

山东省潍坊市昌乐县 2022 年疫情防 控集中隔离点建设项目实施方案

山东齐城建设投资集团有限公司

2022 年 3 月



目 录

一、项目基本情况.....	1
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	5
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	13
五、项目风险分析.....	14
六、事前项目绩效评估报告.....	16

一、项目基本情况

（一）项目名称

昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设项目

（二）项目单位

山东齐城建设投资集团有限公司

（三）项目单位简介

山东齐城建设投资集团有限公司成立于 2019 年 09 月 24 日，经营范围包括城市基础设施建设，农业基础设施建设、水利基础设施建设，供水、供热、供气、污水处理项目的投资、建设、管理，土地开发整理，物业管理，房屋租赁。

（五）批复文件

项目批复：《关于昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设项目可行性研究报告的批复》乐发改可研[2022]7 号

项目代码：2203-370725-04-01-173246

（六）项目规模与主要建设内容

该项目总占地面积约 200 亩，总建筑面积 42320 平方米，规划建设 1840 间标准配置隔离间及附属设施用房和供水、供电、雨污管网、道路、绿化、亮化等基础设施工程；配备全套抗疫设备，包括信息化卡口、车辆管控设备等相关设施并购置半挂型移动核酸检测车一辆。

（七）项目建设期限

该项目建设期为 6 个月，计划于 2022 年 4 月开工建设，预计 2022

年 10 月全部建成。

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)国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

(2)中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

(3)建筑工程按当地询价估列；

(4)投资估算主要依据《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(5)基本预备费按工程费用和其他费用之和的 5%计列，涨价预备费按国家发改委计投资〔1999〕1340 号文件精神费率为 0%；

(6)按国家税务局国税发〔1999〕158 号文件精神，本项目固定资产投资方向调节税暂缓征收。

2、估算总额

该项目总投资估算为 18200.0 万元，其中建筑工程费 12476.9 万元，设备及材料购置费 2356.5 万元，安装费 247.3 万元，其他费用 1921.6 万元，预备费 980.1 万元，铺底流动资金 57.6 万元，建设期利息 160.0 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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

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	18200	100.00%	
一、资本金	3700	20.33%	
自有资金	3700	20.33%	
二、债务资金	14500	79.67%	
专项债券	14500		
银行借款			

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租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表

项目	产品名称	基数	单价	总价（万元）
1	隔离间	1840 间	1800 元/间·月	3974.4

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
租赁收入	662.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4
租赁数量（间）	1840	1840	1840	1840	1840	1840
租赁单价（元/间/月）	1800	1800	1800	1800	1800	1800
1 年=12 个月	2	12	12	12	12	12
现金流入合计	662.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
租赁收入	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4
租赁数量（间）	1840	1840	1840	1840	1840	1840
租赁单价（元/间/月）	1800	1800	1800	1800	1800	1800
1 年=12 个月	12	12	12	12	12	12
现金流入合计	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
租赁收入	3974.4	3974.4	3974.4	1656	57960
租赁数量（间）	1840	1840	1840	1840	0
租赁单价（元/间/月）	1800	1800	1800	1800	0
1 年=12 个月	12	12	12	5	0
现金流入合计	3974.4	3974.4	3974.4	1656	57960

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃动力费、职工工资及福利、修理费、其他费用等。年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

年份	燃动力费	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2022 年	65.98	65.00	10.73	13.25	154.96
2023 年	395.90	401.70	64.38	79.49	941.47
2024 年	395.90	413.75	64.38	79.49	953.52
2025 年	395.90	426.16	64.38	79.49	965.93
2026 年	395.90	438.95	64.38	79.49	978.72
2027 年	395.90	452.12	64.38	79.49	991.89
2028 年	395.90	465.68	64.38	79.49	1,005.45
2029 年	395.90	479.65	64.38	79.49	1,019.42
2030 年	395.90	494.04	64.38	79.49	1,033.81
2031 年	395.90	508.86	64.38	79.49	1,048.63
2032 年	395.90	524.13	64.38	79.49	1,063.90
2033 年	395.90	539.85	64.38	79.49	1,079.62
2034 年	395.90	556.05	64.38	79.49	1,095.82
2035 年	395.90	572.73	64.38	79.49	1,112.50
2036 年	395.90	589.91	64.38	79.49	1,129.68
2037 年	164.96	253.17	19.08	33.12	470.33
合计	5,773.54	7,181.75	931.13	1,159.23	15,045.65

成本预测方法说明:

1、燃动力

本项目年用年需水、电等燃动力费 395.9 万元。

2、职工工资及福利

本项目建成后，运营期年均职工工资及福利费 478.7 万元。

3、折旧费

该项目形成固定资产按平均年限法计提折旧，建筑物折旧年限为 30 年，残值率为 5%；设备折旧年限 15 年，残值率为 5%。

4、摊销费

该项目形成无形资产及其他资产按平均年限法计摊销，不计残值。

5、维修费

本项目年需维修费按折旧的 10%计取。

6、其他费用

本项目其他费用包括管理费、营业费用等，按营业收入的 2%计算。

7、相关税费

该项目征收增值税为 9%，附加税 12%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

表 5：项目税费表

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
----	-----	-----	-----	-----	----------

2022 年	-	-	72.92	-	72.92
2023 年	268.40	-	437.55	-	705.95
2024 年	268.05	-	437.55	-	705.60
2025 年	264.95	-	437.55	-	702.50
2026 年	261.75	-	437.55	-	699.30
2027 年	258.46	-	437.55	-	696.01
2028 年	250.07	166.62	437.55	19.99	874.23
2029 年	243.46	270.71	437.55	32.49	984.20
2030 年	239.86	270.71	437.55	32.49	980.61
2031 年	236.15	270.71	437.55	32.49	976.90
2032 年	232.37	270.71	437.55	32.49	973.11
2033 年	228.57	270.71	437.55	32.49	969.31
2034 年	224.52	270.71	437.55	32.49	965.27
2035 年	220.35	270.71	437.55	32.49	961.10
2036 年	216.06	270.71	437.55	32.49	956.80
2037 年	97.15	113.68	182.31	13.64	406.78
合计	3,510.16	2,445.98	6,380.93	293.52	12,630.59

10、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 14500 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 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 6：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		14,500.00		14,500.00	4.00%	290.00	290.00
2023 年	14,500.00	-		14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2024 年	14,500.00	-		14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2025 年	14,500.00	-		14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2026 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2027 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2028 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2029 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2030 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2031 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2032 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2033 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00

2034 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2035 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2036 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2037 年	14,500.00		14,500.00	-	4.00%	290.00	14,790.00
合计		14,500.00	14,500.00			8,700.00	23,200.00

（三）项目净现金流量

经营期现金流入 57,960.00 万元，扣除相关运营成本现金流出 15,045.65 万元，税费现金流出 12,630.59 万元，项目净现金流量 30,283.77 万元。具体如下：

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2022 年	662.40	154.96	72.92	434.52
2023 年	3,974.40	941.47	705.95	2,326.98
2024 年	3,974.40	953.52	705.60	2,315.28
2025 年	3,974.40	965.93	702.50	2,305.97
2026 年	3,974.40	978.72	699.30	2,296.38
2027 年	3,974.40	991.89	696.01	2,286.50
2028 年	3,974.40	1,005.45	874.23	2,094.72
2029 年	3,974.40	1,019.42	984.20	1,970.78
2030 年	3,974.40	1,033.81	980.61	1,959.98
2031 年	3,974.40	1,048.63	976.90	1,948.87
2032 年	3,974.40	1,063.90	973.11	1,937.39
2033 年	3,974.40	1,079.62	969.31	1,925.47
2034 年	3,974.40	1,095.82	965.27	1,913.32
2035 年	3,974.40	1,112.50	961.10	1,900.81
2036 年	3,974.40	1,129.68	956.80	1,887.92
2037 年	1,656.00	470.33	406.78	778.89
合计	57,960.00	15,045.65	12,630.59	30,283.77

（四）项目现金流分析表

据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 30,283.77 万元，对应本项目融资到期本息总计 23,200.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.31，项目偿

债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

现金流模拟测算表	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	3,700.00	-	-	-	-	-
债券资金流入	14,500.00	-	-	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	662.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40
现金流入总额	18,862.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	13,530.00	4,510.00	-	-	-	-
运营期现金流出	227.88	1,647.42	1,659.12	1,668.43	1,678.02	1,687.90
债券还本付息及发行费	290.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	14,047.88	6,737.42	2,239.12	2,248.43	2,258.02	2,267.90
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	4,814.52	-2,763.02	1,735.28	1,725.97	1,716.38	1,706.50
期末项目累计现金结存额	4,814.52	2,051.50	3,786.78	5,512.74	7,229.12	8,935.62

(续表)

现金流模拟测算表	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40
现金流入总额	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,879.68	2,003.62	2,014.42	2,025.53	2,037.01	2,048.93
债券还本付息及发行费	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,459.68	2,583.62	2,594.42	2,605.53	2,617.01	2,628.93

现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	1,514.72	1,390.78	1,379.98	1,368.87	1,357.39	1,345.47
期末项目累计现金结存额	10,450.34	11,841.12	13,221.10	14,589.97	15,947.37	17,292.83

(续表)

现金流模拟测算表	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	3,700.00
债券资金流入	-	-	-	-	14,500.00
借款资金流入	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	3,974.40	3,974.40	3,974.40	1,656.00	57,960.00
现金流入总额	3,974.40	3,974.40	3,974.40	1,656.00	76,160.00
现金流出	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	18,040.00
运营期现金流出	2,061.08	2,073.59	2,086.48	877.11	27,676.23
债券还本付息及发行费	580.00	580.00	580.00	14,790.00	23,200.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,641.08	2,653.59	2,666.48	15,667.11	68,916.23
现金净流量	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	1,333.32	1,320.81	1,307.92	-14,011.11	7,243.77
期末项目累计现金结存额	18,626.15	19,946.96	21,254.88	7,243.77	-

(五) 其他需要说明的事项

1、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 30283.77 万元，融资本息合计为 23200.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.31 倍。

表 9: 现金流覆盖倍数表-昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设项目 (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	14500.00	8700.00	23200.00	
银行借款				
融资合计	14500.00	8700.00	23200.00	30283.77
覆盖倍数	1.31			

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

1、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致工程问题。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（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、大修和安全

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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

1、项目名称

昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设项目

2、项目单位

山东齐城建设投资集团有限公司

3、项目单位简介

山东齐城建设投资集团有限公司成立于 2019 年 09 月 24 日，经营范围包括城市基础设施建设，农业基础设施建设、水利基础设施建设，供水、供热、供气、污水处理项目的投资、建设、管理，土地开发整理，物业管理，房屋租赁。

4、项目规模与主要建设内容

该项目总占地面积约 200 亩，总建筑面积 42320 平方米，规划建设 1840 间标准配置隔离间及附属设施用房和供水、供电、雨污管网、道路、绿化、亮化等基础设施工程；配备全套抗疫设备，包括信息化卡口、车辆管控设备等相关设施并购置半挂型移动核酸检测车一辆。

5、项目建设期限

该项目建设期为 6 个月，计划于 2022 年 4 月开工建设，预计 2022 年 10 月全部建成。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 符合国家产业政策

根据国家发展改革委第29号令发布的《产业结构调整指导目录》(2019年本)，该项目属于鼓励类第三十七项“卫生健康”第2条“预防保健、卫生应急、卫生监督服务设施建设”、第6条“传染病、儿童、精神卫生专科医院和康复医院(中心)、护理院(中心、站)、安宁疗护中心、全科医疗设施建设与服务”、第5条“医疗卫生服务设施建设”的要求，符合国家的产业政策。

(2) 项目的建设符合国家及地方的相关发展规划

《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》中提出：改革疾病预防控制体系，强化监测预警、风险评估、流行病学调查、检验检测、应急处置等职能。建立稳定的公共卫生事业投入机制，改善疾控基础条件，强化基层公共卫生体系。落实医疗机构公共卫生责任，创新医防协同机制。完善突发公共卫生事件监测预警处置机制，加强实验室检测网络建设，健全医疗救治、科技支撑、物资保障体系，提高应对突发公共卫生事件能力。建立分级分层分流的传染病救治网络，建立健全统一的国家公共卫生应急物资储备体系，大型公共建筑预设平疫结合改造接口。筑牢口岸防疫防线。加强公共卫生学院和人才队伍建设。完善公共卫生服务项目，扩大国家免疫规划，强化慢性病预防、早期筛查和综合干预。完善心理健康和精神卫生服务体系。

《中华人民共和国传染病防治法(2013修正)》中指出：县级以上人民政府应当加强和完善传染病医疗救治服务网络的建设，指定

具备传染病救治条件和能力的医疗机构承担传染病救治任务，或者根据传染病救治需要设置传染病医院

《“健康中国 2030”规划纲要》中指出：加强重大传染病防控。完善传染病监测预警机制。继续实施扩大国家免疫规划，适龄儿童国家免疫规划疫苗接种率维持在较高水平，建立预防接种异常反应补偿保险机制。加强艾滋病检测、抗病毒治疗和随访管理，全面落实临床用血核酸检测和预防艾滋病母婴传播，疫情保持在低流行水平。建立结核病防治综合服务模式，加强耐多药肺结核筛查和监测，规范肺结核诊疗管理，全国肺结核疫情持续下降。有效应对流感、手足口病、登革热、麻疹等重点传染病疫情。继续坚持以传染源控制为主的血吸虫病综合防治策略，全国所有流行县达到消除血吸虫病标准。继续巩固全国消除疟疾成果。全国所有流行县基本控制包虫病等重点寄生虫病流行。保持控制和消除重点地方病，地方病不再成为危害人民健康的重点问题。加强突发急性传染病防治，积极防范输入性突发急性传染病，加强鼠疫等传统烈性传染病防控。强化重大动物源性传染病的源头治理。

《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》提出：坚持以基层为重点，预防为主、防治结合、中西医并重，完善突发公共卫生事件监测预警和应急处置机制，构建平战结合、科学高效、功能完善的公共卫生体系。改革疾病预防控制体系，全面建成专业化、现代化的三级疾病预防控制网络，建设省公共卫生临床中心和青岛、菏泽分中心。打造国家健康医疗大数据

中心（北方）、济南国际医学科学中心，高水平建设康复大学。落实医疗机构公共卫生责任，完善科学研究、疾病控制、临床医疗协同机制，建立传染病救治网络。强化基层公共卫生体系，加强公共卫生人才队伍建设，增加公费医学生培养规模。完善严重精神障碍救治救助与服务管理，开展常见精神障碍早期筛查与干预，构建基层心理健康服务平台。巩固地方病消除成果，持续控制碘缺乏病危害。加强重点行业领域职业病危害源头治理。弘扬伟大抗疫精神，营造尊医重卫良好风尚

《潍坊市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提出：有效提升城乡卫生服务水平，加强重大疾病防控能力，健全完善公共卫生体系，健全公共卫生事件监测、预警、决策、处置全链条响应机制，提升跨部门、跨领域的突发公共卫生事件联防联控能力，提高应对突发重大公共卫生事件的水平。落实医疗机构公共卫生责任，创新医防协同机制。提升基本公共卫生服务均等化水平，加强重大疾病综合防治和职业病危害防治。巩固地方病消除成果，持续控制碘缺乏病危害。建设完善市、区两级传染病报告、慢性病及其危险因素监测与管理、疫苗追溯、食品安全风险监测评估等疾控业务信息系统，实现全市疾控机构全部业务标准化、数字化。优化完善“医疗能力提升项目库”，依托人工智能联盟，推广发展基因诊断、细胞治疗、器官移植、干细胞移植、机器人手术等先进技术。每个县均建成1所政府举办的标准化妇幼保健服务机构。统筹城乡卫生人才队伍建设。实施基层医疗卫生机构服

务能力提升工程，推动基层医疗卫生服务体系提档升级。科学统筹村卫生室布局，建成以中心村卫生室为主体，一般村卫生室和村卫生室服务点为补充，公益特色鲜明的村级医疗卫生服务体系，形成农村地区15分钟健康服务圈。到“十四五”末，全部乡镇卫生院、社区卫生服务中心达到国家基本标准，30%以上达到国家推荐标准。

（3）该项目符合社会发展的需要

习近平在统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作部署会议中强调：这次新冠肺炎疫情，是新中国成立以来在我国发生的传播速度最快、感染范围最广、防控难度最大的一次重大突发公共卫生事件。加强对县乡防疫工作的指导，增援县域定点医院，防止出现“带病下乡”和“带病回城”的风险。要依法依规做好疫情防控，坚持运用法治思维和法治方式开展工作。

在这次应对疫情中，暴露出我国在重大疫情防控体制机制、公共卫生应急管理体系等方面存在的明显短板，要总结经验、吸取教训，深入研究如何强化公共卫生法治保障、改革完善疾病预防控制体系、改革完善重大疫情防控救治体系、健全重大疾病医疗保险和救助制度、健全统一的应急物资保障体系等重大问题，抓紧补短板、堵漏洞、强弱项，提高应对突发重大公共卫生事件的能力和水平。要坚持预防为主的卫生与健康工作方针，大力开展爱国卫生运动，加强公共卫生队伍建设和基层防控能力建设，推动医防结合，真正把问题解决在萌芽之时、成灾之前。

（4）项目建设是昌乐县疫情防控的需要

伴随着疫情发展，昌乐县对新型冠状病毒的防控需求日益迫切，山东齐城建设投资集团有限公司作为区域城市建设投资主体面对疫情防控工作义不容辞。但是，目前昌乐县现有隔离点存在自身在感染性疾病病房配备方面存在不足，无法满足防疫需要，急需建设一批符合标准的隔离病房。

综上所述，该项目的建设符合国家产业政策和相关十四五规划的要求，是昌乐县疫情防控的需要。因此，昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设项目的开发建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

该项目的建设符合国家的法规政策，项目建成后承担昌乐县的传染病防治任务，做好居民基本医疗、社区预防保健等工作，将进一步加强昌乐县传染病防治能力建设，满足疫情防控的需求，补齐公共卫生弱项，提高公共卫生应急救治能力。

3、项目实施的收益性

项目建成后，正常年实现经营收入 3974.4 万元，利润总额 1592.8 万元。财务分析表明，所得税后，项目财务内部收益率 10.9%，投资回收期 8.9 年，总投资收益率 8.8%，财务评价指标好，敏感性分析结果明，该项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

4、项目投资建设合规性

该项目总投资估算为 18200.0 万元，其中建筑工程费 12476.9 万元，设备及材料购置费 2356.5 万元，安装费 247.3 万元，其他费用 1921.6 万元，预备费 980.1 万元，铺底流动资金 57.6 万元，建设期

利息 160.0 万元。

项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	12476.9	2356.5	247.3	0.0	15080.8
1	主体工程	9564.3	1772.5	177.3	0.0	11514.1
2	公用工程及其他费用	2912.6	584.0	70.1		3566.7
2.1	场地平整	106.7				106.7
2.2	道路工程	1939.6				1939.6
2.3	绿化工程	825.0				825.0
2.4	大门及围墙	41.3				41.3
3.1	给排水工程		114.3	13.7		128.0
3.2	强电、弱电工程		131.2	15.7		146.9
3.3	安保系统		127.0	15.2		142.2
3.4	消防工程		110.0	13.2		123.2
3.5	暖通工程		101.6	12.2		113.8
二	其他费用				1921.6	1921.6
1	建设单位管理费				316.7	316.7
2	勘察设计费				301.6	301.6
3	工程监理费				286.5	286.5
4	工程招投标费				30.2	30.2
5	工程保险费				30.0	30.0
6	临时设施费				150.2	150.2
7	人员培训费				6.5	6.5
8	土地费用				800.0	800.0
三	预备费				9801	9801
1	基本预备费				9801	9801
2	涨价预备费					
四	建设投资合计	12476.9	2356.5	247.3	2771.7	17852.4
五	建设期贷款利息				160.0	160.0
六	固定资产投资	12476.9	2356.5	247.3	3061.7	18142.4
七	铺底流动资金				57.6	57.6
八	项目计划总投资	12476.9	2356.5	247.3	3119.3	18200.0
	投资比例%	68.6%	12.9%	1.4%	17.1%	100.0%

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》及《建设项

目经济评价方法与参数》（第三版）及国家财政部税务局相关标准要求，结合潍坊当地造价标准进行估算，项目投入资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。

5、项目成熟度

项目已完成立项，其他手续正在办理。

6、项目资金来源和到位可行性

该项目总投资 18200.0 万元，其中申请地方政府专项债券资金 14500.0 万元，剩余资金由地方财政配套解决，资金有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入合理性

本项目预期收入主要来源于租赁收入。运营期各年收入预测如下：

运营收入估算表

项目	产品名称	基数	单价	总价（万元）
1	隔离间	1840 间	1800 元/间·月	3974.4

项目隔离间租赁按当地医疗卫生单位市场定价，收入有保障。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 18200.0 万元，其中申请债券 14500.0 万元，项目申请债券比例为 79.67%，符合债券发行要求。

项目资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	18200	100.00%	
一、资本金	3700	20.33%	
自有资金	3700	20.33%	
二、债务资金	14500	79.67%	

专项债券	14500		
银行借款			

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行性

项目拟发行地方政府专项债券 14500 万元，根据本项目债券偿债计划，年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，经评估分析，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.31，偿债能力充足，偿债计划可行。

(2) 偿债风险点

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，用量需求减少，租赁单价降低，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、大修和安全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) 应对措施

在防范偿债风险方面，积极实施品牌战略，大力开拓市场，创建具有企业自身特点的营销策略。不仅需要有雄厚的资本实力来支撑，更需要用一流的管理、创新的经营、一流的人才、一流的服务质量为项目注入丰富的内涵。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

(2) 目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

11、评估的相关建议

(1)建立科学合理的绩效目标。绩效目标设定应符合指向明确、细化量化、合理可行、相应匹配四个要素，确保绩效目标具有可操作性、实效性。如效益指标的经济效益未设置。

(2)加强项目成本控制，如预算有增减，应严格按程序调整预算，提高预算管理水平和推进预算管理科学化，规范化，切实提高资金使用效益。

(3) 项目实施过程中严格执行相关内部控制制度，做到流程的合法合规；对于不切合实际的相关制度，从实际出发加以完善。质量控制、跟踪管理制度不健全，应尽快完善，以便检查相关制度执行的有效性。

12、其他需要纳入事前绩效评估的事项

该项目的建设符合国家的法规政策，项目建成后承担昌乐县的传染病防治任务，做好居民基本医疗、社区预防保健等工作，将进一步加强昌乐县传染病防治能力建设，满足疫情防控的需求，补齐公共卫生弱项，提高公共卫生应急救治能力。

(三) 评估结论

昌乐县2022年疫情防控集中隔离点建设项目收益30283.77万元，项目债券本息合计23200.00万元，本息覆盖倍数为1.31，符合专项债发行要求。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。项目建成后有利于推动昌乐县的经济发展，从政策、投入拉动为主向，以依靠科技、知识、人才、文化、体制等创新要素驱动为主转变，使昌乐县发展成为具有强大创新动力和雄厚创新实力的城市。项目建设可优化整合社会资源，增加昌乐县的财政税收，形成产业聚集效应，壮大当地经济。

但本项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在一定不足。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。