

东营市东营区智慧社区提升改造项目实施方案

项目单位：东营区财金控股集团有限公司

主管部门：东营区财金控股集团有限公司

财政部门：东营市东营区财政局

2026 年 08 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

东营区智慧社区提升改造项目

(二) 立项单位

东营区财金控股集团有限公司，成立于 2017 年 05 月 03 日，注册地址位于山东省东营市东营区文汇街道井冈山路 808 号黄河三角洲大数据港南区 12 楼，法人是郝宝清，注册资本为 300000 万，企业的经营范围为：企业的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁，工程管理服务；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工（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）

(三) 项目规划审批

该项目已取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2407-370502-89-01-926132。

(四) 项目规模与主要内容

项目拟对东营区 84 个社区进行智慧化提升改造，重点改造 28 个老旧社区的适老化、智能化基础设施。优化智慧社区综合信息平台，满足网格化管理、政务服务、养老服务、文体

服务、便民服务、社区安全、社区治理、社区党建、特殊人群服务等场景，搭建智能社会救助、智慧融媒、社区经济服务等智慧管理平台，实现构建社区线上线下综合服务;完善智慧社区的基础设施，部署智慧充电设施约 800 套、智能政务服务一体机约 100 套、智能消防系统 6500 套、周界防范检测约 8400 套、智慧灯杆约 1000 套、特殊人群智能化设备等约 8000 套。本项目不涉及新增算力及存储资源，项目年耗电 200 万度电。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2025 年 11 月至 2027 年 12 月，目前已完成项目备案、规划方案梳理、建设团队组建等前期工作，正在推进搭建智能社会救助、智慧融媒、社区经济服务等智慧管理平台，及安装部署智慧充电设施等智慧社区基础设施，已完成投资 5,450.00 万元，建设进度达 30.27%。

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》（第三版）；
2. 《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
3. 《山东省建设工程概算定额》；
4. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504 号）；
5. 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）；

6. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号）；

7. 国家计委关于《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；

8. 山东省物价局、山东省建设厅《关于新增建设工程造价咨询服务项目收费标准的通知》（鲁价费发〔2004〕239号）；

9. 东营市关于开发项目当前的各项收费标准，东营市建筑安装工程单位估价表，东营市建筑工程造价有关文件规定，东营市主要建筑材料市场行情等。

（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 18,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 3,600.00 万元，已发行专项债券 2,000.00 万元，本期拟发行专项债券 8,500.00 万元，后续拟发行专项债券 3,900.00 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	18,000.00	100.00%	
一、资本金	3,600.00	20.00%	
（一）自有资金	3,600.00	20.00%	
（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）	14,400.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	2,000.00	11.11%	
（二）本期拟发行专项债券	8,500.00	47.22%	
（三）后续拟发行专项债券	3,900.00	21.67%	
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

本项目估算总投资 18,000.00 万元，已到位专项债资金 2,000.00 万元，配套资本金 2,000.00 万元。

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 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年	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	36,740.00				3,674.00	3,674.00	3,674.00
经营活动支出	B	4,514.70				435.23	438.65	442.14
支付的各项税费	C	7,108.61				706.42	705.57	704.69
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,116.69				2,532.35	2,529.79	2,527.17
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	17,659.95	2,200.00	10,260.60	5,199.35			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-17,659.95	-2,200.00	-10,260.60	-5,199.35			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	3,600.00	200.00	1,800.00	1,600.00			
专项债券	I	14,400.00	2,000.00	8,500.00	3,900.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	14,400.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	3,494.00		39.40	300.65	349.40	349.40	349.40
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	106.00	2,200.00	10,260.60	5,199.35	-349.40	-349.40	-349.40
四、期初现金	P						2,182.95	4,363.34
期内现金变动	Q=D+G+O	7,562.74				2,182.95	2,180.39	2,177.77
五、期末现金	R=P+Q	7,562.74				2,182.95	4,363.34	6,541.11

续表 1

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	3,674.00	3,674.00	3,674.00	3,674.00	3,674.00	3,674.00	3,674.00
经营活动支出	445.70	449.33	453.03	456.80	460.66	464.58	468.59
支付的各项税费	703.80	702.90	701.97	701.03	700.06	708.93	773.24
经营活动现金净流量	2,524.50	2,521.78	2,519.00	2,516.17	2,513.28	2,500.48	2,432.17
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动现金净流量							
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）							
专项债券							
银行借款							
偿还债券本金					2,000.00	8,500.00	3,900.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	349.40	349.40	349.40	349.40	349.40	310.00	48.75
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-349.40	-349.40	-349.40	-349.40	-2,349.40	-8,810.00	-3,948.75
四、期初现金	6,541.11	8,716.21	10,888.59	13,058.19	15,224.96	15,388.84	9,079.32
期内现金变动	2,175.10	2,172.38	2,169.60	2,166.77	163.88	-6,309.52	-1,516.58
五、期末现金	8,716.21	10,888.59	13,058.19	15,224.96	15,388.84	9,079.32	7,562.74

（二）应付本息情况

本项目 2025 年 11 月已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 10 年，年利率为 1.97%；本期拟发行专项债券 8,500.00 万元，后续 2027 年上半年拟发行专项债券 3,900.00 万元，假设债券期限均为 10 年，利率均为 2.50%，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
2025 年		2,000.00		2,000.00	1.97%		
2026 年	2,000.00	8,500.00		10,500.00	1.97%、2.50%	39.40	39.40
2027 年	10,500.00	3,900.00		14,400.00	1.97%、2.50%	300.65	300.65
2028 年	14,400.00			14,400.00	1.97%、2.50%	349.40	349.40
2029 年	14,400.00			14,400.00	1.97%、2.50%	349.40	349.40
2030 年	14,400.00			14,400.00	1.97%、2.50%	349.40	349.40
2031 年	14,400.00			14,400.00	1.97%、2.50%	349.40	349.40
2032 年	14,400.00			14,400.00	1.97%、2.50%	349.40	349.40
2033 年	14,400.00			14,400.00	1.97%、2.50%	349.40	349.40
2034 年	14,400.00			14,400.00	1.97%、2.50%	349.40	349.40
2035 年	14,400.00		2,000.00	12,400.00	1.97%、2.50%	349.40	2,349.40
2036 年	12,400.00		8,500.00	3,900.00	2.50%	310.00	8,810.00
2037 年	3,900.00		3,900.00		2.50%	48.75	3,948.75
合计		14,400.00	14,400.00			3,494.00	17,894.00

（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 25,116.69 万

元，融资本息合计 17,894.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

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

项目建设阶段风险分为投资风险、进度风险、工程质量风险和安全风险，根据项目特点，对该项目建设阶段的存在风险进行识别和评价，提出了初步对策方案。

表 4 项目建设阶段主要风险分析及对策表

序号	风险识别		风险评价			风险对策
	风险类别	主要风险因素	风险概率	潜在损失	风险量	
一	投资风险	价格变化 汇率变化 利率变化	很小	中等	小	采用风险转移对策：在签订设备采购、机电设备安装、土建工程施工合同中明确，对原材料价格的上升、汇率的变化、利率的变化，合同价格不做调整。

序号	风险识别		风险评价			风险对策
	风险类别	主要风险因素	风险概率	潜在损失	风险量	
	风险	资金使用安排不当	中等	中等	中	在深化设计中，要密切关注设计的建设规模、设备选型和建设标准，避免出现投资失控，造成资金浪费。 项目建设期间，按合同要求和规定的程序进行工程款支付；确保建设资金及时到位；实行履约保证制度等。
二	进度风险	项目管理不到位	很小	中等	小	设备采购、机电设备安装、土建施工采用招标方式，选择有相应资质、有管理经验、技术水平高的供货商和承包商。
		项目参与各方协调难度大。	很小	中等	小	对于项目实施全过程做出科学的安排，制定切实可行的进度计划；建立业主、工程监理和施工单位会议协调制度；严格履行合同。建立履约保证制度，用经济手段控制供货商供货进度。
三	质量风险	设计质量、施工企业的质量管理水平、技术手段和能力等	中等	中等	中	应把好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按市场经济条件下依法签订的合同加以控制，建立违约赔偿制度，从而将质量风险影响因素降到最小程度。
四	安全风险	土建施工、设备安装等过程中人身伤亡和财产损失事故。	很小	中等	中	加强对员工安全教育和技术培训，文明施工，按安全操作规程进行施工，合同中明确施工安全的安全责任

建设项目实施过程的风险因素很多，决不能轻视，必须采取防范措施，应采取主动控制和被动控制相结合，风险管理应贯穿于项目实施的全过程。对于项目实施过程中发现的风险因素，必须及时进行识别、评价，提出应对措施，使项目实施顺利进行。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

经分析可知，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，项目产量减少，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、项目绩效情况

（一）项目概况

东营区智慧社区提升改造项目主管部门为东营区财金控股集团有限公司，项目单位为东营区财金控股集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.85 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

1. 项目总体绩效目标

（1）预期产出

A. 社区改造数量与质量

完成东营区全部 84 个社区的智慧化提升改造工作，其中重点对 28 个老旧社区的适老化、智能化基础设施进行深度改造，确保改造后的社区基础设施符合相关标准和规范，能够满足居民日常生活和安全需求。例如，老旧社区的无障碍设施覆盖率达到 100%，智能安防设备正常运行率不低于 98%。

优化智慧社区综合信息平台,实现网格化管理、政务服务、养老服务等至少 9 个场景功能的稳定运行,平台功能完整性和可用性达到 95%以上,为社区管理和居民服务提供高效便捷的信息化支撑。

B.智慧平台搭建成果

成功搭建智能社会救助、智慧融媒、社区经济服务等 3 个智慧管理平台,并实现与智慧社区综合信息平台的有效对接和数据共享。智能社会救助平台对困难群众的识别准确率达到 95%以上,救助及时率达到 90%以上;智慧融媒平台信息发布及时率达到 98%以上,居民访问量达到一定规模;社区经济服务平台商家入驻率达到 80%以上,居民使用率达到 60%以上。

C.基础设施部署规模与效能

部署智慧充电设施约 800 套、智能政务服务一体机约 100 套、智能消防系统 6500 套、周界防范检测约 8400 套、智慧灯杆约 1000 套、特殊人群智能化设备等约 8000 套。各类设施设备安装调试完成率达到 100%,正常运行率在项目运营初期达到 90%以上,随着运营时间推移逐步提升至 95%以上。

通过基础设施的完善,实现社区能源消耗降低一定比例(如智慧照明系统使照明能耗降低 30%以上),社区安全事

故发生率较改造前下降 50%以上，居民生活便利性显著提升，居民满意度达到 85%以上。

（2）融资成本

A.融资规模与结构

根据项目预算，合理确定融资规模，确保项目资金充足且融资结构合理。项目总预算为 18,000.00 万元，其中政府财政资金投入占比 20%，政府专项债务融资占比 80%，通过多元化的融资渠道，降低单一融资方式带来的风险。

B.融资成本率

严格控制融资成本，确保债务融资的利率水平在市场合理范围内。采用政府专项债券融资方式，其融资成本率控制在可承受范围内。

（3）偿债风险

A.偿债能力指标

建立完善的偿债能力评估体系，确保项目在债务融资期限内具备足够的偿债能力。主要指标包括资产负债率、利息保障倍数、偿债备付率等。在项目运营期内，资产负债率控制在合理水平（如不超过 60%），利息保障倍数保持在安全范围（如大于 3 倍），偿债备付率不低于 1.2，以保障按时足额偿还债务本息。

B.风险预警与应对机制

设立偿债风险预警指标体系，实时监测项目的财务状况和偿债能力。当出现可能影响偿债能力的风险因素时，如资金周转困难、收入不及预期等，及时启动风险应对预案。预案措施包括调整项目运营策略、优化资金使用计划、与债权人协商债务重组等，确保项目偿债风险可控。

2. 2026 年项目绩效目标

（1）当年建设内容

A.老旧社区改造深化

完成 28 个老旧社区适老化、智能化基础设施改造的收尾工作，对已安装的设备进行全面调试和优化，确保各项设施正常运行。例如，对智能安防系统进行升级，提高监控画面的清晰度和覆盖范围；对适老化设施进行细节完善，如增加防滑垫、扶手等。

开展老旧社区环境整治工作，包括绿化补种、道路修缮、垃圾分类设施完善等，提升社区整体环境品质。绿化补种面积达到一定规模，道路平整度符合相关标准，垃圾分类设施配备齐全且使用规范。

B.智慧平台功能拓展与优化

对智慧社区综合信息平台进行功能拓展，新增至少 2 个与居民生活密切相关的服务场景，如社区健康管理、社区文化活动预约等。同时，对现有功能进行优化升级，提高平台的响

应速度和稳定性，确保用户操作流畅，平台页面加载时间不超过 3 秒。

完成智能社会救助、智慧融媒、社区经济服务 3 个智慧管理平台的功能完善和系统升级工作。智能社会救助平台增加救助政策解读和在线申请指导功能；智慧融媒平台实现多媒体内容的高清播放和互动功能；社区经济服务平台优化商家管理和用户评价体系。

C.基础设施补充与升级

根据社区实际需求和反馈，对部分智慧充电设施、智能政务服务一体机等基础设施进行补充安装和升级换代。例如，在电动汽车保有量较高的社区增加充电桩数量；对智能政务服务一体机进行功能升级，增加更多政务服务事项的办理功能。

开展智能消防系统、周界防范检测等安全设施的全面检查和维护工作，确保设备性能良好。对存在故障隐患的设备及时进行维修或更换，定期进行设备校准和测试，保证安全设施的可靠性和有效性。

（2）当年产出指标

A.社区改造产出

28 个老旧小区适老化、智能化基础设施改造全面完成，改造合格率达到 100%。社区环境整治工作取得显著成效，居

民对社区环境的满意度达到 80%以上。

B.智慧平台产出

智慧社区综合信息平台新增服务场景上线运行,功能优化后用户满意度达到 85%以上。3 个智慧管理平台功能完善和系统升级完成,平台数据准确率达到 98%以上,系统故障发生率控制在 5%以内。

C.基础设施产出

补充安装和升级换代的基础设施按时完成并投入使用,设备正常运行率达到 95%以上。智能消防系统、周界防范检测等安全设施检查维护工作按时完成,设备完好率达到 100%。

(3) 当年效益指标

A.社会效益

社区治理水平进一步提升,网格化管理的精准度和效率提高 20%以上。居民参与社区事务的积极性明显增强,社区活动参与率较上一年度提升 15%以上。

特殊人群得到更好的关爱和保护,通过特殊人群智能化设备的使用,特殊人群紧急情况响应时间缩短至[X]分钟以内,保障了特殊人群的生命安全。

B.经济效益

社区经济服务平台促进社区商业发展,带动社区商家销售额增长 10%以上。智慧社区建设吸引部分投资和人才流入,

为区域经济发展做出一定贡献。

通过节能设备和智能管理系统的应用，社区能源消耗进一步降低，当年能源成本较上一年度下降 5% 以上。

C. 环境效益

社区环境整治和绿化工作改善了社区生态环境，社区空气质量优良天数比例提高 5% 以上，噪声污染得到有效控制，为居民创造了更加宜居的生活环境。

通过对项目总体绩效目标和 2026 年项目绩效目标的设定和分析，可以明确项目的建设方向和重点，为项目的实施、监控和评估提供清晰的依据，确保项目能够达到预期的产出和效益，实现项目的可持续发展。

（三）事前绩效评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）落实国家战略布局，加快数字中国建设的需要

党的二十大报告指出，要建设“数字中国、智慧社会”，要“提高社会治理社会化、法治化、智能化、专业化水平”，要“善于运用互联网技术和信息化手段开展工作”等要求，习近平总书记也提到：“加快数字中国建设，就是要适应我国发展新的历史方位，全面贯彻新发展理念，以信息化培育新动能，用新动能推动新发展，以新发展创造新辉煌。”数字中国建设已成为新时代国家信息化发展的新战略。2020 年 3 月 4 日召

开的中央政治局常委会会议强调，“加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度”，打造经济发展新动能，为新型基础设施建设按下“快进键”。东营区正在主动抢抓机遇，加速融入数字化时代，东营区智慧社区项目建设正是落实“数字中国”、“新基建”等国家战略部署。

（2）响应山东省关于建设“数字强省”发展的重要举措

山东省委、省政府深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神，把数字山东建设作为落实数字中国战略的生动实践，作为加快新旧动能转换的重大举措，作为推动高质量发展的重要路径。为加快推动互联网、大数据、人工智能与实体经济深度融合，加快建设以数字基础设施、数据资源体系、网络安全保障为支撑，以数字产业化和产业数字化为核心，以政府治理和惠民服务数字化应用为重点的数字强省，山东省近年来陆续出台《数字山东发展规划（2018-2022 年）》、《山东省数字政府建设实施方案（2019-2022 年）》、《山东省数字基础设施建设的指导意见》、《山东省支持数字经济发展的意见》等一系列政策文件。通过科学谋划、超前布局，全面提升数字经济时代东营发展的核心竞争力和综合实力，响应山东省关于建设数字政府、数字基础设施、数字经济等发展的重要举措，力争在融入和服务数字山东战略中走在前列。

（3）构建以人民为中心的服务型政府的需要

“以人民为中心”建设服务型政府需要提高公众的参与度，构建全民参与的大格局，积极推进公共服务数字化转型，充分发挥大数据优化公共资源配置的作用，推进大数据创新成果与公共服务深度融合，不断提升基本公共服务均等化、普惠化、便捷化水平。

通过东营区智慧社区项目建设把政府与人民连接起来。构建新型智慧社区服务体系，推动各领域公共服务向社区延伸，提升疫情防控智慧化水平，鼓励居民参与社区治理。通过智慧社区门户，建立线上的互动渠道，让百姓可以随时随地获取最新资讯、最便捷的服务，收到老百姓最真诚的声音，将“数字东营”发展的红利分享给每一位群众。

（4）建设新型智慧社区是东营区高质量发展的必然选择

智慧社区是智慧城市的建设热点，是为居民提供精准化、精细化服务的基础性空间，直接影响人民群众对城市智慧化建设的体验感和获得感。过去智慧城市建设集中在运用信息技术提高政府治理和服务水平方面，未来智慧城市建设将更加注重

“以人民为中心”，让人民群众体验感和获得感更强。社区作为居民生活的重要组成部分，在智慧城市建设中具有重要地位，智慧社区既是资源高效配置的“社会综合体”又是宜居宜业的“生活共同体”，也是智慧绿色低碳的“有机生命体”。

东营区现有社区 84 个，智慧社区覆盖率仅为 66.7%，仍有 28 个老旧社区需要改造提升，争创基础型智慧社区。现有已申报的基础型社区配置标准和创新应用场景需进一步优化完善。

2. 项目实施的公益性

（1）提升居民生活质量

便捷化服务：项目通过部署智能政务服务一体机、智慧充电设施等智能设备，为居民提供便捷的生活服务。居民可以更加方便地办理各类政务业务，享受智能充电等便利服务，从而提升生活品质。

安全保障：智慧社区建设包括视频监控、智能消防系统等安防设施的安装，有效提高了社区的安全防范能力。这些措施能够减少社区内的安全隐患，保障居民的人身和财产安全。

（2）促进社区和谐发展

信息互通与资源共享：智慧社区平台能够实现政府、企业、居民之间的信息互通和资源共享，增强社区内部的凝聚力和向心力。这有助于促进社区内部的和谐稳定，减少矛盾纠纷的发生。

特殊人群关怀：项目特别关注特殊人群的需求，部署了特殊人群智能化设备，为他们提供更加贴心、便捷的服务。这体现了社会对弱势群体的关怀和照顾，有助于构建更加包容、和

谐的社区环境。

（3）推动社会治理创新

网格化管理：智慧社区建设采用网格化管理模式，将社区划分为若干个网格单元，实现精细化管理。这有助于及时发现和处理社区内的问题和矛盾，提高社会治理的效率和水平。

智慧化决策：通过智慧社区平台收集和分析社区数据，为政府决策提供科学依据。这有助于实现科学决策、精准施策，推动社会治理创新和发展。

（4）促进数字经济发展

产业带动：智慧社区建设将带动大数据、物联网、人工智能等新一代信息技术在社区的广泛应用，促进相关产业的发展 and 壮大。这有助于推动区域数字经济的繁荣发展，为经济增长注入新的动力。

3. 项目实施的收益性

本项目收入主要来源于基础设施服务费收入（包括智能终端服务、场地租赁服务、电动车充电服务、新能源汽车充电服务等）、增值运营服务收入（广告运营收入、数据增值服务收入、社区创新增值服务等）。项目建设资金包含项目资本金以及申请地方政府专项债券资金。通过对相关运营收入、运营成本、税费等进行估算，测算得出项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.40 倍。

4. 项目投资合规性

(1) 项目立项与审批

立项单位资质: 东营区财金控股集团有限公司作为项目的立项单位, 具备相应的投资和管理资质。该公司成立于 2017 年, 注册资本高达 30 亿元人民币, 业务范围广泛, 包括以自有资金从事投资活动、园区管理服务、非居住房地产租赁等, 且明确包含建设工程施工的许可项目。这表明公司有有能力承担并管理智慧社区提升改造项目的投资工作。

项目审批流程: 项目已取得山东省建设项目备案证明, 并获得了项目代码 (2407-370502-89-01-926132)。这表明项目已经过相关部门的审批和备案, 符合国家和地方的政策法规要求。

(2) 资金来源与使用

资金来源: 项目资金将通过自筹、发行专项债券等方式筹集。这种多元化的融资方式有助于确保项目资金的充足性和稳定性, 同时也有助于降低单一资金来源带来的风险。

资金使用: 项目资金将专项用于智慧社区的基础设施建设、信息平台搭建、智能设备部署等方面。资金使用将严格按照项目预算和财务管理制度执行, 确保每一笔资金都用于项目建设和运营, 避免资金挪用和浪费。

(3) 合规性要求与监督

政策法规遵循：项目在规划、设计、施工等各个环节都将严格遵守国家和地方的政策法规要求，确保项目的合规性。同时，项目还将积极响应国家关于智慧城市建设的号召，推动区域社会治理现代化和居民生活品质的提升。

监督与审计：项目将接受政府相关部门的监督和审计，确保项目资金使用的合法性和合规性。同时，项目还将建立内部监督机制，对项目建设进度、质量、成本等方面进行严格把控，确保项目按计划顺利推进。

5. 项目成熟度

本项目实施拟使用政府采购程序，招标活动拟采取委托招标的形式面向全社会进行公开招标。招标范围、招标组织形式和招标方式报项目审批部门核准。在项目建设过程中，项目建设单位对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。东营区智慧社区提升改造项目已取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2407-370502-89-01-926132，项目成熟度高。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 18,000.00 万元，其中项目资本金 3,600.00 万元，占总投资 20.00%；申请发行地方政府专项债券筹资 14,400.00 万元，占总投资 80.00%。资金来源渠道及筹措程序合规，资金支持方式科学，到位可行性强。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告,同时参考周边同类项目收益情况,对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。本项目预期收入主要来源于基础设施服务费收入(包括智能终端服务、场地租赁服务、电动车充电服务、新能源汽车充电服务等)、增值运营服务收入(广告运营收入、数据增值服务收入、社区创新增值服务等)。项目运营成本包括人员工资及福利费、外购燃料及动力费、运营维护费、固定资产折旧等。

8. 债券资金需求合理性

作为项目实施主体在满足项目资金储备,保证项目持续建设情况下,满足政府相应政策前提下,申请专项债券资金,从自身按要求严格落实债券项目管理责任,对于申报新增专项债券的项目,单位内部加强收益测算,确保项目收益与融资自求平衡,防范债务风险。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

项目主管单位将遵守政府专项债券管理相关政策法规的要求,负责专项债券资金收支和项目运营收支的规范管理,按要求及时足额上缴项目对应的政府性基金收入 and 对应偿债的专项收入,确保专项债券本息按时偿付。项目主管单位将建立健全债务滚动偿还方案,做好分年度的债务还本付息预算安排

工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

（2）项目偿债风险点

主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目收益的风险，影响融资平衡结果的风险。项目实施方案对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

10. 绩效目标合理性

（1）符合政策导向与社会需求

政策导向：项目积极响应国家关于智慧城市建设的号召，以及山东省和东营市关于智慧社区建设的政策要求。通过智慧化改造，提升社区服务效率和管理水平，符合当前社会治理现代化的发展趋势。

社会需求：随着居民生活水平的提高，对社区服务的需求也日益多样化、个性化。项目通过优化智慧社区综合信息平台，满足网格化管理、政务服务、养老服务、文体服务等多种场景需求，能够更好地满足居民对高质量生活的追求。

（2）目标具体且可量化

具体目标：项目明确提出对东营区 84 个社区进行智慧化提升改造，重点改造 28 个老旧社区的适老化、智能化基础设施。另外，优化智慧社区综合信息平台，部署智慧充电设施、

智能政务服务一体机等约 8000 套智能设备。同时，项目不涉及新增算力及存储资源，项目年耗电 200 万度电。这些目标具体且明确，为项目实施提供了清晰的方向。

可量化指标：项目设定了具体的可量化指标，如改造社区数量、智能设备部署数量等。这些指标能够直观反映项目进展和成效，为项目绩效评估提供有力依据。

（3）目标具有挑战性与可行性

挑战性：项目涉及多个社区的智慧化改造，且需要部署大量智能设备，工作量大、任务重。同时，项目还需克服技术选型、系统集成、资金筹措等多方面的挑战。这些挑战促使项目团队不断提高自身能力和水平，确保项目顺利实施。

可行性：项目立项单位东营区财金控股集团有限公司具备丰富的投资和管理经验，且项目已取得山东省建设项目备案证明等审批手续。同时，项目资金来源多元且稳定，技术路线成熟可靠。这些因素为项目的顺利实施提供了有力保障。

（4）目标与社会效益相契合

提升居民生活质量：通过智慧化改造，项目将极大提升居民的生活便捷性和安全性。例如，智能政务服务一体机的部署将方便居民办理各类政务业务；智能消防系统、视频监控等安防设施的安装将提高社区的安全防范能力。

促进社区和谐发展：项目将推动社区治理模式的创新和发

展，增强社区内部的凝聚力和向心力。同时，项目还将关注特殊人群的需求，为他们提供更加贴心、便捷的服务，有助于构建更加包容、和谐的社区环境。

（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 25,116.69 万元，融资本息合计为 17,894.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.40，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。