

2022 年博山区棚户区改造项目 专项债券实施方案

财政部门：淄博市博山区财政局

主管部门：博山区人民政府山头街道办事处

淄博市博山区八陡镇人民政府

淄博市博山区域城镇人民政府

实施单位：山东孝水建设有限公司

博山区八陡镇新生村民委员会

博山区域城镇徐雅村村民委员会

编制时间：2022 年 01 月

一、项目基本情况

2022 年博山区棚户区改造项目包含三个子项目，分别是山头街道河南西社区安置房建设项目、八陡镇新生村安置住宅项目和徐雅村旧村改造项目。项目基本情况如下：

博山区山头街道河南西社区安置房建设项目东区：

（一）项目总体情况介绍

- 1、项目名称：博山区山头街道河南西社区安置房建设项目东区
- 2、项目建设单位：山东孝水建设有限公司
- 3、项目区划：本项目东邻河南西社区、河北西社区，西邻原嘉昌特陶，北邻白杨河电厂铁路转运线，南邻博陶集团。
- 4、建设规模及内容：本项目规划占用土地面积 17100 m²（约合 25.65 亩），总建筑面积 59000 m²，安置户数 357 户、安置人数 1143 人、配比停车位 357 个。建设 4 栋 17F 安置房，其中：两个单元三栋、一个单元一栋，安置房建筑面积 38000 m²、地下住宅储藏室建筑面积 5000 m²；同时配套建设养老、社区、物业、党群等服务用房 3000 m²，地下车库及设备用房 13000 m²，相应建设小区内道路、敷设综合管网、景观园林绿化等附属设施内容。
- 5、项目总投资项目：项目预计总投资 19180 万元，本次计划通过发行债券 3300 万元，2022 年拟继续发行 12000 万元。
- 6、项目可行性分析：本项目能够加快山头街道城市建设步伐，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，推动拆迁工作的顺利开展，贯彻货币化补偿、实物安置、政策优惠原则。本项目的实施不仅是一项涉及民生改善的民生工程，更是一项助力经济发展的社会工程，项目的建设既是必要的，也是可行的。

（二）项目建设期

本项目建设期为 2021 年-2023 年。

（三）经济社会效益分析

1、经济效益分析

随着安置房项目的实施，项目区域环境将得到极大的改善，必将带动项目腾空土地价值的提升。

参照改造后土地腾空的实际状况，经测算，项目实施后腾空土地可出让面积 321.5 亩，根据腾空土地规划，腾空土地性质为住宅用地，腾空土地将成为住宅用地的理想区域，土地价值不断提升。

为保证项目实施，政府授权山东孝水建设有限公司对项目实施，包括融资、投资、项目收益，因项目为安置房项目，政府确定将本项目腾空的住宅用地 321.5 亩出让收益用于项目公司融资本息回收，同时项目安置房还可产生政府税费收入、腾空住宅用地开发时产生政府规费收入，同时项目配套建设地上商业房还将产生长期的商业房出租收入。

项目收入主要由腾空地块土地收入构成。

2、腾空土地收益

腾空土地收入根据项目区位位置，腾空土地可用于住宅开发，本测算以用于住宅开发进行测算。

依据淄博公共资源交易网交易信息，并查询博山区公开出让土地交易信息，选取近期项目周边地块 5 宗，参考 5 宗土地出让的平均价格进行修正预测，具体如下表：

成交案例分析

宗地编号	位置	用途	面积(亩)	成交日期	成交价(万元)
370304104003G B0298[博山区 2021(存量)-005 号]	博山区山头街道河南西社区、河北西社区,白杨河电厂铁路转运线以南	住宅用地	23	2021-5-15	2,779.00
370304104003G B0275[博山区 2019(存量)-010 号]	博山区新博南路以东	住宅用地	68.88	2020-4-2	9,005.00
370304104001G B00089[博山区 2019(增量)-015 号]	博山区山头街道河北东社区	住宅用地	36.74	2019-12-1	4,827.00
370304104001G B00090[博山区 2019(增量)-016 号]	博山区山头街道河北东社区	住宅用地	31.55	2019-12-17	4,144.00
370304104003G B00250[博山区 2018(增量)-007 号]	博山区山头街道河北西社区	住宅用地	14.01	2018-10-31	1,855.00

根据统计,博山区近期项目区周边住宅用地出让价在 129.81 万元,预期价格将有较大幅度提升,结合博山区近几年经济社会发展状况和未来几年的发展水平以及项目区域地段现状,为保险期间,以谨慎性原则假定运营内土地价格不变,且价格按谨慎性原则取定 129.81 万元/亩进行测算。

腾空土地总面积 321.5 亩,预计 2023 年前出让完毕。

土地收益情况表

单位：亩，万元/亩，万元

序号	项目	地块一	合计
一	出让土地回款	41,733.35	41,733.35
二	用于资金平衡土地相关收益	39,646.68	39,646.68
1	土地出让收入	41,733.35	41,733.35
2	国有土地收益基金(1*5%)	2,086.67	2,086.67
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	39,646.68	39,646.68

3、环境效益分析

棚户区改造在缩小社会差距、带动经济发展的同时，也是一个市容环境再造工程。本项目的实施改变了河南西社区的形象面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，带动了城市发展与资源、环境的协调。良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于居住环境的热爱。同时，本项目改造区域是社区交通、卫生条件较差的地区，而改造后河南西社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。在棚户区改造过程中，将按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，集约利用土地资源，改善生态环境。本项目的实施必将使河南西社区区域面貌发生重大的变化，市容环境面貌将会有显著的提升。

（四）项目立项、批复情况

序号	批复文件	批文号	备注
1	《关于公布 2016 年棚户区改造任务分解落实项目的通知》	鲁住建字（2015）25 号	
2	《山东省建设项目备案证明》	备案号：2104-370304-89-01-380.179	
3	《建设项目环境影响登记表》	备案号：202137030400000061	

博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目：

（一）项目总体情况介绍

1、项目名称：建设新生村安置住宅楼项目。

2、实施主体：博山区八陡镇新生村民委员会。

3、项目区划：本项目位于淄博市博山区八陡镇新生村。

4、项目建设规模及内容：本项目规划面积 1.4994 公顷，5 栋 6 层住宅楼，总建筑面积 18000 平方米。配套建设水电暖气、道路、绿化等配套设施。

5、项目总投资：本项目预计总投资为 6000 万元，本次计划通过发债融资 1900 万元，项目预计总收益 1446.66 万元。

6、区域概况及经济情况：博山区位于山东省中部，淄博市西南，面积 698 平方公里，辖 6 个镇、3 个街道办事处、一个省级经济技术开发区，人口 46.3 万，是县委书记的榜样焦裕禄的故乡，是一座风光秀美、历史悠久、人文荟萃、经济发达的魅力山城。近年来，先后荣获国家重点风景名胜区、中国陶瓷琉璃艺术之乡、中国泵业名城、中国琉璃之乡、中国鲁菜名城等荣誉称号，博山基础设施完善，城市功能日益增强。博山区区位优势明显，铁路、公路网络密集，国道、省道、县乡道路纵横交错，205 国道和博（山）莱（芜）、滨（州）博（山）高速公路贯穿境内，与京沪、京福、济青高速公路南连北接，四通八达，是鲁中地区重要的交通枢纽。近年来，博山区不断加大城市基础设施建设力度，加大公路、水、电、气、暖等功能配套，实施了引水入博、天然气入博、热电联产等城市重点工程建设。完善的城市基础设施，优美的自然环境，便利的交通网络，得天独厚的地理位置优势，使博山成为海内外客商进行经贸合作极富吸引力的地区，是

一个非常适宜人居和创业的城市。近年来，博山区认真贯彻落实科学发展观，围绕集中打造生态特色工业城、鲁中休闲居住城、有机农业生产区、幸福和谐新博山，实现博山老工业区全面振兴的总体目标。加快推进转方式调结构和统筹城乡发展，加快推进产业布局 and 空间布局调整，创业活力明显增强；优化布局、调整结构，工业经济提质增效；发挥优势、以高补晚，有机品牌全面打响；突出特色、提升功能，城乡环境日益改观；以人为本、改善民生，社会大局和谐稳定。着力构筑布局合理、功能完善、特色鲜明、生态优美的新型城镇化体系；突出规划控制引领，合理安排产业发展、城镇建设等空间布局。全区经济社会保持了良好的发展态势

7、项目可行性分析报告摘要：本项目能够加快博山城市建设步伐，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，推动拆迁工作的顺利开展，贯彻货币化补偿、实物安置、政策优惠原则。本项目的实施不仅是一项涉及民生改善的民生工程，更是一项助力经济发展的社会工程，项目的建设既是必要的，也是可行的。

（二）项目实施的具体方案

预计开工和竣工时间：本项目整体建设期计划为 1 年，2021 年至 2022 年。

本项目涉及新生村 181 户村民。根据相关规划，对道路与交通设施用地进行分配，可整理出让土地面积约 40 亩。

（三）经济社会效益分析

社会效益分析：

(1) 改善村民住房条件

随着城市化进程的不断加快，新生村虽然位于新的城市规划区，但依然走农村发展的道路，与城市进步的步伐不一致，村民住宅多为简易的砖混自建房屋，建筑质量差，存在严重的抗震和消防等安全隐患，与现代化住宅形成极大反差。城中村的村民属于低收入人群，只能满足自身的日常生活，生活条件艰难，没有能力购买商品住房，难以享受住房的权利。项目的实施能够很好的满足居住用房的需求，同时使原有村民旧房换成采光充足、通风良好、结构合理、水、电、有线电视等居住配套设施齐全的新房，极大地提高了村民原有住房条件。

(2) 对改善城市面貌、推进城市化进程

棚户区在城市不断发展和建设的过程中，新建的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。新生村的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。本项目改造完成后可以带动周边工业用地的开发利用价值，有效提升八陡镇的产业

承载能力，促进招商引资，带动区域经济快速发展。

(3) 对居民生活方式及社会福利的影响

项目建设将对提高居民生活水平产生积极有利的影响，会使得当地居民敞开胸怀迎接四方宾朋。外来公司及人口的进入会把外地或发达地区的生活方式、思想观念、价值形态带到当地，对当地居民产生积极的示范作用，促进当地居民的生活习惯、行为方式更加现代化。促进广大城乡群众共享改革与发展的成果，有利于提高当地居民的物质文化生活水平，完善各项社会福利制度。

(4) 吸纳就业人口，缓解就业压力

项目的开发实施涉及到项目区域周边拆迁和基础设施建设工作，实施期间可吸纳大量劳动力。同时在项目建成后，也将提供一些市政工程维护和社区服务工作，在一定程度上可以解决部分城市就业问题，缓解就业压力，带来较好的社会效益。

经济收益分析：

项目建设能够盘活土地资产，充分利用土地资源，棚户区改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第一、第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。

环境效益分析：

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程

中，新建的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，改变了城市的面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，体现了人与环境的和谐发展，城市发展与资源、环境的协调。良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于居住环境的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。在棚户区改造中，按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，集约利用土地资源，改善生态环境。大规模的棚户区改造，必将使新生村面貌发生重大的变化，为城市建设奠定基础。

总之本项目的实施，不仅可以改善该棚户区被拆迁户的居住环境，还将有助于刺激住房消费，进一步改善城市面貌、提升城市形象，拉动投资消费、增添城市活力，改善投资环境、加快产业发展步伐，满足博山区八陡镇住宅用地土地收储需要，提高城市产业承载力和发展竞争力。

（四）项目立项、批复情况

项目已获得立项等批复，详见表 1：

表 1 项目批复情况表

序号	批复文件	批文号
1	建设新生村安置住宅楼项目备案文件	2105-370304-89-01-818115
2	关于新生村建设新生村安置住宅楼项目的批复	八政发【2021】9号

序号	批复文件	批文号
----	------	-----

3 项目无举债说明

—

徐雅村旧村改造项目：

（一）项目总体情况介绍

1、项目名称：徐雅村旧村改造项目

2、项目建设单位：博山区域城镇徐雅村村民委员会

3、项目地点：博山区域城镇徐雅村

4、建设规模及内容：本项目规划占用土地面积 31 亩，建筑面积 30000 平方米，主要建设 6 栋 6F 住宅楼，停车场、绿地，配套建设水电暖气、道路、景观等配套设施。

5、项目总投资：项目预计总投资 9000 万元，本次计划通过发行债券 1500 万元，2022 年拟继续发行专项债券 2500 万元。

6、项目可行性分析：本项目能够加快域城镇城市建设步伐，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，推动拆迁工作的顺利开展，贯彻实物安置、政策优惠原则。本项目的实施不仅是一项涉及民生改善的民生工程，更是一项助力经济发展的社会工程，项目的建设既是必要的，也是可行的。

（二）项目建设期

本项目建设期 24 个月，预计工期为 2021 年-2023 年。

（三）经济社会效益分析

1、经济效益分析

随着安置房项目的实施，项目区域环境将得到极大的改善，必将带动项目腾空土地价值的提升。

参照改造后土地腾空的实际状况，经测算，项目实施后腾空土地可出让面积 16.83 亩，根据腾空土地规划，腾空土地可用于住宅用地，腾空土地将成为住宅用地的理想区域，土地价值不断提升。为保证项目实施，政府授权博山区域城镇徐雅村村民委员会对项目实施，包括融资、投资、项目收益，因项目为安置房项目，政府确定将本项目腾空的住宅用地 16.83 亩出让收益用于项目公司融资本息回收。

项目收入主要由腾空地块土地收入构成。

2、腾空土地收益

腾空土地收入根据项目区位位置，腾空土地可用于住宅开发，本测算以用于住宅开发进行测算。

依据淄博公共资源交易网交易信息，并参考《淄博市各区县镇政府驻地基准地价及划拨土地使用权租金标准》域城镇住宅用地基准地价 22.67 万元/亩。腾空土地总面积 16.83 亩，出让收益为 362.46 万元。

3、环境效益分析

棚户区改造在缩小社会差距、带动经济发展的同时，也是一个市

容环境再造工程。本项目的实施改变了徐雅村的形象面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，带动了城市发展与资源、环境的协调。良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于居住环境的热爱。同时，本项目改造区域是社区交通、卫生条件较差的地区，而改造后徐雅村无论从环境还是管理上都变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。在棚户区改造过程中，将按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，集约利用土地资源，改善生态环境。本项目的实施必将使徐雅村区域面貌发生重大的变化，市容环境面貌将会有显著的提升。

(四) 项目立项、批复情况

序号	批复文件	批文号	备注
1	《山东省建设项目备案证明》	备案号: 2104-370304-89-01-807875	

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目概算

编制原则:

(1) 实事求是原则。本方案编制从实际出发，深入开展调查研究，从掌握第一手资料出发，按照客观数据进行编制。

(2) 合理利用资源，效益最大化原则。本方案编制按照市场经济法则合理编制，利用有限经费、有限的资源，尽可能满足需要。

(3)项目内容完整、数据准确原则。通过细致的工作,加强研究,积累的资料,做到内容完整,不遗漏重要项目,同时尽量做到数据准确、完整,项目的投资估算与实际偏差最小化。

(4)符合安全、环保、节约原则。方案编制重点考虑工程安全、环保措施,从投资估算角度出发,充分考虑项目实施对环境保护、工程施工安全需要,项目投资充分考虑安全、环保、资源节约原则。

编制依据:

1、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)

2、国家发改委《投资项目可行性研究指南》(试用版)

3、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数实用手册》

4、建设部《市政工程投资估算指标》第四册排水工程 HGZ47-104-2007(中国计划出版社)

5、建设部《市政工程投资估算指标》第五册防洪提防工程 HGZ47-105-2007(中国计划出版社)

6、建设部《市政工程可行性研究投资估算编制办法》(2007)

7、中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》;

8、2018年《山东省建设工程概算定额》(鲁建标字[2018]29号文)、2020年《山东省价目表》(鲁建标字[2020]136号文)

9、2020 年《淄博市住房和城乡建设局关于公布淄博市工程建设平方米造价估价表的通知》（淄建发[2020]222 号）

10、土地费用执行 2020 年《淄博市人民政府关于调整城镇基准地价的通知》（淄政发[2020]10 号）

11、设备购置费采用市场询价及市场价格行情估算

12、工程建设其他费用按照行业部门的有关计算方法计列估算（详见工程建设其他费用表）

13、预备费分基本预备费和价差预备费

项目概算总额及分项目安排表

表 11

河南西社区安置房建设项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	其他费用	合计	备注
一	工程费用	13159		13159	表 11-1
(一)	建筑安装工程费	12889		12889	
1	单体建筑工程	12136		12136	
2	室外公用设施配套工程	753		753	
(二)	设备购置费	270		270	
二	工程建设其他费用		4763	4763	表 11-2
三	预备费		358	358	
1	基本预备费 (一+二) × 2%		358	358	
2	价差预备费		0	0	暂不考虑
四	建设投资合计：一+二+三			18280	
五	建设期利息		900	900	
六	固定资产投资方向调节税			0	暂停征收

七	建设项目总投资：四+五+六			19180	
---	---------------	--	--	-------	--

表 11-1

工程费用投资估算表

单位：万元

序号	费用项目名称	单位	工程量	估算单价（元）	合计（万元）
一	建筑安装工程费				12889
(一)	单体建筑工程	m ²	59000		12136
1	地上住宅楼	m ²	38000	1950	7410
2	地下住宅储藏室	m ²	5000	1800	900
3	地上配套服务用房	m ²	3000	1920	576
4	地下车库及设备用房	m ²	13000	2500	3250
(二)	室外公用设施配套工程				753
1	出入口大门及门禁系统	套	1	90000	9
2	室外消防车道及人行道路面	m ²	7865	260	204
3	室外景观园林绿化	m ²	6000	50	30
4	室外综合管网基础设施				509
4.1	给水	m ³	41000	10	41
4.2	排水（雨水、污水）	m ³	41000	20	82
4.3	变配强电	m ²	41000	40	164
4.4	弱电	m ²	41000	5	21
4.5	采暖	m ²	41000	20	82
4.6	天然气	m ³	41000	15	62
4.7	消防	m ²	41000	10	41
4.8	三通一平	m ²	17100	10	17

二	设备购置费				270
1	给水泵站设备	套	1	600000	60
1	箱变配电站设备	套	1	1000000	100
2	热力换热站设备	套	1	600000	60
3	燃气调压站设备	套	1	500000	50
	合计：（一）+（二）				13159

表 11-2

工程建设其他费用投资估算表

单位：万元

序号	费用名称及内容	取费依据	取费基数	费率	金额
1	土地费用	《淄博市人民政府关于调整城镇基准地价的通知》 (淄政发[2020]10号)	土地面积 25.65 亩	136 万/亩	3488
2	建设单位管理费	财建[2016]504 号	工程费用	0.20%	26
3	可行性研究费	计价格[1999]1283 号	工程费用	0.02%	3
4	环境影响评价咨询费	计价格[2011]534 号	工程费用	0.015%	2
5	工程勘察设计费	计价格[2002]10 号	工程费用	1.60%	197
6	工程造价咨询服务费	鲁价费发[2007]205 号	工程费用	0.18%	24
7	建设工程监理费	发改计价格[2007]670 号	工程费用	0.55%	72
8	工程保险费	建标[2007]164 号	工程费用	0.20%	29
9	场地准备及临时设施费	建标[2011]165 号	工程费用	0.25%	26
10	城市基础设施配套费				885
10.1	市政设施配套费	淄政办发[2019]14 号	建筑面积	100.8 元/平方米	413
10.2	城市义务教育配套费	淄政办发[2019]14 号 17	建筑面积	35 元/平方米	144

10.3	专项配套费（供水、供气、供热）	淄政办发[2019]14号	建筑面积	80元/平方米	328
11	防雷装置检测费	鲁价费发[2010]10号	建筑面积	1.1元/平方米	5
12	房产测绘费	国测字[2002]3号	建筑面积	1.36元/平方米	6
	合计				4763

新生村建设项目投资估算表

序 号		工程 和费用名称	工程量	单位造价		估算价值(万元)			备注	
			平方米	元/m ²	元/m ²	建筑	安装	其他		总 值
				(土建)	(安装)	工程	工程费	费用		
一	工程费用									
1	土地整理平整	14994	22		32.99			32.99		
2	住宅等建筑	18000	1800	600	3240	1080		4320		
3	绿化	5400	30		16.2			16.2		
4	道路	2000	100		20			20		
5	环保设施				12.3	3.6		15.9		
6	排水工程				10.3	5.3		15.6		
7	供水工程				7.8	6.6		14.4		
8	供电工程				19.6	5.6		25.2		
9	热力工程				20.6	4.9		25.5		
10	燃气工程					3.6		3.6		
11	消防设施				11	2.6		13.6		
12	围墙工程				31	2.2		33.2		
13	大门设施工程		3		11	3.4		14.4		
14	弱电配套工程		10		18.6	3.2		21.8		
15	室外照明		5		6.3	1.6		7.9		

					3457.69	1122.6		4580.29	
	一 合计								
二	工程其他费用								
1	地质勘察费		0.10%				4.58	4.58	
2	规划、建筑施工图 纸设计费		0.12%				5.5	5.5	
3	可研、环评及能评 编制费		0.15%				6.87	6.87	
4	招标代理及交易 费		0.07%				3.21	3.21	
5	土地现状测绘费		0.05%				2.29	2.29	
6	定位(放线)费		0.05%				2.29	2.29	
7	施工监理费		1.20%				54.96	54.96	
8	工程造价费		0.00%				0.0	0.0	
9	养老保障金		2.60%				119.09	119.09	
10	地形图规划设计 与公示费						2.0	2.0	
11	建设工程施工图 审查费						3.8	3.8	
12	前期物业招投标 代理费						0.4	0.4	
13	防雷装置施工质 量监督费						11.3	11.3	
14	防雷图纸审核费						7.6	7.6	
15	房产测绘费						51.8	51.8	
16	建设单位管理费		0.00%				0.0	0.0	
17	契税		4%				183.21	183.21	
18	土地费		0				0.0	0.0	
	二 合计						458.9	458.9	
	一二合计				3457.69	1122.6	458.9	5039.19	

三	基本预备费						201.57	201.57	
1	不可预见工程费		4.00%				201.57	201.57	
四	安置费用						759.24	759.24	
1	拆迁费用						299.23	299.23	
2	补偿费用						459.71	459.71	
五	总投资合计: 6000 万元								

表 4 分年度投资计划表

单位: 万元

序号	项目	小计	2021 年	2022 年
1	工程费用	3457.69	2074.614	1383.076
2	设备及安装费	1122.6	673.56	449.04
3	建设工程其他费用	458.9	275.34	183.56
4	基本预备费	201.57	120.942	80.628
5	安置费	759.24	455.544	303.696
	支出合计	6000	3600	2400

徐雅村旧村改造项目总投资估算表 单位: 万元

序号	项目	单位成本		计算基数		合计 (万元)	备注
1	前期工程费、规费	137.37	元/m²	30000	m²	412.1	
1.1	地质勘测	10.00	元/m²	30000	m²	30.0	
1.2	立项(地震地灾环评)	1.00				5.0	
1.3	规划、图纸设计费	50.00	元/m²	30000	m²	150.0	
1.4	建设用地规划许可证	2.00	元/m²	30000	m²	6.0	
1.5	建设工程规划许可证	3.00	元/m²	30000	m²	9.0	
1.6	民工工资保证金利息	3.00	元/m²	30000	m²	9.0	
1.7	劳保统筹	37.00	元/m²	30000	m²	111.0	

序号	项目	单位成本		计算基数		合计 (万元)	备注
1.8	墙改费	3.00	元/m ²	30000	m ²	9.0	
1.9	环保手续费	1.00	元/m ²	30000	m ²	3.0	
1.10	消防评审及强电检测费	4.00	元/m ²	30000	m ²	12.0	
1.11	排污费(排水手续费)	4.00	元/m ²	30000	m ²	12.0	
1.12	竣工验收备案	1.00	元/m ²	30000	m ²	3.0	
1.13	消防建筑审核书	2.50	元/m ²	30000	m ²	7.5	
1.14	房产面积测量	2.00	元/m ²	30000	m ²	6.0	
1.15	房产交易登记	3.00	元/m ²	30000	m ²	9.0	
1.16	七通一平	10.20	元/m ²	30000	m ²	30.6	
2	建筑安装工程费	2618.71	元/m ²	30000	m ²	7856.1	
2.1	土建施工	1990.00	元/m ²	30000	m ²	5970.0	
2.2	安装施工	628.71	元/m ²	30000	m ²	1886.1	
3	配套工程、设备费	243.93	元/m ²	30000	m ²	731.8	
3.1	供电	80.00	元/m ²	30000	m ²	240.0	
3.2	给排水	25.00	元/m ²	30000	m ²	75.0	
3.3	供暖	72.00	元/m ²	30000	m ²	216.0	
3.4	燃气	30.00	元/m ²	30000	m ²	90.0	
3.5	有线、宽带	23.00	元/m ²	30000	m ²	69.0	
3.6	公建配套费(景观、铺装、绿化等)	228.80	元/m ²	1826.10	m ²	41.8	
成本小计(1至3项)		3000.00	元/m ²	30000	m ²	9000.0	

(二)、资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 满足项目建设需要。筹措的资金需满足项目建设需要。

(2) 遵守规章制度。筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

(3) 讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果。

2. 三个项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

(1) 河南西社区项目预计总投资 19180 万元，其中项目资本金 3880 万元，占总投资 20.23%，拟发行债券 15300 万元，占总投资 79.77%。2022 年申请 7 年期的专项债券 15300 万元。

(2) 新生村项目总投资额为 6000 万元，项目资本金为 4100 万元，占项目总投资的 68.33%；发行棚改专项债 1900 万元，占项目总投资的 31.67%。项目专项债券筹资 1900 万元，其中 2022 年申请 7 年期的专项债券 1900 万元。

(3) 徐雅村项目预计总投资 9000 万元，其中项目资本金 5000 万元，占总投资 55.56%，拟发行债券 4000 万元，占总投资 44.44%。2022 年申请 7 年期的专项债券 4000 万元。

3. 专项债券的拟发行计划

三个项目拟于 2022 年申请 7 年期的专项债券 21200 万元，其中河南西项目 15300 万元、新生村项目 1900 万元、徐雅村项目 4000 万元。

4. 已开工项目资金到位情况

截至 2021 年 6 月三个项目累计投入前期建设费用 5221 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算

经测绘三个项目可腾空土地总面积 378.33 亩，按计划出让。预计总出让收入 41,455.80 万元，用于平衡本项目债券本息(26,690.80 万元)，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.55 倍。

(二) . 项目发生各项支出预算

博山区山头街道河南西社区安置房建设项目东区项目：

1、总投资为 19180 万元。其中：工程费用 13159 万元、工程建设其他费用 4763 万元（含土地费用 3488 万元）、预备费 358 万元、建设期利息 900 万元。

表 11 建设项目总投资估算表

表 11-1 工程费用投资估算表

表 11-2 工程建设其他费用投资估算表

2 发行费

本项目发行债券费用 7 年期为债券发行金额的 0.1%，共 15.3 万元。

3. 债券利息

安置本项目债券发行计划，以年利率 3.70% 预计每年利息支出，7 年期按照每年支付利息。本项目付息明细如下：

年份	债券利息
2023 年	566.10 万元
2024 年	566.10 万元
2025 年	566.10 万元
2026 年	566.10 万元
2027 年	566.10 万元
2028 年	566.10 万元
2029 年	566.10 万元

博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目：

序号	项目	小计	2021 年	2022 年
1	工程费用	3457.69	2074.614	1383.076
2	设备及安装费	1122.6	673.56	449.04
3	建设工程其他费用	458.9	275.34	183.56
4	基本预备费	201.57	120.942	80.628
5	安置费	759.24	455.544	303.696
	支出合计	6000	3600	2400

(2) 发行费

本项目债券发行费用 7 年期为债券发行金额的 0.1%，共 1.9 万元。

(3) 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3.70% 预计每年利息支出，7 年期按照每年支付利息。本项目债券利息支出如下表所示：

表 8 债券利息支出预测表

债务利息支出（万元）

年份	债券利息
2023 年	70.30
2024 年	70.30
2025 年	70.30
2026 年	70.30
2027 年	70.30
2028 年	70.30
2029 年	70.30
合计	492.10

徐雅村旧村改造项目：

1. 项目建设支出

项目总投资为 9000 万元。

其中：工程费用 7856.1 万元、工程建设其他费用 412.1 万元、安装工程费 731.8 万元。

2021 年已完成投资 2000 万元；2022 年完成建设工程、基础配套

设施投资 5000 万元；2023 年完成剩余基础设施配套投资 2000 万元。

表 4 项目分年投资计划表单位：（万元）

序号	项目	小计	2021 年	2022 年	2023 年
1	一期建设工程、基础配套设施	2000	2000		
2	二期建设工程、基础配套设施	5000		5000	
3	基础设施配套	2000			2000
合计		9000	2000	5000	2000

2. 发行费

本项目发行债券费用 7 年期为债券发行金额的 0.1%，共 4 万元。

3. 债券利息

安置本项目债券发行计划，以年利率 3.70% 预计每年利息支出，7 年期按照每年支付利息。本项目付息明细如下：

表 5 项目债券利息计算表 单位：（万元）

年份	债券利息
2023 年	148.00
2024 年	148.00
2025 年	148.00
2026 年	148.00
2027 年	148.00
2028 年	148.00
2029 年	148.00

(二) 资金测算平衡表

序号	项目名称	合计	年序								
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	现金流入	75,635.80	8,780.00	25,400.00	39,646.68	1,446.66	362.46	-			
1.1	土地出让收入	41,455.80			39,646.68	1,446.66	362.46				
1.2	融资活动现金收入	21,200.00		21,200.00							
1.3	资本金投入	12,980.00	8,780.00	4,200.00							
1.4	其他资金	-									
2	现金流出	60,892.00	8,700.00	15,501.20	10,784.40	784.40	784.40	784.40	784.40	21,984.40	
2.1	建设投资	34,180.00	8,700.00	15,480.00	10,000.00						
2.2	融资活动现金流出	26,712.00	-	21.20	784.40	784.40	784.40	784.40	784.40	21,984.40	
2.2.1	债券发行费用	21.20	-	21.20							
2.2.2	偿还债券本金	21,200.00						-	-	21,200.00	
2.2.3	支付债券利息	5,490.80			784.40	784.40	784.40	784.40	784.40	784.40	
2.3	其他现金流出										
3.3	期末现金		80.00	9,978.80	38,841.08	39,503.34	39,081.40	38,297.00	37,512.60	36,728.20	14,743.80

四、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1. 工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，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。

2. 项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算和后期腾空土地的利用是根据工程可行性研究报告的报批稿得出，市政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

3. 工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4. 收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、山东省对房地产调控对房屋销售量、售价、税金的规定，影响房屋销售进度和收入，导致偿债能力减弱。

5. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

6. 后期运行管理风险

随着城市的发展，居民生活水平的提高，将影响人们对居住区配套服务质量的要求，居民追求更为快捷、安全的生活管理服务水平和安全、舒适、优美、便捷的生活环境。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引更多的人前来居住或从事商业；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响运行期收入预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

7. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险。

8. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

9. 经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

10. 社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

11. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）主要风险控制措施

1. 由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。

2. 深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3. 选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、工程承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4. 开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。其次，开发经营周期越长，项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目管理处采取提高工作速度、利用法律手段、来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

5. 通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

6. 按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

7. 加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8 聘请专业的销售团队，做好前期宣传工作和后期销售策略，争取按照计划将房屋销售及租赁，确保尽早收益。在价格方面尽量以国家宏观调控的市场价格为依据，以山东省房屋售价及租赁价格为参考，以项目区周边人流生活水平为标准，指定合理的价格。

9. 良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外智能建筑的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平为将来运营的优质服务创造良好的硬件，让用户住的放心，活的惬意。聘请有经验的绿化、道路及房地产等方面的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并

控制风险。

10. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

11. 改造项目将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

五、事前项目绩效评估报告

博山区山头街道河南西社区安置房建设项目东区项目：

（一）评估项目基本情况

1. 项目绩效目标

1. 产出指标

本项目建成后，建成 17F 住宅楼四栋，安置房 357 套，配套建设地上商业房、社区服务中心、党群活动中心等服务用房。工程按期完工，工程质量合格率为 100%。

2. 效益指标

有效改善河南西、河北西社区居民的居住环境，解决原居住环境内道路狭窄车辆通行不便的难题，社区居民享受集体供暖事宜，有效

改善当地居民日常生活的舒适性，节约资源，改善环境。

本项目绩效目标见表 1-1。

表 1-1 项目绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	四级指标	指标值
产出指标	数量指标	地上建筑物面积	地上建筑物面积	41000 m ²
		地下建筑物面积	地下建筑物面积	18000 m ²
		小区道路、管道、绿化等	小区道路、管道、绿化等	7785 m ²
	质量指标	竣工验收合格率	竣工验收合格率	100%
	时效指标	开工率	开工率	100%
		项目开工时间	项目开工时间	2021 年 4 月
	成本指标	严格控制项目建设成本	严格控制项目建设成本	不超项目建设预算
效益指标	经济效益指标	项目建成后预计可腾空土地 321.5 亩，按照 150 万元每亩，预计土地出让收入 48225 万元。	项目建成后预计可腾空土地 321.5 亩，按照 150 万元每亩，预计土地出让收入 48225 万元。	有效
	社会效益指标	有效改善河南西、河北西社区居民的居住环境，解决原居住环境内道路狭窄车辆通行不便，社区居民享受集体供暖事宜。	有效改善河南西、河北西社区居民的居住环境，解决原居住环境内道路狭窄车辆通行不便，社区居民享受集体供暖事宜。	有效

一级指标	二级指标	三级指标	四级指标	指标值
	可持 续 影 响 指 标	本项目实施可有效改善当地居民日常生活的舒适性，节约资源，改善环境。	本项目实施可有效改善当地居民日常生活的舒适性，节约资源，改善环境。	有效
社会公众或服务对象满意度指标	具体指标	受益对象满意度	受益对象满意度	≥95%

2. 项目资金构成

博山区山头街道河南西社区安置房建设项目(东区)总投资 19180 万元，其中 3880 万元作为项目资本金，资本金比例为 20.23%，通过发行专项债券 15300 万元，其中本期拟申请发行政府专项债券 3300 万元，2022 年拟继续发行专项债券 12000 万元。

3. 项目概况

该项目为博山区山头街道河南西社区安置房建设项目（东区），位于博山区山头街道办事处内，规划占用土地面积 17100 m²（约合 25.65 亩），总建筑面积 59000 m²，安置户数 357 户、安置人数 1143 人、配比停车位 357 个，项目建设完成后可实现腾空土地 321.5 亩。项目主要建设 4 栋 17F 住宅楼，其中：两个单元三栋、一个单元一栋，住宅楼建筑面积 38000 m²、地下住宅储藏室建筑面积 5000 m²、地下车库及设备用房 13000 m²；同时配套建设地上商业房（超市、卫生室）、社区服务中心、党群活动中心等服务用房 3000 m²，以及相应建设小区内道路、敷设综合管网、景观园林绿化等附属设施。

4. 项目实施进度计划

本项目计划建设期为 2021 年到 2023 年。

5. 项目预算

本项目预算总投资额 19180 万元。

（二）事前绩效评估的基本情况

1. 评估目的

通过开展项目事前评估，第一，有利于提高立项的准确性和预算资金配置的合理性；第二，有利于推进政务公开，提高预算安排的透明度，提升政府公信力；第三，有利于单位树立绩效理念，加强项目论证，提高预算管理水平。

2. 评估原则

1. 依法依规。根据中央、省委、市委决策部署，以相关法律、法规、规章以及财政资金管理办规定等为依据开展。

2. 绩效导向。坚持绩效导向，从多个维度对项目进行综合评估。

3. 科学规范。按照规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行。

4. 客观公正。按照“公开、公平、公正”的原则进行，利益相关方不得影响评估过程及结果。

5. 精简高效。结合有关评审程序，简化流程和方法，提高评估工

作效率和质量。

3. 评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
3. 《中共山东省委 山东省人民政府关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（鲁发〔2019〕2号）；
4. 《中共淄博市委办公室 淄博市人民政府办公室关于做好全面实施预算绩效管理工作的通知》；
5. 淄博市财政局《关于开展2021年政策和项目预算事前绩效评估工作的通知》；
6. 财政部门制定的预算管理制度、资金及财务管理办法等；
7. 其他有关依据。

4. 评估程序

1. 准备阶段（1）成立事前评估工作组。成立事前绩效评估工作组，组织开展事前绩效评估各项工作。（2）拟定工作方案。评估工作组按要求拟定具体的事前绩效评估工作方案，包括评估对象概况、评估依据和目的、评估方法、评估内容与重点、评估人员、评估时间及要求等。（3）组织事前评估工作组成员培训。组织事前评估工作组成员学习有关法律法规、规章、方针政策、部署规划及预算管理制

度、部门职能等内容，研究确定事前绩效评估的工作内容、方法、程序、标准和时间要求等。

2. 实施阶段（1）资料收集与审核。事前评估工作组收集与项目有关的数据和资料，并进行审核与分析。（2）现场调研。事前评估工作组在收集审核项目资料的基础上，采取现场勘察、询查、复核等方式，对有关情况进行调查、核实，了解项目具体内容、申报理由和项目实施的具体做法、依据等，将现场情况与上报资料进行对比，并对项目答疑进行书面记录。（3）综合评估。事前评估工作组通过对资料的统计、分类、汇总、分析并得出评估结论。

（五）评估思路

根据淄博市财政局《关于开展2021年政策和项目预算事前绩效评估工作的通知》要求，对项目设立的必要性、投入的经济性、绩效目标的合理性、实施方案的可行性、筹资的合规性等方面进行分析后作出初步事前评估结论。做到评估依据充分、内容真实完整、采用数据准确、项目分析透彻、整体逻辑清晰、结果客观公正。

（六）评估方法

本次事前绩效评估主要采用对比分析法、因素分析法等方法进行论证。

1. 对比分析法。通过将绩效目标与预期实施效果、历史情况、不同地区同类项目支出安排情况进行比较，对项目进行评估。

2. 因素分析法。通过全面梳理影响绩效目标实现和实施效果的主客观因素，综合分析各种因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

三、评估内容和结论

（一）项目立项必要性

该项目为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、山东省自然资源厅四部门批复的 2016 年棚户区改造项目（鲁建住字〔2015〕25 号），2020 年又被列入山东省美丽宜居乡村建设项目。项目符合规划要求，根据城区发展改善居民居住环境，优化土地资源配置，完善区域设施配套，创造良好的招商引资环境，同时实现社区居民集体供暖适应目前国家节能环保新形势的需要，对全市的“节能减排”非常有利，做到双赢的结果。博山区山头街道河南西社区安置房建设项目（东区）势在必行。

因此，项目建设是完全必要的，也是可行的。

（二）项目投入经济性

本项目严格按照法律法规和相关政策的规定，就勘察设计单位、施工单位、全过程咨询单位等进行了公开招标，在保证工程质量的前提下，优先采用经济性报价。同时，全过程咨询单位对项目设计进行优化，对项目施工进行全程管理，对工程造价进行审计，从而保证项目投入的经济性。本项目投入产出比合理，成本测算充分，成本控制措施科学有效。

（三）项目绩效目标合理性

本项目绩效目标充分考虑项目实施过程中的环境影响和条件制约，本着稳健谨慎的原则，本着工程顺利施工的原则，绩效目标明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标既细化又量化，目标值具有科学性、前瞻性，绩效目标制定较为合理。

（四）项目实施方案的可行性

本项目实施方案，专业人员、设施、物资等基础保障条件具备，充分考虑了施工风险、技术风险、管理风险、市场风险、资金风险等因素，充分做好项目前期的筹划工作、项目中期的施工计划，项目全过程采取有效控制措施，项目施工制定明确的时限和步骤，从而保证项目实施方案的可行性。

（五）项目筹资合规性

1. 筹资合规性

本项目资金来源、筹资渠道合法合规，项目资金部分为资本金，部分为政府专项债券资金，来源构成明确、合理。

2. 筹资风险可控性

项目筹资成本经济合理，项目筹资风险可控。

六、评估内容和结论

经分析评估，博山区山头街道河南西社区安置房建设项目（东区）

实施方案可行，绩效目标可实现性强，项目资金安排合理。综合评估结论：建议予以支持。

博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目：事前绩效评估报告

一、评估对象

（一）项目名称

博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目

（二）项目绩效目标

1、产出指标

新生村隶属淄博市博山区八陡镇，全村总户数 544 户，总人口 1202 人。为积极推进美丽宜居乡村建设，改善居民生活环境，新生村拟建设安置住宅楼项目，项目建成后，已拆迁的 181 户可尽快回迁，同时可以腾空 40 亩土地。

2、效益指标

本项目建成后，可进一步改善居民的生活环境，实现居民家家户户有楼房的期盼，满足经济社会发展的迫切需求，完善的小区配套设施可有效改善当地居民日常生活的舒适性，节约土地资源，改善环境。

本项目绩效目标见表 1-1。

表 1-1 项目绩效指标表

表 1-1 项目绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	四级指标	指标值
产出指标	数量指标	楼房建筑面积	楼房建筑面积	18000 m ²
		预计回迁户数 量	预计回迁户数量	181 户
	质量指标	竣工验收合格 率	竣工验收合格率	100%
	时效指标	开工率	开工率	100%
		项目开工时间	项目开工时间	2021 年 4 月
		项目竣工时间	项目竣工时间	2022 年 4 月
	成本指标	严格控制项目 建设成本	严格控制项目建设成本	不超项目建设 预算
效益指标	经济效益 指标	平房拆除,建设 楼房,并完成配 套设施建设	实现居民住房条件的改 善, 实现居民生活质量的 提高	有效
	社会效益 指标	本项目建成后, 可进一步改善 居民的生活环 境,实现居民家 家户户有楼房 的期盼,满足经 济社会发展的 迫切需求,完善 的小区配套设 施可有效改善 当地居民日常 生活的舒适性, 节约土地资源, 改善环境。	本项目建成后, 是一项 改善民生的工作举措, 实现居民家户户有楼 房的期盼, 完善的小区 配套设施可有效改善当 地居民日常生活的舒适 性, 节约土地资源, 改 善环境。	显著

一级指标	二级指标	三级指标	四级指标	指标值
	可持续影响指标	本项目实施可有效改善当地居民日常生活的舒适性,节约资源,改善环境。	本项目实施可有效改善当地居民日常生活的舒适性,节约资源,改善环境。	有效
社会公众或服务对象满意度指标	具体指标	受益对象满意度	受益对象满意度	≥95%

(三) 项目资金构成

项目总投资 6000 万元,其中资本金 4100 万元,资本金比例 68.33%,本次拟申请专项债券 1900 万元。

(四) 项目概况

该项目位于八陡镇新生村,项目规划面积 1.4994 公顷,5 栋 6 层住宅楼,总建筑面积 18000 平方米。配套建设水电暖气、道路、绿化等配套设施。项目须严格按照国土、规划、环保、住建、应急管理等相关要求组织实施。

(五) 项目实施进度计划

本项目计划于 2021 年 4 月份开工,计划于 2022 年 4 月份竣工。

(六) 项目预算

本项目预算总投资额 6000 万元。

二、事前绩效评估的基本情况

（一）评估目的

通过开展项目事前评估，第一，有利于提高立项的准确性和预算资金配置的合理性；第二，有利于推进政务公开，提高预算安排的透明度，提升政府公信力；第三，有利于单位树立绩效理念，加强项目论证，提高预算管理水平。

（二）评估原则

1.依法依规。根据中央、省委、市委决策部署，以相关法律、法规、规章以及财政资金管理辦法规定等为依据开展。

2.绩效导向。坚持绩效导向，从多个维度对项目进行综合评估。

3.科学规范。按照规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行。

4.客观公正。按照“公开、公平、公正”的原则进行，利益相关方不得影响评估过程及结果。

5.精简高效。结合有关评审程序，简化流程和方法，提高评估工作效率和质量。

（三）评估依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

3.《中共山东省委 山东省人民政府关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（鲁发〔2019〕2号）；

4.《中共淄博市委办公室 淄博市人民政府办公室关于做好全面实施预算绩效管理工作的通知》；

5.淄博市财政局《关于开展2021年政策和项目预算事前绩效评估工作的通知》；

6.财政部门制定的预算管理制度、资金及财务管理办法等；

7.其他有关依据。

（四）评估程序

1.准备阶段

（1）成立事前评估工作组。成立事前绩效评估工作组，组织开展事前绩效评估各项工作。

（2）拟定工作方案。评估工作组按要求拟定具体的事前绩效评估工作方案，包括评估对象概况、评估依据和目的、评估方法、评估内容与重点、评估人员、评估时间及要求等。

（3）组织事前评估工作组成员培训。组织事前评估工作组成员学习有关法律法规、规章、方针政策、部署规划及预算管理制度、部门职能等内容，研究确定事前绩效评估的工作内容、方法、程序、标准和时间要求等。

2.实施阶段

(1) 资料收集与审核。事前评估工作组收集与项目有关的数据和资料，并进行审核与分析。

(2) 现场调研。事前评估工作组在收集审核项目资料的基础上，采取现场勘察、询查、复核等方式，对有关情况进行调查、核实，了解项目具体内容、申报理由和项目实施的具体做法、依据等，将现场情况与上报资料进行对比，并对项目答疑进行书面记录。

(3) 综合评估。事前评估工作组通过对资料的统计、分类、汇总、分析并得出评估结论。

(五) 评估思路

根据淄博市财政局《关于开展 2021 年政策和项目预算事前绩效评估工作的通知》要求，对项目设立的必要性、投入的经济性、绩效目标的合理性、实施方案的可行性、筹资的合规性等方面进行分析后作出初步事前评估结论。做到评估依据充分、内容真实完整、采用数据准确、项目分析透彻、整体逻辑清晰、结果客观公正。

(六) 评估方法

本次事前绩效评估主要采用对比分析法、因素分析法等方法进行论证。

1. 对比分析法。通过将绩效目标与预期实施效果、历史情况、不同地区同类项目支出安排情况进行比较，对项目进行评估。

2. 因素分析法。通过全面梳理影响绩效目标实现和实施效果的主

客观因素，综合分析各种因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

三、评估内容和结论

（一）项目立项必要性

旧村居改造是实现乡村振兴目标的客观需求，是集约利用土地，提高土地利用率的有效途径，也是改善村居民生活环境，提高农村居民生活水平的有效方式。项目满足规划要求，建设此项目，可有利于八陡镇的乡村发展，满足居民的对于住房条件改善的需求，助力新生村在实现乡村振兴上跨越一大步。项目建设是适应目前城乡发展趋势的必要工作，通过项目建设可腾空大面积土地，可实现项目收益，进一步推动新生村美丽乡村建设。

因此，项目建设是完全必要的，也是可行的。

（二）项目投入经济性

本项目严格按照法律法规和相关政策的规定，就勘察设计单位、施工单位、全过程咨询单位等进行了公开招标，在保证工程质量的前提下，优先采用经济性报价。同时，全过程咨询单位对项目设计进行优化，对项目施工进行全程管理，对工程造价进行审计，从而保证项目投入的经济性。本项目投入产出比合理，成本测算充分，成本控制措施科学有效。

（三）项目绩效目标合理性

本项目绩效目标充分考虑项目实施过程中的环境影响和条件制约，本着稳健谨慎的原则，本着工程顺利施工的原则，绩效目标明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标既细化又量化，目标值具有科学性、前瞻性，绩效目标制定较为合理。

（四）项目实施方案的可行性

本项目实施方案，专业人员、设施、物资等基础保障条件具备，充分考虑了施工风险、技术风险、管理风险、市场风险、资金风险等因素，充分做好项目前期的筹划工作、项目中期的施工计划，项目全过程采取有效控制措施，项目施工制定明确的时限和步骤，从而保证项目实施方案的可行性。

（五）项目筹资合规性

1. 筹资合规性

本项目资金来源、筹资渠道合法合规，项目资金部分为资本金，部分为政府专项债券资金，来源构成明确、合理。

2. 筹资风险可控性

项目筹资成本经济合理，项目筹资风险可控。

（六）总体结论

经分析评估，博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目实施方案可行，绩效目标可实现性强，项目资金安排合理。综

合评估结论：建议予以支持。

四、相关建议

建议强化绩效监控，提高国有资金使用效益。

徐雅村旧村改造项目：

（一）概况

项目概况概述项目主管部门、实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

徐雅村旧村改造项目，项目主管部门为博山区住房和城乡建设局，实施单位为博山区域城镇徐雅村村民委员会，2022 年拟申请专项债券 4000 万元用于徐雅村旧村改造项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目符合规划要求，根据城区发展改善居民居住环境，优化土地资源配置，完善区域设施配套，创造良好的招商引资环境，同时实现社区居民集体供暖适应目前国家节能环保新形势的需要，对全市的“节能减排”非常有利，做到双赢的结果。博山区域城镇徐雅村旧村改造项目势在必行。

因此，项目建设是完全必要的，也是可行的。

2、项目投入经济性

本项目严格按照法律法规和相关政策的规定，就勘察设计单位、施工单位、全过程咨询单位等进行了公开招标，在保证工程质量的前提下，优先采用经济性报价。同时，全过程咨询单位对项目设计进行优化，对项目施工进行全程管理，对工程造价进行审计，从而保证项目投入的经济性。本项目投入产出比合理，成本测算充分，成本控制措施科学有效。

3、项目绩效目标合理性

本项目绩效目标充分考虑项目实施过程中的环境影响和条件制约，本着稳健谨慎的原则，本着工程顺利施工的原则，绩效目标明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标既细化又量化，目标值具有科学性、前瞻性，绩效目标制定较为合理。

4、项目实施方案的可行性

本项目实施方案，专业人员、设施、物资等基础保障条件具备，充分考虑了施工风险、技术风险、管理风险、市场风险、资金风险等因素，充分做好项目前期的筹划工作、项目中期的施工计划，项目全过程采取有效控制措施，项目施工制定明确的时限和步骤，从而保证项目实施方案的可行性。

5、项目成熟度

建设期不会对居民的生活质量产生明显的影响，项目与当地科技、文化发展水平的相互适应性、与当地基础设施发展水平的相互适应性、与当地人民的宗教民族习性的相互适应性很强。

项目建设期的施工活动及施工人员生活排污产生一定的废水废气噪声和固体废物，不会对场址及附近区域大气、水、声环境和土壤产生不利影响，因此项目建设可以被当地社会环境人文环境所接纳，与项目所在地社会环境相适应。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 9000 万元。

资金来源：项目资本金 5000 万元，2022 年拟申请专项债券 4000 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入来源稳定，成本预测考虑了项目建设支出、债券发行费用及债券利息。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 9000 万元，项目资本金 5000 万元，2022 年拟申请专项债券 4000 万元，债券资金所占比例为 44.44%，低于 80%，符合要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁

和工程实施难度，从而减少工程投资。

(2) 深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

(3) 选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

(4) 开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。其次，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目管理处采取提高工作速度、利用法律手段、来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

(5) 通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

(6) 按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按规定发行专项债券先行偿还。

（7）加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

（8）良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外智能建筑的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平为将来运营的优质服务创造良好的硬件，让用户住的放心，活的惬意。聘请有经验的绿化、道路及房地产等方面的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

（9）为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（10）改造项目将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本

付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

(11) 深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

(12) 选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

(13) 应严格按照《中华人民共和国土地管理法》等有关标准拟定征收补偿法案，并组织征求意见。严格执行拆迁补偿标准对被拆迁村民进行拆迁费用补偿，确保补偿款到位，安抚当地村民，避免村民出现抵制情绪。公安部门在项目全过程加强综合治理工作，保持拆迁涉及区域日常治安环境的良好；密切关注极少数村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。如出现群众抵制等社会矛盾，当地相关政府应当从中协调，避免不必要的冲突发生。

10、绩效目标合理性

本项目收入主要是腾空地块土地收入构成，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对腾空土地出让收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目总出让收入 362.46 万元。

11、筹资风险可控性

项目筹资成本经济合理，项目筹资风险可控。

六、评估内容和结论

经分析评估，博山区域城镇徐雅村旧村改造项目实施方案可行，绩效目标可实现性强，项目资金安排合理。综合评估结论：建议予以支持。