

2022年山东省枣庄高新区
枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目
专项债券项目实施方案

项目单位：枣庄高新投资集团有限公司

编制单位：德邻联合工程有限公司

日期：2022年5月



目录

一、项目基本情况.....	4
(一) 项目名称.....	4
(二) 项目单位.....	4
(三) 项目规划审批.....	4
(四) 项目规模与主要建设内容.....	5
(五) 项目建设期限.....	6
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	6
(一) 投资估算.....	6
(二) 资金筹措方案.....	7
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	8
(一) 运营收入预测.....	8
(二) 运营成本预测.....	11
(三) 债券利息测算.....	11
(四) 项目收益覆盖本息情况.....	13
(五) 其他需要说明的事项.....	14
(六) 小结.....	14
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	15
五、项目风险分析.....	15
(一) 与项目建设相关的风险.....	15
(二) 与项目收益相关的风险.....	16
六、事前项目绩效评估报告.....	16
(一) 项目概况.....	16

(二) 评估内容.....	17
(三) 评估结论.....	18

一、项目基本情况

（一）项目名称

枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目

（二）项目单位

项目建设单位为枣庄高新投资集团有限公司。

枣庄高新投资集团有限公司成立于2003年07月02日，注册地位于山东省枣庄高新区光明西路1677号浙商大厦19层东区，法定代表人为梁家民。

经营范围包括以自有资金对外投资；物业管理；会议及展览展示服务；仓储服务（不含危险化学品）；房屋租赁；企业管理；股权投资；城市基础设施建设；室内装饰装修、园林绿化工程、市政工程、桩基工程、建筑安装工程、土石方工程、防水工程、机电安装工程施工；工程机械设备维修、楼宇清洗、外墙粉刷；电子产品科研研发。（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；未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）枣庄高新投资集团有限公司对外投资24家公司。

（三）项目规划审批

1、**立项：**2020年4月26日，项目办理《枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目》建设项目备案证明（项目代码：2020-370491-70-03-031464）；

2、**国土：**2020年4月23日，枣庄高新区国土住建社会事业局出具《关于枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目土地审查意见》（枣高国土建字（2020）40号）；

3、规划：2020年4月22日，枣庄市自然资源和规划局出具《关于枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目规划意见》（枣资规函（2020）106号）；

4、环评：2020年10月23日，项目办理《枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目》项目环境影响登记表备案证明（备案号：20203704000100000072）；

5、其他：2020年4月12日，枣庄高新区国土住建社会事业局出具《关于蒋庄村棚户区改造项目腾空土地性质、规划的说明》；

（四）项目规模与主要建设内容

1、建设内容及规模

蒋庄村棚户区改造安置房项目，总建筑面积约45万平方米，建设总投资约18亿元（不包括土地费用）。

拟建项目为一期项目，总用地面积50000平方米（约75亩），总建筑面积131758平方米。地上建筑面积99815平方米，其中高层住宅建筑面积94556平方米，商业建筑面积4241平方米，公共服务中心建筑面积1018平方米。地下建筑面积31943平方米，其中储藏室建筑面积10806平方米，地下停车库建筑面积21137平方米。总居住套数800套，总居住人口2800人。容积率2.0，建筑密度18%，绿地率35%。

2、拆迁内容及规模

项目拆迁占地面积118亩，涉及拆迁住户260户，拆迁住宅建筑面积75000平方米，其中有证面积47250平方米，无证面积27750平方米，回迁安置人口900人。

（五）项目建设期限

建设期 3 年，自 2020 年 2 月至 2023 年 1 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

投资估算的范围包括土建工程费、设备购置费、设备安装费、其他费用、预备费用等。本项目依据以下几个方面来进行投资估算：

- （1）建设部《市政工程投资估算指标》建标[2007]163 号；
- （2）建设部《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164 号；
- （3）《山东省建设工程概算定额》（2010）及相关规定；
- （4）主要材料设备价格采用近期市场询价；
- （5）国家发展计划委员会、建设部《工程勘察设计收费标准》2002 年修订本，计价格[2002]10 号；
- （6）国家发展计划委员会《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980 号；
- （7）国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670 号；
- （8）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299 号》；
- （9）枣庄市同类已施、在施工程估算指标。
- （10）本工程的工程费用及工程建设其他费用是按照有关规定的费用组成和标准，并结合本项目具体情况确定相关费用。
- （11）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(12) 《枣庄市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》。

(13) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

经测算，经测算，项目总投资 73,200.73 万元，其中工程费用 30,004.56 万元，工程建设其他费用 33,193.92 万元，预备费 3,187.45 万元，征收补偿费用 6,306.30 万元，建设期利息 508.50 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

经测算，项目总投资估算为 73,200.73 万元，计划通过发行政府专项债融资 35,000.00 万元，其余 38,200.73 万元由项目单位自行解决。

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

项目名称	融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
蒋庄村棚户区改造一期安置房项目	35,000.00	43,459.50	55,058.59	1.27
其中：已发行债券金额	15,000.00	18,559.50		
本次发行债券金额	12,000.00	14,940.00		

项目名称	融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
预计后续发行金额	8,000.00	9,960.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

1、安置房剩余房源的销售收入预测：

参考《枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目可行性研究报告》相关数据及项目周边同类型商品房销售价格，对安置房剩余房源的销售情况预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

项目	计算依据	销售总数	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
剩余安置房销售	高层住宅（平方米）	22,556.00			6,766.80	7,894.60
	单价（万元/平方米）				0.6500	0.6500
	预计销售比例				30.00%	35.00%
小计（万元）			-	-	4,398.42	5,131.49
回迁安置	回迁安置（平方米）	72,000.00			21,600.00	25,200.00
	单价（万元/平方米）				0.1020	0.1020
	预计销售比例				30.00%	35.00%
小计（万元）		-	-	-	2,203.20	2,570.40
配套建筑	配套建筑（平方米）	4,241.00			1,272.30	1,484.35
	单价（万元/平方米）				0.8500	0.8500
	预计销售比例				30.00%	35.00%
小计（万元）		-	-	-	1,081.46	1,261.70
储藏室销售	储藏室（平方米）	10,806.00			3,241.80	3,782.10
	单价（万元/平方米）				0.2600	0.2600
	预计销售比例				0.30	0.35
小计（万元）		-	-	-	842.87	983.35
车位销售	车位（个）	470.00			141.00	165.00
	单价（万元/个）				10.0000	10.0000
	预计销售比例				30.00%	35.00%
小计（万元）		-	-	-	1,410.00	1,650.00
合计（万元）		-	-	-	9,935.95	11,596.94

续表

项目	计算依据	销售总数	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
剩余安置房销售	高层住宅（平方米）	22,556.00	7,894.60	-	-	-	
	单价（平方米/万元）		0.6500	0.6500	0.6500	0.6500	
	预计销售比例		35.00%				
小计（万元）		-	5,131.49	-	-	-	14,661.40
回迁安置	回迁安置（平方米）	72,000.00	25,200.00	-	-	-	
	单价（平方米/元）		0.1020	0.1020	0.1020	0.1020	
	预计销售比例		35.00%				
小计（万元）		-	2,570.40	-	-	-	7,344.00
配套建筑	配套建筑（平方米）	4,241.00	1,484.35	-	-	-	
	单价（平方米/元）		0.8500	0.8500	0.8500	0.8500	
	预计销售比例		35.00%				
小计（万元）		-	1,261.70	-	-	-	3,604.86
储藏室销售	储藏室（平方米）	10,806.00	3,782.10	-	-	-	
	单价（平方米/元）		0.2600	0.2600	0.2600	0.2600	
	预计销售比例		0.35				
小计（万元）		-	983.35	-	-	-	2,809.57
车位销售	车位（个）	470.00	164.00	-	-	-	
	单价（个/万元）		10.0000	10.0000	10.0000	10.0000	
	预计销售比例		35.00%				
小计（万元）		-	1,640.00	-	-	-	4,700.00
合计（万元）		-	11,586.94	-	-	-	33,119.83

2、腾空的土地出让收益

本项目完成后腾空的土地情况相关信息如下：

项目	枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目
土地面积	90.00 亩
土地用途	商业、住宅

（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，预计本

年土地出让平均价格为 440.15 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、及枣庄市近四年 GDP 的增长情况综合确定土地出让收益。

枣庄市 2017 年至 2020 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 6.70%、4.30%、3.6%和 2.31%，近四年平均增速为 4.23%；按照最近四年 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：

表 3 按照预期增长率 4.23%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	52,932.03
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	52,932.03
2	基本政策成本及政府性基金	18,210.98
3	预计用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	34,721.05

表 4 按照预期增长率 4.23%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	51,447.34
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	51,447.34
2	基本政策成本及政府性基金	17,842.54
3	预计用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	33,604.80

表 5 按照预期增长率 4.23%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	49,998.48

序号	项目	金额
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	49,998.48
2	基本政策成本及政府性基金	17,335.44
3	预计用于资金平衡土地相关收益(1-2)	32,663.04

(二) 运营成本预测

薪酬及销售费用：按照销售收入的 20% 计算。

管理费用及其他费用：按照销售收入的 5% 计算。

税费：增值税按照 9% 计算，土地增值税暂按照 5% 计算，城市维护建设税按 7% 计算，教育费附加按 3% 计算，地方教育费附加按 2% 计算，所得税按照 25% 计算：

(三) 债券利息测算

1. 前期债券发行情况如下

发行人 2021 年 4 月已成功发行 2021 年山东省（枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目）棚改专项债券（一期），发行金额 15,000.00 万元，融资利率为 3.39%，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，应还本付息情况如下表所示：

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	本期支付利息	本年度本息偿还总额
2021 年		15,000.00	3.39%		15,000.00	-	-
2022 年	15,000.00		3.39%		15,000.00	508.50	508.50
2023 年	15,000.00		3.39%		15,000.00	508.50	508.50
2024 年	15,000.00		3.39%		15,000.00	508.50	508.50
2025 年	15,000.00		3.39%		15,000.00	508.50	508.50
2026 年	15,000.00		3.39%		15,000.00	508.50	508.50
2027 年	15,000.00		3.39%		15,000.00	508.50	508.50

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	本期支付利息	本年度本息偿还总额
2028年	15,000.00		3.39%	15,000.00	-	508.50	15,508.50
合计		15,000.00		15,000.00		3,559.50	18,559.50

2. 本次及后续发行地方政府债券情况如下

发行人拟就本项目，发行2022年山东省政府专项债券，预计本次发行12,000.00万元，预计2022年9月再次申请发行8,000.00万元。假设融资利率均为3.50%，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。

本次及预计后续发行债券应还本付息情况合计如下表所示：

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	本期支付利息	本年度本息偿还总额
2022年		20,000.00	3.50%		20,000.00	-	-
2023年	20,000.00		3.50%		20,000.00	700.00	700.00
2024年	20,000.00		3.50%		20,000.00	700.00	700.00
2025年	20,000.00		3.50%		20,000.00	700.00	700.00
2026年	20,000.00		3.50%		20,000.00	700.00	700.00
2027年	20,000.00		3.50%		20,000.00	700.00	700.00
2028年	20,000.00		3.50%		20,000.00	700.00	700.00
2029年	20,000.00		3.50%	20,000.00	-	700.00	20,700.00
合计		20,000.00		20,000.00		4,900.00	24,900.00

（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，在全部债券存续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. 按土地价格预期增长率的 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	
2021 年		-	-	-
2022 年		508.50	508.50	-
2023 年		1,208.50	1,208.50	6,134.27
2024 年		1,208.50	1,208.50	7,103.92
2025 年		1,208.50	1,208.50	7,099.35
2026 年		1,208.50	1,208.50	-
2027 年		1,208.50	1,208.50	-
2028 年	15,000.00	1,208.50	16,208.50	34,721.05
2029 年	20,000.00	700.00	20,700.00	-
合计	35,000.00	8,459.50	43,459.50	55,058.59
本息覆盖倍数				1.27

2. 按土地价格预期增长率的 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	
2021 年	-	-	-	
2022 年	-	508.50	508.50	
2023 年	-	1,208.50	1,208.50	6,134.27
2024 年	-	1,208.50	1,208.50	7,103.92
2025 年	-	1,208.50	1,208.50	7,099.35
2026 年	-	1,208.50	1,208.50	-
2027 年	-	1,208.50	1,208.50	-

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	
2028年	15,000.00	1,208.50	16,208.50	33,604.80
2029年	20,000.00	700.00	20,700.00	-
合计	35,000.00	8,459.50	43,459.50	53,942.34
本息覆盖倍数				1.24

3. 按土地价格预期增长率的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	
2021年	-	-	-	-
2022年	-	508.50	508.50	-
2023年	-	1,208.50	1,208.50	6,134.27
2024年	-	1,208.50	1,208.50	7,103.92
2025年	-	1,208.50	1,208.50	7,099.35
2026年	-	1,208.50	1,208.50	-
2027年	-	1,208.50	1,208.50	-
2028年	15,000.00	1,208.50	16,208.50	32,663.04
2029年	20,000.00	700.00	20,700.00	-
合计	35,000.00	8,459.50	43,459.50	53,000.58
本息覆盖倍数				1.22

(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。

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

基于枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目未来数据的合理预测，发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在专项债券本次发行期限7年期间内共产生可用于还付本息金额的现金流入55,058.59万元，能够覆盖债券本息金额43,459.50万元，

专项债券本息覆盖倍数 1.27 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

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

根据本项目的实际情况，并结合该地区基础设施建设、城镇经济发展的现状和规划情况，预测本项目风险因素主要体现在以下几个方面：

1、拆迁风险：拆迁补偿方案未能与市民达成一致，影响项目的投资，可能造成投资增加。

2、技术风险：本项目中设计所采用不同结构形式等在施工中带来的风险。

3、组织管理风险：由于项目组织结构不当、管理机制不完善或是主要管理者能力不足等，导致项目不能按计划拆迁工作，投资超出估算。

4、资金风险：本项目实施过程中如出现特殊情况，中断或延误资金供应，将影响项目建设。

5、外部协作风险：指投资项目所需要的给水、排水、供电、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和使用带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 市场风险

在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 运营成本增加风险

项目运营期的运营管理机制不完善，不能有效的管控项目的运营和及时出让土地。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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目主管部门为枣庄高新技术产业开发区国土住建局，实施单位为枣庄高新投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 12000.00 万元用于枣庄高新区蒋庄

村棚户区改造一期安置房项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

根据事前绩效评估表和项目实际情况，项目的实施符合符合山东省行业发展规划、国家政策和规划；项目建设内容符合主管部门职能要求，符合主管部门本年度规划及当年重点工作要求；项目的实施具有良好的经济、社会和生态效益，具有良好的可持续性，项目建设内容属于财政资金专项债支持内容范围。

因此项目的实施是必要的，可行性。

2、项目实施的公益性

本项目是政府为满足社会公众需求而发起的公益性工程。该工程的建设有利于改善项目范围内的居民的生活条件、具有较强的社会效应；但项目本身存在投资规模大、拆迁难度大、回报率低、实施风险较大等特点，难以吸引社会资本进入，主要依赖于政府财政资金支持。因此，本项目的实施公益性较强。

3、项目实施的收益性

本项目的收入主要是通过土地出让获得收入，具有明确的收益渠道，收益能够覆盖项目融资本息总额。

4、项目建设投资合规性

目前项目已完成可行性研究报告编制及批复，项目的建设投资是合规的。

5、项目成熟度

目前项目已完成已办理项目用地、建设规划和环评手续，项目的实施前期手续相对完备，具有良好的成熟度。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源主要是项目单位自有资金和申请专项债，目前项目单位自有资金已到位，现在申请专项债。项目资金来源和到位情况可控，具有较高的可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目的收入来源及成本依据主要是参考参考周边的2021年项目周边土地出让价格，项目的收入、成本、收益预测合理。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目的偿债主要是项目土地出让的收益，根据测算项目的偿债计划是可行的。

主要防范措施是：项目建设单位密切关注项目土地出让的信息，合理安排土地出让计划，保证还本付息及发行费用资金，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

本项目偿债计划可行，偿债风险可控，应对措施合理可行。

(三) 评估结论

基于枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目未来数据的合理预测，发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在专项债券本次发行期限7年期间内共产生可用于还付本息金额的现金流入55,058.59万元，能够覆盖债券本息金额43,459.50万元，专项债券本息覆盖倍数1.27倍。本项目能够实现项目收益和融资自

求平衡。

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、生产经营和运营风险防控等方面存在不足。

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得分为 98 分，项目予以支持。

附表 1 事前绩效评估表

事前绩效评估表

(2022 年度)

项目名称	枣庄高新区蒋庄村棚户区改造一期安置房项目			
主管部门	枣庄高新技术产业开发区国土住建局	实施单位	枣庄高新投资集团有限公司	
序号	一级指标	二级指标	三级指标	实际情况
1	项目实施的必要性	政策相关性	与我省行业发展规划、国家政策和规划相关性描述	根据项目可行性研究报告及本项目相关资料,项目的实施符合我省行业发展规划、国家政策和规划
		职能相关性	与主管部门职能、规划及当年重点工作相关性描述	根据主管部门的职能要求和年度工作规划及重点工作计划,项目的建设符合主管部门职能要求,符合本年度规划及当年重点工作要求
		需求相关性	与明显的经济、社会、生态效益和可持续影响相关性描述	根据项目可行性研究报告和可行性论证,本项目具有良好的经济、社会和生态效益,具有良好的可持续性
		财政投入相关性	是否属于财政资金专项债支持内容范围	根据专项债申报要求,本项目属于财政资金专项债支持内容范围
2	项目实施的公益性	项目实施是否为社会公共利益服务(不以盈利为目的)		本项目实施为改善市民的居住环境,提升城市形象,不以盈利为目的
3	项目实施的收益性	项目的实施是否有明确的收益渠道		项目收益主要是通过土地出让获得收益;通过实施方案的测算数据项目收益覆盖项目融资本息总额
4	项目主体情况	属于哪类项目主体,如政府党政机关、事业单位、国有企业、合资企业。		项目主体为国有企业
5	项目建设投资合规性	项目前期可研及可研批复相关描述		本项目已完成项目前期可研及可研批复,完成建设项目备案
6	项目成熟度	项目已办理哪些手续?如项目建设用地、建设规划、环评等手续		本项目已办理完成项目用地、建设规划等前期手续,完成项目实施的前期手续的办理,项目实施成熟度高
7	项目资金来源和到位可行性	描述项目资金来源构成,包含资本金情况、银行融资情况、专项债情况和其他融资情况		项目资金构成主要是项目单位自有资金和申请专项债,项目资金来源可靠,具有良好的实施可行性。
8	项目收入、成本收益预测合理性	描述项目收入来源依据;		项目的收入来源主要是参考周边的 2021 年项目周边土地出让价格
9	项目偿债风险性	针对偿债风险点相应的应对措施有哪些		项目建设单位密切关注项目土地出让的信息,合理安排土地出让计划,保证还本付息及发行费用资金,如偿债出现困难,将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

事前绩效评估打分表

序号	一级指标	二级指标	三级指标	满分分值	打分情况	得分
1	项目实施的必要性	政策相关性	与我省行业发展规划、国家政策和规划相关性描述	5	根据项目可行性研究报告及本项目相关资料，项目的实施符合我省行业发展规划、国家政策和规划	5
		职能相关性	与主管部门职能、规划及当年重点工作相关性描述	5	根据主管部门的职能要求和年度工作规划及重点工作计划，项目的建设符合主管部门职能要求，符合本年度规划及当年重点工作要求	5
		需求相关性	与明显的经济、社会、生态效益和可持续影响相关性描述	5	根据项目可行性研究报告和可行性论证，本项目具有良好的经济、社会和生态效益，具有良好的可持续性	5
		财政投入相关性	是否属于财政资金专项债支持内容范围	10	根据专项债申报要求，本项目属于财政资金专项债支持内容范围	10
2	项目实施的公益性	项目实施是否为社会公共利益服务（不以盈利为目的）		10	本项目实施为改善市民的居住环境，提升城市形象，不以盈利为目的	10
3	项目实施的收益性	项目的实施是否有明确的收益渠道		10	项目收益主要是通过土地出让获得收益；通过实施方案的测算数据项目收益覆盖项目融资本息总额	10
4	项目主体情况	属于哪类项目主体，如政府党政机关、事业单位、国有企业、合资企业。		5	项目主体为国有企业	5
5	项目建设投资合规性	项目前期可研及可研批复相关描述		10	本项目已完成项目前期可研及可研批复，完成建设项目备案	10
6	项目成熟度	项目已办理哪些手续？如项目建设用地、建设规划、环评等手续		10	本项目已办理完成项目用地、建设规划等前期手续，完成项目实施的前期手续的办理，项目实施成熟度高	10
7	项目资金来源和到位可行性	描述项目资金来源构成，包含资本金情况、银行融资情况、专项债情况和其他融资情况		10	项目资金构成主要是项目单位自有资金和申请专项债，项目资金来源可靠，具有良好的实施可行性。	10

8	项目收入、成本收益预测合理性	描述项目收入来源依据；	10	项目的收入来源主要是参考周边的 2021 年项目周边土地出让价格	9
9	项目偿债风险性	针对偿债风险点相应的应对措施有哪些	10	项目建设单位密切关注项目土地出让的信息，合理安排土地出让计划，保证还本付息及发行费用资金，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。	9
10	合计		100		98