

单县 2017 年棚户区改造白云路周边片区二期项目
实施方案



单县城市建设投资集团有限公司

2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

单县 2017 年棚户区改造白云路周边片区二期项目

（二）项目单位

单县城市建设投资集团有限公司

单县城市建设投资集团有限公司 2014 年 12 月由单县财政局、中国农发重点建设基金有限公司、国开发展基金有限公司注册成立，注册资本 100,000.00 万元，单县财政局出资 82,487.59 万元，持股比例 82.49%；中国农发重点建设基金有限公司出资 3,000.00 万元，持股比例 3%；国开发展基金有限公司出资 82,487.59 万元，持股比例 14.51%；为国有控股企业。公司主营业务：城市建设实施主体，重点负责城市开发投资建设，为城市统筹开发主体；城市基础设施、公用事业等公共设施和重大（重点）项目建设主体；园区项目等的投资、开发、运营及管理主体；相关投融资活动主体。

作为国有企业，代表县政府作为项目承建主体，负责单县棚户区改造开发建设项目、单县中医院养老综合体项目、农村公路、中小学大班额项目及其他一些重点项目建设，有力的促进了新农村和城市建设的发展，提高了城市教育水平和交通状况，解决了老年人的养老问题，属兼有政府融资和公益性项目建设运营的“复合类”融资平台公司。

（三）项目规划审批

项目立项机关及文号：单县行政审批服务局以单行审投[2019]14 号

项目能评批准机关及文号：根据《国家发展改革委关于印发〈不单独进行节能审查的行业目录〉的通知》（发改环资规〔2017〕1975 号）要求，可不编制单独的节能报告，已在项目可行性研究报告中对项目能源利用情况、节能措施情况和能效水平进行分析，项目建设单位已作出相关承诺；项目环评批准机关及文号：菏泽市生态环境局单县分局以 37172220167116 号。

项目用地批准机关及文号：单县自然资源和规划局鲁（2019）单县不动产权第 0004280 号、鲁（2019）单县不动产权第 0004281 号、鲁（2019）单县不动产权第 0004282 号。

（四）项目规模与主要建设内容

1、建设规模

白云路周边片区二期棚户区改造项目安置区占地面积为 83396.67 平方米，总建筑面积 228044.80 平方米，其中包括住宅建筑面积 191840.00 平方米（11 层至 17+1 层建筑）；公建建筑面积为 8274.00 平方米，地下建筑面积 27930.80 平方米。

2、建设内容

建设内容：住宅楼（11 层至 17+1 层建筑），公建建筑，地下建筑。

总图工程：雨水管道、污水管道、给水管道、燃气管道、通讯管道、供电设施、绿地、道路及硬化地坪、围墙、大门等。

（五）项目建设期限

项目计划工期 58 个月，即 2017 年 12 月 31 日至 2022 年 10 月 31 日。

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）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （3）《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）；
- （4）《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）；
- （5）《关于与国家开发银行、中国农业发展银行合作支持城乡基础设施建设的指导意见》（鲁财棚改【2015】13 号）；
- （6）《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》（国发【2015】37 号）；
- （7）《山东省人民政府关于贯彻国发【2015】37 号文件加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及基础设施建设的实施意见》（鲁政发【2015】23 号）；
- （8）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；
- （9）住房和城乡建设部等七部门《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保[2012]190 号）；

(10) 国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发[2013]25 号);

(11) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号);

(12) 国土资源部《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》(国土资发〔2008〕138 号);

(13) 山东省国土资源厅《山东省城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施管理暂行办法(试行)》(鲁国土资发〔2012〕8 号);

(14) 《山东省人民政府关于加快推进农村住房建设与危房改造的意见》鲁政发〔2009〕17 号;

(15) 《山东省人民政府关于继续推进农村住房建设与危房改造的意见》(鲁政发〔2012〕21 号);

(16) 《菏泽市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;

(17) 《单县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;

(18) 《单县城市总体规划(2012-2030)》;

(19) 《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》

(20) 建设单位提供的其它有关资料及数据;

原则:

(1) 符合国家有关法律、法规及规范,贯彻国家有关基础设施建设的规定。

(2) 坚持“以人为本”的原则。将生态环境与人文环境放在重要的地位,为棚户区居民营造出安定、健康、和谐的居住环境。

(3) 坚持改善棚户居民住宅条件、主要解决低收入家庭住房困难的原则。安置区住宅的建设，在满足国家有关技术规范和建筑质量标准的前提下，住宅建设标准和主要户型方案应该与之相适应。同时要坚持“适用、经济、在可能条件下注意美观”的原则。突出文化特色，创造建设品牌，使之成为棚户区改造的样板工程。

(4) 坚持政府主导，市场运作的原则。单县政府组建专门机构，制定棚户区改造规划，解决实施过程中的重大决策问题。要运用市场化机制，积极引入社会资金投入到了棚户区改造工程。

(5) 坚持节能省地的原则。安置区的建筑方案要力求节约土地，建筑结构要符合建筑节能设计要求，采用国家推广的新型节能环保建筑材料、建筑构件和新技术。公共服务和公益服务设施要规模适度、标准适当，卫生设施齐全。

(6) 坚持客观、公正、科学的工作态度，本项目力求做到数据准确、内容完整、重点突出、结论科学。在调查研究的基础上，严格按照客观实际进行评价分析，以保证项目可行性研究报告的客观性、公正性和科学性。

(7) 贯彻“安全第一、预防为主”的方针，遵循现行的防火、安全卫生和劳动保护等有关规定，确保本项目安全稳定运营，保障劳动者的安全健康。

2. 估算总额

单县 2017 年白云路周边片区二期棚户区改造项目总投资 142,000.00 万元，项目建设资金中资本金 50,500.00 万元由单县财政拨款解决，拟

发行专项债券 91,500.00 万元，占总投资的 57.53%。

（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）财政资金支持。

（3）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：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	142,000.00	100.00%	
一、资本金	50,500.00	35.56%	
自有资金	50,500.00		
二、债务资金	91,500.00	64.44%	
专项债券	91,500.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

项目收益来源为政府指定地块出让收益，该项目完成拆迁及土地整理后，可出让土地面积 539.91 亩。

（一）运营收入预测

1、土地价格预测

经查询菏泽市土地交易中心土地出让情况，综合考虑已出让土地的位置

置、出让日期等因素，选取周边近期出让的 5 综土地作为参考地价。

(1) 预测参考地价明细

序号	宗地编号	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	地面价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	S180601C	北邻单县 S1806018 号拟出让地，东邻民安路，南邻芳草路，西邻白云路	52,007.00	14,042.00	2700.02	2019/3/24	住宅用地
2	S180901A	北邻芳草路，东临单县 S1809018 号拟出让土地，南邻天舜路，西邻白云路	44,442.00	12,542.66	2822.25	2020/8/28	商住两用
3	S201401	北邻大学路，东邻湖西路，南邻单县南城办事处魏溜村耕地，西邻白云路	143,735.00	30,185.00	2,100.05	2021/5/30	商服用地
4	S2106028	北邻国有存量土地，东邻单县 S210602C 号拟出让土地，国有存量土地，南邻南樊路，西邻山东中铂房地产有限公司	69,246.00	18,696.42	2,700.00	2021/11/16	商住两用
5	S180901B	北邻芳草路，东邻民安路，南邻天舜路，西邻单县 S180901A	57,238.00	16,154.00	2,822.25	2021/12/29	商住两用

(2) 项目出让土地单价预测

宗地编号	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	地面价(元/ 平米)	权重	计算权重 (元/平米)	修正系数	修正后金额
S180901B	57,238.00	16,154.00	2,822.25	0.20	564.45	1.00	564.45
S2106028	69,246.00	18,696.42	2,700.00	0.30	810.00	1.00	810.00
S201401	143,735.00	30,185.00	2,100.05	0.10	210.00	1.00	210.00
S180901A	44,442.00	12,542.66	2,822.25	0.20	564.45	1.00	564.45
S180601C 号	52,007.00	14,042.00	2,700.02	0.20	540.00	1.00	540.00
综合地面 单价				1.00			2,688.90

2、项目收益预测

(1) 根据预测的土地单价，按 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83%的 100%计算土地在第七年的出让收入。

第七年土地单价预测：

年份	2019 年至 2021 年 GDP 平均增速 6.83%的 100%(元/m ²)
第一年	2,872.55
第二年	3,068.75
第三年	3,278.34
第四年	3,502.25
第五年	3,741.46
第六年	3,997.00
第七年	4,269.99

第七年土地出让收益：

单价	土地面积（平方米）	土地出让收益（万元）
4,269.99	359,939.33	153,693.87

(3) 用于资金平衡土地收益

序号	项目	单县棚户区改造项目
一	出让土地回款	153,693.87
二	用于资金平衡土地相关收益	141,981.46
1	土地出让收入	153,693.87
2	四项基本政策成本	11,712.41
3	政策性基金	
4	用于资金平衡土地相关收益	141,981.46

(二) 融资成本预测

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券

91,500.00 万元，其中：申请地方政府新增棚改专项债券 91,500.00 万元，其中 2022 年 1 月发行 7 年期债券 21,500.00 万元，利率 2.83%，2022 年 5 月 25 日发行 7 年期债券 20,000.00 万元，利率 2.92%，本次依据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号），由 2021 年山东省政府棚改专项债券（三期）-2021 年山东省政府专项债券（十一期）-2017 年棚户区改造北园路周边片区项目于 2021 年 4 月发行的 7 年期债券 15,000.00 万元、2021 年山东省政府棚改专项债券（七期）—2021 年山东省政府专项债券（三十三期）-2017 年棚户区改造北园路周边片区项目于 2021 年 8 月发行的 7 年期债券 20,000.00 万元、2021 年山东省政府棚改专项债券（十期）—2021 年山东省政府专项债券（五十二期）-2017 年棚户区改造北园路周边片区项目于 2021 年 10 月 26 日发行的 7 年期债券 15,000.00 万元调整至本项目，发行利率分别为 3.39%、3.06%、3.25%。在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
2022	50,000.00		50,000.00	3.39%/3.06%/3.25%	1,608.00
2023	91,500.00		91,500.00	2.83%/2.92%/3.39%3.06%/3.25%	2,800.45
2024	91,500.00		91,500.00	2.83%/2.92%/3.39%3.06%/3.25%	2,800.45
2025	91,500.00		91,500.00	2.83%/2.92%/3.39%3.06%/3.25%	2,800.45
2026	91,500.00		91,500.00	2.83%/2.92%/3.39%3.06%/3.25%	2,800.45
2027	91,500.00		91,500.00	2.83%/2.92%/3.39%3.06%/3.25%	2,800.45
2028	91,500.00	50,000.00	41,500.00	2.83%/2.92%/3.39%3.06%/3.25%	2,800.45
2029	41,500.00	41,500.00		2.83%/2.92%	1,192.45
合计	91,500.00	91,500.00			19,603.15

（三）项目收益与融资平衡分析

本项目收入主要是国有土地使用权出让收入，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政策性成本，测算得出本项目可用于资金平衡的土地收益为 141,981.46 万元，融资本息合计为 111,103.15 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数为 1.28 倍。

现金流覆盖倍数表

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	小计
2022		1,608.00	1,608.00	
2023		2,800.45	2,800.45	
2024		2,800.45	2,800.45	
2025		2,800.45	2,800.45	
2026		2,800.45	2,800.45	
2027		2,800.45	2,800.45	
2028	50,000.00	2,800.45	52,800.45	141,981.46
2029	41,500.00	1,192.45	42,692.45	
合计	91,500.00	19,603.15	111,103.15	141,981.46
本息覆盖倍数	1.28			

（四）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 5 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）小结

本项目收入主要是土地出让收益，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。按自融资开始日起第七年全部完成土地挂牌交易进行收益预测，测算得出本项目可用于资金平衡的土地出让收益为 141,981.46 万元，融资本息合计为 111,103.15 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍。

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. 项目建设前期风险主要集中在初步设计方案、设计概算、施工招投标环节。项目前期设计水平限制考虑不周全，设计输入沟通不充分，导致初步设计方案不完善，未及时发现建设漏项和设计差错；设计概算中工程量计算的多算、重算，工程量清单的漏项等，采用的定额水平、人材机

等基础价格的不合理；工程设备规格、数量、配置与配套设计或工艺要求不匹配，造成设备的增减，价格偏差性等；概算费用构成编制的不完整或深度不够等造成建设阶段投资预算不准确，施工企业对工程成本控制的不重视，项目实施的合同条款不明造成工程索赔等都会产生投资风险。

2. 工程项目进度风险的影响因素有审批周期长，设计和招投标等相关工作不及时，压缩工程建设的工期；项目设计时考虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足（或不稳定），施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货，或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整；复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素，导致工程进度拖延不能按计划时点验收，延期投产造成收入延迟取得。

3. 工程质量风险主要影响因素有项目设计方案缺陷；项目建设过程中对监理单位、施工单位监管不到位，施工单位的偷工减料；工程质量不满足质量验收规范或材料、设备采购不满足工程的质量要求；建设过程中的施工方、监理方、设计方质量意识淡薄等现象，导致工程质量不合格造成安全事故或直接经济损失；工程后期复位纠偏、加固补强等补救措施和返工所产生的经济损失及工期拖延；永久性缺陷对工程建成后使用者造成的使用不便等。

（二）与项目收益相关的风险

项目主要收入来自于腾空土地出让金收入

风险发生可能性估计。在拆迁过程中，社会稳定风险衍生于相关利益群体对征地拆迁项目的抗拒，这种抗拒有多种表现形式，如上访、留置原地拒绝拆迁、暴力对抗甚至群体示威等。因此，对拆迁项目所涉及的影响社会稳定的风险进行界定，应认真分析拆迁实施后群众可能引发的异议、遭遇到的损失或不适，这些异议、损失或不适即为引起社会不稳定的风险。通过对项目可能面临的六大类社会稳定风险评估的基础上，对上述六大类风险发生的可能性大小分别进行定性评价。为便于评价表述准确，本报告把风险发生可能性的大小划分成5个等级，可能性由小至大依次表述为：很小、较小、中等、较大、很大，并根据对拆迁相关利益群体的民意调研结果，界定各类风险发生可能性的大小。

1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险评价：项目合理性风险较小，而其合法性不易受到质疑，风险较小，理由：

本项目合法，手续完备，程序完备。

本项目经过充分可行性论证，严格按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法规实施，程序合法，手续齐全。

整个项目符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，征收程序按照有关法律规定，决策民主、程序正当、结果公开。

但是，上述依法进行的活动并不能彻底解决合法性的问题。首先，社会各界对征收补偿的合法性还持有怀疑的态度。其次，该项目虽然属于公益性征地范围，但如果用于住宅、商业等非公益用途，其合法性必将被质疑。初步估算，上述问题应该受到重视。

2. 群众抵制征收的风险

风险评价：群众抵制房屋征收的风险较大。理由：

为了赢得群众征地拆迁项目的支持，工作人员已在房屋拆迁安置过程中摸索出了一套成熟的做法，有效地化解了群众对房屋拆迁项目的不理解、不支持。在项目拆迁过程中，一线动迁工作人员高度负责，主动放弃自己的节假日休息时间，积极与被拆迁居民联系沟通，向他们解答各项拆迁问题，宣传项目建设意义和政策；同时对关系到群众切身利益的补偿数据，一丝不苟，反复核对，将积极帮助居民解决力所能及的补偿问题，顺利、高效推进拆迁工作。但“工作性引导”不能作为社会风险评估中降低风险因素所要考虑的必要成分。

3. 群众对生活环境变化的不适风险

风险评价：群众对生活环境变化的不适风险较小，理由：

该项目房屋征收意味着居民生存方式将会面临改变，让他们感到不适应。不过，这种不适应仅仅是短期的，随着该区域安置房及配套设施的建成，居民的生活、就业、出行等条件将得到明显改善，并能长期从该项目所带动的城市化进程中受益。

4. 群众对生活保障担忧的风险

风险评价：群众对生活保障担忧的风险很小。理由：

该项目在实现公共利益的同时，把群众的短期需要和长远利益结合起来综合考虑。本项目已严格依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定拟定了征收补偿方案，并组织征求意见，补偿方案的合理性得到了群众认可。

5. 项目可能引发社会矛盾的风险

风险评价：项目可能引发的社会治安风险较小。理由：

本项目房屋征收补偿工作精心布置，组织严密，在征收补偿过程中尽量做到不引发、少引发居民的不满情绪，以情感人，以理服人。早在征收工作开展之初，县征收办就会同规划、土地、房管、城管等部门和单位对征收工作周密谋划、精心组织，积极推进。在制定征收补偿方案时，召开座谈会，反复征求被征收群众的意见和建议，尽可能使补偿方案更完善、更合理。开展宣传教育，针对居民所提意见和关心的问题，设立征收政策法规流动咨询点，现场解答居民对补偿方案的疑问。对抵触情绪较大的村民，采用“换位”思考方式，尽力解决他们的实际问题，消除其对抗心理。另外，针对社会上偶发的与本项目征收有关的零星失实评价，充分利用电视台、电台、报纸等新闻媒体进行正面报道，消除误解，引导舆论支持房屋征收。

6. 项目可能造成环境破坏的风险

风险评价：项目造成环境破坏的风险很小。理由：

该项目安置房，避免大填大挖，破坏自然环境；工程所用的砂、石料、土方应在规定的料场采集，严禁私自乱采，破坏河道和自然景观。施工完毕应进行绿化，以免造成水土流失。应控制施工及运营期间的噪音污染。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

单县 2017 年棚户区改造白云路周边片区二期项目，项目主管部门为单县财政局，项目实施单位为单县城市建设投资集团有限公司，项目拟发行专项债券金额为 91,500.00 万元用于本项目建设，年限为 7 年。

1、建设规模

白云路周边片区二期棚户区改造项目安置区占地面积为 83396.67 平方米，总建筑面积 173044.8 平方米，其中包括住宅建筑面积 141840 平方米（11 层至 17+1 层建筑）；公建建筑面积为 8274 平方米，地下建筑面积 22930.8 平方米。

2、建设内容

建设内容：住宅楼（11 层至 17+1 层建筑），公建建筑，地下建筑。

总图工程：雨水管道、污水管道、给水管道、燃气管道、通讯管道、供电设施、绿地、道路及硬化地坪、围墙、大门等。

项目总投资 142,000.00 万元，拟申请地方政府棚改债券 91,500.00 万元，其余资金 50,500.00 万元由项目单位自筹解决。

（二）评估内容

项目评估工作组运用专家咨询、问卷调查、现场调研、座谈论证等方式，按照评估指标体系及评分标准，对项目进行事前绩效评估。

项目立项必要性方面，项目立项与政策、部门职能、和财政投入相关性强，但项目需求论证不充分；投入经济性方面，项目预算测算依据不充分；绩效目标合理性方面，项目绩效目标基本合理、明确，但个别指标尚需进一步量化、细化；项目可行性方面，项目《可行性研究报告》较为完整，论证流程合规，但缺少项目建设过程具体管控方案，项目制度建设存在较大的提升空间，项目是属于政府主导，经济社会效益明显，群众期盼，服务于社会公共利益的政府投资项目，非市场化运作的产业项目；筹资合规性方面，项目筹资方式合规，但项目单位需明确项目实施内容与其他相关部门无重复性，避免财政资金重复投入；偿债能力安全性方面，项目是属于公益性项目，项目自身收益性较高，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 1.2 倍以上，但缺少项目收入减少和成本增长分别朝不利方向变化方面的论述。最终，项目综合得分为 92.16 分，总体意见为：建议予以支持。

专家评分汇总表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
立项 必要 性	政策相关性	政策相关性	5	5
	职能相关性	部门职能相关性	2.5	2.48
		部门规划及当年工作重点相关性	2.5	2.45
	需求相关性	项目需求紧迫性	2	1.96
		项目可替代性	1.5	0

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
		项目服务对象明确性	1.5	1.48
	财政投入相关性	项目公共性	2.5	2.44
		公共财政支持必要性	2.5	2.38
	合计		20	18.19
投入 经济 性	投入合理性	投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性	2	1.88
		投入成本测算合理性	1	0.94
		成本测算依据充分性	1	0.86
		其他渠道对项目有充分性	1	0.88
	成本控制措施有效性	项目采取相关成本控制措施	2.5	2.26
		成本控制措施有效性	2.5	2.26
	合计		10	9.08
绩效 目标 合理 性	目标明确性	绩效目标设定明确性	3	2.8
		绩效目标与单位长期规划目标.年度工作目标一致性	3	2.78
		项目受益群体定位准确性	2	1.88
		绩效目标和指标设置与项目相关性	2	1.94
	目标合理性	绩效目标与项目预计解决的问题匹配性	2	1.92
		绩效目标与现实需求匹配性	1	0.94
		绩效目标的前瞻性和挑战性	1	1

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
		绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性	1	0.96
	合计		15	14.22
项目 可行 性	项目可行性	项目技术路线完整、先进、可行、合理性	2	1.94
		项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性	1	0.98
		项目组织安排合理性	1	0.96
		项目进度安排合理性	1	0.94
	项目公益性	项目公益性	3	3
		项目产业化程度	2	2
	项目实施条件完备性	项目立项文件的完备性	2	2
		项目整体规划完备性	1	0.88
		项目环评手续的完备性	1	1
		项目用地手续完备性	1	1
	项目配套设施保证性	项目配套设施保证性	5	4.62
	合计		20	19.32
筹资 合规 性	筹资合规性	资金来源渠道合规性	4	3.68
		资金筹措程序的规范性	4	3.56
		财权事权的匹配性	2	1.8
	财政投入能力	资金配套方式及承受能力合理性	2	1.68

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
		资金重复投入情况	2	1.72
		资金支持方式的合理性	1	0.95
	筹资风险可控性	筹资风险防控措施明确性	2	1.82
		筹资风险防控措施健全性	2	1.86
		筹资风险防控措施有效性	1	0.9
	合计		20	17.97
偿债能力安全性	项目收益性	项目收益性	5	4.6
	收益覆盖本息充足性	项目收益覆盖本息的充足性	10	8.78
	合计		15	13.38
总计			100	92.16

1.立项必要性

该项指标分值为 20 分，评估得分为 18.19 分。

项目设立符合国家、省、市及县相关行业发展政策，与主管部门职能、规划及年度重点工作相关，项目有迫切的现实需求和明确的服务对象，项目属于公共财政支持范围，但项目具有一定的可替代性，具体指标及得分情况见下表：

立项必要性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
立项	政策相关性	政策相关性	5	5

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
必要性	职能相关性	部门职能相关性	2.5	2.48
		部门规划及当年工作重点相关性	2.5	2.45
	需求相关性	项目需求紧迫性	2	1.96
		项目可替代性	1.5	0
		项目服务对象明确性	1.5	1.48
	财政投入相关性	项目公共性	2.5	2.44
		公共财政支持必要性	2.5	2.38
	合计		20	18.19

（1）政策相关性

项目与国家、省、市、县相关行业宏观政策相关，该项指标 5 分，专家评分平均 5 分。

（2）职能相关性

①部门职能相关性。项目单位职能于项目实施内容充分相关，该项指标 2.5 分，专家评分平均 2.48 分。

②部门规划及当年工作重点相关性。项目实施单位规划将项目实施列为当年重点工作，项目与项目单位发展规划和年度工作重点充分相关，该项指标 2.5 分，专家评分平均 2.45 分。

（3）需求相关性

①项目需求紧迫性。随着经济和社会的发展，群众对项目建设期盼性高，需求迫切，该项指标 2 分，专家评分平均 1.96 分。

②项目可替代性。项目建设能增加改善居民住房条件、有力的改变城

市面貌，体现了人与环境的和谐发展等方面都有着重要意义，单县县域内有其他棚户区改造项目，项目具有一定的可替代性，该项指标 1.5 分，专家评分平均 0 分。

③项目服务对象明确性。项目实施后服务对象为县域内居民，服务和收益对象明确，该项指标 1.5 分，专家评分平均 1.48 分。

(4) 财政投入相关性

①项目公共性。项目建设能进一步改善居住条件，满足人民群众日益增长的住房需求，具有较强公共性和公益性。该项指标 2.5 分，专家评分平均 2.44 分。

②公共财政支持必要性。项目属于服务于社会公共利益的政府投资项目，非市场化运作的产业项目。该项指标 2.5 分，专家评分平均 2.38 分。

2.投入经济性

该项指标分值为 10 分，评估得分为 9.08 分。项目明确了任务来源和内容，进行了资金量规模测算，有一定的成本控制措施。但预算测算过程不够细化，项目投入及支出的合理性不足。具体指标及得分情况见下表：

投入经济性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
投入 经济性	投入合理性	投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性	2	1.88
		投入成本测算合理性	1	0.94
		成本测算依据充分性	1	0.86
		其他渠道对项目有充分性	1	0.88
	成本控制措施有效性	项目采取相关成本控制措施	2.5	2.26

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
		成本控制措施有效性	2.5	2.26
	合计		10	9.08

(1) 投入合理性

①项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性。项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性较高，该项指标 2 分，专家评分平均 1.88 分。

②投入成本测算合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目投入成本测算基本合理，该项指标 1 分，专家评分平均 0.94 分。

③成本测算依据充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，依据国家、省、地等有关计费文件测算项目投入成本，但是不够充分，该项指标 1 分，专家评分平均 0.86 分。

④其他渠道对项目有充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目建设单位以自有资金对项目进行资本金投入，项目资本金满足国家规定，但项目资本金及其他资金投入测算不够明确。该项指标 1 分，专家评分平均 0.88 分。

(2) 成本控制措施有效性

①项目采取相关成本控制措施。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，采取公开招标的方式进行项目建设作为成本控制措施。该项指标 2.5 分，专家评分平均 2.26 分。

②成本控制措施有效性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，采取公开招标的方式进行项目建设作为成本控制措施，成本控制基本

有效。该项指标 2.5 分，专家评分平均 2.26 分。

3.绩效目标合理性

该项指标分值为 15 分，评估得分为 14.22 分。项目绩效目标明确了受益群体，与部门年度重点工作任务较为匹配。但绩效目标设置不明确，未体现项目设施预期效果情况，目标与预期社会效益、现实需求匹配性较低。个别指标细化、量化程序不足。具体指标及得分情况见下表：

绩效目标合理性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
绩效目标 合理性	目标明确性	绩效目标设定明确性	3	2.8
		绩效目标与单位长期规划目标、年度工作目标 一致性	3	2.78
		项目受益群体定位准确性	2	1.88
		绩效目标和指标设置与项目相关性	2	1.94
	目标合理性	绩效目标与项目预计解决的问题匹配性	2	1.92
		绩效目标与现实需求匹配性	1	0.94
		绩效目标的前瞻性和挑战性	1	1
		绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性	1	0.96
	合计		15	14.22

(1) 绩效目标明确性

①绩效目标设定明确性。查看有关资料，项目绩效目标设定明确。该

项指标 3 分，专家评分平均 2.8 分。

②绩效目标与实施单位长期规划目标、年度工作目标一致性。查看有关资料，项目绩效目实施单位长期规划目标、年度工作目标一致，该项指标 3 分，专家评分平均 2.78 分。

③项目受益群体定位准确性。查看有关资料，项目受益群体为县域居民，定位准确。该项指标 2 分，专家评分平均 1.88 分。

④绩效目标和指标设置与项目相关性。查看有关资料，绩效目标和指标设置与项目高度相关，该项指标 2 分，专家评分平均 1.94 分。

（2）绩效目标合理性

①绩效目标与项目预计解决的问题匹配性。项目主要是进一步改善城市居民的居住条件，满足人民群众日益增长的居住条件及环境改造的需求，与绩效目标匹配性较高。该项指标 2 分，专家评分平均 1.92 分。

②绩效目标与现实需求匹配性。项目未对服务对象的需求进行充分调研，未论证是否增加县域内其他同类单位供给来满足现实需求，绩效目标与现实需求匹配性不高，该项指标 1 分，专家评分平均 0.94 分。

③绩效目标的前瞻性和挑战性。查看有关资料，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。该项指标 1 分，专家评分平均 1 分。

④绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性。查看有关资料，项目根据绩效目标，进一步细化了对应的产出指标和效果指标，从数量、质量、时效、成本、社会效益、可持续影响及服务对象满意度方面描述项目产出及效果，指标细化程度较好。但仍存在部分指标描述不具体、指标值可考量性不足的情况。该项指标 1 分，专家评分平均 0.96 分。

4.项目可行性

该项指标分值为 20 分，评估得分为 19.32 分。项目确定了具体项目实施单位，负责项目建设工作，项目实施单位组织机构设置较为健全。项目《可行性研究报告》较为完整，论证流程合规，但缺少项目建设过程具体管控方案，项目制度建设存在较大的提升空间。具体指标及指标得分情况如下表：

项目可行性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
项目 可行性	项目可行性	项目技术路线完整、先进、可行、合理性	2	1.94
		项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性	1	0.98
		项目组织安排合理性	1	0.96
		项目进度安排合理性	1	0.94
	项目公益性	项目公益性	3	3
		项目产业化程度	2	2
	项目实施条件完备性	项目立项文件的完备性	2	2
		项目整体规划完备性	1	0.88
		项目环评手续的完备性	1	1
		项目用地手续完备性	1	1
	项目配套设施保证性	项目配套设施保证性	5	4.62
	合计		20	19.32

（1）项目可行性

①项目技术路线完整、先进、可行、合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目技术路线完整、先进、可行、合理，单部分项目不够细化，该项指标 2 分，专家评分平均 1.94 分。

②项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目技术路线与项目内容及绩效目标相匹配，该项指标 1 分，专家评分平均 0.98 分。

③项目组织安排合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目组织安排基本合理，细化程度不够。该项指标 1 分，专家评分平均 0.96 分。

④项目进度安排合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目进度安排基本合理，细化程度不够。该项指标 1 分，专家评分平均 0.94 分。

（2）项目收益性

①项目公益性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目是属于政府主导，经济社会效益明显，群众期盼，服务于社会公共利益的政府投资项目。该项指标 3 分，专家评分平均 3 分。

②项目产业化程度。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目为社会公益性项目，非市场化运作的产业项目。该项指标 2 分，专家评分平均 2 分。

项目实施条件完备性。

①项目已按要求办理手续，单县行政审批服务局以单行审投[2019]16 号。

②项目整体规划完备性。该项目选址符合规划，该项指标 1 分，专家评分平均 0.88 分。

③项目环评手续的完备性。菏泽市生态环境局单县分局以 37172220167116 号。该项指标 1 分，专家评分平均 1 分。

④项目用地手续完备性。该项目建设不动产权证为“不动产权证为鲁(2019)单县不动产权第 0004280 号、鲁(2019)单县不动产权第 0004281 号、鲁(2019)单县不动产权第 0004282 号”，该项指标 1 分，专家评分平均 1 分。

(4) 项目配套设施保证性

经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障，该项指标 5 分，专家评分平均 4.62 分。

5.筹资合规性

指标分值为 20 分，评估得分为 17.97 分。项目资金来源为项目实施单位自有资金和专项债券资金，项目筹资程序规范，能够体现财权与事权相匹配，财政资金支持方式合理。但项目单位需明确项目实施内容与其他相关部门无重复性，避免财政资金重复投入；专项债券资金支持数额未定，存在一定的筹资风险。具体指标及指标得分情况建下表。

筹资合规性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
筹资 合规	筹资合规性	资金来源渠道合规性	4	3.68
		资金筹措程序的规范性	4	3.56

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
性		财权事权的匹配性	2	1.8
	财政投入能力	资金配套方式及承受能力合理性	2	1.68
		资金重复投入情况	2	1.72
		资金支持方式的合理性	1	0.95
	筹资风险可控性	筹资风险防控措施明确性	2	1.82
		筹资风险防控措施健全性	2	1.86
		筹资风险防控措施有效性	1	0.9
	合计		20	17.97

（1）筹资合规性

①资金来源渠道合规性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金来源渠道符合相关规定，该项指标 4 分，专家评分平均 3.68 分。

②资金筹措程序的规范性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全。该项指标 4 分，专家评分平均 3.56 分。

③财权事权的匹配性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金筹措能够体现财权与事权相匹配。该项指标 2 分，专家评分平均 1.8 分。

（2）财政投入能力

①资金配套方式及承受能力合理性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目投入资金由项目建设单位自筹，其

中项目资本金及其他建设资金由项目建设单位自有资金投入，其他不足资金通过发行专项债券的形式筹资，有效减轻了财政压力，资金配套方式及承受能力较为合理。该项指标 2 分，专家评分平均 1.68 分。

②资金重复投入情况。经现场调研，通过查看项目其他有关资料，项目单位未利用其他财政资金实施类似项目或开展相似工作内容，本项目与项目单位年度安排其他项目不存在重复性。该项指标 2 分，专家评分平均 1.72 分。

③资金支持方式的合理性。项目作为重大投资项目，项目投入资金由项目建设单位自筹，其中项目资本金及其他建设资金由项目建设单位自有资金投入，其他不足资金通过发行专项债券的形式筹资，支持方式符合规定。该项指标 1 分，专家评分平均 0.85 分。

（3）筹资风险可控性。

①筹资风险防控措施明确性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，专项债券资金支持数额未定，存在一定的筹资风险。该项指标 2 分，专家评分平均 1.82 分。

②筹资风险防控措施健全性。项目资金来源渠道为单位自筹和发行专项债券。但资金落实前可能存在资金审减的风险，项目单位未对上述风险制定明确的应对措施，筹资风险防控措施缺失。该项指标 2 分，专家评分平均 1.86 分。

③筹资风险防控措施有效性。项目单位尚未对筹资预期风险制定明确的应对措施，筹资风险防控措施缺失，筹资风险防控措施有效性不足。该项指标 1 分，专家评分平均 0.9 分。

6.偿债能力安全性

指标分值为 15 分，评估得分为 13.38 分。

项目具有一定收益且能够实现收益与融资自求平衡，债券资金用于项目资本性支出，项目是属于政府主导，经济社会效益明显；项目自身收益性较高，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 1.2 倍以上，但缺少项目收入和成本分别朝不利方向变化方面的论证。具体指标及指标得分情况建下表。

偿债能力安全性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
偿债能力 安全性	项目收益性	项目收益性	5	4.6
	收益覆盖本息充足性	项目收益覆盖本息的充足性	10	8.78
	合计		15	13.38

（1）项目收益性

经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目是属于政府主导，经济社会效益明显，项目自身收益性较高。该项指标 5 分，专家评分平均 4.6 分。

（2）项目收益覆盖本息的充足性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 1.2 倍以上，但缺少项目收入和成本分别朝不利方向变化方面的论证。该项指标 10 分，专家评分平均 8.78 分。

（三）评估结论

单县 2017 年白云路周边片区二期棚户区改造项目收益 141,981.46 万元，融资利息为 19,603.15 万元，本金金额为 91,500.00 万元，项目债券

本息合计 111,103.15 万元,项目收益覆盖项目本息总额倍数达到 1.28 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。

项目建设能够有效提升城市的面貌和竞争力,同时也让棚户区当中好的住户有了崭新舒适的居所,更重要的是棚改相关的安置手段也大大的提升了房地产业的发展。但该项目在绩效目标仍有提升空间,项目风险及应对措施仍需进一步完善。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。