

2022 年山东省威海市乳山市西黄岛旧村改造项目 专项债券项目实施方案

乳山市城投置业有限公司

2021 年 11 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

西黄岛旧村改造项目

（二）项目单位

乳山市城投置业有限公司成立于 2015 年 01 月 09 日，注册地位于山东省威海市乳山市胜利街 83 号，法定代表人为于凯成。经营范围包括房地产开发与销售；物业管理；房屋及场地租赁；建筑装潢材料销售；环境景观工程及相关配套设施的投资开发、建设和经营管理；酒店管理；经营棚户区改造项目建设。（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，有效期限以许可证为准）

（三）项目规划审批

1、2021 年 1 月 20 日，乳山市城投置业有限公司《山东省建设项目备案证明》

2、乳山市行政审批服务局《建设工程规划许可证》；

3、山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅《关于分解落实 2014 年城市棚户区改造任务的通知》（鲁建房字[2014]6 号）；

4、山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅《关于分解落实 2014 年城市棚户区改造追加任务的通知》（鲁建房字[2014]12 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于乳山滨海旅游度假区西黄岛村，项目规划新建安置

住宅 282 套，项目规划建设用地面积 30,771.00 平方米，总建筑面积 28,995.00 平方米，包括多层住宅建筑面积 25,235.00 平方米、底层储藏室建筑面积 2,390.00 平方米及村民中心 1,370.00 平方米，并配套建设水、电、暖、气、道路及绿化、室外等基础设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 2021 年 12 月至 2022 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第七十四号，2008 年 1 月 1 日实施）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（1999 年 1 月 1 日实施）

（3）《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发【2007】24 号）

（4）《城市房屋拆迁管理条例》

（5）住房和城乡建设部等五部门《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295 号）

（6）《关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》财综[2010]8 号

（7）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发【2013】25 号）

（8）省建设厅、发改委、财政厅、国土资源厅、物价局等五部门《山东省安康居住工程实施方案》

(9)《山东省城市房屋拆迁管理条例》(山东省人民代表大会常务委员会公告第 88 号)

(10)《建设项目经济评价方法与参数》(国家发展改革委员会)

(11)《乳山市城市总体规划(2005-2020)》

(12)《产业结构调整指导目录(2011 年)(修正)》

(13)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)

(14)《乳山市棚户区改造管理办法》

2. 估算总额

经估算,新建安置房总投资 25,852.00 万元。其中:工程费用 19,560.00 万元,其他工程费用 3,051.00 万元,基本预备费 3,241.00 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。

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	25,852.00	100%	

一、资本金	21,052.00	81.43%	
自有资金	21,052.00		
二、债务资金	4,800.00	18.57%	
专项债券	4,800.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于腾空土地出让收入。假设债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第七年全部完成土地挂牌交易。运营收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	按乳山近五年 GDP 平均 增速 4.38%的 100%比例 计算土地出让总收入	按乳山近五年 GDP 平均 增速 4.38%的 90%比例 计算土地出让总收入	按乳山近五年 GDP 平均 增速 4.38%的 80%比例计 算土地出让总收入
2029 年	11,734.57	11,394.23	11,062.34

收入预测方法说明：

营运收入=腾空土地面积×地价。

1、腾空土地面积

根据可行性研究报告数据项目西黄岛项目拆迁土地 111,153.89 平方米（166.73 亩），安置区占地 28,366.81 平方米（42.55 亩），腾空土地面积 82,787.08 平方米（124.18 亩）。

2. 地价

根据项目可行性研究报告，考虑到项目涉及的地块及未来出让单价，2022 年平均地价保守估计按 1,049.99 元/平方米（70 万元/亩）估算。

威海市乳山市2016-2020年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8.40%、7.90%、6.30%、-2.80%、2.10%，近五年GDP平均增速4.38%；威海市2016-2020年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8.00%、8.10%、6.70%、3.60%、3.00%，近五年GDP平均增速5.88%；2021年威海GDP目标增速为6.00%。此次预测按照近五年GDP平均增速与2021年GDP目标增速孰低计算土地价格的增值，即增速4.38%。预计第七年土地地价如下表：

表3：预计第七年土地地价表

项目	按乳山近五年GDP平均增速4.38%的100%比例计算	按乳山近五年GDP平均增速4.38%的90%比例计算	按乳山近五年GDP平均增速4.38%的80%比例计算
2021年测算地价（元/平方米）	1,049.99	1,049.99	1,049.99
乳山近三年GDP平均增速	4.38%	4.38%	4.38%
测算比例	100%	90%	80%
预计第七年土地地价（元/平方米）	1,417.44	1,376.33	1,336.24

（二）运营成本预测

本项目成本主要为缴纳政府各类基金、利息支出。年度运营支出预测如下：

表4：运营支出估算表（单位：万元）

年度	项目	按乳山近五年GDP平均增速4.38%的100%比例计算	按乳山近五年GDP平均增速4.38%的90%比例计算	按乳山近五年GDP平均增速4.38%的80%比例计算
2029年	缴纳政府各类基金	1,562.36	1,538.53	1,515.31

成本预测方法说明：

1. 国有土地收益基金

根据可行性研究报告，依据山东省政府《关于贯彻国办发

[2006]100 号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理意见》（鲁政办发[2007]38 号），按总成交价款的 5%提取国有土地收益基金。

2. 农业土地开发资金

根据可行性研究报告，依据财政部《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]49 号），计提农业土地开发资金的计算公式为：从土地出让金划出的农业土地资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。

依据《山东省财政厅、国土资源厅关于印发〈山东省用于农业土地开发的土地出让金管理实施暂行办法〉的通知》（鲁财综[2004]110 号），乳山市属于十一等地，土地出让平均纯收益征收标准 35.00 元/平方米；用于农业土地开发的比例 20.00%。

3. 其他政策性成本

根据山东省人民政府公布《关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》，《山东省征地区片综合地价标准》，按 5.5 万元/亩计算征地和拆迁补偿支出；根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》，经财政部门核定，土地管理部门可以从其代收的土地出让金中提取土地出让业务费，提取比例不得超过土地出让金的 2 %。

4. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，2022 年拟发行地方政府专项债券 4,800.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	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		4,800.00		4,800.00	4.00%		
2023 年	4,800.00			4,800.00	4.00%	192.00	192.00
2024 年	4,800.00			4,800.00	4.00%	192.00	192.00
2025 年	4,800.00			4,800.00	4.00%	192.00	192.00
2026 年	4,800.00			4,800.00	4.00%	192.00	192.00
2027 年	4,800.00			4,800.00	4.00%	192.00	192.00
2028 年	4,800.00			4,800.00	4.00%	192.00	192.00
2029 年	4,800.00		4,800.00		4.00%	192.00	4,992.00
合计		4,800.00	4,800.00			1,344.00	6,144.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

序号	项目	按乳山近五年 GDP 平均增速 4.38%的 100%比例计算	按乳山近五年 GDP 平均增速 4.38%的 90%比例计算	按乳山近五年 GDP 平均增速 4.38%的 80%比例计算
1.1	出让土地估算总收入（万元）	11,734.57	11,394.23	11,062.34
1.2	土地扣减项目估算总额（万元）	1,562.36	1,538.53	1,515.31
1.2.1	其他政策性成本（万元）	917.68	910.87	904.24
1.2.1.1	征地和拆迁补偿支出（万元）	682.99	682.99	682.99
1.2.1.2	支付土地出让业务费支出（万元）	234.69	227.88	221.25
1.2.2	农业土地开发资金（万元）	57.95	57.95	57.95
1.2.3	国有土地收益基金（万元）	586.73	569.71	553.12
1.3	用于资金平衡土地相关收益（万元）	10,172.21	9,855.70	9,547.03

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，2029 年 1 月前全部出售完土地。

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。

（六）小结

本项目收入主要是土地出让收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对土地出让收入以及相关政策性基金的估算，按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 100.00% 比例计算土地价格增长的情况下，本项目可用于资金平衡的项目的净现金流量为 10,172.21 万元，融资本息合计为 6,144.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.66 倍；按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 90.00% 比例计算土地价格增长的情况下，本项目可用于资金平衡的项目的净现金流量为 9,855.70 万元，融资本息合计为 6,144.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.60 倍；按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 80.00% 比例计算土地价格增长的情况下，本项目可用于资金平衡的项目的净现金流量为 9,547.03 万元，融资本息合计为 6,144.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.55 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			按乳山近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 100% 比例计算项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	4,800.00	1,344.00	6,144.00	10,172.21
银行借款				
融资合计	4,800.00	1,344.00	6,144.00	
覆盖倍数				1.66

(续) 表 7: 现金流覆盖倍数表 (金额单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			按乳山近五年 GDP 平均增速 4.38%的 90%比例计算项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	4,800.00	1,344.00	6,144.00	9,855.70
银行借款				
融资合计	4,800.00	1,344.00	6,144.00	
覆盖倍数				1.60

(续) 表 7: 现金流覆盖倍数表 (金额单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			按乳山近五年 GDP 平均增速 4.38%的 80%比例计算项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	4,800.00	1,344.00	6,144.00	9,547.03
银行借款				
融资合计	4,800.00	1,344.00	6,144.00	
覆盖倍数				1.55

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、项目风险分析

(一) 与项目建设相关的风险

1. 征收拆迁引发的社会稳定风险, 即政府在执行征收拆迁决策、

实施征收拆迁的过程中给人民群众的生活、生产、生命、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。

2. 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及管理水平的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。

（二）与项目收益相关的风险

1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

2. 流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3. 偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于项目征收土地的出让收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收入的实现易受国家房地产政策、一级土地市场价格及当地房地产市场的成熟程度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

4. 税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》(财税[2013]5号)规定,企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税,发行人无法保证在本期专项债券存续期内,上述税收优惠政策不会发生变化,若国家税收政策发行调整,将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

乳山市西黄岛旧村改造项目,项目主管部门为乳山市住建局,实施单位为乳山市城投置业有限公司,本次拟申请专项债券0.48亿元用于乳山市西黄岛旧村改造项目建设,年限为7年。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 符合党的“十九大”报告要求

党的十八大报告提出两个百年奋斗目标,一个是在中国共产党成立一百年时全面建成小康社会,一个是在新中国成立一百年时建成富强民主文明和谐的社会主义现代化国家。

棚户区改造,是全面建设小康社会的客观需要。全面建成小康社会,关键在于住房需求能否得到合理满足。加快集中成片棚户区改造,才能使居住在棚户区内居民的住房困难得到妥善解决,住房质量、小区环境、配套设施明显改善。才能符合全面实现小康社会的目标要求。

党的“十九大”报告中提出:决胜全面建成小康社会,开启全

面建设社会主义现代化国家新征程。习近平总书记强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”

乳山市把改善中低收入群众住房条件作为重要工作，将着力解决好人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题作为保障和改善民生的首要任务。为更好地深入贯彻落实十九大精神，乳山市将进一步完善住房保障政策，满足困难家庭自住需求。同时，加快推进棚户区改造工作，改善居民的住房环境。

（2）符合国家产业政策

2013年2月16日，国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2011年本）（修正）》，其中，本项目符合第一类中鼓励类，第三十七项 其他服务业“1、保障性住房建设与管理”的要求，属于鼓励类项目。

（3）符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》国发〔2013〕25号

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2017年至2020年三年改造城市棚户区800万户，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。

（4）符合改善居民居住条件和环境的要求

进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步

成果，积极建设文明和谐社区。

城镇棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。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。因此，棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念的需要。

2、项目实施的公益性

(1) 项目实施进一步推进全市城镇化进程，增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力。

(2) 项目实施进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。

棚户区土地利用效率低，居民改善居住条件的诉求强烈，棚户区改造对于落后城区土地利用效率提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面将意义显著，通过棚户区改造可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

改造后的棚户区可以带动城镇基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城镇总体规划实施，改善城镇整体形象，提高城镇

竞争力，推进城镇协调、健康发展。

(3) 项目实施进一步深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

本项目为棚户区住房改善建设，主要面向改造社区内的中低收入拆迁居民，项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。

3、项目实施的收益性

(1) 项目建设能够带动第三产业的发展，当地居民可从第三产业的消费中获取相当的收入，在第三产业的带动下，本地区的农业、餐饮等行业将会产生乘数效应。对拉动经济增长，培育新的经济增长点，促使乳山市经济快速、稳定的发展，加快全面建设小康社会的步伐，起到了积极作用。

(2) 节约和合理利用资源。项目建设符合乳山市城市总体规划，既可节约土地又能合理地利用国家资源；既可扩大劳务市场，又能解决农村劳动力过剩问题，从而实现人力资源的合理配置；既可增加就业渠道，又能提高居民的生活水平和质量；既可保护环境又能繁荣经济。

(3) 提高人民物质文化生活及社会福利。项目建设可繁荣市场，可增加居民收入，可实现人力资源的合理配置，并可带动相关经济的发展，可培育新的经济增长点，可提高人民的物质文化水平。

项目建设生活服务设施配套齐全，功能合理，为居民创造了一

个良好的健康、文明、安全、卫生的环境，对环境社会居民的公共福利起到了积极促进作用。

（4）项目建设对乳山市国民经济和社会发展“十三五”规划具有积极地影响。有利于优化资源配置，调整产业结构，繁荣产业结构，繁荣经济，扩大再就业，提高人民的物质文化生活水平；有利于节约土地资源，积极构建节约型社会；有利于加快城镇化进程和全面建设小康社会步伐。

4、项目投资合规性

本项目已按规定程序完成项目可行性研究、备案等前期工作，项目投资符合相关规定。

项目建设符合乳山市发展总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电、供燃气等基础设施条件良好。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算、资金筹措方案是可行的

项目建设符合“党的十九大报告”要求：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

项目的建设符合国家及省市棚户区政策，项目具有良好的社会效益，对当地居民的生活环境和居住质量的提高具有积极的重要作用；对促进乳山市城镇化进程，提升区域的形象有着重要的影响。

5、项目成熟度

近几年，拟建项目区积极进行基础设施配套建设，不断优化投

资环境，成为山东半岛投资开发的热点区域。乳山市政府高度重视棚户区改造工作，对改善县域内棚户区居民住房条件、解决棚户区危房问题以及推进城镇化建设进程等问题，多次联合召开专门工作会议进行研究，先后安排各有关部门予以调研、征集意见并达成广泛共识，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 25,852.00 万元，其中 4,800.00 万元由省政府发行的棚改专项债资金解决，剩余 21,052.00 万元作为项目资本金，由项目单位自筹解决，可保证项目资金按时到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

结合近期项目周边相邻地块的出让价格、近五年乳山 GDP 增长情况及应缴纳政府各类基金情况，项目收入、成本预测符合经济发展情况，收益预测符合专项债发行要求。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 25,852.00 万元，申请债券资金 4,800.00 万元，剩余 21,052.00 万元作为项目资本金，债券资金需求符合专项债发债要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目由政府购买服务棚户区资金来偿还。为保证还款，设立偿债资金专户，由市财政局和贷款行共同监管，用于偿还贷款本息，且每年偿还资金安排留有 10% 的富裕量，以充分确保偿债资金足额到位。

风险点包括金融风险 and 经营管理风险，应对措施为：通过加快进度来回避风险，通过市场调查来降低风险，通过加强管理来控制风险。

10、绩效目标合理性

国家发改委发布《产业结构调整指导目录(2011 年本)(修正)》，其中，本项目符合第一类中鼓励类，第三十七项“其他服务业”1、“保障性住房建设与管理”的要求，属于鼓励类项目，项目建设符合乳山市发展总体规划的要求，是保障和改善民生的重大举措，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。

(三) 评估结论

乳山市西黄岛旧村改造项目按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 100.00% 比例计算土地价格增长的情况下，收益 10,172.21 万元，项目债券本息合计 6,144.00 万元，本息覆盖倍数为 1.66 倍；按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 90.00% 比例计算土地价格增长的情况下，收益 9,855.70 万元，项目债券本息合计 6,144.00 万元，本息覆盖倍数为 1.60 倍；按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 80.00% 比例计算土地价格增长的情况下，收益 9,547.03 万元，项目债券本息合计 6,144.00 万元，本息覆盖倍数为 1.55 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。项目建成后能解决了群众的现实困难，改变

了城镇的面貌，化解了社会矛盾，促进了社会稳定，增强了群众对政府的信任，提高了人民物质文化生活及社会福利，对乳山市国民经济和社会发展“十三五”规划具有积极地影响。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。