

2022 年山东省济南市
东方红等社区改造涉及的 110 千伏莲莱线、鹏莱线等
5 条线路迁改工程项目
专项债券实施方案

财政部门：济南市莱芜区财政局

主管单位：山东赢昊城市建设投资集团有限公司

实施单位：山东赢昊城市更新有限公司

编制时间：2022 年 1 月

目录

目录	1
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、成本及融资平衡情况	4
(一) 项目收入预测	4
(二) 项目成本预测	6
(三) 项目运营损益表	8
(四) 项目资金测算平衡表	9
(五) 总体评价	11
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	12
五、项目风险与社会效益分析	12
(一) 项目风险分析	12
1. 与项目建设相关的风险	12
2. 与项目收益相关的风险	13
(二) 项目效益分析	13
六、事前项目绩效评估报告	14
(一) 项目概况	14
(二) 评估内容	14
(三) 评估结论	17

一、项目基本情况

（一）项目名称

东方红等社区改造涉及的110千伏蓬莱线、鹏莱线等5条线路迁改工程

（二）项目单位

本项目的项目单位为山东赢昊城市更新有限公司（原济南市赢昊置业有限公司）。山东赢昊城市更新有限公司统一社会信用代码：91371202MA3EJT0J35，类型：其他有限责任公司，注册资本：37500.00万，股东为山东赢昊城市建设投资集团有限公司（认缴出资额15000万元）、中铁十四局集团有限公司（认缴出资额5962.5万元）、中铁城建集团有限公司（认缴出资额5512.5万元）、中铁二十四局集团有限公司（认缴出资额5512.5万元）、中铁十八局集团有限公司（认缴出资额5512.5万元），住所：山东省济南市莱芜区鲁中西大街36号，法定代表人：李海东，经营范围：一般项目：市政设施管理；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；房屋拆迁服务；物业管理；建筑材料销售；金属材料销售；木材销售；五金产品批发；五金产品零售；阀门和旋塞销售；建筑装饰材料销售；有色金属合金销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；国内贸易代理；园林绿化工程施工；规划设计管理（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：房地产开发经营；各类工程建设活动；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输站经营；城市配送运输服务（不含危险货物）；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为

准)。

(三) 项目规划审批

1. 2021年7月26日,济南市自然资源和规划局作出《东方红等社区改造涉及的110千伏蓬莱线、鹏莱线等5条线路迁改工程的复函》(济自然规划函[2021]578号),对5条线路迁改工程电缆管沟规划选址进行复函。

2. 2021年8月30日,济南市行政审批服务局作出《关于东方红等社区改造涉及的110千伏蓬莱线、鹏莱线等5条线路迁改工程核准的批复》(济行审工字[2021]423号),同意实施东方红等社区改造涉及的110千伏蓬莱线、鹏莱线等5条线路迁改工程。

(四) 项目规模与主要建设内容

该项目位于济南市莱芜区。落地改造110千伏蓬莱线、110千伏蓬莱线、10千伏华阳线、10千伏鹏泉线、10千伏正顺线部分架空线路,涉及迁改线路长度约4.52千米。其中,110千伏蓬莱线自现状#41杆附近(长勺路红木家具门口)沿长勺南路、人工河、红土河新建15米*19米+15米*1.9米双电缆沟电缆敷设至凤城西大街,沿鹏泉西大街南、凤翔路新建22米*19米+15米*19米双电缆沟电缆敷设至莱芜110千伏变电站;110千伏鹏莱线自现状#64杆(在建东方红社区新建道路西侧)沿鹏泉西大街、凤翔街电缆敷设至莱芜110千伏变电站;10千伏华阳线自凤翔街路口西原#6杆沿鹏泉西大街电缆敷设至原#21杆东59米处;10千伏鹏泉线自凤翔街路口西原#6杆沿鹏泉西大街电缆敷设至原#15杆;10千伏正顺线自原#18杆西55米沿鹏泉西大街电缆敷设至原

#19杆。主要建设内容为新建电缆沟约225千米，并在其中新敷设电缆线路，配套建设安装环网柜、检查井、三通井、四通井等设备设施。

（五）项目建设期限

项目计划的建设期为自 2021 年 10 月至 2022 年 8 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）各专业提供的资料、设计说明书和图纸；
- （2）电力建设工程概算定额（第一册）：建筑工程（2013 版）；
- （3）电力建设工程预算定额（第三册）：电气设备安装工程（2013 版）；
- （4）电力建设工程预算定额（第四册）：输电线路工程（2013 版）；
- （5）电力建设工程预算定额（第六册）：通信工程（2013 版）；
- （6）电力建设工程概算定额（第五册）：调试工程（2013 版）；
- （7）电力建设工程装置性材料综合预算价格、预算价格（2013 版）。

2. 估算说明

（1）拆迁补偿费用：根据片区有关资料及项目单位提供数据，按照实际价格进行计算。

（2）建安工程费：包括建筑工程费、水电暖及智能化系统购置、安装工程等一些设备的购置安装费用。

（3）室外工程费：包括道路、广场工程、绿化工程、管沟、围墙、景观等其他工程、渣土清运费等费用。

(4) 工程建设其他费用：包括项目在开发中所负担的地方政府、部门征收的费用。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 14,154.94 万元，明细如下：

项目总投资估算表（单位：万元）

序号	费用类别	金额
一	工程费用	12,488.13
二	工程建设其他费用	1,291.08
三	预备费	120.79
四	建设期利息	254.94
合计		14,154.94

（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

东方红等社区改造涉及的 110 千伏蓬莱线、鹏莱线等 5 条线路迁改工程项目总投资额 14,154.94 万元，其中项目资本金 2,830.99 万元，占总投资的比例 20.00%；本次发行政府专项债券方式筹集 5,000.00 万元，后续拟银行借款 6,323.95 万元解决。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

本项目预期产生的现金流入主要来源于管网使用收入、土地出让净收益，运营期各年度收入预测见下表：

表 2：年度收入预测表（单位：万元）

年度/项目	管网使用收入	土地出让净收益	总收入合计
2022	262.50		262.50
2023	787.50		787.50
2024	787.50		787.50
2025	787.50		787.50
2026	787.50		787.50
2027	787.50	19,456.92	20,244.42
2028	787.50		787.50
2029	787.50		787.50
2030	787.50		787.50
2031	787.50		787.50
2032	65.63		65.63
合计	7,415.63	19,456.92	26,872.55

项目具体预测情况：

1. 运营收入

（1）管网使用收入

本项目建成后主要为新建电缆沟约 225 千米，并在其中新敷设电缆线路，配套建设安装环网柜、检查井、三通井、四通井等设备设施。管网使用收入预计按照每年 35.00 元/米，则运营期每年收入为 787.50 万元。

（2）土地出让收入

本项目预期产生的现金流入包括土地出让净收益，运营期各年度收入预测结果见下表：

表 3：运营收入预测表（单位：万元）

年度	土地出让净收益	合计
2027	19,456.92	19,456.92
合计	19,456.92	19,456.92

预测说明：

用于偿还债券本息的地块位于莱芜区鲁中西大街以南、北坦路以东；莱芜区长勺北路以东、北王善村以南；莱芜区鹏泉街道大桥路以西、花园路以东、永兴街以南，共分 3 个地块，用于偿还本次政府专项债券本息的地块面积为 40 亩。

经查济南市自然资源局网站，当期片区及周边用地 2021 年住宅用地平均价格为 400.00 万元/亩。根据相关规定，区级政府作为出让主体的，需要扣除重大基础设施建设专项资金和统筹费用后的余额作为土地净收益。济南市近三年 GDP 平均增速为 6.43%，根据土地交易行情，参照济南市近三年平均 GDP 增长速度的 80%测算预期土地价格增长。土地净收益约 19,456.92 万元，作为本次调整的政府专项债券还本付息的来源。

表 4：土地出让（居住用地）净收益预测表（单位：万元）

土地出让收益	21,618.80
费用合计（10%）	2,161.88
重大基础设施基金（10%）	2,161.88
土地出让净收益（90%）	19,456.92

（二）项目成本预测

本项目总成本费用主要包括运营成本、折旧及摊销费、利息支出，测算如下：

1. 运营成本

主要包括人工费、修理费和其他费用。预测结果如下：

表 5：运营成本预测表（单位：万元）

项目/年度	人工费	修理费	其他费用	运营成本合计
2022	40.00	44.82	26.25	111.07
2023	105.00	134.47	78.75	318.22
2024	110.25	134.47	78.75	323.47

项目/年度	人工费	修理费	其他费用	运营成本合计
2025	115.76	134.47	78.75	328.98
2026	121.55	134.47	78.75	334.77
2027	127.63	134.47	78.75	340.85
2028	134.01	134.47	78.75	347.23
2029	140.71	134.47	78.75	353.93
2030	147.75	134.47	78.75	360.97
2031	155.14	134.47	78.75	368.36
2032	12.93	11.21	6.56	30.70
合计	1,210.73	1,266.26	741.56	3,218.55

项目具体预测情况：

①工资及福利费

本项目劳动定员为20人，平均每人每年工资及福利为50,000.00元，按每年5%增长率递增。

②修理费

修理费按折旧费用的10%计算。

③其他费用

其他费用按管网使用收入的10%计算。

2. 折旧及摊销费

项目固定资产折旧采用年限平均法计提，电线管网折旧年限按10年计算，残值率为5%。

3. 利息支出

按照资金筹集本次在建设期发行10年期地方政府专项债券5,000.00万元，年利率按照4.00%计算。按照债券发行要求，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，根据债券发行计划及利率计算利息费

用。后续拟银行借款6,693.95万元解决，其中建设期借款6,323.95万元，经营期借款370.00万元，假设年利率为4.90%，在资金充裕时偿还本金，测算如下：

表 6-1：本次拟发行债券还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	应付本息 合计
2022 年	0.00	5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2032 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.00%	100.00	5,100.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00	7,000.00

表 6-2：拟借款还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	应付本息 合计
2022 年	0.00	6,323.95		6,323.95	4.90%	154.94	154.94
2023 年	6,323.95	0.00	-	6,323.95	4.90%	309.87	309.87
2024 年	6,323.95	100.00	-	6,423.95	4.90%	312.32	312.32
2025 年	6,423.95	120.00	-	6,543.95	4.90%	317.71	317.71
2026 年	6,543.95	150.00	-	6,693.95	4.90%	324.33	324.33
2027 年	6,693.95		6,693.95	0.00	4.90%	164.00	6,857.95
合计		6,693.95	6,693.95			1,583.17	8,277.12

（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

年度	2022 年 9-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	232.30	696.90	696.90	696.90	696.90	20,153.82	696.90	696.90	696.90	696.90	58.08
营业成本	102.89	293.69	298.94	304.45	310.24	316.32	322.70	329.40	336.44	343.83	28.66
税金及附加											
总税折旧及摊销前利润	129.41	403.21	397.96	392.45	386.66	19,837.50	374.20	367.50	360.46	353.07	29.42
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	448.24	1,344.72	1,344.72	1,344.72	1,344.72	1,344.72	1,344.72	1,344.72	1,344.72	1,344.72	112.06
总税前利润	-318.83	-941.51	-946.76	-952.27	-958.06	18,492.78	-970.52	-977.22	-984.26	-991.65	-82.64
三、财务费用											
利息支出	254.94	509.87	512.32	517.71	524.33	364.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00
总财务费用	254.94	509.87	512.32	517.71	524.33	364.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00
税前利润	-573.77	-1,451.38	-1,459.08	-1,469.98	-1,482.39	18,128.78	-1,170.52	-1,177.22	-1,184.26	-1,191.65	-182.64
四、所得税											
所得税费用		-	-	-	-	2,923.05	-	-	-	-	-
五、净利润	-573.77	-1,451.38	-1,459.08	-1,469.98	-1,482.39	15,205.73	-1,170.52	-1,177.22	-1,184.26	-1,191.65	-182.64

表 8-1：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	合计	建设期及运营期		运营期				
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	26,872.55		262.50	787.50	787.50	787.50	787.50	20,244.42
经营活动支出	3,218.55		111.07	318.22	323.47	328.98	334.77	340.85
支付的各项税费	2,923.05		-	-	-	-	-	2,923.05
经营活动现金净流量	20,730.95		151.43	469.28	464.03	458.52	452.73	16,980.52
二、投资活动产生的现金								
建设投资支出	13,900.00	2,780.00	11,120.00					
投资活动现金净流量	-13,900.00	-2,780.00	-11,120.00	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金流入	2,830.99	2,780.00	50.99					
债券融资款	5,000.00		5,000.00					
银行借款	6,693.95		6,323.95		100.00	120.00	150.00	
偿还债券本金	5,000.00							
偿还银行借款本金	6,693.95							6,693.95
支付债券利息	2,000.00		100.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
支付银行借款利息	1,583.17		154.94	309.87	312.32	317.71	324.33	164.00
融资活动现金净流量	-752.18	2,780.00	11,120.00	-509.87	-412.32	-397.71	-374.33	-7,057.95
四、期初现金	-	-	-	151.43	110.84	162.55	223.36	301.76
当年现金变动		-	151.43	-40.59	51.71	60.81	78.40	9,922.57
五、期末现金		-	151.43	110.84	162.55	223.36	301.76	10,224.33

表 8-2：项目资金测算平衡表（续）（单位：万元）

项目/年度	运营期				
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	787.50	787.50	787.50	787.50	65.63
经营活动支出	347.23	353.93	360.97	368.36	30.70
支付的各项税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	440.27	433.57	426.53	419.14	34.93
二、投资活动产生的现金					
建设投资支出					
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金					
资本金流入					
债券融资款					
银行借款					
偿还债券本金					5,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00
支付银行借款利息	-	-			
融资活动现金净流量	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-5,100.00
四、期初现金	10,224.33	10,464.60	10,698.17	10,924.70	11,143.84
当年现金变动	240.27	233.57	226.53	219.14	-5,065.07
五、期末现金	10,464.60	10,698.17	10,924.70	11,143.84	6,078.77

（五）总体评价

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 20,730.95 万元，还本付息总额为 15,277.12 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.36 倍，最终在 2032 年到期偿还专项债券后，仍有 6,078.77 万元现金结余，能够满足偿债资金充足性的要求。期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。

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、项目风险与社会效益分析

（一）项目风险分析

1. 与项目建设相关的风险

（1）工期风险

项目实施过程中，一旦某个环节出现问题，如施工条件、环境条件等发生变化，将会直接或间接地对整个项目的进度产生影响，导致项目延期竣工。

风险控制措施：

严格按照基本建设程序和有关规定，做好项目立项、规划、设计、建设等工作。

（2）质量风险

项目实施过程中，应严格规范工程监理工作，确保施工质量合规达标，从而为安全生产打下基础。

风险控制措施：

认真贯彻落实项目法人责任制、招投标制和工程监理制，建设单位要切实履行项目法人的责任，通过招标投标选择设计、施工和监理单位，委托专业监理单位对工程建设实施有效的监控，把好项目质量、进度、投资控制关，确保建设目标的顺利实现。

2. 与项目收益相关的风险

(1) 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。

(2) 利率风险

在本政府专项债券存续期内，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，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

(二) 项目效益分析

东方红等社区改造项目的规划与建设，各种功能区的建设和实现，均导致土地利用形式发生变化；城镇化过程造成一定范围的人口迁移和就业形式的改变，这一切都使当地的社会经济发生较大的变化。非农业化人口增加，从长期发展来说，社会环境会向更先进、更文明的方向发展，短期的不利影响很快会消失。市政道路建设的快速

发展,是城镇化进程的必然过程,也是城市社会经济发展的必由之路。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

东方红等社区改造涉及的 110 千伏蓬莱线、鹏莱线等 5 条线路迁改工程项目,项目主管部门为济南市莱芜区住建局,实施单位为山东赢昊城市更新有限公司,本次拟申请专项债券 5,000.00 万元用于东方红等社区改造涉及的 110 千伏蓬莱线、鹏莱线等 5 条线路迁改工程项目,年限为 10 年。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

“城中村”具有农村和城市双重特征,是城市化进程中的历史产物。随着城市化进程的加快,城市人口数量的增加,城市人均建设用地将越来越紧张。对原有的城中村进行改造开发,不仅能够推动城市保障性安居工程建设,改善城市中低收入家庭的住房条件,还可以使用好部分城市存量建设用地,这也将为提高城市住房的有效供给、促进房地产业的健康发展产生积极的作用。

2、项目实施的公益性

实施东方红等社区改造涉及的 110 千伏蓬莱线、鹏莱线等 5 条线路迁改工程项目,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。

3、项目实施的收益性

东方红等社区改造涉及的110千伏蓬莱线、鹏莱线等5条线路迁改工程项目计划通过东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项目腾余土地63.60亩收益平衡项目支出（东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项目总腾余土地279亩），其中40.00亩优先用于偿还本次融资本息。经测算，在土地挂牌出让价格增长率按济南市近三年年GDP平均增速6.43%的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。

4、项目投资合规性

东方红等社区改造涉及的110千伏蓬莱线、鹏莱线等5条线路迁改工程项目在2021年8月30日济南行政审批服务局发布《济南市行政审批局关于东方红等社区改造涉及的110千伏蓬莱线、鹏莱线等5条线路迁改工程核准的批复》（济行审工字(2021)423号）。

5、项目成熟度

东方红等社区改造涉及的110千伏蓬莱线、鹏莱线等5条线路迁改工程项目手续完善成熟，由济南市莱芜区行政审批局及环境保护局审批通过，取得立项等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

东方红等社区改造涉及的110千伏蓬莱线、鹏莱线等5条线路迁改工程项目总投资额14,154.94万元，其中项目资本金2,830.99万元，占总投资的比例20.00%；本次发行政府专项债券方式筹集

5,000.00 万元，后续拟银行借款 6,323.95 万元解决。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

东方红等社区改造涉及的110千伏蓬莱线、鹏莱线等5条线路迁改工程项目参照腾空周边已出让地块信息确定土地单价，按照土地出让政策规定，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，用于平衡债务融资本息。

8、债券资金需求合理性

东方红等社区改造涉及的110千伏蓬莱线、鹏莱线等5条线路迁改工程项目于2020年10月份开工，计划2022年8月完工。根据项目工程进度，2022年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

①工期拖延风险

项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术与管理水平等也会对项目建设期产生影响。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。

风险控制措施：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或造成报废工程；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，切实做好合同管理工作，可以达到抵御风险的目的。

②社会稳定风险

征地拆迁补偿等社会风险主要存在于以下几方面：利益相关者的接受程度；补偿金额足额到位问题；是否存在违规占用、拆迁现象；临时占地的恢复问题；安置房源的数量和质量等。

风险控制措施：设计过程中设计单位详细调查沿线居民及企业拆迁数量；成立征地拆迁补偿机构；增加拆迁工作的透明度，倡导文明拆迁；加强监督管理，加强资金管理；确定合理的补偿标准，确定合理的土地、房屋征收补偿程序和方案，补偿资金及时到位；坚决杜绝出现强征强拆情况，加强与基层村组织的沟通交流。

10、绩效目标合理性

东方红等社区改造涉及的 110 千伏蓬莱线、鹏莱线等 5 条线路迁改工程项目本次将 110kV 蓬莱线#40~#51、110kV 鹏莱线#64~#70 段线路、10 千伏华阳线#1~#22、10 千伏鹏泉线#1~#15 及 10 千伏正顺线#18~#19 线路跨越莱芜城区，因莱芜区东升、东方红及东风社区改造，急需将影响范围内的两条 110 千伏架空线路和三条 10 千伏架空线路迁改。

（三）评估结论

东方红等社区改造涉及的 110 千伏蓬莱线、鹏莱线等 5 条线路迁改工程项目接近三年平均 GDP 增速的 80%土地净收益及管网使用收益合计 20,730.95 万元，项目债券和拟银行借款本息合计 15,277.12 万元，本息覆盖倍数为 1.36 倍，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，项目予以支持。