

2022 年山东省泰安市肥城市
肥城市老城街道办事处百尺村民安置楼项目
专项债券项目实施方案



财政部门：肥城市财政局



主管部门：肥城市人民政府老城街道办事处



实施单位：肥城市老城街道办事处百尺村民委员会

编制时间：2022 年 2 月

目 录

一、项目基本情况.....	2
(一) 项目名称.....	2
(二) 项目单位及简介.....	2
(三) 项目规划审批.....	2
(四) 项目规模与主要建设内容.....	2
(五) 项目建设期限.....	3
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	3
(一) 投资估算.....	3
(二) 资金筹措方案.....	4
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	5
(一) 运营收入预测.....	5
(二) 运营成本预测.....	6
(三) 项目运营损益表.....	8
(四) 项目资金测算平衡表.....	8
(五) 其他需要说明的事项.....	11
(六) 小结.....	11
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	11
五、项目风险分析.....	12
(一) 主要风险因素及对策.....	12
(二) 防范和降低风险的措施.....	15
六、事前项目绩效评估报告.....	16
(一) 项目概况.....	16
(二) 评估内容.....	16
(三) 评估结论.....	21

一、项目基本情况

（一）项目名称

肥城市老城街道办事处百尺村民安置楼项目

（二）项目单位及简介

1、项目单位：肥城市老城街道办事处百尺村民委员会

2、项目建设单位简介：

肥城市老城街道办事处百尺村位于肥城市城区东北，距肥城市人民政府 8km，村庄占地面积 260 亩，现有人口 1400 人，总户数 420 户，近年来，老城街道办事处百尺村认真学习党的有关文件及指示精神、努力工作，多为村民办实事办好事，加快实施旧村改造步伐，改善村民生产生活和居住环境，使广大村民得到更多实惠，为构建社会主义和谐新农村而努力工作。

（三）项目规划审批

1、立项

2018 年 5 月 18 日，肥城市发展和改革局批复了《关于肥城市老城街道办事处百尺村民安置楼项目的核准意见》（肥发改行审字〔2018〕44 号）；

2、土地

2018 年 10 月 30 日肥城市人民政府批复了《关于肥城市老城街道办事处百尺村办理使用土地手续的批复》（肥政供字(2018) 第 85 号）；2020 年 2 月 20 日肥城市人民政府批复了《关于肥城市老城街道办事处百尺村办理使用土地手续的批复》（肥政供字(2020) 第 5 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

肥城市老城街道办事处百尺村民安置楼项目位于位于肥城市凤

山大街以西，建设路以北，金泰山大街以东，瑞福路以南，根据肥城市老城街道办事处总体规划、建设用地条件、周围环境与规划的土地面积，确定本项目建设内容和规模是：项目总用地面积 70840 m²，合 106.3 亩，建设 17 栋多层住宅楼、社区服务中心及室外水、电、燃气、道路硬化及绿化等配套设施。项目总建筑面积 88209.0 m²，其中建设 6+1 层住宅楼 2 栋，5+1 层住宅楼 12 栋，3 层社区服务中心 1 栋，4 层老年公寓 1 栋，5 层敬老院 1 栋，安置村民 420 户。项目容积率为 1.25，建筑密度为 25.7%，绿地率为 39.0%。。

（五）项目建设期限

本项目建设期 5 年，预计 2019 年 1 月—2023 年 12 月建成并投入使用。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 估算依据

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- （3）2016 年《山东省建筑工程消耗量定额》
- （4）2016 年《山东省安装工程消耗量定额》
- （5）2017 年《山东省建筑工程价目表》
- （6）2017 年《山东省安装工程价目表》
- （7）同类工程造价情况
- （8）现行投资估算的有关规定
- （9）建设单位提供的基础资料和数据
- （10）上级主管部门颁发的有关预算方面的文件
- （11）主要调价材料和地方材料参考肥城市现行价

2. 估算说明

- (1) 项目土地使用本村土地，为村集体土地，土地不计费。
- (2) 工程前期咨询费用按工程费用的 0.1‰ 计算
- (3) 环境评价咨询费用按工程费用的 0.1‰ 计算
- (4) 勘察费按工程费用的 1‰ 计算
- (5) 设计费按工程费用的 0.7% 计算
- (6) 监理费按工程费用的 0.8% 计
- (7) 建设单位管理费按工程费用的 0.6% 计算
- (8) 基本预备费按工程费用的 6% 计算

3、投资估算

(1) 估算范围

本项目总投资估算包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费。

(2) 工程费用估算

经估算，本项目总投资为 9800 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	9,800.00	100%	
一、资本金	6,800.00	69.39%	
自有资金	6,800.00		
二、债务资金	3,000.00	30.61%	
专项债券	3,000.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于项目建成后，棚户区居民搬迁腾空土地指标交易收入，运营期各年收入预测如下：

表2 运营收入估算表（单位：万元）

序号	项 目	合计	运营期		
			2023 年	2024 年	2025 年
1	收入合计	7236.60	1,348.20	2,858.40	3,030.00
1.1	土地指标交易收入（增长率 6%）	7236.60	1,348.20	2,858.40	3,030.00
	土地指标（亩）	150.00	30.00	60.00	60.00
	单价（万元/亩）	35.00	44.94	47.64	50.50

收入预测方法说明：

1、腾空地出让价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，相应地块全部位于泰安市肥城市，经查询肥城市公共资源交易中心土地出让信息，选取 2018 年至今与本次评价地块相近地块市场交易价格，及

《肥城市人民政府关于调整肥城市基准地价的通知》（肥政字〔2020〕19号）肥城市城区基准地价表中的住宅地价作为计算本次评价地块的基准地价，依据谨慎性原则预测本次评价住宅用地地块的基准地价收益 40.00 万元/亩。

肥城市 2017-2020 年全市国民生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.6%、6.9%、6.8%和 5.6%，近四年平均增速 6.48%，《肥城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中肥城市“十四五”时期地区生产总值（GDP）年均增长 6%，此次预测考虑近四年平均增速与“十四五”年均增速，依据谨慎性原则（孰低）假设土地价格按 6%计算增长，即预期 GDP 目标增速为 6%。具体测算如下：

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
肥城市老城街道百尺村民安置楼项目	40.00	42.40	44.94	47.64	50.50	53.53	56.74	60.15

2、土地出让收益预测

假设本期债券募集资金，投资项目改造地块土地自债券存续期第二年（2023 年）、第三年（2024 年）、第四年（2025 年）挂牌交易，项目涉及的土地全部于当年内出售完毕，其中 2023 年出让面积 30 亩，2024 年出让面积 60 亩，2025 年出让面积 60 亩。

经计算，本项目土地出让收益为 7236.60 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用主要包括利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项 目	合 计	运营期						
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	财务费用	840.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
1.1	固定资产投资利息支出	840.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
1.2	流动资金利息支出								

成本预测方法说明：

根据本项目资金筹措计划，拟发行地方政府专项债券 3,000.00 万元。其中：本次拟发行金额 1,000.00 万元，预计 2022 年 10 月发行 2,000.00 万元，假设融资利率为 4.00%，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 4：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	本年应付利息	本年度本息偿还总额
一期							
2022 年		1,000.00	4.00%		1,000.00	40.00	40.00
2023 年	1,000.00		4.00%		1,000.00	40.00	40.00
2024 年	1,000.00		4.00%		1,000.00	40.00	40.00
2025 年	1,000.00		4.00%		1,000.00	40.00	40.00
2026 年	1,000.00		4.00%		1,000.00	40.00	40.00
2027 年	1,000.00		4.00%		1,000.00	40.00	40.00
2028 年	1,000.00		4.00%	1,000.00		40.00	1,040.00
小计		1,000.00		1,000.00		280.00	1,280.00
二期							
2022 年		2,000.00	4.00%		2,000.00	80.00	80.00
2023 年	2,000.00		4.00%		2,000.00	80.00	80.00
2024 年	2,000.00		4.00%		2,000.00	80.00	80.00

2025 年	2,000.00		4.00%		2,000.00	80.00	80.00
2026 年	2,000.00		4.00%		2,000.00	80.00	80.00
2027 年	2,000.00		4.00%		2,000.00	80.00	80.00
2028 年	2,000.00		4.00%	2,000.00		80.00	2,080.00
小计		2,000.00		2,000.00		560.00	2,560.00
合计		3,000.00		3,000.00		840.00	3,840.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、收入/成本/税金							
营业收入		1,348.20	2,858.40	3,030.00			
营业成本							
税金及附加							
息税折旧及摊销前利润		1,348.20	2,858.40	3,030.00			
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销							
息税前利润		1,348.20	2,858.40	3,030.00			
三、财务费用							
利息支出	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
总财务费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
税前利润	-120.00	1,228.20	2,738.40	2,910.00	-120.00	-120.00	-120.00
四、所得税							
所得税费用							
五、净利润	-120.00	1,228.20	2,738.40	2,910.00	-120.00	-120.00	-120.00

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	7,236.60					1348.20	2858.40	3030.00			
经营活动支出											
支付的各项税费											
经营活动产生的现金净额	7,236.60					1348.20	2858.40	3030.00			
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	9,800.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,800.00					
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额	-9,800.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-1,800.00					
三、融资活动产生的现金											
资本金 1	6,800.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00		800.00					
资本金 2（专项债券）	3,000.00				3,000.00						
银行借款											
偿还债券本金											
偿还银行借款本金											
支付债券利息	840.00				120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	8,960.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,880.00	680.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00
四、期初现金	25,744.60					880.00	1,108.20	3,846.60	6,756.60	6,636.60	6,516.60
期内现金变动	6,396.60				880.00	228.20	2,738.40	2,910.00	-120.00	-120.00	-120.00
五、期末现金	32,141.20				880.00	1,108.20	3,846.60	6,756.60	6,636.60	6,516.60	6,396.60

（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 1000 万元，2022 年 10 月份发行 2000 万元，期限 7 年，每半年付息一次，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

本项目收入主要是搬迁腾空土地土地指标交易收入、房屋差价收入和项目物业管理收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对租金收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 7,236.60 万元，融资本息合计为 3,840.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.88 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本次专项债券	3,000.00	840.00	3,840.00	
融资合计	3,000.00	840.00	3,840.00	7,236.60
覆盖倍数				1.88

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）主要风险因素及对策

1、业主方自身风险

在项目实施阶段，从业主方考虑，要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险：

人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，导致决策偏差，行为不规范，对监理认识上的缺陷带来诸多问题等；

经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等；

自然风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响；二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

对策：

（1）对工程进行严格管理，如实行责任落实到具体个人制度，成立项目专家小组，进行每次大的决策，必须先由专家小组论证；

（2）项目实施过程中，业主方委托社会监理单位及政府代表全过程进行监督，规范其建设行为；

（3）防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析；

（4）避免自然风险的影响，结合工程所在地实际情况加强对关

键点的控制，如在雨季来临之前争取结构封顶并完成屋面防水工程。

2、资金周转风险

本项目建设资金由肥城市老城街道办事处百尺村民委员会自筹解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇国家政策发生重大变化，则项目可能出现资金筹措困难；另外，启动资金能否按时到位，亦将对项目进度产生影响。

对策：充分考虑项目建设的特点，对项目建安及配套设施建设进行周密的安排，保证按期完工，积极争取上级有关补助资金，充分落实建设所需资金，增强项目的抗风险能力。

3、投资估算的风险

项目法人对项目进行开发建设，对区域内的建设成本进行了估算，这种估算不可避免地会存在系统偏差。同时，今后政策、法律、市场等因素的变化可能对投资估算产生影响，最终可能影响业主在本项目的投入。

对策：根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费用；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整增加资金来源渠道。

4、项目建设参与单位诚信风险分析

在项目建设过程中，政府以及委托的项目管理公司要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中面临参建单位诚信风险，表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料，设备，变相增加投资成本；设计单位设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单

位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工；

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

对策：

（1）面对设计单位，先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附属条件；施工图完成后，交图审中心进行全面审核，提升设计质量；施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件；施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审；

（2）选择监理公司时，对该公司的管理水平与公司业绩作为重点考察；选监理工程师，对该其人品及个人业绩作为重点考察，并注重该人的沟通，协调能力；与同一地区的监理单位及时进行技术交流，找出差距，提升管理水平；

（3）在思想上要重视项目，加强招标之前的资格预审，注重单位实体与业绩考察；业主方在预付款拨付时，要求承包商提供银行履约保函，防止转包或失信；

（4）面对材料设备供应商，应注重考察，注重关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款支付挂钩。

5、合同风险分析

合同是业主与各参建单位签订的双方权利与义务关系的协议，是为顺利完成一个项目的有效保障，但是，其操作过程存在着各种各样

的风险：一是在对特殊工程进行指令分包时，指令分包单位只跟业主方签订合同，没有和总承包商签订合同，这样项目在施工过程中容易产生扯皮推诿风险；二是合同主体资格前后不一致，招标时以总公司名义投标，而签订合同时是其下属公司签订；三是合同中对结算方式、增减项的执行单价约定不明显。

对策：

（1）对于编制好招标文件，在施工招标前，可先确定监理单位，然后业主方、监理方及设计方一起研究招标文件的细节；

（2）规范付款程序，项目的每一笔预付款先由承包方提出申请，附上完成的工程量报表，经监理审核，业主方代表把关，然后由业主方项目负责人审批；

（3）加强投资动态控制，实现项目预控，要随时检查投资变化，随时检查承包方的施工进度和质量情况，并注重监理方的行为变化，提高合同的执行质量。

（二）防范和降低风险的措施

为了进一步回避风险、减低风险损失，可采取以下风险防范对策：风险控制、风险转移、后备措施。

1、风险控制

项目法人单位要制定严格的管理制度、投资决策等规章制度，控制项目投资。

2、风险转移

风险转移是指将投资者承担的风险转移出去，风险转移可分为保险转移和非保险转移两种。

保险转移：项目法人单位除对项目的固定资产进行投保外，对国家规定的应保尽保的财产都进行投保，将项目风险转移给保险公司承

担。

非保险转移：将项目风险转移给项目承包方，如项目技术、设备、施工等可能存在的风险，可在合同谈判中增加索赔条件，将风险损失转移给他方承担。

3、后备措施

有些风险需要事先制定好预备措施，一旦项目实施进展情况与计划出现差异，就需要启动后备措施，主要有后备措施有：

（1）预算应急费

应急费是一笔事先准备好的资金，用于补偿差错、疏漏和其他不确定性因素对项目费用估计精确性的影响，如对项目投资概算中的预备费（不可预见费用）就属于预算应急费。

（2）进度后备措施

在项目建设进度上若有不确定性因素，项目各方一般不希望以延长时间的方式来解决，因此就要设法制定出一个较紧凑的进度计划，争取项目在进度计划期内完成。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

肥城市老城街道办事处百尺村民安置楼项目，项目实施单位为肥城市老城街道办事处百尺村民委员会，本次拟申请专项债券 3000 万元用于肥城市老城街道办事处百尺村民安置楼项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）满足肥城市中、低收入家庭住房需求的需要

“居者有其屋”一直是千百年来中国人的一个理想，也被视为百

姓生活的一个最基本的问题。温家宝总理曾在《政府工作报告》中一再强调要“以人为本”，就是要求我们应当关注民生问题，满足广大人民群众的基本要求。“居者有其屋”也就必然成为我们党和政府所必须解决的问题。项目附近社区棚户区多为平房宅院，许多房屋破旧，斑裂严重，安全性能低，有的房屋因常年失修而倒塌许多，生产、生活十分不便，公共卫生条件、环境设施条件较差。随着人民生活水平的提高，住房需求量增大，供求矛盾日益突出。同时，随着社会的进步、经济的发展和人们生活水平的提高，人们的居住观念也发生了很大变化，人们开始向往环境良好、服务完善的高品位住宅空间。本项目位于肥城市凤山大街以西，建设路以北，金泰大街以东，瑞福路以南，基础配套设施、公共配套设施齐全，是理想的居住及生活场所。同时项目建设中将充分体现以人为本的设计、施工、管理原则，体现人文与自然和谐统一，积极倡导绿色环保人居的理念，住宅建筑多为多层住宅楼，能够为城市中、低收入家庭提供一个舒适的居住和生活环境，同时其开发建设，对于构建和谐社会，促进经济发展、社会稳定都具有重要作用。

（2）城市棚户区改造是改善民生的重大举措

实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。该项目的实施，进一步集节约利用土地，全面改善群众的生产、生活条件和环境，使居民的组织形式、生产方式和生活方式向更有利于城市化管理、市场化经营和社区化居住的方向转变，优化城市空间布局，加快城市化进程，促进经济和社会全面发展。

（3）棚户区改造有力地推进了和谐社会建设

该项目实施一是可改善老城街道办事处百尺村居民区住房条件。改造后棚户区居民将告别低洼易涝、基础设施匮乏的平房、简易房和危房，迁入配套设施齐全、环境优美、交通方便、生活便利的新社区。二是可提升城市功能形象。拆除区域内乱搭乱建房屋，新改扩建一批学校、幼儿园、社区办公、公共服务和现代商业等设施，配套建设供水、排水、集中供暖和供气，消除区域内公共和家庭旱厕。三是拓展城市发展空间。通过加强土地集约节约利用，盘活存量土地，可以腾出建设用地，增加土地有效供给，提高土地的利用率和使用价值。四是促进经济社会发展。带动建筑、建材、交通运输等相关产业，增加就业岗位，有力促进相关区域商业、金融、教育、卫生、三产等现代服务业的发展，形成一批新的经济增长点和长期税源。

（4）城市棚户区改造是完善城市功能的客观要求

城市棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

（5）城市棚户区改造是促进经济社会协调发展的有效途径

建筑业是我国重要的一项支柱产业，它的发展可以带动许多相关产业的发展。该项目的建设实施，可以带动社区的建筑、物业管理等相关产业发展，同时也增加劳动力的就业机会。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。房地产在国民经济中具有基础性、资源性、先导性产业的地位，地域性很强。除带动建筑、建材、机械加工、装饰、家俱、家电等直接相关的产业外，还将极大地促进市政基础设施的配套完善，推动商业、金融、医疗卫生、教育、交通运输、邮政电信、

餐饮服务等服务行业的共同发展，在解决就业、繁荣地方经济、刺激消费、增加财税收入等方面发挥着巨大的作用。

因此，肥城市老城街道办事处百尺村民安置楼项目的实施，符合国家有关政策和地方发展规划的有关要求，解决了老城街道办事处百尺村居民安置问题，促进了社会的和谐稳定，解决了低收入家庭住房困难，强化政府住房保障职能，加快城镇建设，是满足广大棚户区居民住房要求的一项民心工程。

2、项目实施的公益性

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，是我国当前推进城市住房建设事业发展的重要举措，其在促进城市经济社会和谐发展中具有多方面的作用。加快实施棚户区改造，能够帮助困难群众改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们感受到了党和政府的温暖。同时，棚户区改造还能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化水平，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。实施棚户区改造，能使千百万困难群众告别“蜗居”，可以接续形成新的经济增长点，能够同步发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，即能够受到棚户区居民欢迎，又能得到社会普遍认可和积极评价。

3、项目实施的收益性

项目具有一定收益性，收入来自于项目建成后村民搬迁腾空土地土地指标交易收入、房屋差价收入和物业管理收入，能够偿还项目债券资金。

4、项目建设的投资合规性

该项目符合国家相关法律法规、政策及发展规划。国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录》（2019 年本），目录分

三大类——鼓励类、限制类和淘汰类。本项目为肥城市老城街道办事处百尺村民安置楼项目，该项目属于目录中的鼓励类“四十二、其他服务业 1、保障性住房建设与管理”的范畴。项目建设《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）和山东省财政厅、山东省住房和城乡建设厅、银行山东省分行联合发文《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）的文件精神。本项目建设规模合理，建设方案可行，符合肥城市总体规划。

5、项目成熟度

项目已完成前期审批手续，并在 2019 年已经开工建设。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 9800 万元，其中自有资金 6800 万元，发行债券 3000 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目预测充分考虑了项目运营的可行性，根据市场调查价格，收入预测合理，成本预测涵盖了人员费用，维修维护，折旧摊销等方面，预测全面完整，收益预测遵从收入和成本内在逻辑性，从而达到合理的利用预测效果。项目收入来源、投入成本和项目收益论证充分，预测结果合理。

8、债券资金需求合理性

债券项目定位先进，棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间

以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。项目投向正确，预算测算合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

发行企业债券可能面临两种风险：信息披露风险和不能定期还本付息的风险。针对以上风险点，充分预测发行债券可能带来的风险以及影响风险的有关因素，计划筹措和安排偿还债务所需资金。偿债计划切实可行，偿债风险应对措施考虑周全。

10、绩效目标合理性

绩效目标设置依据充分、清晰、细化、可衡量，符合客观实际；与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相符；有确定受益对象；绩效目标和指标设置与项目具有相关性。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

肥城市老城街道办事处百尺村民安置楼项目收益 7,236.60 万元，项目债券本息合计 3,840 万元，本息覆盖倍数为 1.88，符合专项债发行要求；项目可以比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。项目建成后能实现资源的优化配置，促进肥城市城市化进程，有利于促进乡村振兴战略实施。项目的实施还有利于满足当地居民就业需求，保障当地居民持续增收。本工程的建设有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。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符合专项债券申报使用要求。