

# 潍坊市滨海区智慧社区提升项目 实施方案



项目单位：潍坊滨海海安置业有限公司



主管部门：潍坊滨海经济技术开发区建设交通局



财政部门：潍坊滨海经济技术开发区财政金融局

2026 年 6 月

## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

滨海区智慧社区提升项目

### (二) 立项单位

项目立项单位名称潍坊滨海海安置业有限公司，潍坊滨海海安置业有限公司成立于 2009 年 04 月 28 日，注册地位于潍坊滨海经济开发区先进制造业产业园办公室（辛沙路以北、海港路以东），法定代表人为马天心。经营范围包括房地产开发经营、商品房销售、房地产中介服务和其他房地产活动（以上不含国家法律法规限制或禁止经营性项目）（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）。

### (三) 项目规划审批

2023 年 4 月，山东正阳工程咨询有限公司对该项目出具了《滨海区智慧社区提升项目可行性研究报告》；2023 年 4 月 13 日，项目完成备案，备案号：2304-370772-89-01-817175。

### (四) 项目规模与主要内容

(1) 城市智能化社区改造：建设智慧养老中心、幼托中心，社区超市、智能汽车充电桩等社区公共服务设施，购置智能快递箱、自动售卖机等便民服务设备，购置智能访客机、智能楼宇门禁、智能消防系统等小区管理设施，提升小区居住环境。(2) 智慧物业设施建设：购置保洁绿化设备、秩序维护设

备、客户服务设备、综合维修设备共 50 台(套)，对小区物业设施进行提升改造。

#### (五) 项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 5 月至 2028 年 5 月，项目现状：已开工。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 编制依据

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》;
- (2) 《建设项目经济方法与参数实用手册》;
- (3) 《投资项目经济咨询评估指南》;
- (4) 《建筑工程投资估算编制办法》;
- (5) 《建筑工程投资估算指标》;
- (6) 《山东省建设工程概算定额》;
- (7) 《山东省安装工程概算定额》。

### (二) 资金筹措方案

#### 1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 104,305.00 万元，其中，项目单位自有

资金 54,305.00 万元，本次拟发行专项债券 30,000.00 万元，后续拟发行专项债券 20,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	104,305.00	100.00%	
一、资本金	54,305.00	52.06%	
（一）自有资金	54,305.00	52.06%	
（二）专项债券	-	-	
1、已发行专项债券		-	
2、本期拟发行专项债券		-	
3、后续拟发行专项债券		-	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	50,000.00	47.94%	
（一）已发行专项债券		-	
（二）本期拟发行专项债券	30,000.00	28.76%	
（三）后续拟发行专项债券	20,000.00	19.17%	
（四）银行融资			

### 3、项目总投资、资本金到位情况

该项目总投资 104,305.00 万元，其中资本金正在筹备中。

## 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

### （一）项目资金测算平衡表



表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	262,945.12	-	-	5,273.97	9,041.09	9,041.09
经营活动支出	B	57,905.81	-	-	1,153.19	1,976.90	1,977.85
支付的各项税费	C	30,515.33	-	-	360.08	893.26	893.02
经营活动现金净流量	D=A-B-C	174,523.98	-	-	3,760.70	6,170.93	6,170.22
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	101,105.00	30,331.50	40,442.00	30,331.50	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-101,105.00	-30,331.50	-40,442.00	-30,331.50	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	54,305.00	2,715.25	21,722.00	29,867.75	-	-
专项债券	I	50,000.00	30,000.00	20,000.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	50,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	43,200.00	600.00	1,620.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	11,105.00	32,115.25	40,102.00	27,827.75	-2,040.00	-2,040.00
四、期初现金	P		-	1,783.75	1,443.75	2,700.70	6,831.63
期内现金变动	Q=D+G+O	84,523.98	1,783.75	-340.00	1,256.95	4,130.93	4,130.22
五、期末现金	R=P+Q	84,523.98	1,783.75	1,443.75	2,700.70	6,831.63	10,961.85

续

项目/年度	公式	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	A	9,041.09	9,041.09	9,041.09	9,041.09	9,041.09	9,041.09
经营活动支出	B	1,978.82	1,979.80	1,980.78	1,981.78	1,982.79	1,983.81
支付的各项税费	C	892.78	892.54	892.29	892.04	891.79	891.54
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,169.49	6,168.76	6,168.02	6,167.27	6,166.51	6,165.75
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00
四、期初现金	P	10,961.85	15,091.34	19,220.09	23,348.11	27,475.38	31,601.90
期内现金变动	Q=D+G+O	4,129.49	4,128.76	4,128.02	4,127.27	4,126.51	4,125.75
五、期末现金	R=P+Q	15,091.34	19,220.09	23,348.11	27,475.38	31,601.90	35,727.65

续

项目/年度	公式	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	A	9,041.09	9,041.09	9,041.09	9,041.09	9,041.09	9,041.09
经营活动支出	B	1,984.84	1,985.88	1,986.93	1,987.99	1,989.06	1,990.14
支付的各项税费	C	891.28	891.02	890.76	890.49	1,040.22	1,189.95
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,164.98	6,164.20	6,163.41	6,162.62	6,011.81	5,861.00
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	30,000.00	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	1,440.00	840.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-31,440.00	-840.00
四、期初现金	P	35,727.65	39,852.63	43,976.82	48,100.24	52,222.85	26,794.66
期内现金变动	Q=D+G+O	4,124.98	4,124.20	4,123.41	4,122.62	-25,428.19	5,021.00
五、期末现金	R=P+Q	39,852.63	43,976.82	48,100.24	52,222.85	26,794.66	31,815.66

续

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	9,041.09	9,041.09	9,041.09	9,041.09	9,041.09	9,041.09
经营活动支出	B	1,991.23	1,992.33	1,993.45	1,994.57	1,995.70	1,996.85
支付的各项税费	C	1,189.68	1,189.40	1,189.13	1,188.85	1,188.56	1,188.28
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,860.18	5,859.36	5,858.52	5,857.68	5,856.83	5,855.97
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00
四、期初现金	P	31,815.66	36,835.85	41,855.20	46,873.72	51,891.40	56,908.23
期内现金变动	Q=D+G+O	5,020.18	5,019.36	5,018.52	5,017.68	5,016.83	5,015.97
五、期末现金	R=P+Q	36,835.85	41,855.20	46,873.72	51,891.40	56,908.23	61,924.20



续

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	9,041.09	9,041.09	9,041.09	9,041.09	9,041.09	9,041.09
经营活动支出	B	1,998.00	1,999.17	2,000.34	2,001.54	2,002.75	2,003.97
支付的各项税费	C	1,187.99	1,187.70	1,187.40	1,187.10	1,186.80	1,186.50
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,855.10	5,854.23	5,853.35	5,852.45	5,851.54	5,850.63
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00
四、期初现金	P	61,924.20	66,939.30	71,953.53	76,966.88	81,979.33	86,990.87
期内现金变动	Q=D+G+O	5,015.10	5,014.23	5,013.35	5,012.45	5,011.54	5,010.63
五、期末现金	R=P+Q	66,939.30	71,953.53	76,966.88	81,979.33	86,990.87	92,001.50

续

项目/年度	公式	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	9,041.09	9,041.09	4,520.55
经营活动支出	B	2,005.20	2,006.43	1,003.74
支付的各项税费	C	1,186.19	1,185.88	592.81
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,849.71	5,848.78	2,924.00
二、投资活动产生的现金	—			
建设成本支出	E	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—			
资本金（自有资金）	H	-	-	-
专项债券	I	-	-	-
银行借款	J	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	20,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	840.00	840.00	420.00
支付银行借款利息	N	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-840.00	-840.00	-20,420.00
四、期初现金	P	92,001.50	97,011.21	102,019.99
期内现金变动	Q=D+G+O	5,009.71	5,008.78	-17,496.00
五、期末现金	R=P+Q	97,011.21	102,019.99	84,523.98

## (二) 应付本息情

### 1、专项债券

本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.00%，后续拟发行金额 20,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.20%；在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券 存续 期	期初本金余 额	本期增加金 额	本期偿还金 额	期末本金余 额	融资利率	应付利息	还本付息合 计
2026	-	30,000.00		30,000.00	4.00%-4.20 %	600.00	600.00
2027	30,000.00	20,000.00		50,000.00	4.00%-4.20 %	1,620.00	1,620.00
2028	50,000.00			50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00
2029	50,000.00			50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00
2030	50,000.00			50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00
2031	50,000.00		-	50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00
2032	50,000.00			50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00
2033	50,000.00			50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00
2034	50,000.00			50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00
2035	50,000.00			50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00
2036	50,000.00			50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00

2037	50,000.00			50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00
2038	50,000.00			50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00
2039	50,000.00			50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00
2040	50,000.00			50,000.00	4.00%-4.20 %	2,040.00	2,040.00
2041	50,000.00		30,000.00	20,000.00	4.00%-4.20 %	1,440.00	31,440.00
2042	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2043	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2044	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2045	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2046	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2047	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2048	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2049	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2050	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2051	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2052	20,000.00		-	20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2053	20,000.00		-	20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2054	20,000.00		-	20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2055	20,000.00		-	20,000.00	4.20%	840.00	840.00



205 6	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
205 7	20,000.00		20,000.00	-	4.20%	420.00	20,420.00
合计		50,000.00	50,000.00		4.20%	43,200.00	93,200.00

### (三) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 174,523.98 万元，融资本息合计 93,200.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.87。

### 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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、项目合法性、合理性遭质疑的风险

该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和

报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。该项目合法，手续完备，程序完备。项目的建设符合区域经济发展需要及当地利益。

## 2、项目可能造成环境破坏的风险

项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要为噪声对环境的影响。通过环境和生态影响的分析中，项目在建设期和运营期对环境的影响都降到了最低。在对项目周边的群众进行的环境调查中，群众积极踊跃参与，对项目有了进一步的认识，对于建设项目能就环境问题提早与群众沟通并能提建议表示认同。

## 3、群众抵制征地的风险

由于征地涉及群众的切身利益，加上群众对征地的政策缺乏理解，因此在征地问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。征地项目中群众最敏感、最担忧的问题是失去土地。项目本身不涉及到征地，因此项目因征地遭群众抵制的风险很小。

## 4、施工期间安全问题和施工单位内部管理不善的风险

施工期间安全问题以及工程施工内部如劳动用工、安全保障、工资发放、工程款支付等方面如果不能做到合理、及时、规范，也可能引发社会不稳定问题。项目的实施严格按照国家

的法律法规执行，对职工的安全和施工单位的内部管理到位，将可能引发社会不稳定的因素降到最低。

## （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、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

滨海区智慧社区提升项目，项目主管部门为潍坊滨海经济技术开发区建设交通局，实施单位为潍坊滨海海安置业有限公司，本次拟申请专项债券 30,000.00 万元用于项目建设。

### （二）项目绩效目标

#### 1、项目总体绩效指标：

（1）产出指标：项目的绩效目标为 2028 年 5 月完成城市智能化社区改造：建设智慧养老中心、幼托中心，社区超市、



智能汽车充电桩等社区公共服务设施，购置智能快递箱、自动售卖机等便民服务设备，购置智能访客机、智能楼宝门禁、智能消防系统等小区管理设施，提升小区居住环境。智慧物业设施建设：购置保洁绿化设备、秩序维护设备、客户服务设备、综合维修设备共 50 台(套)，对小区物业设施进行提升改造。

(2) 成本指标：投资成本 104,305.00 万元，其中专项债券 50,000.00 万元。

## 2、2026 年项目绩效目标为

(1) 城市智能化社区改造：总建筑面积约 34000 平方米，建设智慧养老中心、幼托中心，社区超市、智能汽车充电桩 1300 个等社区公共服务设施，购置智能快递箱 180 个、自动售卖机等便民服务设备，购置智能访客机、智能楼宝门禁、智能消防系统等小区管理设施，改善居住环境。2. 智慧物业设施建设：购置保洁绿化设备、秩序维护设备、客户服务设备、综合维修设备共 30 台(套)，提升改造物业设施。

(2) 效益指标：2026 年项目未完成建设，不具备生产运营条件，暂无效益产出。

## (三) 事前绩效评估内容

### 1、项目实施的必要性

该项目为城市基础设施建设工程，根据国家发展改革委 2018 年第 29 号令发布的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目属于鼓励类中第四十七项“人工智能”中第 14



条“智慧城市”，符合国家的产业政策。

《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：以数字化助推城乡发展和治理模式创新，全面提高运行效率和宜居度。分级分类推进新型智慧城市建设，将物联网感知设施、通信系统等纳入公共基础设施统一规划建设，推进市政公用设施、建筑等物联网应用和智能化改造。完善城市信息模型平台和运行管理服务平台，构建城市数据资源体系，推进城市数据大脑建设。顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。提升城市智慧化水平，推行城市楼宇、公共空间、地下管网等“一张图”数字化管理和城市运行一网统管。

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出：升级完善物联网。建设国家工业互联网标识解析物联网行业省级节点公共服务平台、山东省物联网检测认证公共服务平台。推进万物互联、高速链接的全域感知平台建设，部署千万级社会治理神经元感知节点。实现窄带物联网网络县级以上城市主城区普遍覆盖、重点区域深度覆盖，打造窄带物联网应用标杆工程和百万级连接规模应用场景，建设物联网应用示范先行区。发展融合型基础设施，加快交通、能源、市政等传统基础设施数字化改造，加强泛在感知、

终端联网、智能调度体系建设。利用数字技术全方位、全角度、全链条赋能传统产业，推动“5G+”智慧产业发展。以数字化助推城乡发展和治理模式创新，全面提高运行效率和宜居度。实施“城市大脑”行动计划，建设数字孪生城市，完善城市信息模型平台和运行管理服务平台，构建善感知、会思考、有温度的智慧生态体系，打造国家新型智慧城市群。

《潍坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出：扎实推进项目建设。创新“四个一批”项目推进机制，开展“新基建”三年行动，率先在智慧工业、智慧农业、智慧城市等领域打造20个5G行业应用示范场景。加快5G网络设施建设。将5G基站站址、机房及管线、电力等配套设施纳入通信基础设施专项规划，统筹5G基站共建共享。加快政府机关及国有企事业单位办公楼宇、公共场馆、学校、医院等公共设施资源开放共享，保障5G通信站址资源的有效供给。加强对现有5G铁塔、机房等基站配套设施与公共交通类、建筑楼宇类重点场所的室内分布系统建设需求统筹，推进增量5G基站有序建设，加快实现5G网络全面连续覆盖。重点建设中国联通山东潍坊5G基站、山东移动5G二期无线网工程、神州数码鲁中区域智慧城市、5G商业应用产业化等项目。推进5G与市政设施管理系统的深度融合，推广智慧城管、智慧安防、智慧交通、智慧照明等应用。提升公



共服务、社会治理等数字化智能化水平，加强数字社会、数字政府建设，到 2025 年，力争我市达到省新型智慧城市五星级标准，全部县市达到四星级标准，打造独具潍坊特色、国内先进的新型智慧城市样板、智能物联网标杆城市和大数据发展高地。项目与国家及省、市、区相关行业宏观政策和发展规划相关。

本项目的建设完善了滨海区社区配套，将大大增加园区用地的有效供应，吸引相关企业落户发展，带动上、下游相关产业的发展，创造更多的产值，而相关产业的发展，又将促进园区内企业的进一步发展，形成良性经济循环，促进地方经济的发展。

该项目的建设具有以下几点必要性：

符合项目区内社会经济发展的需要。该项目建设，将极大改善滨海区社区设施情况，为园区内企业提供基础配套服务，提供良好的生产经营条件，有利于降低企业成本、促进相关企业的集聚发展，带动当地经济增长。

项目建设可以增加社会就业机会。利用工程的建设之机，可以带动相关产业，扩大商贸经济，使部分下岗职工再就业，扩大就业机会。同时，项目投入运行后，可向社会提供多个就业岗位，吸引一部分农村剩余劳动力和解决一部分下岗工人的就业问题。

综上所述，本项目的实施是非常必要和十分迫切的，不具有替代性，社会公众是直接的受益对象。

## 2、项目实施的公益性

滨海区智慧社区提升项目具有公益性，建成后能提升园区通行能力、提高营商环境，完善基础设施，为落户企业提供生产、生活等方面的便利，满足企业正常运转的需求。优化片区环境，增强园区的规模带动效益及投资吸引能力，加快园区招商引资工作的进程。

## 3、项目实施的收益性

本项目收益来源于项目运营现金流入，可用于资金平衡相关收益 174,523.98 万元。该项目采取了相关成本控制措施，成本控制有效。

## 4、项目建设投资合规性

2023 年 4 月，山东正阳工程咨询有限公司对该项目出具了《滨海区智慧社区提升项目可行性研究报告》；2023 年 4 月 13 日，项目完成备案，备案号：2304-370772-89-01-817175，相关内部决策流程完备。

## 5、项目成熟度

本项目预计工期为 2026 年 5 月至 2028 年 5 月，项目设立期限明确。项目进行了项目前期调查，对社会稳定性进行了论证，保证项目的实施符合当地民意，项目的实施具有广阔的市



市场前景,符合当地发展战略要求,项目建设依据充分,外部建设条件具备,项目已完成立项。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

根据政府资金筹措能力,该项目总投资约 104,305.00 万元,其中 50,000.00 万元申请地方债,剩余 54,305.00 万元由建设单位自筹解决,保证专款专用。

#### 7、预期现金流入、成本、收益预测合理性

本项目现金流入来源主要为市场化杆体租赁、5G 基站杆体租赁、通信管线运营、新能源充电、智慧停车业务运营、广告运营、电动车换电运营业务、环境监测数据运营等现金流入等,现金流入、成本测算合理可行,符合当前我市经济社会的发展状况。

#### 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则,本次申请债券资金 30,000.00 万元,与投资支出进度相匹配,需求合理

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目未来数据的合理预测在专项债券发行期限内产生的可用于还付本息金额的净现金流入能够覆盖债券本息金额,用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况,其风险主要有以下几种:

### (1) 工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

### (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；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

### (4) 社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

风险防范对策：

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

(1) 建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

(2) 项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

#### 10、绩效目标合理性

按照《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号）的相关规定，本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

#### （四）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为174,523.98万元，融资本息合计为93,200.00万元，本息覆盖倍数为1.87，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。