

山东省潍坊市 2022 年临朐县老旧小区改造 项目实施方案



临朐县住房和城乡建设局



目 录

一、项目基本情况	1
二、项目投资估算及资金筹措方案	2
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	3
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	15

一、项目基本情况

（一）项目名称

2022 年临朐县老旧小区改造项目

（二）项目单位

临朐县住房和城乡建设局

（三）项目规划审批

2021 年 9 月，中科标禾工程项目管理有限公司对该项目出具了《2022 年临朐县老旧小区改造项目可行性研究报告》；2021 年 9 月 23 日，临朐县发展和改革局对该项目核发了《关于 2022 年临朐县老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（临发改投资〔2021〕295 号），同意实施该项目。

（四）项目规模与主要建设内容

项目计划完成兴隆片区、西坦片区等 5 个片区的老旧小区改造任务，涉及 15 个小区、2361 户、23 万平方米。改造内容以建筑物修缮、小区绿化、道路更新、消防安防、排污等基础类为主，具备条件的小区进行停车位、建筑节能改造等优化提升。改造后同步实施物业管理，确保“改造、管理、长效”全到位。

（六）项目建设期限

项目建设期计划为 10 个月，于 2022 年 3 月开工建设，预计 2022 年 12 月底竣工。

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 8%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项目《可行性研究报告》。

2、估算总额

该项目总投资为 2400 万元，其中工程费用 2152 万元，其他费用 141 万元，预备费 107 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	2,400.00	100.00%	
一、资本金	1,400.00	58.33%	
自有资金	1,400.00	58.33%	
二、债务资金	1,000.00	41.67%	
专项债券	1,000.00	41.67%	
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老旧小区物业服务费以及管网租赁收益。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 20.00% 进行项目净现金流入测算。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表

序号	项目名称	基数	单价	总价（万元）
1	管网租赁收益	84742 m	45 元/m.年	381.34
2	物业服务费	23.0 万 m ²	0.6 元/m ² .月	165.60
3	合计			546.94

表 3: 营业收入估算表 (单位: 万元)

年份	管网租赁收入	物业费收入	合计
2022	-	-	-
2023	305.07	132.48	437.55
2024	305.07	132.48	437.55
2025	305.07	132.48	437.55
2026	305.07	132.48	437.55
2027	305.07	132.48	437.55
2028	305.07	132.48	437.55
2029	305.07	132.48	437.55
2030	305.07	132.48	437.55
2031	305.07	132.48	437.55
2032	127.11	55.20	182.31
合计	2,872.75	1,247.52	4,120.27

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括外购动力及燃料、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑,对项目计算期内整体运营成本(不包括折旧、摊销)上浮 20.00%进行项目净现金流出现算。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	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-

2023		2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2024		2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2025		2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2026		2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2027		2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2028		2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2029		2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2030		2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2031		2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2032		1.10	24.00	1.90	1.35	28.35
合计		24.86	542.40	42.94	30.51	640.71

成本预测方法说明:

(1) 燃动力

该项目建成运营后年需水、电等燃动力费用 2.2 万元。

(2) 职工工资及福利

该项目建成后需管理人员约 6 人,人均工资及福利按 8.0 万元计取,年需职工工资福利 48.00 万元。

(3) 折旧费

该项目形成固定资产 2395.2 元,按分类折旧,建筑按 20 年折旧,设备材料折旧年限 10 年,残值率为 5%,年折旧费为 75.80 万元。

(4) 摊销费

无形资产和其他资产按照平均年限法计算摊销费,不计残值,该项目其他资产 2.0 元,按 10 年摊销,年摊销费为 0.40 万元。

(5) 维修费

该项目年维修费按折旧费 10%计,年维修费为 3.80 万元。

(6) 其他费用

年需管理费用、运营费用等其他费用按经营收入的 2%计取,年其他费用为 2.70 万元。

(7) 相关税费

结合本项目涉及的行业性质,测算中适用的主要税种税率如下:

表 5: 项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	动力费、修理费

	9%	管网租赁收入
	6%	物业管理收益
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

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 1,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 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）

年份	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	1,000.00		1,000.00	20.00	20.00
2023	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2024	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2025	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2026	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2027	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2028	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2029	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2030	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2031	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2032	1,000.00		1,000.00	-	20.00	1,020.00
合计		1,000.00	1,000.00		400.00	1,400.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
营业收入	-	404.86	404.86	404.86	404.86	404.86	404.86	404.86	404.86	404.86	168.69	3,812.46
增值税	-	31.49	31.49	31.49	31.49	31.49	31.49	31.49	31.49	31.49	13.12	296.50
税金及附加	-	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	1.31	29.65
营业成本	20.00	183.04	183.04	183.04	183.04	183.04	183.04	183.04	183.04	183.04	79.60	1,746.95
利润总额	-20.00	218.68	218.68	218.68	218.68	218.68	218.68	218.68	218.68	218.68	87.78	2,035.86
企业所得税	-	54.67	54.67	54.67	54.67	54.67	54.67	54.67	54.67	54.67	21.95	513.96
净利润	-20.00	164.01	164.01	164.01	164.01	164.01	164.01	164.01	164.01	164.01	65.84	1,521.89

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流		-	437.55	437.55	437.55	437.55
2. 经营活动支付的现金流		-	68.04	68.04	68.04	68.04
3. 经营活动支付的各项税金		-	89.30	89.30	89.30	89.30
4. 经营活动产生的现金流小计		-	280.21	280.21	280.21	280.21
二、投资活动产生的现金流量		-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金		2,280.00		-	-	-
2. 支付的铺底资金		-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计		-2,280.00	-120.00	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流		-	-	-	-	-

1. 项目资本金	1,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	20.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	2,380.00	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	100.00	100.00	220.21	220.21	460.41	700.62	940.83	940.83
2. 期内现金变动	100.00	120.21	120.21	240.21	240.21	240.21	240.21	240.21	240.21
3. 期末现金	100.00	220.21	220.21	460.41	700.62	940.83	1,181.03	1,181.03	1,181.03

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	437.55	437.55	437.55	437.55	182.31	4,120.27
2. 经营活动支付的现金流	68.04	68.04	68.04	68.04	28.35	640.71
3. 经营活动支付的各项税金	89.30	89.30	89.30	89.30	36.38	840.12
4. 经营活动产生的现金流小计	280.21	280.21	280.21	280.21	117.59	2,639.44
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	2,400.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-2,400.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	1,400.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	1,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00

4. 支付融资利息		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	20.00	400.00
5. 筹资活动产生的现金流合计		-40.00	-40.00	-40.00	-40.00	-1,020.00		1,000.00
四、现金流总计		-	-	-	-	-		-
1. 期初现金		1,181.03	1,421.24	1,661.45	1,901.65	2,141.86		-
2. 期内现金变动		240.21	240.21	240.21	240.21	-902.41		1,239.44
3. 期末现金		1,421.24	1,661.45	1,901.65	2,141.86	1,239.44		1,239.44

（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

本项目收入主要是老旧小区物业服务费以及管网租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对老旧小区物业服务费以及管网租赁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 2,639.44 万元，融资本息合计为 1400.0 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.89 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表- 2022 年临朐县老旧小区改造项目
(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	1000.0	400.0	1400.0	
银行借款				
融资合计	1000.0	400.0	1400.0	2,639.44
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

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

2022 年临朐县老旧小区改造项目

2、项目单位

临朐县住房和城乡建设局

3、项目规模与主要建设内容

项目计划完成兴隆片区、西坦片区等 5 个片区的老旧小区改造任务，涉及 15 个小区、2361 户、23 万平方米。改造内容以建筑物修缮、小区绿化、道路更新、消防安防、排污等基础类为主，具备条件的小区进行停车位、建筑节能改造等优化提升。改造后同步实施物业管理，确保“改造、管理、长效”全到位。

4、项目建设期限

项目建设期计划为 10 个月，于 2022 年 3 月开工建设，预计 2022 年 12 月底竣工。

（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《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目既不属于鼓励类，也不属于限制类和淘汰类，因此为国家允许建设的项目，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

2017 年 3 月，山东省发布《关于推进全省老旧小区整治改造和物业管理的意见》，《意见》指出：深入贯彻党的十八大和习近平总书记一系列重要讲话精神，围绕改善居民群众生活环境，坚持“政府主导、业主参与、社会支持、企业介入”，通过公共财政支持、物业服务企业、原产权单位分担，引导业主自觉缴纳物业费，发动社会资金积极资助，与社区建设、社区管理紧密结合，扎实推进老旧小区整治改造，有序扩大物业管理覆盖面，实现“百姓得实惠、企业得效益、政府得民心”。

2018 年，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101 号），其中提到：聚焦短板。支持“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设等重大战略，围绕打好精准脱贫、污染防治攻坚战，着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。

《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》中指出：按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

《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》中指出：强化城市载体功能。优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。完善城市综合交通体系，加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。建设海绵城市，完善城市防洪排涝设施体系，建设城市水循环系统。建设韧性城市，增强公共设施和建筑应对自然灾害能力，强化应急避难功能。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动“15分钟生活圈”全覆盖。建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。

《潍坊市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》中指出：主攻城市更新战场。统筹推进城市规划建设管理，聚焦公共服务设施、基础设施、大片区开发和老旧改造等，不断增强城市承载能力，完善城市功能配套，补齐城市建设短板，持续提升城市建设管理质量和水平，增强中心城市核心功能和引领作用，实现城市发展的良性循环。

促进中心城市和小城镇协调发展。统筹城市规划、建设、管理，促进中心城市、县级城市和小城镇协调发展。高质量实施老旧小区改造，规范公租房管理，加大住房保障工作力度。

（3）项目的建设是构建和谐社会的需要

一个环境优美的生活空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。综合整治的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。通过改造，将损坏的道路及时修补，基础设施得到增设，方便出行，相信居住条件改善了，环境优美了，身心也会愉悦，精神文明建设水平将会自然提升。

老旧小区的改造工作受到党和国家的高度重视。老旧小区改造体现了以人为本的科学发展观，是广受欢迎的惠民工程。不仅如此，在城市发展过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了小区居民的冲突，促进了城市建设，体现了构建和谐社会的理念。

（4）项目建设是人与社会环境的和谐发展的具体体现

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的

新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下一些老旧小区就显得黯然失色。

老旧小区改造改善了小区居民的居住条件，使居民生活环境和生活状态都有了很大的改善，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。老旧小区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，老旧小区是城市中卫生条件较差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

（5）项目的建设是关注和改善民生的需要

小区因年久失修，楼体、道路等破损严重，排水管道老化、堵塞，线路杂乱，单元防盗门破损，造成极大的安全隐患，给居民的生活带来诸多的不便，也与周围的环境格格不入，居民迫切希望尽快改变这种状况，解决这些问题的关键就是要对小区进行综合整治，并建立健全管理机制，形成良性循环。

老旧小区改造的实施，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。

群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键，是在社会改革和转型的过程中党密切联系群众的具体体现。

综上所述，本项目的建设符合国家产业政策，有利于促进当地经济的快速发展，显著增加就业机会，具有明显的经济和社会效益，项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

本项目建设符合国家产业政策，符合“十四五”规划，对促进当地的和谐社会的建设，增加当地居民的经济收入，具有十分重要的现实意义。项目的建成将进一步完善该地区的基础配套设施，满足该地区下一步招商引资的要求。同时项目的建设也将促进临朐县工业化、城市化、开放化发展。

3、项目实施的收益性

项目建成后，正常年实现经营收入 546.94 万元，利润总额 370.05 万元。财务评价指标较好，敏感性分析结果表明，本项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

4、项目建设投资合规性

该项目总投资为 2400 万元，其中工程费用 2152 万元，其他费用 141 万元，预备费 107 万元。

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

2021 年 9 月，中科标禾工程项目管理有限公司对该项目出具了《2022 年临朐县老旧小区改造项目可行性研究报告》；2021 年 9 月 23 日，临朐县发展和改革委员会对该项目核发了《关于 2022 年临朐县老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（临发改投资〔2021〕295 号），同意实施该项目。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 2400.0 万元，其中申请专项债券 1000.0 万元，自筹资本金 1400.0 万元，资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于老旧小区物业服务费以及管网租赁收益。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 20.00% 进行项目净现金流入测算。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表

序号	项目名称	基数	单价	总价（万元）
1	管网租赁收益	84742 m	45 元/m.年	381.34
2	物业服务费	23.0 万 m ²	0.6 元/m ² .月	165.60
3	合计			546.94

表 3: 营业收入估算表 (单位: 万元)

年份	管网租赁收入	物业费收入	合计
2022	-	-	-
2023	305.07	132.48	437.55
2024	305.07	132.48	437.55
2025	305.07	132.48	437.55
2026	305.07	132.48	437.55
2027	305.07	132.48	437.55
2028	305.07	132.48	437.55
2029	305.07	132.48	437.55
2030	305.07	132.48	437.55
2031	305.07	132.48	437.55
2032	127.11	55.20	182.31
合计	2,872.75	1,247.52	4,120.27

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括外购动力及燃料、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑, 对项目计算期内整体运营成本(不包括折旧、摊销)上浮 20.00%进行项目净现金流测算。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	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-

2023	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2024	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2025	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2026	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2027	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2028	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2029	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2030	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2031	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2032	1.10	24.00	1.90	1.35	28.35
合计	24.86	542.40	42.94	30.51	640.71

成本预测方法说明:

(1) 燃动力

该项目建成运营后年需水、电等燃动力费用 2.2 万元。

(2) 职工工资及福利

该项目建成后需管理人员约 6 人,人均工资及福利按 8.0 万元计取,年需职工工资福利 48.00 万元。

(3) 折旧费

该项目形成固定资产 2395.2 元,按分类折旧,建筑按 20 年折旧,设备材料折旧年限 10 年,残值率为 5%,年折旧费为 75.80 万元。

(4) 摊销费

无形资产和其他资产按照平均年限法计算摊销费,不计残值,该项目其他资产 2.0 元,按 10 年摊销,年摊销费为 0.40 万元。

(5) 维修费

该项目年维修费按折旧费 10%计,年维修费为 3.80 万元。

(6) 其他费用

年需管理费用、运营费用等其他费用按经营收入的 2%计取,年其他费用为 2.70 万元。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 2400.0 万元,其中申请专项债券 1000.0 万元,项目申请债券比例为 41.67%,自筹资本金 1,400.00 万元,资本金比例 58.33%,符合债券发行资本金不低于 20%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	2,400.00	100.00%	
一、资本金	1,400.00	58.33%	
自有资金	1,400.00	58.33%	
二、债务资金	1,000.00	41.67%	
专项债券	1,000.00	41.67%	
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 1000.0 万元，根据本项目债券偿债计划，年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，经评估分析，项目偿债备付率为 1.89，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

项目的建设是促进临朐县发展，改善生态环境和投资软环境最有效的工程措施，进而提升居民整体生活环境，促进当地经济的发展，最终实现社会效益和环境效益的结合，构建人与自然的和谐空间，实现城市的可持续发展的目标。

(三) 评估结论

2022 年临朐县老旧小区改造项目收益 2,639.44 万元，项目债券本息合计 1400.0 万元，本息覆盖倍数为 1.89，符合专项债发行要求。

老旧小区改造是民心所向，更是推动现代经济强市建设必须要解决的一个重要问题。是贯彻落实党的十九大精神，解决城市发展不平衡不充分问题、实现人民群众对美好生活向往的重要举措。推进老旧小区改造，有利于改善居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感；有利于改善小区环境，延续历史文脉，实现城市可持续发展；有利于加强和创新基层社会治理，打造共建共治共享的社会治理格局。

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。