

2022 年山东省东营市利津县
2022 年利津县老旧小区改造项目
实施方案

利津县胜瑞城市建设集团有限公司

2021 年 10 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

2022 年利津县老旧小区改造项目

（二）项目单位

利津县胜瑞城市建设集团有限公司

项目单位简介：

利津县胜瑞城市建设集团有限公司由利津县政府授权利津县财政局出资成立，公司注册资本 50000 万元。经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；住宿服务；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；商业综合体管理服务；会议及展览服务；以自有资金从事投资活动；住房租赁；物业管理；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；大气污染治理；土壤污染治理与修复服务；水污染治理；环境保护监测；环保咨询服务；机械设备销售；建筑材料销售；五金产品批发；酒店管理。

利津县胜瑞城市建设集团有限公司下设 2 个一级全资子公司，分别为利津县城市投资发展建设有限公司、利津县林晟市政园林工程有限公司；2 个控股子公司，分别为利津县城市资产运营有限责任公司、利津县锦成市政园林工程有限公司；3 个二级子公司，分别为利津县城市供热有限公司、利津凤凰房地产开发有限公司、东营昌

居物业服务有限公司。

（三）项目规划审批

目前项目已办理备案、土地、规划等相关手续。

项目备案文号：2110-370522-04-01-564532。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目建设地点位于利津县城区，包含国土局小区、建行小区、发改委小区、计生局、农行家属院、农发行、农商行小区、财政局小区、交警队小区、利津实验一校小区、利津实验二校小区、利津实验一幼小区、交通局、润泽小区共计14个小区32栋楼880户，建筑面积101488.58平方米，工程主要内容为，实施外墙保温、外立面改造、屋顶改造、道路维修、绿化、雨污分流及配套设施等改造工程。

（五）项目建设期限

本项目计划建设工期为12个月，自2022年1月开始至2022年12月竣工并投入使用。

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、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》

（第三版）

2) 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》

3) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

4) 建筑工程按当地询价估列

5) 装置性材料购置按市场询价估列

6) 固定资产投资方向调节税按国家税务总局国税发〔1999〕158号文件有关规定暂缓征收

7) 建设单位管理费按《基本建设财务管理规定》 财建〔2002〕394号有关规定计列

8) 勘察设计费按国家发改委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知 发改价格〔2002〕10号

9) 工程监理费按国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知 发改价格〔2007〕670号

10) 工程招标费按国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知 发改价格〔2002〕1980号

11) 基本预备费按工程费用和其他费用之和 5%计列，涨价预备费按国家发改委发改投资〔1999〕1340号文件费率为 0%

2. 估算总额

工程项目总投资估算为3600万元。其中建设投资2998万元，工程建设其他费用354万元，预备费168万元, 建设期利息80万元。

（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，初步确定项目资本金 1600 万元，专项债券融资 2000 万元，其中专项债券前期已发行 0.00 万元，本期发行 1600 万元，预计后期继续发行 400 万元。具体情况如下：

资金结构表

金额单位：人民币万元

项目	资本金		专项债券				
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	其中		
					前期发行	本期发行	后期发行
2022 年利津县老旧小区改造项目	1600	44%	2000	56%	0.00	1600	400

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管线使用费、物业服务费、充电桩收入以及灯杆广告收入等收入。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	管线使用费	物业服务费	充电桩	灯杆广告	合计
2023 年	425	43	117	173	758
2024 年	425	43	117	173	758
2025 年	425	43	117	173	758
2026 年	425	43	117	173	758
2027 年	425	43	117	173	758
2028 年	425	43	117	173	758
2029 年	425	43	117	173	758
2030 年	425	43	117	173	758
2031 年	425	43	117	173	758
平均年收入	758		总收入	6820	

收入预测方法说明：

（1）管线使用费收入：本项目建成后，雨污水管线总长度约为3115米，污水处理厂使用本管线的费用为1300元/米/年，同时加收5%的维护管理费用，则年使用费为1365元/米/年，年均收入约为425万元/年。

（2）物业服务费收入

本项目提供的物业服务费内容主要包括：

- 1) 项目区内共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- 2) 项目管理区域内清洁卫生费用；
- 3) 项目管理区域绿化养护费用；
- 4) 项目管理区域秩序维护费用；
- 5) 以及其他的一些管理服务

收费标准取值利津县现行市场价格0.35元/m²/月，按项目覆盖小区住户建筑面积收取，年均收入约为0.35×101488.6×12=43万元。

(3) 充电桩收入：本项目共计建设电动自行车充电桩约200座，以50公里的电动自行车进行测算，一辆车的电池容量约为2千瓦时，收费标准为1.8元/千瓦时，充电一次收费约4元。按每座充电桩每天四辆车计算，每年可产生充电费收入：200×4×4×365=117万元/年。

(4) 灯杆广告费收入：本项目建成后，共计约120组灯杆广告位可供出租，根据东营市同类广告位平均价格，广告位租赁费取值1200元/组.月，则年收入为1200×120×12=173万元

计算期内年平均年收入约为 758 万元。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括人员费用、管理费、折旧、材料费等。
年度经营支出预测如下：

运营支出估算表（单位：万元）

年度	人员费用	修理费	折旧费	管理费	材料费	增值税	税金及附加
2023 年	68	7	75	48	58	49	5
2024 年	68	7	75	48	58	49	5
2025 年	68	7	75	48	58	49	5
2026 年	68	7	75	48	58	49	5
2027 年	68	7	75	48	58	49	5
2028 年	68	7	75	48	58	49	5
2029 年	68	7	75	48	58	49	5
2030 年	68	7	75	48	58	49	5
2031 年	68	7	75	48	58	49	5
年均成本	236			总成本		2128	

成本预测方法说明：

1、人员费：本项目建成后维护管理人员 10 人，月平均工资 5000 元/月，福利按工资的 14%计算。

2、折旧费：以直线法计提折旧，根据《政府制定价格成本监审办法》中的规定，管线按 40 年计提。

3、修理费：修理费按折旧费的 10%计算。

4、管理费：本费用包括管理的办公费、差旅费和销售部门的销售费用等支出，管理费按工资福利的 15%计算，销售费按销售收入的 5%计算。

5、税费：本项目收入按照 9%的增值税税率测算测算销项税，修理费、管理费和材料费按增值税税率 13%测算进项税，城市维护建设税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%。

6、材料费：主要为充电桩动力费，按类比法计算。本项目共计建设充电桩约 200 座，以 50 公里的电动自行车进行测算，一辆车的电池容量约为 2 千瓦时，按每座充电桩每天四辆车计算，每年耗电量约为： $200 \times 2 \times 4 \times 365 = 58$ 万 kwh。

根据《关于山东电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（山东省发改委 2020 年 12 月）中的规定，电费（非生活用电）收费标准为 1 元/kwh，则本项目年动力费约为 $1 \times 58 = 58$ 万元。

7、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 2000 万元（本期发行 1600 万元，下期发行 400 万元），年利率 4%，期限 10 年，运营期半年付息一次，到期还本。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金	债券年利率	本期还本	本期付息	期末余额
2022 年	1600	4.00%	0	32	2000
2023 年	2000	4.00%	0	80	2000
2024 年	2000	4.00%	0	80	2000
2025 年	2000	4.00%	0	80	2000
2026 年	2000	4.00%	0	80	2000
2027 年	2000	4.00%	0	80	2000
2028 年	2000	4.00%	0	80	2000
2029 年	2000	4.00%	0	80	2000
2030 年	2000	4.00%	0	80	2000
2031 年	2000	4.00%	0	80	2000
2032 年	2000	4.00%	2000	48	0
本息合计	2800				

（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）

序号	项目/年份	合计（万元）	2	3	4	5	6	.....	10
一	销售收入	6820	758	758	758	758	758	.....	758
二	运营成本	2128	236	236	236	236	236	.....	236
三	债券利息	720	80	80	80	80	80	.....	80
四	债券本金	2000						.....	2000
五	税金及附加	490	54	54	54	54	54	.....	54
六	税前利润	3482	387	387	387	387	387	.....	387
七	提取折旧	675	75	75	75	75	75	.....	75
八	应纳税所得额	2807	312	312	312	312	312	.....	312
九	所得税	702	78	78	78	78	78	.....	78
十	税后利润	2105	234	234	234	234	234	.....	234
十一	盈余公积金	211	23	23	23	23	23	.....	23
十二	公益金	105	12	12	12	12	12	.....	12
十三	应付红利		0	0	0	0	0	.....	0
其中	国家股红利		0	0	0	0	0	.....	0
	个人股红利		0	0	0	0	0	.....	0
十四	经营成本	2830	314	314	314	314	314	.....	314
十五	计算期净收益	3990	443	443	443	443	443	.....	443

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

收支类别	合计		第一年		第二年		第三年		第四年		第五年		第六年		.....		第十一年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	3600	-	3600	-	0	-	0	-		-		-		-	-	-		-
（一）财政安排资金	0	-	0	-	0	-	0	-		-		-		-	-	-		-
（二）地方政府专项债券	2000	-	2000	-	0	-	0	-		-		-		-	-	-		-
其中：用于资本金	0	-		-		-		-		-		-		-	-	-		-
（三）项目单位市场化融资	0	-		-		-		-		-		-		-	-	-		-
（四）单位自筹资金	1600	-	1600	-	0	-	0	-		-		-		-	-	-		-
（五）其他资金	0	-	0	-	0	-	0	-		-		-		-	-	-		-
二、项目建设支出	-	3600	-	3520	-	80	-	0	-	0	-		-		-	-	-	
（一）项目建设成本（不含财务费用）	-	3520	-	3520	-	0	-	0	-		-		-		-	-	-	
（二）财务费用-专项债券付息	-	80	-	0	-	80	-	0	-	0	-		-		-	-	-	
（三）财务费用-市场化融资付息	-	0	-		-		-		-		-		-		-	-	-	
（四）其他建设支出	-	0	-		-		-		-		-		-		-	-	-	
三、项目运营预期收入	6820.2	-		-	758	-	758	-	758	-	758	-	758	-	-	-	758	-
（一）财政补贴收入	0	-		-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	-	-	0	-
（二）项目自身运营收入	6820.2	-		-	758	-	758	-	758	-	758	-	758	-	-	-	758	-

[illegible]

（五）其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

（六）小结

本项目收入主要是管线使用费、物业服务费、充电桩收入以及灯杆广告收入等收益，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，测算得出本项目运营期年可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 3990 万元，融资费用为 2800 万元，项目年收益覆盖项目融资费用数达到 1.42 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（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	2000	800	2800	3990
融资合计	2000	800	2800	
覆盖倍数	1.42			

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》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）工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（2）工程事故产生的风险

工程事故是由施工阶段中一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的建设项目在施工中发生的事

故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

（二）与项目收益相关的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指医院完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是收费政策变化等带来的收入减少，影响项目年度收入规模，偿债能力减弱。

（2）支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

（3）自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套建筑的建设过程和经营造成的影响以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括火灾风险、洪水风险等。

（4）利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目综合投资收

益的平衡。

（三）主要风险控制措施

1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

3、按照债券发行期限和额度，在年度预算中编列债券还本付息准备金专项预算，逐年提取还本付息资金，减少年度收入不确定性对债券兑付造成的影响。

4、加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

5、为控制项目融资平衡风险，需合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

6、加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

- 1、项目名称： 2022 年利津县老旧小区改造项目；
- 2、项目主管部门：利津县住房和城乡建设局；
- 3、实施单位：利津县胜瑞城市建设集团有限公司；
- 4、本次拟申请专项债券 2000 万元用于 2022 年利津县老旧小区改造项目建设；
- 5、年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）国家政策要求

党的十八大将解决城市低收入家庭住房困难问题作为民生大事写入十八大报告，强调“加强社会建设，必须以保障和改善民生为重点”，习近平主席在“十八届三中全会决定”中强调“坚持走中国特色新型城镇化道路，推进以人为核心的城镇化，推动大中小城市和小城镇协调发展、产业和城镇融合发展，促进城镇化和新农村建设协调推进。优化城市空间结构和管理格局，增强城市综合承载能力”。李克强总理在《政府工作报告》明确指出：新开工保障性安居工程 740 万套，基本建成 511 万套。全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市和老旧小区改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快老旧小区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集

约利用水平，提升城市形象，努力把老旧小区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。

从现实情况看，随着利津县建设速度的加快，城市规模不断扩大，城市分布着较多的老旧小区（含老旧小区），老旧小区房屋密度大，建成使用时间长，破损严重，基础设施不足，消防安全和治安隐患突出，居住条件和环境状况急需改善，群众的呼声也日益强烈。解决这些群众的居住和生活困难问题，是各级党委、政府义不容辞的责任。所以，无论是从践行“三个代表”重要思想的高度，还是从落实十八届一中全会精神、构建和谐社会、建设生态和谐利津的需要出发，老旧小区改造一定要纳入日程，全面实施，让群众共享城市经济发展的成果。

（2）社会要求

加快解决中低收入群众住房保障问题，切实改善城乡居民的居住条件和生活环境是社会发展的必然要求。实施旧城的改造有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件，加快建立和完善住房保障制度。建立更加完善的社会保障体系是“十三五”期间利津县的一项重点工作。住房制度改革是我国经济体制改革的重要组成部分，通过多年改革发展，实现了城镇居民住房的私有化，也促进了房地产业发展和城镇建设。但是，由于多方面因素，住房制度改革的一些政策措施还没有完全到位，比如住房货币化分配问题，最低收入家庭住房保障制度建立问题等等。老旧小区改造是进一步加快住房制度改革、完善房改配套政策措施的重要推动力量。通过实施城镇老旧小区改造，将进一步完善社会救助机制和保障体系，建立

住房社会保障制度，完善住房公积金制度，深化住房制度改革，让社会弱势群体和贫困群众分享改革发展和振兴所取得的成果。

(3)城市发展的要求

城市总体规划、和谐社区要求都对城市功能的完善及基础设施的配套提出了更高的要求。老旧小区多位于旧城中心片区，拥有得天独厚的区位优势，它的改造和开发完善了城市功能，体现出独特性和吸引力，必将给城市注入新的活力。同时老旧小区大都是基础设施严重不配套的平房、简易房、危险房集中区域，建设年代久远，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。实施老旧小区改造还有利于改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用。同时，有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

(4)区域经济发展的要求

利津县有独特的区位和资源优势，文化底蕴深厚，交通便捷，项目配套的各项商业设施可以利用优惠的招商政策，良好的发展环境，可加快和推进利津县现代化城市建设进度，为打造利津县生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，是促进利津县经济快速健康发展的必然选择。同时项目建设可根本上改善旧城居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平。

2、项目实施的公益性

本工程实施后可取得显著的社会效益、经济效益和生态效益，是实实在在的“德政工程”、“民生工程”，让老百姓得到实惠，为建设“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的社会主义新农村提供有力的保障，可从根本上实现东营市城乡供水一体化的目标，对实现乡村振兴战略，缩小城乡差别，保障城乡经济发展，提高人民生活水平，全面建成小康社会具有重要的意义。

3、项目实施的收益性

经测算，整个项目计算期内利润总额约 4480 万元，财务内部收益率大于行业基准收益率，说明盈利能力满足了行业最低要求；财务净现值大于零，该项目在财务上是可以考虑接受的；项目的资本金财务内部收益率、总投资收益率和资本净利润率指标适宜，说明本项目对国家积累的贡献达到了本行业的评价水平。

4、项目建设投资合规性

本项目总投资 3600 万元，建设单位自有资金 1600 万元，资本金比例 44%，大于国家规定的建设项目资本金不得小于 20%的规定，符合政策要求。

5、项目成熟度

老旧小区大都是基础设施严重不配套的平房、简易房、危险房集中区域，建设年代久远，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不

容缓。实施老旧小区改造还有利于改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源可靠。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

依据国家发改委和建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的规定，并根据《企业会计准则》、其他有关经济及税务法规和项目实际需要进行评价。分析范围包括对该项目的经营收入与成本的估算、项目盈利能力分析、盈亏及敏感性分析等，所用的各项指标按照国家有关规定选取。

产品销售价格参考市场价确定。项目建成后即可投入运营，收入构成为：

（1）管线使用费收入：本项目建成后，雨污水管线总长度约为3115米，污水处理厂使用本管线的费用为1300元/米/年，同时加收5%的维护管理费用，则年使用费为1365元/米/年，年均收入约为425万元/年。

（2）物业服务费收入

本项目提供的物业服务费内容主要包括：

- 1) 项目区内共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- 2) 项目管理区域内清洁卫生费用；
- 3) 项目管理区域绿化养护费用；

- 4) 项目管理区域秩序维护费用;
- 5) 以及其他的一些管理服务

收费标准取值利津县现行市场价格0.35元/m²/月, 按项目覆盖小区住户建筑面积收取, 年均收入约为 $0.35 \times 101488.6 \times 12 = 43$ 万元。

(3) 充电桩收入: 本项目共计建设电动自行车充电桩约200座, 以50公里的电动自行车进行测算, 一辆车的电池容量约为2千瓦时, 收费标准为1.8元/千瓦时, 充电一次收费约4元。按每座充电桩每天四辆车计算, 每年可产生充电费收入: $200 \times 4 \times 4 \times 365 = 117$ 万元/年。

(4) 灯杆广告费收入: 本项目建成后, 共计约120组灯杆广告位可供出租, 根据东营市同类广告位平均价格, 广告位租赁费取值1200元/组. 月, 则年收入为 $1200 \times 120 \times 12 = 173$ 万元。

计算期内年平均年收入约为 758 万元。

本项目运营期的收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 3600 万元, 债券资金需求 2000 万元, 项目资本金占比 44%, 债券资金占比 56%, 结构合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目总投资 3600 万元, 其中以发行专项债券方式融资 2000 万元, 发行年利率为 4%, 偿还期 10 年, 年利息额为 80 万元。

偿还方式: 运营期半年付息一次, 到期还本。

本项目盈利能力较好, 整个项目计算期内利润总额约 4480 万元, 项目属基础设施项目, 收益率相对较低且较为稳定。

本项目用于偿还债券本息的资金来源主要为提取的年折旧额以及年末分配利润，偿债覆盖率 1.42，完全可行。

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目综合投资收益的平衡。

为控制项目融资平衡风险，需合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

（三）评估结论

2022 年利津县老旧小区改造项目收益 4480 万元，项目债券本息合计 2272 万元，本息覆盖倍数为 1.42，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。项目建成后可改观住房面貌，优化人居环境，大大改善当地群体的居住环境，提高了他们的生活质量，还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置，使利津县市区能够以更好的面貌和基础设施条件来发展，为以后的经济发展奠定坚实的基础，为周

边产业发展提供技术、人才、信息等公共配套服务。但该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。