

淄博市临淄区辛店街道四村居建设项目 实施方案

财政部门：淄博市临淄区财政局

主管部门：淄博市临淄区住房和城乡建设局

实施单位：淄博市临淄区辛店街道办事处

编制时间：2022年02月

一、项目基本情况

（一）项目名称

淄博市临淄区辛店街道四村居建设项目。

（二）项目单位

项目立项主体是淄博市临淄区人民政府辛店街道办事处，项目位于淄博市临淄区 309 国道以南，乌河东岸。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复文件，2019 年 5 月 31 日，出具了《山东省建设项目备案证明》，项目代码为 2019-370305-70-03-026609。2010 年 12 月 30 日批复《淄博市人民政府征用、出让（划拨、使用）土地批件》，文号为：淄政土（划拨）[2010]32 号。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目规划用地面积约 9.0512 公顷，规划总建筑面积 208100 平方米，其中计容建筑面积 179600 平方米，不计容建筑面积 28500 平方米，项目规划入住 1455 户、4365 人，项目容积率为 1.94，绿地率为 35.05%。

（五）项目建设期限

本项目建设预计工期为 2019 年至 2022 年。

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

编制原则：

（1）实事求是的原则。从实际出发，深入开展调查研究，掌握

第一手资料，不弄虚作假。

(2) 合理利用资源，效益最高的原则。市场经济环境中，利用有限的经费，有限的资源，尽可能满足需要。

(3) 尽量做到快、准的原则。通过艰苦细致的工作，加强研究，积累的资料，尽量快速、准确的拿出项目的投资估算。

(4) 适应高科技发展的原则。从编制投资估算角度出发，在资料收集、信息储存、处理、使用以及编制方法选择和编制过程应逐步实现计算机化、网络化。

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) 《山东省建筑工程消耗量定额》和《山东省安装工程消耗量定额》等有关费用定额；

(3) 淄博市本地材料预算价格和类似工程造价；

(4) 现行投资估算的有关规定和政策

(5) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资估算 53000 万元，项目资本金 11000 万元，资本金比例 20.75%，剩余 42000 万元通过发行地方政府专项债券解决，其中 2021 年已发行专项债券 14300 万元，2022 年拟发行专项债券 26000 万元，2023 年拟继续发行专项债券 1700 万元。目前项目正在建设中，项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

（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：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	53000	100%	
一、资本金	11000	20.75%	
自有资金	11000		
二、债务资金	42000	79.25%	
专项债券	42000		已申请 18300 万元

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）土地出让收入预测

辛店街道四村居建设项目，项目收入来源全部为旧村改造后腾空土地的补偿收入。该项目可腾空土地面积 607.07 亩，土地范围为乙烯路以南，濲源路两侧。

（1）土地定价依据

依据山东省淄博市临淄区自然资源局的土地交易信息，并查询临淄区公开土地交易信息，选取项目周边地块 5 宗，参考此 5 宗土地出让的平均价格进行预测。具体如下表：

序号	单位名称	位置	面积(亩)	用途	成交价(万元)	备注(成交日期)
1	山东颐卓置业有限公司	临淄区规划南一路以南, 规划横二路以北, 规划南四路(齐园路南延)以东, 规划纵二路以西	36.66	住宅	8520	2020年6月1日
2	山东临淄农村商业银行股份有限公司	临淄区胶济铁路以南、杨坡路以西。	59.94	住宅	10874	2020年10月12日
3	淄博云星房地产开发有限责任公司	临淄区桓公路以南、天齐路以西。	68.19	住宅、商业	30326	2020年1月22日
4	淄博贝瑞建设有限公司	临淄区一诺路以西、齐鲁国际塑化城以北、稷下街道孙娄西村	71.84	住宅	27679	2017年11月1日
5	淄博慧商置业有限公司临淄分公司	一诺路以东、临淄大道以南	19.7	住宅、商业	6938	2018年5月7日

(2) 土地出让计划

预计 2022 年到 2025 年平均出让土地。

序号	项目	地块一	合计
一	出让土地回款	199,736.52	199,736.52
二	用于资金平衡土地相关收益	189,749.70	189,749.70
1	土地出让收入	199,736.52	199,736.52
2	国有土地收益基金(1*5%)	9,986.83	9,986.83
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	189,749.70	189,749.70

根据上述测算,用于资金平衡土地相关收益为 189,749.70 万元。

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。

（二）项目建设成本预测

四村居项目投资估算表

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	73.08	元/m ²	208100	m ²	1520.81	
1.1	地质勘测	3	元/m ²	208100	m ²	62.43	
1.2	立项（地震地灾环评）	1				10	
1.3	规划、图纸设计费	15	元/m ²	208100	m ²	312.15	
1.4	建设用地规划许可证	1.5	元/m ²	208100	m ²	31.215	
1.5	环保手续费	1	元/m ²	208100	m ²	20.81	
1.6	消防评审及强电检测费	1	元/m ²	208100	m ²	20.81	
1.7	排污费（排水手续费）	4	元/m ²	208100	m ²	83.24	
1.8	图纸审查费	1.8	元/m ²	208100	m ²	37.46	
1.9	防雷审查费	0.3	元/m ²	208100	m ²	6.24	
1.10	文物勘查	3	元/m ²	208100	m ²	62.43	
1.11	养老保障金	40	元/m ²	208100	m ²	832.40	
1.12	水土保持	2	元/m ²	208100	m ²	41.62	
2	建筑安装工程费	2205.97	元/m ²	208100	m ²	45906.20	
2.1	土建施工	1760	元/m ²	179600	m ²	31609.60	
2.2	安装施工	485	元/m ²	179600	m ²	8710.60	
2.3	地下建筑施工	1960	元/m ²	28500	m ²	5586.00	
3	配套工程、设备费	193.11	元/m ²	208100	m ²	4151.69	
3.1	供电	53	元/m ²	208100	m ²	1102.93	
3.2	给排水	40	元/m ²	208100	m ²	832.40	

序号	项目	单位成本		计算基数		合计 (万元)	备注
3.3	供暖	63	元/m ²	208100	m ²	1311.03	
3.4	燃气	35.05	元/m ²	208100	m ²	729.39	
3.5	有线、宽带	300	元/户	1455	户	43.65	
3.6	公建配套费（景观、铺装、绿化等）	41.04	元/m ²	32234	m ²	132.29	
4	其它费用	68.3	元/m ²	208100	m ²	1421.32	
成本小计（1至4项）		2546.85	元/m ²	208100	m ²	53000	

利息支出

该项目于2021年山东省政府专项债券（十一期）融资5000万元，利率3.39%，期限7年；于2021年山东省政府专项债券（三十三期）融资3000万元，利率3.06%，期限7年；于2021年山东省政府专项债券（五十二期）融资5000万元，利率3.25%，期限7年；于2021年山东省政府专项债券（五十七期）融资1300万元，利率3.13%，期限7年；于2022年山东省政府专项债券（五期）融资4000万元，利率2.83%，期限7年；本期拟发行专项债券7000万元，2022年拟继续发行专项债券15000万元，2023年拟继续发行专项债券1700万元，期限7年，年利率按照3.70%计算。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。专项债券一年付息一次，到期一次偿还本金。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见下表。

序号	项目	小计	截至2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	现金流入	242,749.70	5,000.00	17,300.00	75,437.42	50,137.42	47,437.42	47,437.42	-	-	-	-	-
1.1	土地出让收入	189,749.70			47,437.42	47,437.42	47,437.42	47,437.42					
1.2	融资活动现金收入	42,000.00		14,300.00	26,000.00	1,700.00							
1.3	资本金投入	11,000.00	5,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00							
1.4	其他资金	-											
2	现金流出	105,224.13	5,000.00	12,014.30	30,490.49	7,393.39	1,454.59	1,454.59	1,454.59	1,454.59	15,754.59	26,990.10	1,762.90
2.1	建设投资	53,000.00	5,000.00	12,000.00	30,000.00	6,000.00							
2.2	融资活动现金流出	52,224.13	-	14.30	490.49	1,393.39	1,454.59	1,454.59	1,454.59	1,454.59	15,754.59	26,990.10	1,762.90
2.2.1	债券发行费用	42.00		14.30	26.00	1.70							
2.2.2	偿还债券本金	42,000.00									14,300.00	26,000.00	1,700.00
2.2.3	支付债券利息	10,182.13			464.49	1,391.69	1,454.59	1,454.59	1,454.59	1,454.59	1,454.59	990.10	62.90
2.3	其他现金流出												
三	现金结余		-	5,285.70	50,232.63	92,976.67	138,959.50	184,942.34	183,487.75	182,033.16	166,278.57	139,288.47	137,525.57

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 2 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。

四、项目风险分析

1、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对住宅建设过程造成的影响，以及对住宅产生直接破坏，从而对承建单位造成经济上的损失。

自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

2、经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：财务风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

3、技术风险

房地产技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给承建单位可能带来的损失。包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

4、社会风险

住宅建设的社会风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、住客干预风险、治安风险。

只有通过有效合理的监管控制风险，制定项目风险管理计划才能对该项目进行风险控制，保证该项目的顺利实施。建议成立独立项目组对该项目全过程进行监管控制风险。

该项目建设无民族矛盾、宗教问题存在。因此该项目社会风险较少，通过有效措施可较好地降低社会风险，对社会稳定无影响。

五、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

辛店街道四村居建设项目涉及大武、小武、高家、曹家四个村居，规划总建筑面积 21.02 万平方米，29 栋住宅楼，一栋综合办公楼；设计总户数 1366 户，其中普通住宅 1098 户，周转房 268 户。

四村居建设项目于 2017 年底完成招标，由中铁十四局承建，2019 年 7 月份正式进场施工。由于四村居建设项目新址占用稷下街道槐行村、小杨村土地及部分旧村址、墓地，目前只开工建设了 13 栋住宅楼，共 572 户，现主体工程全部完工，正在进行内外装饰施工，计划于 2021 年底竣工、居民回迁入住；未开工的 17 栋楼（16 栋住宅楼、1 栋办公楼）争取在 2021 年 7 月底前开工建设。

（二）评估内容

（一）立项的必要性（指标权重 20 分，得 20 分）

1、政策相关性（指标权重 5 分，得 5 分）

国家在《国民经济和社会发展的十三五规划纲要》第三十六章“推动城乡协调发展”中指出：“推进农村改革和制度创新，增强集体经济组织服务功能，激发农村发展活力。全面改善农村生产生活条件。科学规划村镇建设、农田保护、村落分布、生态涵养等空间布局。加快农村宽带、公路、危房、饮水、照明、环卫、消防等设施改造。开展新一轮农网改造升级，农网供电可靠率达到 99.8%。实施农村饮水安全巩固提升工程。改善农村办学条件和教师工作生活条件，加强基层医疗卫生机构和乡村医生队伍建设。建立健全农村留守儿童和妇女、老人关爱服务体系。加强和改善农村社会治理，完善农村治安防控体系，深入推进平安乡村建设。加强农村文化建设，深入开展“星级文明户”、“五好文明家庭”等创建活动，培育文明乡风、优良家风、新乡贤文化。开展农村不良风气专项治理，整治农村非法宗教活动等突出问题。开展生态文明示范村镇建设行动和农村 13 人居环境综合整治行动，加大传统村落和民居、民族特色村镇保护力度，传承乡村文明，建设田园牧歌、秀山丽水、和谐幸福的美丽宜居乡村。”

《山东省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》也指出：“加强农村规划管理。完善村镇体系规划和村庄规划，开展美丽乡村创建示范。实施特色村居保护工程，加大传统村落民居和历史文化名村名镇保护力度。分类指导、梯次推进农村社区建设，有序撤销合并社区内原行政村村民委员会，建立现代社区治理体制。建立健全农村社区组织，推进农村基层服务型党组织建设，推进农村社区网格化管理。鼓励驻村机关、团体、部队、企事业单位支持参与农村社区建设。”

《淄博市委办公厅、淄博市人民政府办公厅印发〈关于推进美丽乡村标准化建设的实施意见〉的通知》（淄办发〔2016〕53号）中指出：“推进美丽乡村标准化建设，是贯彻落实党的十八大关于“努力建设美丽中国”的具体实践，是全面建成小康社会的客观要求，是统筹城乡一体化发展的重要途径，是新型城镇化建设的重要任务，对改善农村人居环境、培育文明新风，推进农业农村供给侧结构性改革、加快一二三产业融合发展，促进农民脱贫致富、提高农民生产生活水平具有重要意义。各级党委、政府要充分认识推进美丽乡村标准化建设的重要性和紧迫性，切实把思想统一到省委、省政府和市委、市政府的决策部署上来，以走在前列为目标定位，加强组织领导，强化工作措施，调动各方力量，推动我市美丽乡村建设迈上新水平，为全面建成小康社会打下坚实基础。”《关于公布2021年我市城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（淄建发〔2021〕10号）项目立项符合国家和地区政策，本项得5分。

2、职能相关性（指标权重5分，得5分）

《关于淄博市临淄区辛店街道四村居建设项目的备案证明》同意四村居建设。项目立项与本部门职能、规划一致，因此本项得5分。

3、需求相关性（指标权重5分，得5分）

随着淄博市经济的快速发展，人民群众的生活水平得到了显著提高，人民群众在满足了衣、食、行等方面的要求后，对居住条件、工作环境的要求也日益提高，特别是中高档收入消费者对高品质工作、生活、休闲、娱乐和居住场所的需求与日俱增。宽敞、舒适、服务功

能多样化、日用科技现代化的住宅及工作场所已成为改善人们生活环境的重要组成部分。现在淄博临淄区的住宅区难以满足当地居民和广大企业职工的居住及生活需求，对改善居住环境和改善城市面貌的要求越来越迫切。

项目已取得的批复文件，2019年5月31日，出具了《山东省建设项目备案证明》，项目代码为2019-370305-70-03-026609；2010年12月30日批复《淄博市人民政府关于将国有建设用地使用权划拨给淄博齐鲁化学工业区管理委员会的批复》，文号为：淄政土（划拨）[2010]32号；2017年8月14日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、山东省国土资源厅出具了《关于公布2017年棚户区改造第二批调整项目的通知》鲁建住字[2017]21号。以上文件确定了辛店街道四村居建设项目为棚户区改造项目。

因此本次债券募集资金拟投资的辛店街道四村居建设项目已取得相关批复文件，本项目具有现时需求，具有实施的必要性，具有明确的受益对象，且不具有可替代性，因此项目立项具有需求相关性，本项得5分。

4、财政投入相关性（指标权重5分，得5分）

四村居建设项目属于公共性项目，具有公益性，属于公共财政支持范围，本项得5分。

（二）投入经济性（指标权重20分，得20分）

1、投入合理性（指标权重10分，得10分）

淄博市临淄区辛店街道四村居建设项目总建筑面积约21.02万

平方米，29 栋住宅楼，一栋综合办公楼；设计总户数 1366 户，其中普通住宅 1098 户，周转房 268 户。项目建设期限为 33 个月，预计工期为 2019 年 7 月至 2022 年 3 月。本项目总投资约 53000.00 万元。其中建筑工程费用 6318 万元，设备购置及安装工程费用 45279 万元，工程建设其他费用 153 万元。

建筑安装工程费用包括房屋建筑工程和列入房屋建筑工程预算的供水、供暖、卫生、通风等设备费用及其装设、油饰工程的费用；列入建筑工程预算的各种管道、电力、电信和电缆导线敷设工程的费用；为施工而进行的场地平整，原有建筑物和障碍物的拆除以及施工临时用水、电、气、路和完工后的场地清理，环境绿化、美化等工作的费用。工程建设其它费用根据国家有关规定并参照企业实际情况估算。包括：土地使用费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、劳保统筹费、预算审查费、城市建设配套费、规划及设计费、施工图审查费、消防工程审查费、防雷设施及监测费等。

淄博市临淄区辛店街道四村居建设项目参考近几年项目周边地块成交情况计算土地价格，项目收益 189,749.70 万元；发行债券本息合计 52,182.13 万元，本息覆盖倍数为 3.64。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据当前国内融资环境，淄博市临淄区辛店街道四村居建设项目可以自筹方式为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息的要求。

本项目收入、成本、收益预测具有合理性，本项得 10 分。

2、成本控制措施的有效性（指标权重 10 分，得 10 分）

本项目实施拟使用政府采购程序，招标活动拟采取委托招标的形式面向全社会进行公开招标。招标范围、招标组织形式和招标方式报送项目审批部门核准。在项目建设过程中，项目实施单位对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

2019 年 5 月 31 日，出具了《山东省建设项目备案证明》，同意项目建设，并确认了项目建设地点、建设规模及建设内容、投资规模及资金来源、项目建设期限的内容。

2019 年 9 月 30 日，淄博市自然资源局就项目颁发了《建设工程规划许可证》（编号为：建字第 370305-2019-198 号），2019 年 9 月 30 日淄博市临淄区住房和城乡建设局就项目颁发了《建筑工程施工许可证》（编号：370305201909300301），2019 年 9 月 16 日淄博市自然资源局颁发了《建设用地规划许可证》（编号为：地字第 370305-2019-82）。

2010 年 12 月 30 日，淄博市人民政府出具《关于将国有土地使用权划拨给齐鲁化学工业区管理委员会的批复》（淄政土（划拨）[2010]32 号）同意将我区辛店街道上庄、窝托社区国有农用地共计 19.6733 公顷（其中耕地 10.4018 公顷）转为建设用地。上述农用地转用后回收，同时收回上庄、窝托社区国有建设用地 4.1034 公顷、收回上庄社区未利用地 0.0216 公顷，以上共计收回土地 23.7983 公顷，并将 23.7983 公顷土地使用权划拨给淄博齐鲁化学工业区管理委员会，用于齐鲁化工区九村居合村并点项目建设。

淄博市临淄区辛店街道四村居建设项目已取得相关批复文件,项目成熟,投资具有合规性。

因此本项得 10 分。

(三) 绩效目标合理性 (指标权重 20 分, 得 20 分)

1、目标明确性 (指标权重 10 分, 得 10 分)

绩效目标及指标设置与项目高度相关。本项得 10 分。

2、目标合理性 (指标权重 10 分, 得 10 分)

项目落成后,能够改善城市面貌和当地居民居住条件,促进居民财产性增值。推进城市化进程,促进社会和谐与进步,促进社会可持续发展。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配且,符合实际需求;绩效目标经过充分论证和合理测算,符合国家政策的发展趋势,具有前瞻性。因此本项得 10 分。

(四) 实施方案有效性 (指标权重 20 分, 得 16 分)

1、实施内容明确性 (指标权重 5 分, 得 5 分)

辛店街道四村居建设项目涉及大武、小武、高家、曹家四个村居,规划总建筑面积 21.02 万平方米,29 栋住宅楼,一栋综合办公楼;设计总户数 1366 户,其中普通住宅 1098 户,周转房 268 户。

项目内容明确具体,与绩效目标匹配,本项得 5 分。

2、项目时效性 (指标权重 5 分, 得 3 分)

本项目建设周期 33 个月,2019 年 7 月开始各项准备阶段,2022 年 12 月部分竣工。但该项目未明确项目清理、退出、调整机制,因此本项得 3 分。

3、实施方案可行性（指标权重 5 分，得 5 分）

项目的拟实施方案技术路线完整、可行、合理，与绩效目标匹配，进度安排科学有序。各项与项目关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。该项得 5 分。

4、过程控制有效性（指标权重 5 分，得 3 分）

2019 年 5 月 31 日取得《关于辛店街道商四村居建设项目的备案证明》，单位根据项目实施进度安排资金支出计划，保证预算支出的有效性，确保工程顺利完成。

但是本项目目前尚未成立专门管理组，也未制定财务公开、重点支出管理、资产管理等制度，尚未形成全程监督管控制度，预算执行过程中的控制措施仍有瑕疵，因此本项得 3 分。

（五）筹资合规性（指标权重 20 分，得 18 分）

1、筹资合规性（指标权重 10 分，得 10 分）

淄博市临淄区辛店街道四村居建设项目总投资 53000.00 万元，项目资本金比例 20.75%，即项目资本金 11000 万元，剩余 42000 万元通过发行政府专项债券的方式筹集，其中 2021 年已发行专项债券 14300 万元，2022 年 1 月已发行专项债券 4000 万元，本次拟发行专项债券 7000 万元，2022 年拟继续发行专项债券 15000 万元，2023 年拟继续发行专项债券 1700 万元。本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性；因此本项得 10 分。

2、财政投入能力（指标权重 5 分，得 5 分）

该项目符合《国民经济和社会发展十三五规划纲要》、《山东省

国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《淄博市委办公厅、淄博市政府办公厅印发〈关于推进美丽乡村标准化建设的实施意见〉的通知》（淄办发〔2016〕53号）。本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理，本次申请的专项债券项目资金与已设立的专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉，因此本项得5分。

3、筹资风险可控性（指标权重5分，得3分）

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力，筹资风险可控。

本债券的风险因素主要有：

（1）利率风险，由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（2）流动性风险，本期债券发行后可在银行间债券市场和证券交易所债券市场交易流通。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债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本债券流动性。

（3）偿付风险，本期债券根据相关规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实进度、土地市场供求等多种因素

影响,存在一定的不确定性,将有可能给本期偿付带来一定风险。

(4) 评级变动风险,长期以来,山东省社会经济快速发展,财政收入稳定增长,地方债务风险可控,基于山东省整体发展情况及本期债券低的偿付风险,上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予本期债券信用等级评定为 AAA。本期债券存续期内,若出现宏观经济的剧烈波动,导致山东省经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题,不排除发行人资信情况出现变化,本期债券的信用等级发生调整,从而为债券投资者带来一定的风险。

(5) 税务风险,根据《财政部、国家税务总局关于地方政将债券利息免征所得税问题的通知》(财税(2013)15 号)规定,企业和个人取得的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。若国家税收政策发生调整,将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

但根据山东省人民政府办公厅印发《山东省政府性债务风险应急处置预案》,按照“谁举债、谁偿还”的原则,要求举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案,当出现债务风险事件时,落实债务还款资金安排,但本单位未对预期风险制定应对措施,因此本项得 3 分。

(三) 评估结论

项目收益 189,749.70 万元,项目债券本息合计 52,182.13 万元,本息覆盖倍数为 3.64,符合专项债发行要求;项目可以以相较银行贷款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。项目建成后能够改善城市面貌和当地居民居住条件，增加社会就业，带动消费、投资增长，发挥更大社会效益和环境效益。但该项目在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得分为 94 分，项目予以支持。