

2022 年山东省济南市平阴县（榆山街道棚户区
改造项目）棚户区改造项目
棚改专项债券实施方案

平阴县城市建设发展有限公司

2021 年 12 月

平阴县财政局

前言

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。住房和城乡建设部统计显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，约改造 5000 万平方米棚户区，近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。2005 年开始，在东北三省实施振兴战略中相继开展了大规模的棚户区改造工程。这是新中国建国以来东北最为庞大的安居工程，计划利用 3 至 5 年时间，让 200 多万居民全部迁入新居的

目前，平阴县社会经济发展步入快速发展期，城镇化进程明显加速，迫切需要对城郊村进行拆迁改造更新，实施新居建设工程，节约集约用地，协同推进城市建设，加快改善居民住房条件和生活环境，促进经济平稳较快增长，促进社会和谐稳定。

榆山街道棚改项目以科学发展观为指导，以改善民生，推进城市化进程建设，和谐发展新平阴，促进经济社会协调发展为目的，坚持以人为本，着力解决改善棚户区居民生活条件，提高城区整体环境质量，全面加快平阴县建设步伐，是一项真正的民生工程，德政工程。

通过实施该项目，将各棚户区居民迁入设施配套完善的安置区内，使乡镇整建制城镇化，引导人口向城镇集中，对于加快产业聚集，促进广大农民思想观念、文明素质、居住方式、生活方式、生活质量的根本性转变具有重要的意义。

目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	1
(四) 项目规模与主要建设内容.....	2
(五) 项目建设期限.....	3
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	3
(一) 投资估算.....	3
(二) 资金筹措方案.....	4
三、项目预期收益与融资平衡情况.....	4
(一) 项目预期收益.....	4
(二) 融资成本测算.....	7
(三) 项目收益与融资平衡情况.....	9
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	11
五、项目效益分析.....	11
六、事前绩效评估.....	12

一、项目基本情况

（一）项目名称

榆山街道棚改项目

（二）项目单位

平阴县城市建设发展有限公司是本项目的立项主体，本公司为平阴县城市改造投资有限公司（国有独资）的全资子公司。

平阴县城市建设发展有限公司，成立于2008年2月27日，由平阴县人民政府授权平阴县财政局出资组建的有限责任公司（国有独资），法定代表人石福忠，住所为平阴县城榆山路55号，注册资本11,000.00万元，其中货币资金6,700.00万元，土地、房产等其他非货币出资4,300.00万元，经营范围：城市基础设施建设；市政公用设施建设；房地产开发；物业管理；房屋租赁、养老服务、家政服务，以自有资金投资及其对投资项目进行资产管理、投资管理、投资咨询；以自有资金从事对未上市企业的投资、对上市公司非公开发行股票的投资以及相关咨询服务。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（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）

（三）项目规划审批

2020年9月，山东舜华房地产评估造价咨询有限公司出具《平阴县城市建设发展有限公司榆山街道棚改项目可行性研究报告》；

2020年8月13日，平阴县城市建设发展有限公司取得榆山街道棚改项目备案证明；

2020 年 10 月 23 日，平阴县自然资源局出具《平阴县自然资源局关于榆山街道棚改项目工程的规划意见》，同意该项目的实施；

2020 年 12 月 23 日，平阴县行政审批服务局出具《行政审批初步审查意见书》；

2020 年 10 月 15 日，平阴县自然资源局出具《平阴县自然资源局关于榆山街道棚改项目用地的审查意见》平自然资预审（2020）37 号；

2020 年 8 月 20 日，平阴县自然资源局出具《关于平阴县城市建设发展有限公司榆山街道棚改项目的规划选址意见》平自然资预审（2020）27 号。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目是平阴县城市建设发展有限公司根据平阴县总体规划，从棚户区改造的需要出发，对榆山街道锦波园片区的集体土地 163 户、山东鲁滨集团有限公司厂房、烟草公司宿舍、工商局宿舍、国有土地（华玖矿业、压缩机宿舍）进行改造。项目共采取货币化补偿、异地安置、就地安置和产权置换四种方式。

项目总用地面积 67635.95 m²，包括安置地块和幼儿园地块。安置地块总用地面积 56907.28 m²（85.36 亩）。规划总建筑面积 119509.818 m²，地上容积率 1.428，建筑密度 21.97%，绿地率 35%，停车位 1408 个，其中机动车停车位 704 个，非机动车停车位 704 个。地上建筑面积 81260.96 m²，其中住宅建筑面积 77200.96 m²，配套公建建筑面积 4060 m²，地下建筑面积 38248.8576 m²，其中：储藏室 4960 m²，地下车库及设备用房 8120 m²，地下人防 1861.7376 m²。

幼儿园总用地面积 10728.67 m²,建筑面积 4997.14 m²,容积率 0.47,建筑密度 20.21%,绿地率 30%,停车位 81 个,其中机动车停车位 36 个,非机动车停车位 45 个。

本项目共建设 29 栋住宅楼,其中 6 层住宅楼 6 栋;7 层住宅楼 4 栋;8 层住宅楼 4 栋;9 层住宅楼 3 栋;10 层住宅楼 1 栋;11 层住宅楼 2 栋;12 层住宅楼 4 栋;配套商业用房 2 栋;幼儿园综合楼 1 栋。项目建成后共建设安置房 704 套,可安置人数 2253 人。用于安置本次棚改项目的住宅 572 套,剩余 132 套住宅用于锦东周边拆迁户安置。项目建成后,可腾空土地 75 亩,土地整理后进行挂牌出让。

(五) 项目建设期限

项目计划建设周期 3 年。2020 年 12 月开工建设,预计竣工时间为 2023 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1. 编制依据

- (1) 国家现行的有关法规 and 规定;
- (2) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》;
- (3) 山东省建筑工程综合定额;
- (4) 山东省安装工程综合定额;
- (5) 《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》;
- (6) 平阴县材料预算价格;
- (7) 现行投资估算的有关规定。

2. 估算说明

根据立项批复及本项目资金筹措方案，该本项目总投资 93,028.72 万元，其中工程费 44,413.00 万元，拆迁补偿款 2,699.00 万元，货币化安置 6,900.00 万元，土地费用 22,838.00 万元，工程其他费用 3,525.00 万元，预备费 8,038.00 万元，建设期借款利息 4,615.72 万元。

（二）资金筹措方案

榆山街道棚改项目总投资额 93,028.72 万元，其中，项目资本金 45,798.72 万元，占总投资的比例为 49.23%；拟发行政府专项债券 47,230.00 万元，前期已发行 27,230.00 万元，票面利率 3.80%，期限 5 年，本次拟发行政府专项债券 10,000.00 万元，票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。本项目已通过其他方式筹集资金 10,000.00 万元，资金成本为 6.175%，按还款计划支付本息。

三、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

①土地出让收益

1、土地出让价格预测

参照土地周边已出让的地块信息，考虑不同地块的区位、容积率、用途等因素作适当修正后确定 2021 年土地出让单价。

土地价格增长率按济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43% 计算，再分别考虑 100%、90%、80% 的概率进行测算。具体测算如下：

（1）土地价格增长率为济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速的 100%，即 6.43%

金额单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

榆山街道棚户区改造项目	202.00	214.99	228.81	243.53	259.18	275.85	293.59	312.46	332.56
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

(2) 土地价格增长率为济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速的 90%，即 5.79%

金额单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
榆山街道棚户区改造项目	202.00	213.70	226.07	239.16	253.01	267.65	283.15	299.55	316.89

(3) 土地价格增长率为济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速的 80%，即 5.14%

金额单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
榆山街道棚户区改造项目	202.00	212.38	223.30	234.78	246.84	259.53	272.87	286.90	301.64

2、土地出让收入预测

预计用于平衡榆山街道棚户区改造项目的土地于2024年开始土地挂牌交易，假设项目涉及的土地于2024年出售50%，于2029年将剩余土地出售完毕。根据对预测资料的审核，分别以济南市2018-2020年GDP平均增速6.43%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，土地挂牌交易的现金流入考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况后，项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

金额单位：万元

项目	按 2018-2020 年 GDP 平均增速的 100%	按 2018-2020 年 GDP 平均增速的 90%	按 2018-2020 年 GDP 平均增速的 80%
榆山街道棚户区改造项目	85,906.24	82,909.86	79,974.13

3、项目收益预测

榆山街道棚户区改造项目可出让土地面积75亩。锦东片区可用于本项目收益

平衡的可出让土地面积239.90亩。

按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，本项目可用于资金平衡的土地收益如下。（详见下表）

（1）项目收益预测（100%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	90,703.84
1	可出让土地面积	亩	314.90
2	预计土地单价	万元/亩	288.04
二	扣减项目合计	万元	4,797.60
1	农业土地开发资金	万元	104.97
2	国有土地收益基金	万元	4,535.19
3	廉租住房保障资金	万元	52.48
4	教育资金	万元	52.48
5	农田水利建设资金	万元	52.48
三	用于资金平衡的土地收益	万元	85,906.24

（2）项目收益预测（90%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	87,549.76
1	可出让土地面积	亩	314.90
2	预计土地单价	万元/亩	278.02
二	扣减项目合计	万元	4,639.90
1	农业土地开发资金	万元	104.97
2	国有土地收益基金	万元	4,377.49
3	廉租住房保障资金	万元	52.48
4	教育资金	万元	52.48
5	农田水利建设资金	万元	52.48
三	用于资金平衡的土地收益	万元	82,909.86

（3）项目收益预测（80%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	84,459.51
1	可出让土地面积	亩	314.90

序号	项目	单位	金额
2	预计土地单价	万元/亩	268.21
二	扣减项目合计	万元	4,485.39
1	农业土地开发资金	万元	104.97
2	国有土地收益基金	万元	4,222.98
3	廉租住房保障资金	万元	52.48
4	教育资金	万元	52.48
5	农田水利建设资金	万元	52.48
三	用于资金平衡的土地收益	万元	79,974.13

②其他收入

本项目拟在运营期前5年以每年2,360.00万元的其他经营收入用于平衡项目融资本息。

单位：万元

日期	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
金额	2,360.00	2,360.00	2,360.00	2,360.00	2,360.00

(二) 融资成本测算

1、专项债券应付本息

发行人就榆山街道棚改项目发行济南市平阴县棚户区改造专项债券37,230.00万元。前期已发行债券27,230万元，票面利率3.80%，期限5年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。本次拟发行债券10,000.00万元，票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。各年利息共计9,173.70万元，本息合计46,403.70万元，专项债券应付本息情况如下：

专项债券还本付息测算表-已发行

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2020年		27,230.00		27,230.00	3.80%		
2021年	27,230.00			27,230.00	3.80%	1,034.74	1,034.74
2022年	27,230.00			27,230.00	3.80%	1,034.74	1,034.74

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2023 年	27,230.00			27,230.00	3.80%	1,034.74	1,034.74
2024 年	27,230.00			27,230.00	3.80%	1,034.74	1,034.74
2025 年	27,230.00		27,230.00		3.80%	1,034.74	28,264.74
合计		27,230.00	27,230.00			5,173.70	32,403.70

专项债券还本付息测算表-本次拟发行

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		10,000.00		10,000.00	4.00%		
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	400.00	10,400.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,800.00	12,800.00

专项债券还本付息测算表-汇总

单位：万元

年度	期初本金金 额	本期新增	偿还本金	期末本金余 额	应付利息	应付本息合 计
2020 年		27,230.00		27,230.00		
2021 年	27,230.00			27,230.00	1,034.74	1,034.74
2022 年	27,230.00	10,000.00		37,230.00	1,034.74	1,034.74
2023 年	37,230.00			37,230.00	1,434.74	1,434.74
2024 年	37,230.00			37,230.00	1,434.74	1,434.74
2025 年	37,230.00		27,230.00	10,000.00	1,434.74	28,664.74
2026 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2029 年	10,000.00		10,000.00		400.00	10,400.00
合计		37,230.00	37,230.00		7,973.70	45,203.70

2、其他资金

本项目通过其他方式筹集资金10,000.00万元，资金成本为6.175%，按月付息，期间自2021年01月1日起至2023年12月21日止。各年利息共计1,111.50万元，本息合计11,111.50万元，情况如下：

单位：万元

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利率	利息	应付本息合计
2020 年	10,000.00		10,000.00	6.175%	308.75	308.75
2021 年		4,000.00	6,000.00	6.175%	494.00	4,494.00
2022 年		4,000.00	2,000.00	6.175%	247.00	4,247.00
2023 年		2,000.00		6.175%	61.75	2,061.75
合计	10,000.00	10,000.00		6.175%	1,111.50	11,111.50

（三）项目收益与融资平衡情况

表 1：本项目按济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年度		308.75	308.75	
2021 年度	4,000.00	1,528.74	5,528.74	
2022 年度	4,000.00	1,281.74	5,281.74	
2023 年度	2,000.00	1,496.49	3,496.49	
2024 年度		1,434.74	1,434.74	38,674.93
2025 年度	27,230.00	1,434.74	28,664.74	2,360.00
2026 年度		400.00	400.00	2,360.00
2027 年度		400.00	400.00	2,360.00
2028 年度		400.00	400.00	2,360.00
2029 年度	10,000.00	400.00	10,400.00	49,591.31
合计	47,230.00	9,085.20	56,315.20	97,706.24
本息覆盖 倍数	1.73			

表2：本项目按济南市2018-2020年GDP平均增速6.43%的90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年度		308.75	308.75	
2021 年度	4,000.00	1,528.74	5,528.74	
2022 年度	4,000.00	1,281.74	5,281.74	
2023 年度	2,000.00	1,496.49	3,496.49	
2024 年度		1,434.74	1,434.74	38,674.93
2025 年度	27,230.00	1,434.74	28,664.74	2,360.00
2026 年度		400.00	400.00	2,360.00
2027 年度		400.00	400.00	2,360.00
2028 年度		400.00	400.00	2,360.00
2029 年度	10,000.00	400.00	10,400.00	49,591.31
合计	47,230.00	9,085.20	56,315.20	94,709.86
本息覆盖 倍数	1.67			

表3：本项目按济南市2018-2020年GDP平均增速6.43%的80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年度		308.75	308.75	
2021 年度	4,000.00	1,528.74	5,528.74	
2022 年度	4,000.00	1,281.74	5,281.74	
2023 年度	2,000.00	1,496.49	3,496.49	
2024 年度		1,434.74	1,434.74	37,362.49
2025 年度	27,230.00	1,434.74	28,664.74	2,360.00
2026 年度		400.00	400.00	2,360.00
2027 年度		400.00	400.00	2,360.00
2028 年度		400.00	400.00	2,360.00
2029 年度	10,000.00	400.00	10,400.00	44,971.64
合计	47,230.00	9,085.20	56,315.20	91,774.13
本息覆盖 倍数	1.63			

经上述测算，在满足假设条件的前提下，在土地挂牌出让价格增长率按济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43% 的 100%、90%、80% 比例计算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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《山东省财政厅、山东省发展和改革委员会转发《财政部办公厅、国家发展和改革委员会办公厅关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》的通知》（鲁财债〔2021〕13 号文）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、项目效益分析

一、该项目的建设是学习贯彻科学发展观，构建和谐社会的客观需要，符合广大农民的根本利益。通过对榆山街道棚改和建设，居民的居住条件和生活质量迅速提高，基础设施和公用设施进一步完善，城市环境明显改善，将大大加快建设殷实和谐经济文化强区的进程。

二、实施城市棚户区改造工程，有利于节约土地。《国务院 28 号文件》指出：我国过去 7 年累计消耗耕地 1 亿亩，从 19.3 亿亩降到 18.3 亿亩。为保障中国粮食安全，温总理强调必须守住 18 亿亩耕地这条红线。本项目通过对城市棚户区的改造，能够腾空部分土地。

三、能够有效增加劳动就业，促进再就业工程。首先，房地产

市场对劳动就业的联动作用较为明显。在直接就业的基础上，还可拉动装饰业、周边配套设施的建设，提供更多的就业机会。其次，该项目拟建安置小区为周边群众建设有公共设施，保障了群众未来基本生活的需要。不仅解决了群众的生活问题，同时，解决了广大群众的就业问题

四、实施城市棚户区改造，对经济发展的贡献非常大，从消费方面来讲，住房消费是最大的消费，同时，由于房地产业具有生产的地域性和消费的本地化特点，这对于促进本地投资和消费的增长以及经济发展，是其他行业无法与之相比的。因此，通过对榆山街道棚户区改造项目建设，将会极大地增强城市经济活力，加快振兴高新区基地步伐。

六、事前绩效评估

（一）项目概况

榆山街道棚改项目，项目实施单位为平阴县城市建设发展有限公司，本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于本项目建设，建设期限为 3 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

政策相关性：《济南市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：聚焦中央商务区建设，集聚资源、增强活力、提升能级，形成城市发展新中心，推动城市发展品质化、业态高端化，强化对全市发展的引领带动作用，打造全市发展的主引擎。加大棚改旧改工作力度，着力破解拆迁难题，统筹推进以泉城特色标志区、百年商埠区等为重点的老城区优化升级，疏解人口、完善功能、凸显特色，形成与中央商务区互动发展格局。实施棚改旧改项目：23 个，总投资

648 亿元，期间投资 529 亿元。

需求相关性：加快推进平阴县棚户区改造，是社会统筹发展，树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立济南市形象的一项民生工程，是济南市平阴县建设工作的重要举措。

2、项目实施的公益性

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，加快城镇化进程。因此项目的建设符合平阴县社会经济发展的要求。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后主要依靠土地出让和政府回购收入获得收益，足以覆盖专项债券项目融资本息。

4、项目建设投资合规性

2020 年 9 月，山东舜华房地产评估造价咨询有限公司出具《平阴县城市建设发展有限公司榆山街道棚改项目可行性研究报告》；

2020 年 8 月 13 日，平阴县城市建设发展有限公司取得榆山街道棚改项目备案证明

5、项目成熟度

2020 年 10 月 23 日，平阴县自然资源局出具《平阴县自然资源局关于榆山街道棚改项目工程的规划意见》，同意该项目的实施；

2020 年 12 月 23 日，平阴县行政审批服务局出具《行政审批初步审查意见书》；

2020年10月15日，平阴县自然资源局出具《平阴县自然资源局关于榆山街道棚改项目用地的审查意见》平自然资预审〔2020〕37号；

2020年8月20日，平阴县自然资源局出具《关于平阴县城市建设发展有限公司榆山街道棚改项目的规划选址意见》平自然资预审〔2020〕27号。

6、项目资金来源和到位可行性

榆山街道棚改项目总投资额93,028.72万元，其中，项目资本金45,798.72万元，占总投资的比例为49.23%；拟发行政府专项债券47,230.00万元，前期已发行27,230.00万元，票面利率3.80%，期限5年，本次拟发行政府专项债券10,000.00万元，票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。本项目已通过其他方式筹集资金10,000.00万元，资金成本为6.175%，按还款计划支付本息。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收益来源及成本预测依据可研报告并参考周边同类项目收益情况。

8、债券资金需求合理性

2022年本项目建设资金需求93,028.72万元，拟发行政府专项债券45,798.72万元，前期已发行27,230.00万元，本次拟发行政府专项债券10,000.00万元。本项目已通过其他方式筹集资金10,000.00万元。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）未能及时偿付利息的风险

本项目前期收益较低、成本较高，可能会出现到期无法偿还利息的风险。

(2) 到期无法偿还本金的风险

本项目运营期较长，可能会出现债务到期无法偿还本金的风险。

(3) 应对措施

①加强运营管理，控制成本支出，保证项目现金流量。

②根据项目运营情况，适当开展相关辅业增加项目收入来源。

③如发生难以预料的意外情况，导致项目无法产生足够偿债的收入来源，本单位将以自有资金补足专项债券本息。

10、绩效目标合理性

本项目预计在 2024 年开始土地挂牌交易，假设项目涉及的土地于 2024 年出售 50%，于 2029 年将剩余土地出售完毕。债务延续期间，项目债券本息合计 56,315.20 万元用于资金平衡土地相关收益 97,706.24 万元，足以覆盖专项债券债务本息。

(三) 评估结论

榆山街道棚改项目收益 97,706.24 万元，项目债券本息合计 56,315.20 万元，本息覆盖倍数为 1.73，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。项目建成后能改善农民生活环境，提高农民生活质量。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。