

2022 年山东省淄博市高新区中金职业教育培训中心
及相关基础设施配套项目
专项债券实施方案

财政部门：淄博高新技术产业开发区财政金融局

主管部门：淄博高新国有资本投资有限公司

实施单位：淄博高新城市投资运营集团有限公司

编制时间：2022 年 01 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

淄博高新区中金职业教育培训中心及相关基础设施配套项目

（二）项目单位

淄博高新城市投资运营集团有限公司。法定代表人：槐哲，注册资本：30000 万元，住所：山东省淄博高新区鲁泰大道 51 号高分子材料产业创新园 A 座 2303 室。经营范围：政府授权的国有资产管理经营、对外投资及管理、土地整理开发；城市基础设施、社会事业民生工程、科技产业园区建设管理；科研及综合技术服务、企业咨询服务；房地产开发、经营；房屋租赁经营。

（三）项目规划审批

已通过山东省建设项目备案，项目代码 2020-370391-83-03-140471

（四）项目建设规模与主要建设内容

淄博高新区中金职业教育培训中心及相关基础设施配套项目位于高新区中润大道以北、金晶大道以西。项目总占地面积约 2.7 公顷，总建筑面积约 14.4 万平方米。项目建筑密度 29.7%，容积率 3.50，绿地率 30.2%，机动停车位 843 个。本次拟申请发行的专项债券资金优先用于基础设施等“七网”相关建设内容。

（五）项目建设期限

3 年

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

编制依据：

（1）国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》
（第三版）发改投资[2006]1325号文

（2）国家发展改革委《建设项目进行可行性研究的试行管理办法》

（3）国家发展改革委《投资项目可行性研究指南》

（4）《山东省建设工程概算定额》鲁建标字〔2018〕29号

（5）本地类似工程造价；

（6）现行投资估算的有关规定和政策；

（7）参照执行国家、省、市有关政策和规定。

（8）设备、原材料价格根据现行市价估算

（9）建设单位提供的其他资料

编制原则：

（1）实事求是的原则。从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料，不弄虚作假。

（2）合理利用资源，效益最高的原则。市场经济环境中，利用有限的经费，有限的资源，尽可能满足需要。

（3）尽量做到快、准的原则。通过艰苦细致的工作，加强研究，积累的资料，尽量快速、准确的拿出项目的投资估算。

（4）适应高科技发展的原则。从编制投资估算角度出发，在资料

收集、信息储存、处理、使用以及编制方法选择和编制过程应逐步实现计算机化、网络化。

2、估算总额

本项目总投资估算 90,000.00 万元，项目自有资金 64,000.00 万元，拟发行债券 26,000.00 万元。本年拟发行政府地方债券 10,000.00 万元，发行年限 20 年，年利率 4.20%。

（二） 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）满足项目建设需要。筹措的资金需满足项目建设需要。

（2）遵守规章制度。筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（3）讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果

2. 资金来源

本项目总投资估算 90,000.00 万元，其中：项目资本金比例 71.11%，项目自有资金 64,000.00 万元，拟发行债券 26,000.00 万元。本年拟发行政府地方债券 10,000.00 万元，发行年限 20 年，年利率 4.20%。

三、 项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入预测

1、地上建筑物租赁收入

本项目总建筑面积约 14.4 万平方米,其中可用于租赁面积为 8.5 万平方米。租赁单价为 1.1 元/平方米/天,租金考虑每五年上涨 5%,运营期第一年空置率 30%,第二年空置率 20%,运营期第三年开始空置率 10%。

2、车位租赁收入

本项目新建机动停车位 843 个,租赁单价为 300 元/个/月,租金考虑每五年上涨 5%,运营期第一年空置率 30%,第二年空置率 20%,运营期第三年开始空置率 10%。

预期收入表如下:

单位: 万元

年份	地上建筑物租赁收入	车位租赁收入	合计
2024	2,388.93	212.44	2,601.37
2025	2,730.20	242.78	2,972.98
2026	3,071.48	273.13	3,344.61
2027	3,071.48	273.13	3,344.61
2028	3,071.48	273.13	3,344.61
2029	3,225.05	286.79	3,511.84
2030	3,225.05	286.79	3,511.84
2031	3,225.05	286.79	3,511.84
2032	3,225.05	286.79	3,511.84
2033	3,225.05	286.79	3,511.84
2034	3,386.30	301.13	3,687.43
2035	3,386.30	301.13	3,687.43
2036	3,386.30	301.13	3,687.43
2037	3,386.30	301.13	3,687.43
2038	3,386.30	301.13	3,687.43

年份	地上建筑物租赁收入	车位租赁收入	合计
2039	3,555.62	316.18	3,871.80
2040	3,555.62	316.18	3,871.80
2041	3,555.62	316.18	3,871.80
2042	3,555.62	316.18	3,871.80
合计	61,612.80	5,478.93	67,091.73

(二) 项目预期成本预测

本项目业务经营成本包括工资福利费用、修理费、房产税及土地使用税、其他费用、发行费等。

(1) 工资福利费用

本项目总劳动定员 10 人，人员工资、工资附加及福利费按 45.6 万元/年计算。工资福利费用按每 5 年上涨 5% 计算。

(2) 修理费

修理费按当期折旧费的 1% 计取，并按每 5 年上涨 5% 计算。

(3) 房产税及土地使用税

房产税按照租金的 12% 计取，土地使用税为 11.2 元/平方米/年。

(4) 其他费用

本项目其他费用包括管理费、销售费用等，按销售收入 1% 计列。其他费用按每 5 年上涨 5% 计算。

预期成本表如下：

单位：万元

年份	工资福利费用	修理费	房产税及土地使用税	其他费用	发行费	合计
2021	-	-	-	-	16.00	16.00
2022	-	-	-	-	11.00	11.00

年份	工资福利费用	修理费	房产税及土地使用税	其他费用	发行费	合计
2023	-	-	-	-	-	-
2024	45.60	35.35	293.24	26.01		400.20
2025	45.60	35.35	330.81	29.73		441.49
2026	45.60	35.35	368.38	33.45		482.78
2027	45.60	35.35	368.38	33.45		482.78
2028	45.60	35.35	368.38	33.45		482.78
2029	47.88	37.00	385.29	35.12		505.29
2030	47.88	37.12	385.29	35.12		505.41
2031	47.88	37.12	385.29	35.12		505.41
2032	47.88	37.12	385.29	35.12		505.41
2033	47.88	37.12	385.29	35.12		505.41
2034	50.27	38.98	403.04	36.87		529.16
2035	50.27	38.98	403.04	36.87		529.16
2036	50.27	38.98	403.04	36.87		529.16
2037	50.27	38.98	403.04	36.87		529.16
2038	50.27	38.98	403.04	36.87		529.16
2039	52.79	40.92	421.68	38.72		554.11
2040	52.79	40.92	421.68	38.72		554.11
2041	52.79	40.92	421.68	38.72		554.11
2042	52.79	40.92	421.68	38.72		554.11
合计	929.91	720.81	7,357.56	670.92	27.00	9,706.20

(三) 项目预期利息预测

本项目拟申请发行专项债券 26,000.00 万元，其中 2021 年申请调入 10 年期专项债券募集资金 16,000.00 万元，债券利率 3.42%，期限 10 年；到期后拟接续发行 10 年期专项债券 16,000.00 万元，假设债券利率 3.85%，期限 10 年；本期拟申请发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券利率为 4.20%，期限 20 年。预计专项债券利息共计 20,032.00 万元。本项目融资与还本付息情况：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2021	-	16,000.00	-	16,000.00	-	-
2022	16,000.00	10,000.00	-	26,000.00	757.20	757.20
2023	26,000.00	-	-	26,000.00	967.20	967.20
2024	26,000.00	-	-	26,000.00	967.20	967.20
2025	26,000.00	-	-	26,000.00	967.20	967.20
2026	26,000.00	-	-	26,000.00	967.20	967.20
2027	26,000.00	-	-	26,000.00	967.20	967.20
2028	26,000.00	-	-	26,000.00	967.20	967.20
2029	26,000.00	-	-	26,000.00	967.20	967.20
2030	26,000.00	-	-	26,000.00	967.20	967.20
2031	26,000.00	16,000.00	16,000.00	26,000.00	967.20	16,967.20
2032	26,000.00	-	-	26,000.00	1,036.00	1,036.00
2033	26,000.00	-	-	26,000.00	1,036.00	1,036.00
2034	26,000.00	-	-	26,000.00	1,036.00	1,036.00
2035	26,000.00	-	-	26,000.00	1,036.00	1,036.00
2036	26,000.00	-	-	26,000.00	1,036.00	1,036.00
2037	26,000.00	-	-	26,000.00	1,036.00	1,036.00
2038	26,000.00	-	-	26,000.00	1,036.00	1,036.00
2039	26,000.00	-	-	26,000.00	1,036.00	1,036.00
2040	26,000.00	-	-	26,000.00	1,036.00	1,036.00
2041	26,000.00	-	16,000.00	10,000.00	1,036.00	17,036.00
2042	10,000.00	-	10,000.00	-	210.00	10,210.00
合计		42,000.00	42,000.00		20,032.00	62,032.00

(四) 项目资金测算平衡表

1、平衡方案现金流预测

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算，项目现金流量情况如下表：

单位：万元

年度	期初余额	现金流入				现金流出				期末余额	
		业务活动收入	债券融资款	建设投资	小计	业务活动支出	偿还债券本金	支付债券利息	建设支出		小计
2021	-	-	16,000.00	15,000.00	31,000.00	16.00	-	-	27,000.00	27,016.00	3,984.00
2022	3,984.00	-	10,000.00	28,000.00	38,000.00	11.00	-	757.20	40,000.00	40,768.20	1,215.80
2023	1,215.80	-	-	10,000.00	10,000.00	-	-	967.20	8,000.00	8,967.20	2,248.60
2024	2,248.60	2,601.37	-	10,000.00	12,601.37	400.20	-	967.20	10,000.00	11,367.40	3,482.57
2025	3,482.57	2,972.98	-	1,000.00	3,972.98	441.49	-	967.20	5,000.00	6,408.69	1,046.86
2026	1,046.86	3,344.61	-	-	3,344.61	482.78	-	967.20	-	1,449.98	2,941.49
2027	2,941.49	3,344.61	-	-	3,344.61	482.78	-	967.20	-	1,449.98	4,836.12
2028	4,836.12	3,344.61	-	-	3,344.61	482.78	-	967.20	-	1,449.98	6,730.75
2029	6,730.75	3,511.84	-	-	3,511.84	505.29	-	967.20	-	1,472.49	8,770.10
2030	8,770.10	3,511.84	-	-	3,511.84	505.41	-	967.20	-	1,472.61	10,809.33
2031	10,809.33	3,511.84	16,000.00	-	19,511.84	505.41	16,000.00	967.20	-	17,472.61	12,848.56
2032	12,848.56	3,511.84	-	-	3,511.84	505.41	-	1,036.00	-	1,541.41	14,818.99
2033	14,818.99	3,511.84	-	-	3,511.84	505.41	-	1,036.00	-	1,541.41	16,789.42
2034	16,789.42	3,687.43	-	-	3,687.43	529.16	-	1,036.00	-	1,565.16	18,911.69
2035	18,911.69	3,687.43	-	-	3,687.43	529.16	-	1,036.00	-	1,565.16	21,033.96
2036	21,033.96	3,687.43	-	-	3,687.43	529.16	-	1,036.00	-	1,565.16	23,156.23
2037	23,156.23	3,687.43	-	-	3,687.43	529.16	-	1,036.00	-	1,565.16	25,278.50
2038	25,278.50	3,687.43	-	-	3,687.43	529.16	-	1,036.00	-	1,565.16	27,400.77

年度	期初余额	现金流入				现金流出				期末余额	
		业务活动 收入	债券融 资金	建设投资	小计	业务活动 支出	偿还债券 本金	支付债券 利息	建设支出		小计
2039	27,400.77	3,871.80	-		3,871.80	554.11	-	1,036.00		1,590.11	29,682.46
2040	29,682.46	3,871.80	-		3,871.80	554.11	-	1,036.00		1,590.11	31,964.15
2041	31,964.15	3,871.80	-		3,871.80	554.11	16,000.00	1,036.00		17,590.11	18,245.84
2042	18,245.84	3,871.80	-		3,871.80	554.11	10,000.00	210.00		10,764.11	11,353.53
合计		67,091.73	42,000.00	64,000.00	169,219.93	9,706.20	42,000.00	20,032.00	90,000.00	161,738.20	

（五） 其他需要说明的事项

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

按照项目未来产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行预测。在全部债券存续期内，共可产生用于还本付息金额的净现金流入 57,385.53 万元，能够覆盖债券本息金额 46,032.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.25 倍。用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

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、 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。

（一）与项目建设相关的风险

1. 项目建设风险: 如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善, 可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险: 如果发生政策调整或者项目运营方经营不善, 可能导致项目收益不能达到预期。

（二）与项目收益相关的风险

1. 利率波动风险

在债券存续期内, 国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素, 会引起资本市场利率的波动, 进而对本项目的财务成本产生影响, 可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化, 可能影响本次发行债券的流动性, 可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

淄博高新区中金职业教育培训中心及相关基础设施配套项目, 项目主管部门为淄博高新国有资本投资有限公司, 实施单位为淄博高新城投资运营集团有限公司。本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于项目建设, 年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

《国家中长期教育改革和发展规划纲要》(2010—2020 年)提出：“大力发展职业教育。发展职业教育是推动经济发展、促进就业、改善民生、解决“三农”问题的重要途径，是缓解劳动力供求结构矛盾的关键环节，必须摆在更加突出的位置。职业教育要面向人人、面向社会，着力培养学生的职业道德、职业技能和就业创业能力。到 2020 年，形成适应经济发展方式转变和产业结构调整要求、体现终身教育理念、中等和高等职业教育协调发展的现代职业教育体系，满足人民群众接受职业教育的需求，满足经济社会对高素质劳动者和技能型人才的需要。加快发展面向农村的职业教育。把加强职业教育作为服务社会主义新农村建设的重要内容。加强基础教育、职业教育和成人教育统筹，促进农科教结合。强化省、市（地）级政府发展农村职业教育的责任，扩大农村职业教育培训覆盖面，根据需要办好县级中职学校。强化职业教育资源的统筹协调和综合利用，推进城乡、区域合作，增强服务“三农”能力。加强涉农专业建设，加大培养适应农业和农村发展需要的专业人才力度。支持各级各类学校积极参与培养有文化、懂技术、会经营的新型农民，开展进城务工人员、农村劳动力转移培训。逐步实施农村新成长劳动力免费劳动预备制培训。”当前，我国正处在开创中国特色社会主义事业新局面的关键时期。加快培养数以亿计的高素质劳动者、数以千万计的专门人才和一大批拔尖创新人才，为经济社会发展提供更加有力的智力支持和人才保障是我国教育工作的重要任务。职业教育发展应以服务为宗旨，以就业为导向，以提高职业学校培养和培训能力为核心，紧密围绕培养技能人才和为转移农村劳动力服务两条主线，加强教育基础设施建设和实训设备装备，切实提高职业教育的培养能力和质量。通过加强市、县中等职业学校的建设，加快经济社会发展急需的中等实用人才的培养。加强县城中

职业学校的建设，推进每个县都要办好一所中职学校的发展步伐，为当地农村劳动力转移培训、人力资源开发、技术培训和扶贫开发服务。由此可见，高新区政府正是抓住这一机遇，适时提出新校建设项目，这对于职业学校上规模、上水平，加快学校发展，更好地为社会经济服务，具有十分重要的意义。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：“大力发展职业教育。加快职业教育实训基地建设，打造一批规范化、特色化、品牌化的示范学校。积极发展创业和再就业培训教育，构建终身教育教育服务平台，推动学习型社会建设。”

《山东省中长期教育改革和发展规划纲要（2011-2020 年）》提出大力发展职业教育：“支持学校面向经济社会发展需求设置技能型人才紧缺的专业。加强涉农、先进制造业、海洋经济、现代服务业等事关全省经济发展大局的专业建设，加大培养适应全省转方式调结构一线工作需要的专业人才力度。鼓励社会力量开展各类非学历教育职业培训。”“提高职业教育基础能力。以市为主统筹规划各类职业教育发展，加快中等职业教育布局调整，重点支持 100 所特色突出、优势明显的示范性中等职业学校建设，建成一批国内一流的技能型人才培养基地。制定完善职业学校办学标准和规范，实施中等职业学校规范化建设，到 2020 年，全省中等职业学校规范化率达到 90%以上，加快职业教育实训基地建设。到 2015 年，全省建成 1000 个具有教育、培训、生产和技术服务功能的开放式专业实训中心，从中重点建设 100 个设备先进、与企业对接密切、运行管理水平高的多专业示范性实训中心。探索企业创办职业教育专业实训基地的有效途径”。新校建设项目有利于提高学校培育专业技术人才的能力，为山东省经济发展做出贡献，项目符合我省国民经济和社会发展规划及中长期教育改

革和发展规划纲要的要求。总之,加快产教融合示范基地建设与发展,符合国家产业政策和中长期教育改革和发展规划纲要的要求,符合山东省国民经济和社会发展规划和中长期教育改革和发展规划纲要的要求,是学校不断开拓发展空间,实现可持续发展的需要,项目的建设是必要的。

2、项目实施的公益性

项目建设有利于提高市民生活质量和水平,对改善城市市民生活、消费环境具有积极作用。项目建设为城市市民提供了布局合理、功能齐全、设施配套、环境优美的现代化商务金融中心,对促进城市房地产开发平稳发展具有示范意义。通过对项目的外部性、公共性等事项,包括维护经济安全、保护生态环境、优化重大布局、保障公众利益、防止出现垄断等方面进行论述,我们认为该投资项目符合国家发展改革委关于项目申请报告的相关要求。并将带来一定的社会效益。该项目区位优势显著,交通便利,可以为周边居民提供一定的就业机会,带动相关产业的发展,对促进社会稳定的安全、团结具有一定的作用。淄博高新区中金职业教育培训中心及相关基础设施配套项目属于公共性项目,具有公益性。

3、项目实施的收益性

按照项目未来产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行预测。在全部债券存续期内,共可产生用于还本付息金额的净现金流入 57,385.53 万元,能够覆盖债券本息金额 46,032.00 万元,债务本息偿付保障倍数 1.25 倍。用于还本付息资金的充足性能够得到保障。项目建设符合淄博市高新区建设规划要求,功能分区合理,能够满足周边环境对社会资源的需求,项目建设方案可行。该项目建设对促进当地经济发展、社会建设意义重大。该

项目建成后，有利于更好地服务于当地经济社会，从而更好地促进该地域的经济发展。

4、项目投资合规性

淄博高新区中金职业教育培训中心及相关基础设施配套项目属于公共性项目，属于公共财政支持范围。

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，项目实施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。项目的拟实施方案技术路线完整、可行、合理，与绩效目标匹配，进度安排科学有序。各项与项目关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。项目已取得相关批复文件，项目成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算 90,000.00 万元，其中：项目资本金比例 71.11%，项目自有资金 64,000.00 万元，拟发行债券 26,000.00 万元。本年拟发行政府地方债券 10,000.00 万元，发行年限 20 年，年利率 4.20%。该项目符合国务院印发《中华人民共和国国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《山东省国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》和《中共淄博市委关于制定淄博市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》相关规定。本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理，本次申请的专项债券项目资金与已设立的专项

资金使用方向或者用途无重叠或交叉。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

中金职业教育培训中心及相关基础设施配套项目，未来预期收入来自收取地上建筑物及车位租赁费用。按照项目未来产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行预测。在全部债券存续期内，共可产生用于还本付息金额的净现金流入 57,385.53 万元，能够覆盖债券本息金额 46,032.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.25 倍。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资估算 90,000.00 万元，其中：项目资本金比例 71.11%，项目自有资金 64,000.00 万元，拟发行债券 26,000.00 万元。本年拟发行政府地方债券 10,000.00 万元，发行年限 20 年，年利率 4.20%。本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理，符合财预[2016]155 号文、财预[2018]28 号文、财预[2018]161 号文的相关要求，本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力，筹资风险可控。本项目的偿债计划和偿债保障措施符合财预【2018】161 号文的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

本债券的风险因素主要有：(1) 利率波动风险：在债券存续期内，

国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。(2) 流动性风险：债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

但根据山东省人民政府办公厅印发《山东省政府性债务风险应急处置预案》，按照“谁举债、谁偿还”的原则，要求举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案，当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，但本单位未对预期风险制定应对措施。

10、绩效目标合理性

将会直接影响到项目建成后的入住人员，项目建成后可以为企业及惠民创建优美、舒适、安全、方便、现代化的生活、办公、商业空间，提高人们的生活质量和生存环境。促进地区基础设施建设，带动附近的商业快速发展，有助于提高社会服务质量，加快城市化进程。在经济效益上，可以增加地方税收，提高地区经济水平，打造以房地产开发建设为前端，建筑、建材、物业管理等相关产业为后续的产业链，同时拉动信息及其集成技术、网络技术的发展。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配，且符合实际需求；绩效目标经过充分论证和合理测算，符合国家政策的发展趋势，具有前瞻性。

(三) 评估结论

在全部债券存续期内，共可产生用于还本付息金额的净现金流入

57,385.53 万元，能够覆盖债券本息金额 46,032.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.25 倍，符合专项债发行要求。项目可以以相较银行贷款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。将会直接影响到项目建成后的入住人员，项目建成后可以为企业及惠民创建优美、舒适、安全、方便、现代化的生活、办公、商业空间，提高人们的生活质量和生存环境。促进地区基础设施建设，带动附近的商业快速发展，有助于提高社会服务质量，加快城市化进程。在经济效益上，可以增加地方税收，提高地区经济水平，打造以房地产开发建设为前端，建筑、建材、物业管理等相关产业为后续的产业链，同时拉动信息及其集成技术、网络技术的发展。但该项目退出清理调整机制、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。

