

2022 年山东省枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区
改造项目专项债券项目实施方案



枣庄市山亭区山兴置业有限公司

2022 年 7 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目

（二）承办单位

枣庄市山亭区山兴置业有限公司

（三）项目概况

1、项目建设背景及必要性

（1）2017 年，山东省政府下达枣庄市棚户区改造任务为：新开工棚改安置住房 28168 套；基本建成棚改安置住房 7656 套。截至 2017 年 3 月底，枣庄市已开工建设棚改安置住房 4220 套，开工任务完成率 15%；连同往年结转项目基本建成棚改安置住房 544 套，基本建成任务完成率 7%。

（2）随着社会经济的快速发展，山亭区在基础设施条件、房屋建筑结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，社区道路状况差，交通不完善，影响着社区居民的正常出行，不符合现阶段山亭区社会经济快速发展对城镇住房条件的要求，也不能满足居民对居住条件的要求，因此项目的建设符合山亭区社会经济发展的要求。

（3）城中村居民居住环境安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城镇现代化建设很不协调。项目建成后将改变原先脏、乱、差的生活环境，建成统一规划、环境优美的生活社区，切实解决区域内居民的生活及居住问题，有利于改善城镇环境，集约利用土地，推进城镇化的健康发展。因此，实施该项工程是可行的。

（4）项目的建设对促进城区建设步伐，对改善和绿化、美化城市环境及市容市貌，提高居民居住水平将起到一定的推动作用。

2、项目建设内容和规模

（1）建设规模及主要建设内容：项目总占地面积 80000m²（合 120 亩），建设多层住宅楼 18 栋，规划总建筑面积 113400m²，其中：住宅 97200m²，储藏室 16200m²，建设安置房 800 套，总居住人口 2800 人，绿地率 35%，地上容积率 1.42，建筑密度 25.40%。

（2）项目建成后可提供 800 套回迁安置房，住宅面积 97200m²，储藏室面积 16200m²，通过改造和建设，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，城镇环境明显改善，将大大加快经济文化强县的进程。

3、建设地点

本项目位于枣庄市山亭区世纪大道以西，泰和路以东，府前路以北，北京路以南。

4、项目建设期限

本项目计划 2019 年 7 月至 2023 年 6 月。

5、项目规划审批情况

(1) 枣庄市山亭区发展和改革局（山发改 2019 第 44 号）对项目单位枣庄市山亭区山兴置业有限公司报来的《关于枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目立项申请》和《枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目可行性研究报告》等批复意见：

原则同意项目单位实施枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目。

(2) 枣庄市规划局山亭分局（枣山规函字 2019 第 44 号）关于枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目原则同意该项目选址位置。

(3) 项目单位枣庄市山亭区山兴置业有限公司于 2019 年 7 月 31 日填报了《建设项目环境影响登记表》，并承诺填写各项内容真实、准确、完整，建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定，该项目环境影响登记表已完成备案，备案号：201937040600000667。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1、编制依据

- ①山东省安装工程价目表；
- ②山东省建筑工程综合定额；
- ③山东省安装工程综合定额；
- ④枣庄地区材料预算价格；
- ⑤枣庄地区类似工程造价；
- ⑥现行投资估算的有关规定。

2、投资估算

经测算项目总投资 48,530.96 万元，其中：工程费用 25,475.98 万元，工程建设其他费用 9,308.81 万元，预备费 817.60 万元，拆迁费用 5,433.32 万元，建设期利息 7,495.25 万元。

（二）资金筹措

经测算，本项目总投资估算为 48,530.96 万元，资金来源：项目资本金 17,430.96 万元，申请专项债券资金 31,100.00 万元，占总投资的 64.08%。

三、项目预期收益与融资平衡

枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目，建成后能产生一定收入。根据相关规定和政府相关专项债券管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本期项目收益及现金流入预测以枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目收益为基础，结合发行人编制的项目可行性分析报告等资料、对预测期间形成的收入、成本等数据的最佳估计假设为前提，编制了本期专项债券项目收益及现金流入预测说明。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 发行人遵照相关规定进行项目申报，无重大不合规事项；
2. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
3. 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
4. 对发行人有影响的法律法规等无重大变化；
5. 发行人对项目收入的预估不会出现较大偏差，并能够顺利执行；
6. 发行人对项目成本费用的预估不会发生重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响；
8. 参考项目《枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目可行性研究报告》相关数据；
9. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益，多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
10. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，发行人编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；
11. 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

（三）项目收益预测说明

本项目收益来源主要为本棚改项目完成后腾空的土地出让收益。

上述棚改项目完成后腾空的土地情况相关信息如下：

项目	枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目
土地面积	330.00 亩
土地用途	住宅兼容商业

土地范围	山亭区世纪大道以西，府前路以北，开源路以东，北京路以南
------	-----------------------------

1. 土地出让价格的预测

经查询相关资料及枣庄市国土部门提供的近年来土地成交价格，选取本年项目周边地块的土地出让平均价格进行预测，预计土地出让平均价格为 188.79 万元/亩。

2. 土地出让收益的预测

在假设与项目土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，参考枣庄市近期土地交易情况、及枣庄市近三年 GDP 的增长情况综合确定土地出让收益。

枣庄市 2019 至 2021 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 3.60%、2.31%、8.30%，近三年平均增速为 4.74%；按照最近三年 GDP 平均增速计算土地价格的预期增长率。

预计上述腾空的土地在债券存续期第 7 年完成出让。

具体土地出让收益预测如下：

① 按照预期增长率 4.74%的 100%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	86,133.53
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	86,133.53
2	基本政策成本及政府性基金	30,337.41
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	55,796.12

② 按照预期增长率 4.74%的 90%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	83,443.51
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	83,443.51
2	基本政策成本及政府性基金	29,395.90
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	54,047.61

③ 按照预期增长率 4.74%的 80%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	80,825.81
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	80,825.81

序号	项目	金额
2	基本政策成本及政府性基金	28,479.70
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	52,346.11

（四）项目收益覆盖本息情况

基于前述对本项目未来数据的合理预测，对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在全部债券存一期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入及项目覆盖倍数如下，预计用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

1. 按预期增长率的 100%计算的本息覆盖倍数

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
2020 年	-	-	-	
2021 年	-	230.75	230.75	
2022 年	-	230.75	230.75	
2023 年	-	697.95	697.95	
2024 年	-	977.95	977.95	
2025 年	-	977.95	977.95	
2026 年	-	977.95	977.95	
2027 年	7,100.00	977.95	8,077.95	
2028 年	-	747.20	747.20	
2029 年	12,000.00	747.20	12,747.20	
2030 年	8,000.00	407.60	8,407.60	
2031 年	-	127.60	127.60	
2032 年	-	127.60	127.60	
2033 年	-	127.60	127.60	
2034 年	-	127.60	127.60	
2035 年	-	127.60	127.60	
2036 年	-	127.60	127.60	
2037 年	4,000.00	127.60	4,127.60	
合计	31,100.00	7,866.45	38,966.45	55,796.12
本息覆盖倍数				1.43

2. 按预期增长率的 90%计算的本息覆盖倍数

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
2020 年	-	-	-	

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	230.75	230.75	
2022 年	-	230.75	230.75	
2023 年	-	697.95	697.95	
2024 年	-	977.95	977.95	
2025 年	-	977.95	977.95	
2026 年	-	977.95	977.95	
2027 年	7,100.00	977.95	8,077.95	
2028 年	-	747.20	747.20	
2029 年	12,000.00	747.20	12,747.20	
2030 年	8,000.00	407.60	8,407.60	
2031 年	-	127.60	127.60	
2032 年	-	127.60	127.60	
2033 年	-	127.60	127.60	
2034 年	-	127.60	127.60	
2035 年	-	127.60	127.60	
2036 年	-	127.60	127.60	
2037 年	4,000.00	127.60	4,127.60	
合计	31,100.00	7,866.45	38,966.45	54,047.61
本息覆盖倍数				1.39

3. 按预期增长率的 80%计算的本息覆盖倍数

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
2020 年	-	-	-	
2021 年	-	230.75	230.75	
2022 年	-	230.75	230.75	
2023 年	-	697.95	697.95	
2024 年	-	977.95	977.95	
2025 年	-	977.95	977.95	
2026 年	-	977.95	977.95	
2027 年	7,100.00	977.95	8,077.95	
2028 年	-	747.20	747.20	
2029 年	12,000.00	747.20	12,747.20	
2030 年	8,000.00	407.60	8,407.60	

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
2031 年	-	127.60	127.60	
2032 年	-	127.60	127.60	
2033 年	-	127.60	127.60	
2034 年	-	127.60	127.60	
2035 年	-	127.60	127.60	
2036 年	-	127.60	127.60	
2037 年	4,000.00	127.60	4,127.60	
合计	31,100.00	7,866.45	38,966.45	52,346.11
本息覆盖倍数	1.34			

四、结论

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，并根据对项目收益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，我们认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

五、项目风险提示

1、项目建设风险

在项目建设及运行期间，可能面临工程及进度勘察不到位、工程设计缺少前瞻性与合理性、施工及监管不到位等诸多不可预见风险因素，可能导致工程量变更、工期拖长、投资增加；工程设计与该区域原有布局不够协调，主体结构设计欠缺前瞻性与合理性的统一，无法满足正常使用需求，浪费投资资金；工程进度拉长、建设质量低劣，影响项目功能的有效发挥；异常恶劣天气，未预料人工、材料价格上涨等，将对工程进度、建设质量和投资费用造成影响等。

针对这些风险，本项目通过加强项目管理，坚持公平、公开、公正原则，选择资质符合要求、业绩优良的勘察设计单位、施工单位，对项目的建设全面负责。严格按照国家基本建设程序实施，实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、工程监理制度和竣工验收制度，以确保项目的顺利实施和工程质量，降低工程风险。同时设置预备费用，防范不可预见风险因素造成的投资费用增加。

2、利率风险

本项目的专项债券年利率暂按 3.50%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存一期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

通过合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

六、项目绩效评估

政府专项债券项目绩效目标情况表

(2022 年度)

项目名称		山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目			
主管部门		枣庄市山亭区财政局	实施单位	枣庄市山亭区山兴置业有限公司	
项目资金（万元）		年度资金总额	年初预算数		
			16000		
		其中：专项债券资金	16000		
		财政拨款资金			
		其他资金			
年度总体目标	预期目标				
	完成东西鲁片区三期棚户区改造项目建设，建设小高层住宅楼 18 栋，规划总建筑面积 113400m2，其中：住宅 97200m2，储藏室 16200m2，建设安置房 800 套。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	年度指标完成值	指标分值
	产出指标	数量指标	指标 1：建设小高层住宅楼 18 栋	建设小高层住宅楼 18 栋	20 分
		质量指标	指标 1：工程质量合格率	100%	10 分
		时效指标	指标 1：按照政府要求按时完成工程进度率	≥95%	20 分
		成本指标	指标 1：建设成本 16000 万元	≤16000 万元	10 分
	效益指标	经济效益指标	指标 1：带动周边商业开发，促进经济发展	促进经济发展	10 分

		社会效益指标	指标 1: 改善提升居民生活环境	提升居民生活环境	10 分
		可持续影响指标	指标 1: 促进周围商业发展, 居民生活环境提升	长期	10 分
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 群众满意度	≥95%	10 分
总分					100 分

七、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目, 项目主管部门为枣庄市山亭区住房和城乡建设局, 实施单位为枣庄市山亭区山兴置业有限公司, 本次拟调整专项债券 0.4 亿元用于山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目建设, 年限为 15 年。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

一、项目符合国家发展和改革委员会颁发的《产业结构调整指导目录(2011 年本)》(2013 年修正版)

本项目为城中村棚户区改造项目, 经查询, 属于《产业结构调整指导目录(2011 年本)》(2013 年修正版)中的“第一类鼓励类, 三十七、其他服务业, 1、保障性住房建设与管理”相关内容, 为国家重点鼓励与支持的产业。

二、项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

“第八篇推进新型城镇化”“第三十四章建设和谐宜居城市”“第三节加快城镇棚户区和危房改造”中指出：“基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。”

三、项目建设符合《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》中“二、加大改造建设力度”中指出：

（一）加快城镇棚户区改造。各地区要抓紧编制 2015-2017 年城镇棚户区改造实施方案并抓好组织落实。一要加快棚改项目建设。依法依规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作。建立行政审批快速通道，简化程序，提高效率，对符合相关规定的项目，限期完成立项、规划许可、土地使用、施工许可等审批手续。加强工程质量安全监管，保证工程质量和进度，确保完成三年计划确定的目标任务。把城市危房改造纳入棚改政策范围。二要积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。各省（区、市）要因地制宜，抓紧摸清存量商品住房底数，制定推进棚改货币化安置的指导意见和具体安置目标，完善相关政策措施，督促市、县抓好落实，加快安置棚户区居民。

（二）完善配套基础设施。各地区要尽快编制 2015-2017 年棚改配套基础设施建设计划（以下简称配套建设计划），确定棚改安置住房小区配套基础设施项目，以及与棚改项目直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、供热、停车库（场）、污水与垃圾处理等城市基础设施项目，努力做到配套设施与棚户区改造安置住房同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用。各地区要对 2014 年底前已开工的棚改安置房等保障房小区配套基础设施情况进行排查，对配套基础设施不完备的项目要列出清单，并纳入本地区配套建设计划。

（三）推进农村危房改造。各地区要抓紧编制 2015-2017 年农村危房改造实施方案，明确目标任务、资金安排和政策措施，确保年度任务按时完成。落实省级补助资金，将农村危房改造补助资金纳入财政预算，由县级财政直接发放到危房改造农户。严格执行一户一档的要求，做好农村危房改造信息系统录入和管理工作。统筹推进农房抗震改造，认真贯彻执行《农村危房改造最低建设要求（试行）》和《农村危房改造抗震安全基本要求（试行）》，确保改造后的住房符合建设及安全标准。加强农房风貌管理和引导，县级住房城乡建设部门应制定符合当地实际的农房设计图 and 风貌管理要求，指导到户。

四、项目建设符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》“第十

一篇共建共享打造幸福山东”“第四十九章完善社会保障制度”中指出：“强化保障性住房建设。统筹城乡居民住房多样化需求，坚持实物安置和货币补偿相结合，加快建设公租房、廉租房，加强棚户区、老旧小区和城中村改造，着力解决城镇进本住房问题，逐步实现住房保障制度城镇常住人口全覆盖。”

五、本项目的建设符合山亭区人民政府城镇建设规划

为了实施枣庄市山亭区东西鲁社区棚户区改造规划，提高城市功能，推进城镇发展、提高城镇形象、改善居民居住环境、建设环境优美、城镇健康发展是生产力发展的客观要求，生产力的发展水平和状况是推动社会发展的关键性因素。经济学家认为，生产力是指在现实的社会生产中产生实际作用，能够生产出使用价值的力量的总和，其中劳动者是首要的生产力。而住宅作为人类文明的标志，它不仅是人类必不可少的生存资料，也是享受资料和发展资料。随着人类文明程度的不断提高，人们对住房的需求层次也不断提高。人类首先必须解决赖以生存的生产资料和生活资料，才能正常从事经济、科技、文化等其他活动。因此，促进城镇健康发展正是现阶段我国生产力发展水平决定的。

六、本项目的建设是社会经济发展的需要

随着社会经济的快速发展，山亭区在基础设施条件、房屋建筑结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，社区道路状况差，交通不完善，影响着社区居民的正常出行，不符合现阶段山亭区社会经济快速发展

对城镇住房条件的要求，也不能满足居民对居住条件的要求，因此项目的建设符合山亭区社会经济发展的要求。

七、本项目的建设是山亭区构建和谐社会的需要

推进城镇的规划建设，是保障和改善民生、实现党的十八大提出“住有所居”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。实施项目建设，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善山亭区面貌，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。

在这样的背景下，必须按照与时俱进的要求，制定正确的社会政策，妥善协调和处理好各方面的利益关系，正确反映和兼顾不同方面群众的利益，进一步密切党同各阶层群众的联系，最大限度地整合不同的利益群体，保持社会的协调稳定发展。

2、项目实施的公益性

东西鲁片区三期棚户区改造项目既可以带动社会投资，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点，更是一项深得民心的德政工程，福利工程。棚户区改造完成后，对于推进及加快城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

在相关职能部门的协作下，前期工作正在加紧进行，已完成拆迁计划、建设选址等前期工作，建设地点位于山亭区世纪大道以西，开源路以东，府前路以北，北京路以南，地质条件良好，水电交通

等基础设施齐全，建筑材料丰富，周边环境优美，适合该项目建设，且山亭区周边各项建筑材料供应充分、建筑施工队伍云集，能保证工程建设内容按时、按质、按量完成。

项目的建设符合山亭区经济发展的需求。良好的城镇氛围，便捷快速的交通将为项目区提供最基本的经济建设平台。不断加快设施建设，改善投资环境，营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境，是加快项目区经济发展的重要工作。

该项目建设符合山亭区城镇总体规划，符合山亭区建设发展要求；建设规模和内容适宜，工程建设方案切实可行，项目建设条件具备；工程投资估算合理，资金筹措方案可行；项目建成后具有明显的社会效益、环境效益。

综上所述，项目建设具有可行性。

3、项目实施的收益性

根据山亭区近两年来腾空土地周边交易价格计算平均出让单价为 188.79 万元/亩。该项目共腾空土地 330 亩，实现收益 55,796.12 万元。

4、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目收益 55,796.12 万元，项目债券本息合计 38,966.45 万元，本息覆盖倍数为 1.43 倍。项目可行性较高。

5、项目成熟度

项目已于 2020 年 12 月份开工建设

6、项目收入、成本、收益预测合理性

项目相关收入、成本、收益数据均参考可研及当地实际情况，较为合理。

7、债券资金需求合理性

该项目专项债券资金将全部用于项目建设，企业自筹部分铺底资金用于启动项目。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，采取下述风险防范措施。

（1）注重对被征收人切身利益的保护

严格执行国家的补偿政策。对被征收房屋的价值，由选定的房地产价格评估机构按照相关法律法规评估确定，整个过程做到公平、公正、透明，消除群众的担忧。

（2）减少施工期间的扰民

政府各职能部门密切配合，严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，采取下列措施：施工过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放；施工现场车辆进出场时，要避开每日上、下班（学）时段，不要造成施工现场周围交通不畅或发生事故等。

（3）保障项目全过程治安安全

采取以预防为主的治安防范措施。一是确保补偿款到位然后进场施工，保证被征收人的切身利益。二是确需强制进场的，在补偿款到位的前提下，对现场进行证据保全，同时要求公安、民政等部

门到现场维持秩序。三是公安部门在项目全过程加强综合治理工作，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。四是密切关注极少数居民可能的因对补偿不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

（4）加强征收拆迁政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围

要通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体，宣传十字河片区棚户区改造项目交通工程、周边土地储备、开发项目对完善县路网建设、拉动地方经济发展、带动周边土地升值、增加居民就业机会这些正面的影响。尽管短期内居民会有少量的生活不便，甚至带来感情的痛苦、焦虑等，权衡利弊，当地原居民将会是最大的受益者。因此，有必要继续加强征收拆迁政策的宣传，舆论先行。

（5）创新思路，讲求科学的征收拆迁方法，以人为本，促进和谐征收

在征收拆迁过程中要不断创新工作思路，讲求科学有效的拆迁方法，尤其要千方百计应用那些已被实践证明效果十分显著的征收拆迁工作方法。在征收过程中，还要按规定做好公开、公示工作，保证被征收对象的知情权。

（6）加强风险预警，做好征地拆迁现场维稳工作

建立风险预警制度，对征收拆迁过程中发生的不稳定因素进行每日排查。加强征收拆迁现场的治安保障，突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的

问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

综合评价，东西鲁棚户区改造项目社会稳定风险程度低，但有发生个体矛盾冲突的可能。目前已经采取的和下步将采取的系列风险防范措施，在一定程度上会起到降低以致消除社会风险的效果。但其效果的好坏，取决于这些防范措施执行力度大小的影响。

9、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（三）评估结论

山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目收益 55,796.12 万元，项目债券本息合计 38,966.45 万元，本息覆盖倍数为 1.43 倍，符合专项债发行要求。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。项目建成后能改善山亭区人居环境。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。