

2022 年山东省济宁市鱼台县新建集中隔离医学观察
场所项目实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

鱼台县新建集中隔离医学观察场所项目

（二）项目单位

鱼台县住房和城乡建设局是鱼台县人民政府工作部门，位于山东省济宁市鱼台县城湖凌二路南段，统一社会信用代码：**11370827004319764X**，法人代表：宋克国。

（三）项目规划审批

2022 年 3 月 27 日，鱼台县行政审批服务局出具《关于鱼台县住房和城乡建设局建设鱼台县新建集中隔离医学观察场所项目可行性研究报告的批复》（鱼审服政投〔**2022**〕**20**号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总建筑面积 **59990** 平方米，共建设 **1323** 个隔离房及办公用房，其中：新建隔离房 **553** 间（**16596** 平方米）；隔离房改造共 **556** 间（**43390** 平方米）；医护人员生活区 **214** 间（含办公室、医护人员单人房、卫生间等）。同时配套建设场内及进出口道路 **1.26** 万平方米，市政雨污水管线 **10200** 米；医学污水处理设施 **1** 处及供电、监控、餐厅等其他配套设施。

（五）项目建设期限

项目建设期共 **4** 个月，具体为 **2022 年 3 月至 2022 年 6 月**；

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录》（2019年本）；

（2）国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

（4）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

（5）《济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（6）《投资项目可行性研究指南》；

（7）技术服务合同书；

（8）其他相关资料。

2. 估算总额

项目总投资 15,531.00 万元，其中建设投资 15,506.72 万元，铺底流动资金 24.28 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	15,531.00	100%	
一、资本金	7,831.00	50.42%	
资本金	7,831.00		
二、债务资金	7,700.00	49.58%	
专项债券	7,700.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于隔离房租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	隔离房租赁收入	合计
2022 年	677.61	677.61
2023 年	1,355.22	1,355.22
2024 年	1,355.22	1,355.22
2025 年	1,355.22	1,355.22
2026 年	1,355.22	1,355.22
2027 年	1,422.98	1,422.98
2028 年	1,422.98	1,422.98
2029 年	1,422.98	1,422.98
2030 年	1,422.98	1,422.98
2031 年	1,422.98	1,422.98
2032 年	1,494.13	1,494.13

年度	隔离房租赁收入	合计
2033 年	1,494.13	1,494.13
2034 年	1,494.13	1,494.13
2035 年	1,494.13	1,494.13
2036 年	1,494.13	1,494.13
2037 年	1,568.84	1,568.84
2038 年	1,568.84	1,568.84
2039 年	1,568.84	1,568.84
2040 年	1,568.84	1,568.84
2041 年	1,568.84	1,568.84
2042 年	1,647.28	1,647.28
合计	30,175.52	30,175.52

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

项目运营期收入预测：

本项目收入来源于隔离房租赁收入。项目总建筑面积为 59990.00 m²，租赁面积按总建筑面积的 90%计，则为 53991.00 m²，年租赁时间按 10 个月（304 天）计，隔离房租赁单价按 0.9 元/m²/天计，每 5 年增长 5%。正常年可实现运营收入 1,477.19 万元(含税)，以 9%的增值税率换算，正常年份不含税收入为 1,355.22 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料及动力费、工资福利费、修理费、其他费用和土地租赁费。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料和动力费	工资及福利费	维护费	其他费用	土地租赁费	合计
2022 年	27.99	21.66	7.77	4.33	11.64	73.39
2023 年	55.98	43.32	15.53	8.66	23.28	146.77
2024 年	55.98	43.32	15.53	8.66	23.28	146.77

年度	外购燃料和动力费	工资及福利费	维护费	其他费用	土地租赁费	合计
2025 年	55.98	43.32	15.53	8.66	23.28	146.77
2026 年	55.98	43.32	15.53	8.66	23.28	146.77
2027 年	55.98	45.49	16.31	9.10	24.44	151.32
2028 年	55.98	45.49	16.31	9.10	24.44	151.32
2029 年	55.98	45.49	16.31	9.10	24.44	151.32
2030 年	55.98	45.49	16.31	9.10	24.44	151.32
2031 年	55.98	45.49	16.31	9.10	24.44	151.32
2032 年	55.98	47.76	17.13	9.55	25.66	156.08
2033 年	55.98	47.76	17.13	9.55	25.66	156.08
2034 年	55.98	47.76	17.13	9.55	25.66	156.08
2035 年	55.98	47.76	17.13	9.55	25.66	156.08
2036 年	55.98	47.76	17.13	9.55	25.66	156.08
2037 年	55.98	50.15	17.99	10.03	26.94	161.09
2038 年	55.98	50.15	17.99	10.03	26.94	161.09
2039 年	55.98	50.15	17.99	10.03	26.94	161.09
2040 年	55.98	50.15	17.99	10.03	26.94	161.09
2041 年	55.98	50.15	17.99	10.03	26.94	161.09
2042 年	55.98	52.66	18.89	10.53	28.29	166.35
合计	1,147.59	964.60	345.93	192.90	518.25	3,169.27

成本预测方法说明：

1、外购燃料和动力费

本项目的燃料动力费包括水、电费，项目年运营消耗电力 **68.21** 万千瓦时，每千瓦时 **0.7** 元；消耗水 **2.42** 万立方米，每立方米 **3.4** 元；水电价格不考虑递增，正常运营年燃料动力费为 **55.98** 万元。

2、工资及福利费

本项目管理人员 **4** 人，人均工资 **5** 万元；后勤保障服务人员 **6** 人，人均工资 **3** 万元。人员工资按每五年增长 **5%** 计，职工福利费按工资总额的 **14%** 计提。正常运营年工资及福利费总计 **43.32** 万元。

3、维护费

维护费按总投资的 **0.1%** 计取，正常年份每年 **15.53** 万元，按每

5 年增长 5%考虑。

4、其他费用

其他费用按工资总额的 20%计，正常年份每年 8.66 万元。

5、土地租赁费

本项目占地 194 亩，全部采用租赁方式，租赁单价为 1200 元/亩，每五年增长 5%，则正常年份土地租赁费为 23.28 万元。

6. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 7,700.00 万元，本次发行 3,200.00 万元，后续在 2022 年上半年拟再次发行 4,500.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		3,200.00		7,700.00	4.20%	161.70	161.70
		4,500.00					
2023 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2024 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2025 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2026 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2027 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2028 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2029 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2030 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2031 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2032 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2033 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2034 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2035 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2036 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2037 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2038 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2039 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2040 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2041 年	7,700.00			7,700.00	4.20%	323.40	323.40
2042 年	7,700.00		3,200.00		4.20%	161.70	7,861.70
			4,500.00				
合计		7,700.00	7,700.00			6,468.00	14,168.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	677.61	1,355.22	1,355.22	1,355.22	1,355.22	1,422.98	1,422.98	1,422.98	1,422.98	1,422.98	1,494.13
营业成本	73.39	146.77	146.77	146.77	146.77	151.32	151.32	151.32	151.32	151.32	156.08
税金及附加	5.79	11.58	11.58	11.58	11.58	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.83
息税折旧及摊销前利润	598.44	1,196.87	1,196.87	1,196.87	1,196.87	1,259.47	1,259.47	1,259.47	1,259.47	1,259.47	1,325.22
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	368.29	736.57	736.57	736.57	736.57	736.57	736.57	736.57	736.57	736.57	736.57
息税前利润	230.15	460.30	460.30	460.30	460.30	522.90	522.90	522.90	522.90	522.90	588.65
三、财务费用											
利息支出	161.70	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40
总财务费用	161.70	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40
税前利润	68.45	136.90	136.90	136.90	136.90	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	265.25
四、所得税											
所得税费用	17.11	34.23	34.23	34.23	34.23	49.88	49.88	49.88	49.88	49.88	66.31
五、净利润	51.34	102.68	102.68	102.68	102.68	149.63	149.63	149.63	149.63	149.63	198.94

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,494.13	1,494.13	1,494.13	1,494.13	1,568.84	1,568.84	1,568.84	1,568.84	1,568.84	1,647.28
营业成本	156.08	156.08	156.08	156.08	161.09	161.09	161.09	161.09	161.09	166.35
税金及附加	12.83	12.83	12.83	12.83	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	14.21
息税折旧及摊销前利润	1,325.22	1,325.22	1,325.22	1,325.22	1,394.25	1,394.25	1,394.25	1,394.25	1,394.25	1,466.72
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	736.57	736.57	736.57	736.57	736.57	736.57	736.57	736.57	736.57	736.57
息税前利润	588.65	588.65	588.65	588.65	657.68	657.68	657.68	657.68	657.68	730.15
三、财务费用										
利息支出	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	161.70
总财务费用	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	161.70
税前利润	265.25	265.25	265.25	265.25	334.28	334.28	334.28	334.28	334.28	568.45
四、所得税										
所得税费用	66.31	66.31	66.31	66.31	83.57	83.57	83.57	83.57	83.57	142.11
五、净利润	198.94	198.94	198.94	198.94	250.71	250.71	250.71	250.71	250.71	426.34

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	30,175.52	677.61	1,355.22	1,355.22	1,355.22	1,355.22	1,422.98	1,422.98	1,422.98
经营活动支出	3,169.27	73.39	146.77	146.77	146.77	146.77	151.32	151.32	151.32
支付的各项税费	258.92	5.79	11.58	11.58	11.58	11.58	12.19	12.19	12.19
经营活动产生的现金净额	26,747.34	598.44	1,196.87	1,196.87	1,196.87	1,196.87	1,259.47	1,259.47	1,259.47
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	15,531.00	15,531.00							
建设期利息									
投资活动产生的现金净额	-15,531.00	-15,531.00							
三、融资活动产生的现金									
资本金	7,831.00	7,831.00							
专项债券	7,700.00	7,700.00							
银行借款									
偿还债券本金	7,700.00								
偿还银行借款本金									
支付债券利息	6,468.00	161.70	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	1,363.00	15,369.30	-323.40	-323.40	-323.40	-323.40	-323.40	-323.40	-323.40
四、期末现金	12,579.34	436.73	873.47	873.47	873.47	873.47	936.07	936.07	936.07
五、累计盈余		436.73	1,310.21	2,183.68	3,057.15	3,930.62	4,866.69	5,802.76	6,738.83

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	9	10	11	12	13	14	15
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	1,422.98	1,422.98	1,494.13	1,494.13	1,494.13	1,494.13	1,494.13
经营活动支出	151.32	151.32	156.08	156.08	156.08	156.08	156.08
支付的各项税费	12.19	12.19	12.83	12.83	12.83	12.83	12.83
经营活动产生的现金净额	1,259.47	1,259.47	1,325.22	1,325.22	1,325.22	1,325.22	1,325.22
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
建设期利息							
投资活动产生的现金净额							
三、融资活动产生的现金							
资本金							
专项债券							
银行借款							
偿还债券本金							
偿还银行借款本金							
支付债券利息	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-323.40	-323.40	-323.40	-323.40	-323.40	-323.40	-323.40
四、期末现金	936.07	936.07	1,001.82	1,001.82	1,001.82	1,001.82	1,001.82
五、累计盈余	7,674.90	8,610.97	9,612.79	10,614.61	11,616.43	12,618.25	13,620.07

(续 2) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	16	17	18	19	20	21
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	1,568.84	1,568.84	1,568.84	1,568.84	1,568.84	1,647.28
经营活动支出	161.09	161.09	161.09	161.09	161.09	166.35
支付的各项税费	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	14.21
经营活动产生的现金净额	1,394.25	1,394.25	1,394.25	1,394.25	1,394.25	1,466.72
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
建设期利息						
投资活动产生的现金净额						
三、融资活动产生的现金						
资本金						
专项债券						
银行借款						
偿还债券本金						7,700.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	161.70
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	-323.40	-323.40	-323.40	-323.40	-323.40	-7,861.70
四、期末现金	1,070.85	1,070.85	1,070.85	1,070.85	1,070.85	-6,394.98
五、累计盈余	14,690.92	15,761.77	16,832.62	17,903.47	18,974.32	12,579.34

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 5 月发行成功，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是隔离房租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 26,747.34 万元，融资本息合计为 14,168.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.89 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-鱼台县新建集中隔离医学观察场所项目（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	7,700.00	6,468.00	14,168.00	
融资合计	7,700.00	6,468.00	14,168.00	26,747.34
覆盖倍数				1.89

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文

件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

技术风险：本项目有国家宏观政策的引导，有相关部门的支持，拥有良好的自主开发基础和经验积累，完全规避了技术风险。项目单位拥有较强的开发能力，本项目的规划设计由专业设计团队规划设计，具有独立、前瞻性，技术成熟先进，本项目不存在技术上的风险。

工程风险：项目各建筑建设已趋于标准化，只要精心设计、精心施工，就不存在风险，所选用标准设备为先进、成熟、可靠的经多次工程应用的通用设备，可在国内外市场采购，不存在风险，建设场地经初步踏勘，场地的气候、地质、土壤条件均符合项目建设要求，供水、供电等各项基础建设条件良好，在工程建设上不存在风险。

政策风险：建设的项目是国家鼓励发展的项目，符合国民经济发展的需要，项目既符合国家产业政策，又得到国家和地方政府的重点支持，同时项目符合行业趋势发展，利于产业升级，项目建设不存在政策上的风险。

社会风险：本工程项目是一个利国利民的项目，与项目有关的各方包括当地政府、当地居民等，对项目的实施均持积极支持的态度，而且项目的实施不存在移民安置、民族矛盾和宗教问题，项目的实施将对社会环境质量产生非常好的效果，所以不存在社会风险。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

3、市场风险：从市场需求来说，社会的发展，为本项目提供了一个发展的的大好机会。根据国内外发展规律及中国市场情况预测，市场前景广阔，而企业又拥有较强的开发能力，按照市场发展规律，目前正是积蓄能量、占领市场的大好时机。本项目的开发具有前瞻性，创新性，符合国家政策，具有较大的优势，市场风险较小。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

鱼台县新建集中隔离医学观察场所项目，实施单位为鱼台县住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 3,200.00 万元用于鱼台县新建集中隔离医学观察场所项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

1、项目实施的必要性

（1）符合国民经济和社会发展规划的要求

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划》指出：“深化医药卫生体制改革，实行医疗、医保、医药联动，推进医药分开，实行分级诊疗，建立覆盖城乡的基本医疗卫生制度和现代医院管理制度。”

（2）符合深化医疗卫生体制改革及医疗卫生服务体系规划要求

《全国医疗卫生服务体系规划纲要（2015-2020 年）》确定医疗卫生服务体系目标是：“优化医疗卫生资源配置，构建与国民经济和社会发展水平相适应、与居民健康需求相匹配、体系完整、分工明确、功能互补、密切协作的整合型医疗卫生服务体系，为实现 2020 年基本建立覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度和人民健康水平持续提升奠定坚实的医疗卫生资源基础。”

（3）符合国家公立医院改革及分级诊疗制度建设的精神要求

国务院办公厅《关于全面推开县级公立医院综合改革的实施意见（国办发〔2015〕33 号）》指出：“县级公立医院是农村三级医疗卫生服务网络的龙头和城乡医疗卫生服务体系的纽带，推进县级公立医院综合改革是深化医药卫生体制改革、切实缓解群众“看病难、看病贵”问题的关键环节。

（4）符合国家产业政策的要求

国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正）第三十六条“教育、文化、卫生、体育服务业”中把“医疗卫生服务设施建设”列为鼓励发展的项目，第三十七条“其他服务业”第 10 款“养老服务”列为鼓励发展的项目。

（5）符合《全民健康保障工程建设规划》的要求

《全民健康保障工程建设规划》提出，要全面加强县级医院业务用房建设，确保每个县（市、区）建好 **1~2** 所县级公立医院，提升县域综合服务能力，力争到 **2020** 年，每千人口县级医疗机构床位数达到 **1.8** 张左右，医疗技术水平能够满足居民的常见病、多发病诊疗、相关专科危急重症抢救与疑难病转诊、突发事件现场医疗救援，以及常见肿瘤的规范化治疗和镇痛治疗的需要，为实现县域内就诊率达到 **90%** 任务目标提供设施保障。

（6）满足当地人民群众医养需求

该项目的建设能够有效改善医院基本医疗条件，提高医疗服务水平，对于进一步优化医疗卫生资源布局，扩大优质医疗卫生资源总量，满足人民群众医养需求，促进区域经济社会协调发展，都具有重要作用。项目建设符合国民经济和社会发展规划要求，符合深化医疗卫生改革一系列方针、政策，符合《全国医疗卫生服务体系规划纲要（**2015-2020** 年）》、《全民健康保障工程建设规划》的要求，是满足当地人民群众医养需求、促进医院自身发展的重要举措。因此，项目的建设是必要的。

2. 项目实施的公益性

本项目建成后，能在很大程度上改善区域内的医疗条件，为老年人提供一个高标准、全方位的医疗、养老环境，极大的提升他们的生活水平，还可为社会创造大量的就业机会，对改善县城形象、促进县城的经济发展和科技进步，具有十分重要的意义。本项目建

成后，将进一步满足该县人民群众日益增长的医疗、养老需求，为全县人民提供更优质、更安全、更高效的医疗卫生服务，有利于经济社会的协同发展。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常每年隔离房租赁收入 **1,355.22** 万元，债券偿还期 **20** 年总收益 **26,747.34** 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 **1.89** 倍，因此该项目实施的具有一定的收益性。

4、项目建设投资合规性

项目建设场址选址合理，具有良好的交通区位优势，外部供水、供电、供热等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。工程方案设计广泛采用新技术、新材料，工程造价合理。本项目各项建设指标符合国家有关节约用地、环境保护、节约能源以及消防安全的规定，符合鱼台县发展规划，是鱼台县医疗卫生事业和养老事业发展的需求。

5、项目成熟度

项目无重大工程建设障碍及工艺难题，项目技术成熟，项目单位通过招标，由具有工程施工资质且有多年施工经验的单位建设，可保障项目的顺利实施。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 **15,531.00** 万元，申请政府债券 **7,700.00** 万元，自筹资金 **7,831.00** 万元，项目符合政府债券申报要求，且收益良好，项目资金有保证。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

通过与周边市场情况对比分析，项目收入符合当地经济发展情况，与当地经济情况相匹配，收入测算合理。成本测算依据充分、测算项目完备、测算数据准确，收益预测准确，债券偿还年限内政策稳定，收入平稳，针对可能出现的风险制定了相应的风险对策，收益风险可控，项目投入成本与预期产出及效果相匹配，可达到预期效果。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 **15,531.00** 万元，全部为固定资产投资。资金来源：申请专项债资金 **7,700.00** 万元，占比 **49.58%**；**7,831.00** 万元作为项目资本金，项目资本金占总投资的 **50.42%**。符合国发〔2019〕26 号文《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》的有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目拟申请债券 **7,700.00** 万元，申请发债年限 **20** 年，年限内用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 **26,747.34** 万元，融资本息合计为 **14,168.00** 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 **1.89** 倍。

项目运营期内有运营成本增加、市场需求的风险，针对市场开发风险，项目单位应建立一套完整的信息反馈体系，制定合理的价格。发挥自身优势，扩大社会影响，以降低开发市场的资本投入。同时，应密切注意市场动态，加强市场营销运作能力和应变能力，

与市场紧密结合，紧随市场走向，尽力降低市场风险。

10、绩效目标合理性

绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，目标内容从数量、质量、时效等方面进行了区分，并进行了定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用了定性的分级分档形式进行了表述，绩效目标合理，符合项目建设目标。

（三）评估结论

鱼台县新建集中隔离医学观察场所项目收益 **26,747.34** 万元，项目债券本息合计 **14,168.00** 万元，本息覆盖倍数为 **1.89**，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。