

2022 年山东省泰安市肥城市
肥城市老城街道小窑村民安置项目
专项债券项目实施方案



财政部门：肥城市财政局



主管部门：肥城市人民政府老城街道办事处



实施单位：肥城市老城街道办事处小窑村民委员会

编制时间：2022 年 2 月

目 录

一、项目基本情况.....	3
(一) 项目名称.....	3
(二) 项目单位及简介.....	3
(三) 项目规划审批.....	3
(四) 项目规模与主要建设内容.....	3
(五) 项目建设期限.....	4
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	4
(一) 投资估算.....	4
(二) 资金筹措方案.....	5
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	6
(一) 项目预期收益.....	6
(二) 项目还本付息情况说明.....	9
(三) 项目融资平衡测算情况.....	10
(四) 其他需要说明的事项.....	10
(五) 总体评价.....	11
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	11
五、项目风险.....	11
(一) 风险因素及识别.....	11
(二) 风险防范对策.....	12
六、事前项目绩效评估报告.....	13
(一) 项目概况.....	13
(二) 评估内容.....	13
(三) 评估结论.....	17

一、项目基本情况

（一）项目名称

肥城市老城街道小窑村民安置项目

（二）项目单位及简介

1、项目单位：肥城市老城街道办事处小窑村民委员会

2、项目建设单位简介：

肥城市老城街道办事处小窑村位于肥城市城区东北，距肥城市人民政府 13km,村庄占地面积 370 亩，现有人口 1515 人，总户数 526 户，近年来，老城街道办事处小窑村认真学习党的有关文件及指示精神、努力工作，多为村民办实事办好事，加快实施旧村改造步伐，改善村民生产生活和居住环境，使广大村民得到更多实惠，为构建社会主义和谐新农村而努力工作。

（三）项目规划审批

1、立项

2019 年 5 月 18 日，肥城市发展和改革局批复了《关于肥城市老城街道办事处小窑村安置项目的核准意见》（肥发改行审字[2019]5 号）；

2、土地

2018 年 11 月 28 日肥城市人民政府批复了《关于肥城市老城街道办事处小窑村办理使用土地手续的批复》（肥政供字（2018）第 85 号）；

2020 年 2 月 20 日肥城市人民政府批复了《关于肥城市老城街道办事处小窑村办理使用土地手续的批复》（肥政供字（2020）第 5 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

肥城市老城街道小窑村民安置项目位于位于肥城市工业三路以南、星火街以东、桃源街以西，工业二路以北，根据肥城市老城街道办事处总体规划、建设用地条件、周围环境与规划的土地面积，确定本项目建设内容和规模是：项目总用地面积 20891.75m²,合 31.33 亩，建设 1+6 层 2 栋多层

住宅楼、1+17 层 3 栋高层住宅楼，社区服务中心及室外水、电、燃气、道路硬化及绿化等配套设施。项目总建筑面积 58328.00m²，其中建设 1+6 层 2 栋多层住宅楼、1+17 层 3 栋，项目容积率为 2.06，建筑密度为 17.3%，绿地率为 35.6%。。

（五）项目建设期限

本项目建设期三年，预计 2019 年 10 月—2022 年 10 月建成并投入使用。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算依据

- （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）2016 年《山东省建筑工程消耗量定额》
- （4）2016 年《山东省安装工程消耗量定额》
- （5）2017 年《山东省建筑工程价目表》
- （6）2017 年《山东省安装工程价目表》
- （7）同类工程造价情况
- （8）现行投资估算的有关规定
- （9）建设单位提供的基础资料和数据
- （10）上级主管部门颁发的有关预算方面的文件
- （11）主要调价材料和地方材料参考肥城市现行价

2、估算说明

- （1）项目土地使用本村土地，为村集体土地，土地不计费。
- （2）工程前期咨询费用按工程费用的 0.1%计算
- （3）环境影响评价咨询费用按工程费用的 0.1%计算

- (4) 勘察费按工程费用的 1%计算
- (5) 设计费按工程费用的 0.7%计算
- (6) 监理费按工程费用的 0.8%计
- (7) 建设单位管理费按工程费用的 0.6%计算
- (8) 基本预备费按工程费用的 6%计算

3、投资估算

(1) 估算范围

本项目总投资估算包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费。

(2) 工程费用估算

经估算，本项目总投资为 30,000.00 万元，其中：工程费用为 26,450.00 万元(其中室外水、电、燃气等配套费用 3,055.90 万元)、工程建设其他费用为 1,900.00 万元、基本预备费为 1,650.00 万元。

(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

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	30,000.00	100.00%	
一、资本金	15,000.00	50.00%	
自有资金	15,000.00		

二、债务资金	15,000.00	50.00%	
专项债券	15,000.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

参考《肥城市老城街道小窑村民安置楼项目可研报告》进行测算，本项目收入主要为搬迁腾空地土地指标交易收入。

1. 腾空地出让价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，相应地块全部位于泰安市肥城市，经查询肥城市公共资源交易中心土地出让信息，选取2018年至今与本次评价地块相近地块市场交易价格，考虑不同地块区位、容积率、用途等因素适当修正，依据谨慎性原则预测本次评价地块的基准地价107.00万元/亩。参考地块信息如下：

地块编码	土地位置	宗地面积（亩）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）
2018-22	工业三路以南，星火路以东	31.32	居住用地	70年	2,820.39	90.05
2020-22	凤山大街以东，工业二路	16.95	居住用地	70年	1,865.82	110.08
2021-02	新城路以北，金牛山大街以西	6.18	商住	70年	745.13	120.57

肥城市2017-2020年全市国民生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为6.6%、6.9%、6.8%和5.6%，近四年平均增速6.48%，《肥城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》中肥城市“十四五”时期地区生产总值（GDP）年均增长6%，此次预测考虑近四年平均增速与“十四五”年均增速，依据谨慎性原则（孰低）假设土地价格按6%计算增长，即预期GDP目标增速为6%，分别以预期目标增速100%、90%、

80%比例计算土地价格的增长及土地出让收入的增长。具体测算如下：

①土地价格增长率按 GDP 预期目标增速的 100%，即 6%。

表 4：

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
肥城市老城街道小窑村民安置楼项目	107.00	113.42	120.23	127.44	135.09	143.19	151.78	160.89

②土地价格增长率按 GDP 预期目标增速的 90%，即 5.4%。

表 5：

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
肥城市老城街道小窑村民安置楼项目	107.00	112.78	118.87	125.29	132.05	139.18	146.70	154.62

③土地价格增长率按 GDP 预期目标增速的 80%，即 4.8%。

表 6：

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
肥城市老城街道小窑村民安置楼项目	107.00	112.14	117.52	123.16	129.07	135.27	141.76	148.56

（2）土地出让收入预测

假设本期债券募集资金，投资项目改造地块土地自债券存续期第三年（2024 年）、第五年（2026 年）、第七年（2028 年）挂牌交易，项目涉及的土地全部于当年内出售完毕，其中 2024 年出让面积 60 亩，2026 年出让面积 60 亩，2028 年出让面积 140 亩。根据对预测资料的审核，分别以预期目标年均增速（6%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，测算该项目可用于资金平衡的土地收入情况如下：

表 7：

单位：万元

项目	按 GDP 预期目标增速 6%的 100%	按 GDP 预期目标增速 6%的 90%	按 GDP 预期目标增速 6%的 80%
肥城市老城街道 小窑村民安置楼 项目	38,762.11	37,515.12	36,304.47

(3) 土地出让收益预测

根据现行政策，项目预测收益为按照国家及省市相关政策扣除中央、省级政府提留的政府收益、政策性基金后的剩余土地出让收入。

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕148号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕149号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等相关文件，政府收益及政策性基金等扣除项目约为土地出让收入的25%。依据《泰安市人民政府〈关于进一步加强城镇棚户区改造工作的意见〉》（泰政发〔2016〕110号），棚户区改造土地出让收入由同级财政部门收取，扣除相关政府收益、政策性基金后，剩余土地收益按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，用于偿还债券本息。

经测算，本项目预测土地收益情况如下表：

表 8:

单位：万元

序号	项目	按预期目标增速的 100%测算	按预期目标增速的 90%测算	按预期目标增速的 80%测算
1	土地出让收入	38,762.11	37,515.12	36,304.47

2	收入扣除项目：基本政策成本及基金	9,690.53	9,378.78	9,076.12
3	用于资金平衡的土地相关收益	29,071.58	28,136.34	27,228.36

（二）项目还本付息情况说明

发行人拟建设泰安市肥城市老城街道小窑村民安置项目，拟发行地方政府专项债券 15,000.00 万元。其中：本次拟发行金额 4,600.00 万元，剩余 10,400.00 万元假设于 2022 年底前发行完毕，假设融资利率为 4.00%，期限为 7 年，在债券期限内，每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。经测算，各年利息共计 600.00 万元，本息合计 19,200.00 万元。专项债券应付本息情况如下：

表 9：

金额单位：人民币万元

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年应付利息	本年度本息偿还总额
一期							
第 1 年		4,600.00	4.00%		4,600.00	184.00	184.00
第 2 年	4,600.00		4.00%		4,600.00	184.00	184.00
第 3 年	4,600.00		4.00%		4,600.00	184.00	184.00
第 4 年	4,600.00		4.00%		4,600.00	184.00	184.00
第 5 年	4,600.00		4.00%		4,600.00	184.00	184.00
第 6 年	4,600.00		4.00%		4,600.00	184.00	184.00
第 7 年	4,600.00		4.00%	4,600.00		184.00	4,784.00
小计		4,600.00		4,600.00		1,288.00	5,888.00
二期							
第 1 年		10,400.00	4.00%		10,400.00	416.00	416.00
第 2 年	10,400.00		4.00%		10,400.00	416.00	416.00
第 3 年	10,400.00		4.00%		10,400.00	416.00	416.00

第 4 年	10,400.00		4.00%		10,400.00	416.00	416.00
第 5 年	10,400.00		4.00%		10,400.00	416.00	416.00
第 6 年	10,400.00		4.00%		10,400.00	416.00	416.00
第 7 年	10,400.00		4.00%	10,400.00		416.00	10,816.00
小计		10,400.00		10,400.00		2,912.00	13,312.00
合计		15,000.00		15,000.00		4,200.00	19,200.00

（三）项目融资平衡测算情况

本次融资项目收入为土地出让收益。肥城市老城街道小窑村民安置楼项目一期腾空约 260 亩土地出让收益用于偿还棚改专项债。根据项目收益与融资平衡分析,在土地挂牌出让价格增长率按预期目标增速(6%)的 100%、90%、80%比例计算时,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数情况如下:

表 10:

单位: 万元

项目	按 GDP 预期目标增速 6% 的 100%	按 GDP 预期目标增速 6% 的 90%	按 GDP 预期目标增速 6% 的 80%
项目收益	29,071.58	28,136.34	27,228.36
应付本金	15,000.00	15,000.00	15,000.00
应付利息	4,200.00	4,200.00	4,200.00
本息合计	19,200.00	19,200.00	19,200.00
本息覆盖倍数	1.51	1.47	1.42

注: 按预期目标增速 6%的 100%计算土地未来收入增长情况下, 本息覆盖倍数为 1.51;
按预期目标增速 6%的 90%计算土地未来收入增长情况下, 本息覆盖倍数为 1.47;
按预期目标增速 6%的 80%计算土地未来收入增长情况下, 本息覆盖倍数为 1.42。

（四）其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功, 期限 7 年, 每年付息一次, 到期一次偿还本金。

2、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。

（五）总体评价

本项目收入来源主要为土地出让收入，项目建设资金包括项目自筹资金与融资资金。通过对项目土地出让收入的测算，本项目按预期目标增速的 100% 计算土地未来收入增长情况下，可用于资金平衡的项目收益为 29,071.58 万元，融资本息合计为 19,200.00 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.51 倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供足够的资金支持，保证项目的顺利进行。同时，以拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求。

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

（一）风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社

会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

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。

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。

(二) 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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

肥城市老城街道小窑村民安置项目项目，项目实施单位为肥城市老城街道办事处小窑村民委员会，本次拟申请专项债券 15,000.00 万元用于肥城市老城街道办事处小窑村民安置楼项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）满足肥城市中、低收入家庭住房需求的需要。

“居者有其屋”一直是千百年来中国人的一个理想，也被视为百姓生活的一个最基本的问题。温家宝总理曾在《政府工作报告》中一再强调要“以人为本”，就是要求我们应当关注民生问题，满足广大人民群众的基本要求。”居者有其屋”也就必然成为我们党和政府所必须解决的问题。项目附近社区棚户区多为平房宅院，许多房屋破旧，斑裂严重，安全性能低，有的房屋因常年失修而倒塌许多，生产、生活十分不便，公共卫生条件、环境设施条件较差。随着人民生活水平的提高，住房需求量增大，供求矛盾日益突出。同时，随着社会的进步、经济的发展和人们生活水平的提高，人们的居住观念也发生了很大变化，人们开始向往环境良好、服务完善的高品位住宅空间。本项目位于肥城市工业三路以南、星火街以东、桃源街以西，工业二路以北，基础配套设施、公共配套设施齐全，是理想的居住及生活场所。同时项目建设中将充分体现以人为本的设计、施工、管理原则，体现人文与自然和谐统一，积极倡导绿色环保人居的理念，住宅建筑多为多层住宅楼，能够为城市中、低收入家庭提供一个舒适的居住和生活环境，同时其开发建设，对于构建和谐社会，促进经济发展、社会稳定都具有重要作用。

（2）城市棚户区改造是改善民生的重大举措

实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提

高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。该项目的实施，进一步集约利用土地，全面改善群众的生产、生活条件和环境，使居民的组织形式、生产方式和生活方式向更有利于城市化管理、市场化经营和社区化居住的方向转变，优化城市空间布局，加快城市化进程，促进经济和社会全面发展。

(3) 棚户区改造有力地推进了和谐社会建设

该项目实施一是可改善老城街道办事处小窑村居民区住房条件。改造后棚户区居民将告别低洼易涝、基础设施匮乏的平房、简易房和危房，迁入配套设施齐全、环境优美、交通方便、生活便利的新社区。二是可提升城市功能形象。拆除区域内乱搭乱建房屋，新改扩建一批学校、幼儿园、社区办公、公共服务和现代商业等设施，配套建设供水、排水、集中供暖和供气，消除区域内公共和家庭旱厕。三是拓展城市发展空间。通过加强土地集约节约利用，盘活存量土地，可以腾出建设用地，增加土地有效供给，提高土地的利用率和使用价值。四是促进经济社会发展。带动建筑、建材、交通运输等相关产业，增加就业岗位，有力促进相关区域商业、金融、教育、卫生、三产等现代服务业的发展，形成一批新的经济增长点和长期税源。

(4) 城市棚户区改造是完善城市功能的客观要求

城市棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

(5) 城市棚户区改造是促进经济社会协调发展的有效途径

建筑业是我国重要的一项支柱产业，它的发展可以带动许多相关产业的发展。该项目的建设实施，可以带动社区的建筑、物业管理等相关产业发展，同时也增加劳动力的就业机会。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推

进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。房地产在国民经济中具有基础性、资源性、先导性产业的地位，地域性很强。除带动建筑、建材、机械加工、装饰、家俱、家电等直接相关的产业外，还将极大地促进市政基础设施的配套完善，推动商业、金融、医疗卫生、教育、交通运输、邮政电信、餐饮服务等公共服务行业的共同发展，在解决就业、繁荣地方经济、刺激消费、增加财税收入等方面发挥着巨大的作用。

因此，肥城市老城街道小窑村民安置项目的实施，符合国家有关政策和地方发展规划的有关要求，解决了老城街道办事处小窑村居民安置问题，促进了社会的和谐稳定，解决了低收入家庭住房困难，强化政府住房保障职能，加快城镇建设，是满足广大棚户区居民住房要求的一项民心工程。

2、项目实施的公益性

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，是我国当前推进城市住房建设事业发展的重要举措，其在促进城市经济社会和谐发展中有多个方面的作用。加快实施棚户区改造，能够帮助困难群众改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们感受到了党和政府的温暖。同时，棚户区改造还能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化水平，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。实施棚户区改造，能使千百万困难群众告别“蜗居”，可以接续形成新的经济增长点，能够同步发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，即能够受到棚户区居民欢迎，又能得到社会普遍认可和积极评价。

3、项目实施的收益性

项目具有一定收益性，收入来自于项目建成后村民搬迁腾空土地土地指标交易收入、房屋差价收入和物业管理收入，能够偿还项目债券资金。

4、项目投资合规性

该项目符合国家相关法律法规、政策及发展规划。国家发展和改革委员会

会发布的《产业结构调整指导目录》（2019 年本），目录分三大类——鼓励类、限制类和淘汰类。本项目为肥城市老城街道小窑村民安置项目，该项目属于目录中的鼓励类“四十二、其他服务业 1、保障性住房建设与管理”的范畴。项目建设《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕125 号）和山东省财政厅、山东省住房和城乡建设厅、银行山东省分行联合发文《关于组织开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（鲁财棚改〔2015〕16 号）的文件精神。本项目建设规模合理，建设方案可行，符合肥城市总体规划。

5、项目成熟度

项目已完成前期审批手续，并在 2019 年已经开工建设。

6、项目资金来源和到位可行性

考虑资金成本，结合项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据国家有关规定，本项目单位计划资金来源如下：

①项目单位自筹 15,000.00 万元，占项目总投资的 50.00%。

②发行专项债券 15,000.00 万元，占项目总投资的 50.00%。其中本次拟发行金额 4,600.00 万元，剩余 10,400.00 万元假设于 2022 年底前发行完毕，假设融资利率为 4.00%，期限为 7 年，在债券期限内，每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。以上筹资方案资金来源渠道符合相关规定，筹措程序科学规范，资金筹措体现权责对等，财政事权与支出责任匹配。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目预测充分考虑了项目运营的可行性，根据市场调查价格，收入预测合理，成本预测涵盖了人员费用，维修维护，折旧摊销等方面，预测全面完整，收益预测遵从收入和成本内在逻辑性，从而达到合理的利用预测效果。项目收入来源、投入成本和项目收益论证充分，预测结果合理。

8、债券资金需求合理性

债券项目定位先进，棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。项目投向正确，预算测算合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

发行企业债券可能面临两种风险：信息披露风险和不能定期还本付息的风险。针对以上风险点，充分预测发行债券可能带来的风险以及影响风险的有关因素，计划筹措和安排偿还债务所需资金。偿债计划切实可行，偿债风险应对措施考虑周全。

10、绩效目标合理性

绩效目标设置依据充分、清晰、细化、可衡量，符合客观实际；与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相符；有确定受益对象；绩效目标和指标设置与项目具有相关性。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

肥城市老城街道小窑村民安置项目收益 29,071.58 万元，融资本息合计为 19,200.00 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.51 倍，符合专项债发行要求；项目可以比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。项目建成后能实现资源的优化配置，促进肥城市城市化进程，有利于促进乡村振兴战

略实施。项目的实施还有利于满足当地居民就业需求，保障当地居民持续增收。本工程的建设有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。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。