

薛城区房产征收事务中心
曹沃村棚改回迁安置工程
实施方案



薛城区房产征收事务中心
2022年6月

一、项目基本情况

（一）项目名称

曹沃村棚改回迁安置工程

（二）项目单位

项目立项主体名称：薛城区房产征收事务中心

项目单位简介：薛城区房产征收事务中心（以下简称区房产征收事务中心）为区住房城乡建设局所属正科级公益一类事业单位。

主要职责是：

（一）贯彻落实房屋征收政策法规，承担拟订全区国有土地上房屋征收与补偿相关规章制度辅助工作；参与编制全区国有土地上房屋征收的计划，根据主管部门授权，依法组织指导相关国有土地上的房屋征收工作。

（二）承担全区房屋征收信息的统计、分析，为房屋征收提供技术支撑；承担房屋征收过程中的摸底、丈量、评估、测算的技术指导工作。

（三）配合相关部门和镇（街道）做好征收补偿协议的起草、签订工作；依法稳妥做好回迁安置上房、结算辅助工作。

（四）承担房屋征收补偿相关政策的宣传、咨询和培训工作。

（五）完成区住房城乡建设局交办的其他任务。

区房产征收事务中心设 4 个内设机构：

（一）综合室。承担中心日常工作的综合协调和管理服务，承担财务、党务、文电、会务、机要、保密、信息、人事、档案、应

急、值班等工作。

（二）征收室。承担拟订全区国有土地上房屋征收与补偿相关规章制度辅助工作；参与编制全区国有土地上房屋征收的计划，依法组织指导相关国有土地上的房屋征收工作；承担全区房屋征收信息的统计、分析，为房屋征收提供技术支撑；承担房屋征收补偿相关政策的宣传、咨询和培训工作；配合相关部门和镇（街道）做好征收补偿协议的起草、签订工作；依法稳妥做好回迁安置上房、结算辅助工作。

（三）评估室。承担房屋征收过程中的摸底、丈量、评估、测算的技术指导工作。

（四）信访室。承担接待和处理征收工作中的群众来信来访，为群众提供政策、法律咨询服务工作；承担定期排查分析全区房屋征收信访信息，协助解决房屋征收信访中的重大、疑难问题。

（三）项目规划审批

2019年3月28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、山东省自然资源厅鲁建住字【2019】6号《关于公布2019年我省城镇棚户区改造等计划任务的通知》，枣庄市共有16520户棚改开工计划。

2019年10月21日，枣庄市住房和城乡建设局、枣庄市发展和改革委员会、枣庄市财政局、枣庄市自然资源和规划局出具枣建房字【2019】57号《关于分解落实2019年保障性安居工程任务（第二批）的通知》，曹沃村改造工程位列其中。

项目单位薛城区房产征收事务中心 2022 年 5 月 30 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码为：2205-370403-04-01-446382。

枣庄市薛城区自然资源局 2022 年 6 月 1 日出具《关于曹沃村棚改回迁安置工程建设项目用地审查意见》，同意项目用地申请。

2022 年 6 月 1 日，枣庄市薛城区自然资源局出具《关于曹沃村棚改回迁安置工程腾空土地性质、规划的说明》，明确了项目用地范围以及面积。

枣庄市薛城区发展和改革局 2022 年 6 月 9 日出具薛发改行审【2022】14 号《关于曹沃村棚改回迁安置工程可行性研究报告的批复》，同意实施项目工程。

枣庄市自然资源和规划局于 2022 年 6 月 8 日出具枣自资规函【2022】70 号《枣庄市自然和规划局关于曹沃村棚改回迁安置工程的规划意见》，原则同意本项目选址建设。

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地面积 123285m²，总建筑面积 319030m²，配套建设幼儿园一所，配套建设道路、广场等基础配套设施。其中：

（1）本项目回迁安置小区的占地面积 5.08 万 m²（约 76 亩），总建筑面积 169656.81m²，其中地上建筑面积 123687.75m²，地下建筑面积 45969.06m²；

（2）该项目规划教育用地建设 12 班幼儿园 1 所，占地面积约 10000m²，总建筑面积约 5500m²；主要建设内容包括幼儿活动用房、服务用房、附属用房、活动场地等设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期 2022 年 6 月-2025 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）国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《中华人民共和国预算法》；

（3）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

（4）《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）；

（5）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；

（6）《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；

2.估算总额

本项目总投资 170,000.00 万元，包括建筑工程费用 116,347.09 万元，工程建设其他费用 40,602.67 万元，预备费用 7,800.24 万元，建设期利息 5250.00 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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

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	170,000.00	100%	
一、资本金	85,000.00	50.00%	
自有资金	85,000.00		
二、债务资金	85,000.00	50.00%	
专项债券	85,000.00		本期发行 10000 万元，后续发行 75000 万元
银行借款	0.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目收益来源主要为本棚改项目完成后腾空的土地出让收益。

上述棚改项目完成后腾空的土地情况相关信息如下：

项目	曹沃村棚改回迁安置工程
土地面积	430 亩
土地用途	住宅兼容商业
土地范围	曹沃、吕沟、后刘三个自然村

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，预计土地出让平均价格为 504.06 万元/亩。

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、及枣庄市近三年 GDP 的增长情况综合确定土地出让收益。

枣庄市 2019 年至 2021 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 3.60%、3.00%、8.30%，近三年平均增速为 4.97%；按照最近三年 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：

1、按照预期增长率 4.97%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	304,306.01
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	304,306.01
2	基本政策成本及政府性基金	103,951.23
3	预计用于资金平衡土地相关收益(1-2)	200,354.78

2、按照预期增长率 4.97%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	294,368.85
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	294,368.85
2	基本政策成本及政府性基金	100,473.22
3	预计用于资金平衡土地相关收益(1-2)	193,895.63

3、按照预期增长率 4.97%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	284,711.14
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	284,711.14
2	基本政策成本及政府性基金	97,093.02
3	预计用于资金平衡土地相关收益(1-2)	187,618.12

(二) 运营成本预测

1.本项目建成后没有建设单位经营管理部分，无需支付运营成本。

2.利息支出

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 85000.00 万元，本次 2022 年下半年发行 10000 万元，预计 2023 年 6 月再次申请发行金额 45,000.00 万元，预计 2024 年 6 月再次申请发行金额 30,000.00 万元，假设预计后续发行债券利率为 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	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	本年支付利息	本年度本息偿还总额
2022 年	-	10,000.00	3.50%	-	10,000.00	-	-
2023 年	10,000.00	45,000.00	3.50%	-	55,000.00	350.00	350.00
2024 年	55,000.00	30,000.00	3.50%	-	85,000.00	1,925.00	1,925.00
2025 年	85,000.00	-	3.50%	-	85,000.00	2,975.00	2,975.00
2026 年	85,000.00	-	3.50%	-	85,000.00	2,975.00	2,975.00
2027 年	85,000.00	-	3.50%	-	85,000.00	2,975.00	2,975.00
2028 年	85,000.00	-	3.50%	-	85,000.00	2,975.00	2,975.00

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	本年支付利息	本年度本息偿还总额
2029年	85,000.00	-	3.50%	10,000.00	75,000.00	2,975.00	12,975.00
2030年	75,000.00	-	3.50%	45,000.00	30,000.00	2,625.00	47,625.00
2031年	30,000.00	-	3.50%	30,000.00	-	1,050.00	31,050.00
合计	85,000.00	85,000.00		85,000.00	-	20,825.00	105,825.00

(三) 其他需要说明的事项

1. 本项目申请专项债券 85000 万元，本次 2022 年下半年发行 10000 万元，预计 2023 年 6 月再次申请发行金额 45,000.00 万元，预计 2024 年 6 月再次申请发行金额 30,000.00 万元，假设预计后续发行债券利率为 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。

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

本项目收入主要土地出让收入，按预期增长率的 100% 计算的本息覆盖倍数，计算期末可用于偿还专项债的净收益约 200,354.78 万元，整个计算期内本息和共计 105,825.00 万元；经测算本项目备付率为 1.89 项目还款能力充足，能够满足偿债要求。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目现金流
	本金	利息	本息合计	
专项债券	85,000.00	20825	105,825.00	
银行借款	0	0.00	0.00	
融资合计	85,000.00	20825	105,825.00	200,354.78
覆盖倍数	1.89			

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

自然环境与施工条件的风险：项目工程贯穿春夏秋冬四季，雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。夜班作业是施工期间的工作制度，不是突击行为，项目部管理人员坚持现场带班，坚守施工现场。各项工艺、工序严格做好夜间施工记录。夜间作业人比较疲惫，容易出现不安全因素。

施工方风险：施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。

设计单位与供应商风险：由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题；施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。

工程事故风险：工程事故是在工程施工中指能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

（二）与项目收益相关的风险

1.经营风险：市场把控不合理，随着市场竞争的加剧以及周边环境的变化。无视回报一味的投入、扩张将可能成为企业发展的绊脚石。成本控制不当，成本是企业产品定价的依据。也是企业资源消耗的载体，成本管控的好坏，直接影响企业的经营效益。

2.运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，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、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目占地面积 123285m²，总建筑面积 319030m²，配套建设幼儿园一所，配套建设道路、广场等基础配套设施。其中：

本项目申请专项债券资金 85000.00 万元，年限为 7。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目是改善城市环境，推进城市协调健康发展的需要

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市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展。

（2）项目建设是构建和谐社会推进城镇化建设的需要

实施该项目，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且不仅有利于促进房地产市场平稳健康发展和改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。推进新城的规划建设，是保障和改善民生、实现“住有所居”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。该项目的建设不仅推动了建筑、建材、交通运输业和相关服务业的快速发展，而且把大规模村庄改造与推进产业结构调整、促进资源型城市经济转型有

机结合起来，有效地整合了土地，增强了城市功能，推进了新城可持续发展。项目的建设不仅能提高小城镇农民和城市低收入居民的居住条件，更能推动薛城区的城镇化建设，提升薛城区的整体形象。

综上所述，该项目不仅符合国家的产业政策，也符合国家、山东省及当地的发展规划，有利于保护当地的环境，有利于国学的推广。因此，项目的建设将产生较大的环境效益和社会效益，是必要且可行的。

2.项目实施的公益性

1、对繁荣经济的影响

该项目建设所用的大部分建筑材料和部分设备将由本地区供应，这将给建材业带来发展机遇。扩大就业渠道，增加人民收入。

2、对发展第三产业的影响

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想当的收入，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，促使枣庄市经济快速、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。

3、对节约及合理利用国家资源的影响

项目建设符合枣庄市城市总体规划，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。总之，项目建设

符合国家可持续发展的战略。

4、对提高人民物质文化生活及社会福利的影响

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。

5、对远景发展的影响

项目建设对枣庄市国民经济和社会发展“十四五”规划具有积极地影响。一是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；二是有利于节约土地资源，积极构建节约型社会；四是有利于加快城市化进程和全面建设小康社会步伐。

总之，该项目的建设完成，可有效改善居民生活环境，提升生活质量，也为城市发展和人民生活水平的挑高起到积极作用，大大提高了城市的整体形象。

因此，本项目专项债务收入不用于公益性资本支出，项目实施是为社会公共利益服务、以盈利为目的，注重社会、区域发展长期利益。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要土地出让收入，按预期增长率的 100% 计算的本

息覆盖倍数，计算期末可用于偿还专项债的净收益约 200,354.78 万元，整个计算期内本息和共计 105,825.00 万元；经测算本项目备付率为 1.89 项目还款能力充足，能够满足偿债要求。

4、项目投资合规性

筹资合规性：（1）资金来源渠道符合相关规定；（2）资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全；（3）资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配。

财政投入能力：（1）各级财政资金配套方式和承受能力科学合理；（2）各级财政部门和其他部门有类似项目资金重复投入；（3）财政资金支持方式科学合理。

筹资风险可控性：（1）对筹资风险认识全面；（2）针对预期风险设定应对措施；（3）应对措施可行、有效。

财政投入可行性：（1）财政支持方式合理；（2）符合预算法、政府债务管理等相关规定；（3）筹资规模合理。

资金分配合理性：（1）资金分配依据合理，具有或符合相关政策、测算标准或定额标准；（2）资金分配结果与政策目标、政策内容相匹配。

5、项目成熟度

项目立项已完成。

6.项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，发行专项债券从社会筹资的原则。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源情况汇报拟通过在建设期公司可获得的

收入，收入的测算根据类似项目、当地的实际收费价格进行测算，成本预测按照近期运营数据及日常管理人员等进行测算，预测基本合理。

本项目的运营成本包括员工工资、建筑物设备维护成本和其他成本等。员工工资采用当地 2021 年社会平均工资与当地类似岗位职工工资水平相结合的原则，按月工资及单位应承担的社会保险费等福利费用确定员工工资成本及福利费用。

本项目涉及的税收有增值税、印花税、城建税及教育费附加、房产税、所得税，在税收和计算上，根据项目的收入来源及损益的确定对涉及的税项严格按照税法及相关规定进行测算。在税收的计算中，未发现税收少计漏计的情况，各项税收计算符合税法的相关规定和要求。

本项目的收益是在收入扣除成本、税收支出后形成收益，还款收益计算合理并体现了谨慎性原则。

综上所述，本次评估已对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果合理。

8. 债券资金需求合理性

本项目总投资为 170000 万元，项目来源为项目建设单位自筹 85000 万元，拟申请政府专项债券 85000 万元，自有资金占项目总投资的 50.0%。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26 号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于项目建设，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配。

综上所述，本项目偿债计划可行。

10、绩效目标

本项目处于项目建设前期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。

11、项目实施计划可行性

（1）实施内容明确性

本项目建设内容明确，收入来源与绩效目标一致。

（2）实施计划可行性

本项目建设内容、设计方案符合相关标准规定，成立单独项目推进部门，合理进行施工安排，项目区地理位置优越，周边基础设施条件供应有保障。

（3）过程控制有效性

本项目组织机构健全，职责分工明确，业务管理制度技术规程标准健全、完善，有相应的保障措施，在项目实施过程中，项目管理办公室根据建设管理程序和项目下拨资金，同时项目实施单位在资金管理上也实行专户储存、专项管理、专款专用，设置独立财务

帐簿和帐台，确定项目投资方向不变，项目按计划有序有效地完成。严格控制财务风险。

（三）评估结论

本项目收入主要土地出让收入，按预期增长率的 100% 计算的本息覆盖倍数，计算期末可用于偿还专项债的净收益约 200,354.78 万元，整个计算期内本息和共计 105,825.00 万元；经测算本项目备付率为 1.89 项目还款能力充足，能够满足偿债要求。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。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得分 97 分，符合专项债券申报使用要求。

表9 项目事前绩效评估评分指标体系表

序号	一级指标	分值	二级指标	分值	评价要点	分析	得分
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	15	项目实施的必要性	5	政策相关性：是否与国家和规划相关；是否与我省行业发展规划相关。职能相关性：是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关。需求相关性：是否具有现实需求，需求是否迫切；是否有确定的服务对象或受益对象；是否有明显的经济、社会、生态效益和可持续影响。财政投入相关性：是否属于财政资金支持范围。	因此，本项目的建设内容符合产业政策的要求，符合国家、山东省、枣庄市“十四五”规划。项目的建设有利于建设和谐社会，对提高枣庄市的经济地位和综合竞争能力、加速推进薛城区现代化进程具有重要的战略意义，具有较好的经济效益、社会效益。	5
2			项目实施的公益性	5	专项债务收入是否用于公益性资本支出，项目实施是否为社会公共利益服务、不以盈利为目的，是否注重社会、区域发展长期利益。	因此，本项目专项债务收入不用于公益性资本支出，项目实施是为社会公共利益服务、以盈利为目的，注重社会、区域发展长期利益。	5
3			项目实施的收益性	5	项目的实施是否具有明确的收益渠道，项目运营期的收入来源为	本项目的实施具有明确的收益渠道，项目运营期的收入来源为	5

			益性		确的收益渠道。	土地出让收入。	
4	项目建设投资合规性与项目成熟度	16	项目建设投资合规性	8	项目前期可研以及可研批复是否落地。	已立项	8
5			项目成熟度	8	项目建设用地、建设规划、初设、环评等手续是否落地。	已立项	8
6	项目资金来源和到位可行性	8	项目资金来源和到位可行性	8	项目资金来源渠道、性质、额度是否明确；资金到位可能性。	本项目总投资为 170000 万元，项目来源为项目建设单位自筹 85000 万元，拟申请政府专项债券 85000 万元，自有资金占项目总投资的 50%。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26 号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于项目建设，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。	8
7	项目收入、成本、收益预测合理性	10	项目收入、成本、收益预测合理性	10	是否对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果是否合理。	本次评估已对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果合理。	10
8	债券资金需求合理性	10	债券资金需求合理性	10	债券项目是否投向正确，预算测算是否合理。	本项目总投资为 170000 万元，项目来源为项目建设单位自筹 85000 万元，拟申请政府专项债券 85000 万元，自有资金占项目总投资的 50%。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26 号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于项目建设，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。	9

9	项目偿债计划可行性和偿债风险点	20	项目偿债计划可行性	10	是否具有项目偿债计划，偿债计划是否切实可行。	本项目偿债收益来源为土地出让，收入来源可靠，偿债计划可行。	9
10			项目偿债风险点	10	是否对项目偿债风险点认识全面；针对偿债风险点是否具有相应的应对措施。	本项目的偿债风险主要有：一是项目建成后不能按计划收回；二是资金挪用风险；三是未按计划续发风险。针对上述风险，一是强化还款资金管理，规范还款准备金的管理，为强化管理，还款准备资金实行专户存储管理，还款准备金仅能用于归还债券的本金和利息，不得用于其他固定资产投资、归还其他项目债务等与项目还款准备不相符的用途；二是还款准备金也可通过与开户银行采取定期存款、协定存款等提高收益的保本型存款产品实现存款收益的增加，降低项目财务成本。三是在首次到期前，在可续发的情况下应提前做好续发准备，如出现未能按计划续发的情况，项目单位应主动承担还款责任。同时项目单位可通过争取财政补助、市场化融资等方式获得资金，确保债券的按期还款。	9
11	绩效目标合理性	6	绩效目标明确性	6	绩效目标是否明确；是否与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相符；是否有确定受益对象；绩效目标和指标设置是否与项目相关。	本项目处于项目建设期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。	6
12	项目实施计划可行性	15	实施内容明确性	5	项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	本项目建设内容明确，收入来源与绩效目标一致。	5
13			实施计划可行	6	计划是否科学、合理、	本项目建设内容、设计方案符合相关标准规定，成立单独项目	6

			性		可行，是否经过充分论证;与项目相关的技术是否完整先进、可行、合理;项目组织、进度安排是否合理;与项目有关的基础设施条件是否有效保障。	推进部门，合理进行施工安排，项目区地理位置优越，周边基础设施条件供应有保障。	
14			过程控制有效性	4	项目组织机构是否健全、职责分工是否明确，业务管理制度技术规程标准是否健全、完善;是否有相应的保障措施:项目执行过程是否设立控制措施、有无不确定因素和风险。	本项目组织机构健全，职责分工明确，业务管理制度技术规程标准健全、完善，有相应的保障措施，在项目实施过程中，项目管理办公室根据建设管理程序和项目下拨资金，同时项目实施单位在资金管理上也实行专户储存、专项管理、专款专用，设置独立财务帐薄和帐台，确定项目投资方向不变，项目按计划有序有效地完成。严格控制财务风险。	4
15	合计	100		100			97