

山东巨野玉山路一期棚改项目 实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

山东巨野玉山路一期棚改项目。

（二）项目单位

山东麟州国有资本运营有限公司成立于 2020 年 1 月 23 日，巨野县市场监督管理局颁发的营业执照社会信用代码为 91371724MA3REN4799，公司类型有限责任公司（国有独资），法定代表人谷涛，注册资本 100000 万元，经营范围以自有资金对农、林、牧、渔项目、电力、热力、燃气及水生产和供应项目、建筑项目、住宿餐饮项目、房地产项目、水利和环境 and 公共设施管理项目、居民服务项目、教育卫生项目、文化体育娱乐项目进行投资、运营、管理；股权投资及咨询，住所菏泽市巨野县开发区青年路与会盟路交汇处向北 288 米路西。

公司以国有资产保值增值、引导社会资金投向、促进国有经济结构与布局的战略性为发展方向，充分发挥国有独资公司的独特作用，以高铁站建设为契机，以构筑现代产业体系、塑造品质空间环境、彰显地域生态特质、延续传统文化脉络为导向，以“一环筑泽、生态跃动；两轴固城、气质挺拔；三核聚心、活力开放；四廊结绿、精致宜人；五区兴业、复合缤纷”为规划亮点，将巨野高铁新区打造成产业有动力、宜居有引力、生态有源力、文化有魅力的活力创新之城；遵循城镇化发展规律，不断提升设施服务、产业发展、人口集聚、政策配套等支撑能力，全力打造配套完善、环境优美、文化彰显、产业创新、智慧宜居的百年之城、品质之城。

（三）项目规划审批

山东巨野玉山路一期棚改项目已经巨野县发展和改革局“巨发改审批〔2020〕150号”批准立项，项目编号2020-371724-47-01-040197，所占用土地《国有土地使用证》编号为“鲁〔2020〕巨野县不动产权第0002222号”，土地使用权人山东麟州国有资本运营有限公司，巨野县光明路东、规划支路南，权力类型国有建设用地使用权，权利性质出让，用途公共设备用地，使用期限2020年8月8日起2070年4月7日止。

（四）项目规模与主要建设内容

山东巨野玉山路一期棚改项目建设内容包括房屋征收、房屋拆除、违章助拆、拆迁院落补偿、过渡、货币补偿搬家、产权置换搬家、场地平整、及安置房主体工程、配套公建、小区道路、绿化、配电及给排水等其它配套设施工程。该项目为巨野县玉山路片区一期棚户区改造项目，计划拆除户数2560户，涉及人数约8200人，拆迁区面积约736662平方米（约1104亩），安置区面积160000平方米（约240亩），净腾空土地576660平方米（864亩）。

项目建成后，车流、人流都将增加，加大了环境卫生的工作量，同时增大了对当地的公用服务设施需求，也有利于增加社会的有效消费需求。

（五）项目建设期限

项目建设期限三年，2020年5月开工建设，至2023年4月完成竣工验收并交付使用。

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) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》；
- (2) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（建设部 2004.3）；
- (3) 《山东省城镇控制性详细规划管理办法》（2010.11）；
- (4) 《山东省建设用地集约利用控制标准》（2005.03）；
- (5) 《山东省建筑工程综合定额》；
- (6) 《菏泽市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- (7) 《巨野县国民经济和社会发展第十三个五年规划》；
- (8) 《巨野县城市总体规划（2017-2030 年）》；
- (9) 项目《可行性研究报告》；
- (10) 建设单位提供的有关资料。

2、项目投资总额

山东巨野玉山路一期棚改项目总投资 128,119.00 万元，其中：申请地方政府新增棚改专项债券 50,000.00 万元，其中 2021 年 4 月已发行 7 年期专项债券 20,000.00 万元，年利率 3.39%，2021 年 10 月发行 7 年期专项债券 16,500.00 万元，年利率 3.19%，2022 年 6 月 27 日发行 7 年期债券 10,000.00 万元，年利率 2.89%，本次依据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号），由 2021 年 10 月 18 日发行的 2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十九期）—2021 年山东省政府专项债券（四十五期）-巨野县金山文化旅游项目调整债券 2,200.00 万元给本项目，实际发行利率为 3.61%，期限为 20 年，剩余债券计划于今年年底完成发行，建设单位自筹 78,119.00 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）财政资金支持。
- （3）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，本项目建设单位根据国家有关规定，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	128,119.00	100%	
一、项目资本金	78,119.00	60.97%	
自有资金	78,119.00		
二、债务资金	50,000.00	39.03%	
专项债券	50,000.00		
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棚户区改造腾空土地，土地出让金收入。腾空土地可出让面积 576660 平方米，计划用其中的 186666.67 平方米土地出让收入平衡本项目发行债券本息。

1、土地出让价格预测

查询中国土地市场网，选取近年项目拟腾空地块附近出让的住宅、商业地块 3 宗，本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 2：项目附近土地出让情况表

序号	地块	出让日期	位置	出让面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地 价 (元/ m ²)
1	巨野县	2020	古城街北, 永丰街东	58,470.00	1	58,470.00	24,557.00	4,199.93
2	巨野县	2020	金山路东, 玉山路北	60,591.00	1	60,591.00	14,542.00	2,400.03
3	巨野县	2021	招商街西, 金麒麟小 区北,洙水 河公园东	21,281.00	1	21,281.00	5,774.00	2,713.22

巨野县 2020 年玉山路片区一期棚户区改造项目位于巨野县东至育新路，西至光明路，北至规划支路，根据地块的具体情况对出让土地楼面价格进行预测。具体情况如下表：

表 3：项目地块土地楼面价格预测表

序号	地块名称	出让面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价(元 /m ²)	权重 系数	权重金 额 (元/ m ²)	修正系 数	修正金 额 (元/ m ²)
1	巨野	58,470.00	24,557.00	4,199.93	0.1	419.99	1	419.99
2	巨野	60,591.00	14,542.00	2,400.03	0.5	1,200.01	1	1,200.01
3	巨野	21,281.00	5,774.00	2,713.22	0.4	1,085.29	1	1,085.29
	综合楼 面价格				1			2,705.29

根据上述土地市场情况表及出让地块周边土地价格预测表相关计算，选取土地价格增速为菏泽市 2021 年按照可比价格计算的 GDP 平均增长速度（7%）。现预测相应地块土地出让楼面价格如下：

表 4：以 2021 年 GDP 平均增长速度 7% 计算自融资开始日起第七年土地综合楼面地价预测表

年份	2021 年 GDP 平均增速 7% (元/m ²)
第一年	2,894.66
第二年	3,097.29
第三年	3,314.10

第四年	3,546.08
第五年	3,794.31
第六年	4,059.91
第七年	4,344.10

2、土地出让收入预测

根据 2021 年 GDP 平均增长速度 7% 的 100% 计算自融资开始日起第七年土地综地价预测表，预测可实现土地出让收入情况如下：

表 5： 2021 年 GDP 平均增长速度 7% 的 100% 计算土地出让收入预测表

项目名称	2021 年 GDP 平均增速 7%（万元）
巨野县 2020 年玉山路片区一期棚户区改造项目	81,104.43

3、土地出让收益预测

假设相应地块自融资开始日第七年开始挂牌出让，并在一年内全部出让，以 2021 年 GDP 平均增长速度 7% 的 100% 计算土地价格增长，假设自融资开始日第七年实现土地出让现金流入，根据财政部门出具的说明，扣除政策成本有农业土地开发资金收入 6.8 元/平米、失地农民社保资金 1.5 万元/亩，剩余土地出让收益全部用于归还棚改项目融资本息，土地出让收益 80,557.40 万元全部用于偿还本项目发行债券本息。

（二）项目融资还本付息情况

巨野县 2020 年玉山路片区一期棚户区改造项目拟申请发行项目债券资金 50,000.00 万元，前期已发行地方政府专项债券 46,500.00 万元，本次依据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71

号），由 2021 年 10 月 18 日发行的 2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十九期）—2021 年山东省政府专项债券（四十五期）-巨野县金山文化旅游项目调整债券 2,200.00 万元给本项目，实际发行利率为 3.61%，期限为 20 年，剩余债券于年底前完成发行。前期已发行债券利息及本次调整债券利息按实际发行债券利率及发行期限计算，发行剩余债券票面利率假设为 4.00%，期限七年，在剩余发行债券存续期每年年末支付债券利息，自剩余债券发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

表 6：专项债还本付息表（金额单位：万元）

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	1,300.00		1,300.00	4%	52.00
第二年	1,300.00		1,300.00	4%	52.00
第三年	1,300.00		1,300.00	4%	52.00
第四年	1,300.00		1,300.00	4%	52.00
第五年	1,300.00		1,300.00	4%	52.00
第六年	1,300.00		1,300.00	4%	52.00
第七年	1,300.00	1,300.00	-	4%	52.00
小计	1,300.00	1,300.00	-		364.00
已发债本息	48,700.00	48,700.00			12,041.85
合计	50,000.00	50,000.00			12,405.85

（三）项目预期收益与融资自求平衡情况预测

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地为挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包括项目资本金及债券资金。通过对近年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本息情况为：假设自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且于 1 年内全部出让完毕，以 2021 年 GDP 平均增长速度 7%的 100%计算土地价格的生长的情况下，巨野县 2020 年玉山路片区一期棚户区改造项目本息覆盖倍数如下：

项目	2021 年 GDP 平均增长速度 7%
巨野县 2020 年玉山路片区一期棚户区改造项目	1.29

表 7： 2021 年 GDP 平均增长速度 7%的 100%计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关受益
第一年		52.00	52.00	
第二年		52.00	52.00	
第三年		52.00	52.00	
第四年		52.00	52.00	
第五年		52.00	52.00	
第六年		52.00	52.00	80,557.40
第七年	1,300.00	52.00	1,352.00	
小计	1,300.00	364.00	1,664.00	80,557.40
已发债本息	48,700.00	12,041.85	60,741.85	
合计	50,000.00	12,405.85	62,405.85	80,557.40
本息覆盖倍数	1.29			

经过上述测算，在相关预测假设前提下，按 2021 年 GDP 平均增长速度 7%的 100%计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.29，预期土地出让收入对应政府性基金收入能够合理保证偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四）其他需要说明的事项

1、假设剩余专项债券于 2022 年 8 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

本项目收入主要是土地出让收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对土地出让收入以及相关营运成本估算，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 80,557.40 万元，融资本息合计为 62,405.85 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数为 1.29 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	还本付息支出			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	50,000.00	12,405.85	62,405.85	80,557.40
覆盖倍数				1.29

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目实施单位山东麟州国有资本运营有限公司保证严格按照《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

项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设期产生影响。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。

（二）与项目收益相关的风险

1、营运收入达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对营运收入水平较为敏感，如果社会供需态势发生较大变化，同业竞争和市场之间的无序竞争，项目需求减少，营运收入降低，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是人员薪酬、成本费用等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理成本水平直接关系到项目投入运营后的运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目实施单位山东麟州国有资本运营有限公司，项目主管部门巨野县住房和城乡建设局，项目总投资 128,119 万元，建设资金来自于项目资本金、财政资金和自有资金。

本项目申请地方政府专项债券 50,000 万元，已发行 46,500 万元，期限 7 年，本次调整债券 2200 万元，继续用于本项目建设。

（二）评估内容

项目评估工作组运用专家咨询、问卷调查、现场调研、座谈论证等方式，按照评估指标体系及评分标准，对项目进行事前绩效评估。

项目立项必要性方面，项目立项与政策、部门职能、和财政投入相关性强，但项目需求论证不充分；投入经济性方面，项目预算测算依据不充分；绩效目标合理性方面，项目绩效目标基本合理、明确，

但个别指标尚需进一步量化、细化；项目可行性方面，项目《可行性研究报告》较为完整，论证流程合规，但缺少项目建设过程具体管控方案，项目制度建设存在较大的提升空间，项目是属于政府主导，经济社会效益明显，群众期盼，服务于社会公共利益的政府投资项目，非市场化运作的产业项目；筹资合规性方面，项目筹资方式合规，但项目单位需明确项目实施内容与其他相关部门无重复性，避免财政资金重复投入；偿债能力安全性方面，项目是属于公益性项目，项目自身收益性较高，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 1.2 倍以上，但缺少项目收入减少和成本增长分别朝不利方向变化方面的论述。最终，项目综合得分为 87.6 分，总体意见为：建议予以支持。

专家评分汇总表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
立项必要性	政策相关性	政策相关性	5	5
	职能相关性	部门职能相关性	2.5	2.3
		部门规划及当年工作重点相关性	2.5	2.2
	需求相关性	项目需求紧迫性	2	1.86
		项目可替代性	1.5	0
		项目服务对象明确性	1.5	1.3
	财政投入相关性	项目公共性	2.5	2.34
		公共财政支持必要性	2.5	2.38
	合 计		20	17.38
投入经济性	投入合理性	投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性	2	1.54
		投入成本测算合理性	1	0.92
		成本测算依据充分性	1	0.86
		其他渠道对项目有充分性	1	0.88
	成本控制措施有效性	项目采取相关成本控制措施	2.5	2.26
		成本控制措施有效性	2.5	2.26
	合 计		10	8.72
绩效目标合理性	目标明确性	绩效目标设定明确性	3	2.74
		绩效目标与单位长期规划目标、年度工作目标一致性	3	2.7
		项目受益群体定位准确性	2	1.8
		绩效目标和指标设置与项目相关性	2	1.78

		目标合理性	绩效目标与项目预计解决的问题匹配性	2	1.76
			绩效目标与现实需求匹配性	1	0.88
			绩效目标的前瞻性和挑战性	1	0.94
			绩效指标细化、量化, 绩效指标值合理性	1	0.88
		合 计		15	13.48
	项目可行性	项目可行性	项目技术路线完整、先进、可行、合理性	2	1.68
			项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性	1	0.94
			项目组织安排合理性	1	0.86
			项目进度安排合理性	1	0.86
		项目公益性	项目公益性	3	3
			项目产业化程度	2	2
		项目实施条件完备性	项目立项文件的完备性	2	1.72
			项目整体规划完备性	1	0.9
			项目环评手续的完备性	1	0.9
			项目用地手续完备性	1	0.9
		项目配套设施保证性	项目配套设施保证性	5	4.54
		合 计		20	18.30
	筹资合规性	筹资合规性	资金来源渠道合规性	4	3.48
			资金筹措程序的规范性	4	3.54
			财权事权的匹配性	2	1.74
		财政投入能力	资金配套方式及承受能力合理性	2	1.68
			资金重复投入情况	2	1.72
			资金支持方式的合理性	1	0.96
		筹资风险可控性	筹资风险防控措施明确性	2	1.72
			筹资风险防控措施健全性	2	1.74
			筹资风险防控措施有效性	1	0.9
		合 计		20	17.48
	偿债能力安全性	项目收益性	项目收益性	5	4.1
		收益覆盖本息充足性	项目收益覆盖本息的充足性	10	8.14
		合 计		15	12.24
		总 计		100	87.60

(一) 立项必要性

该项指标分值为 20 分, 评估得分为 17.38 分。

项目设立符合国家、省、市及县相关行业发展政策, 与主管部门职能、规划及年度重点工作相关, 项目有迫切的现实需求和明确的服务对象, 项目属于公共财政支持范围, 但项目具有一定的可替代性,

具体指标及得分情况见下表：

立项必要性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
立项 必要性	政策相关性	政策相关性	5	5
	职能相关性	部门职能相关性	2.5	2.3
		部门规划及当年工作重点相关性	2.5	2.2
	需求相关性	项目需求紧迫性	2	1.86
		项目可替代性	1.5	0
		项目服务对象明确性	1.5	1.3
	财政投入相关性	项目公共性	2.5	2.34
		公共财政支持必要性	2.5	2.38
	合 计		20	17.38

1、政策相关性

项目与国家、省、市、县相关行业宏观政策相关，该项指标 5 分，专家评分平均 5 分。

2、职能相关性

（1）部门职能相关性。项目单位职能于项目实施内容充分相关，该项指标 2.5 分，专家评分平均 2.3 分。

（2）部门规划及当年工作重点相关性。项目实施单位规划将项目实施列为当年重点工作，项目与项目单位发展规划和年度工作重点充分相关，该项指标 2.5 分，专家评分平均 2.2 分。

3、需求相关性

（1）项目需求紧迫性。随着经济和社会的发展，群众对项目建设期盼性高，需求迫切，该项指标 2 分，专家评分平均 1.86 分。

（2）项目可替代性。项目建设能增加改善居民住房条件、有力的改变城市面貌，体现了人与环境的和谐发展等方面都有着重要意义，巨野县域内有其他棚户区改造项目，项目具有一定的可替代性，该项

指标 1.5 分，专家评分平均 0 分。

(3) 项目服务对象明确性。项目实施后服务对象为县域内居民，服务和收益对象明确，该项指标 2 分，专家评分平均 1.3 分。

4、财政投入相关性

(1) 项目公共性。项目建设能进一步改善居住条件，满足人民群众日益增长的住房需求，具有较强公共性和公益性。该项指标 2.5 分，专家评分平均 2.34 分。

(2) 公共财政支持必要性。项目属于服务于社会公共利益的政府投资项目，非市场化运作的产业项目。该项指标 2.5 分，专家评分平均 2.38 分。

(二) 投入经济性

该项指标分值为 10 分，评估得分为 8.72 分。项目明确了任务来源和内容，进行了资金量规模测算，有一定的成本控制措施。但预算测算过程不够细化，项目投入及支出的合理性不足。具体指标及得分情况见下表：

投入经济性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
投入 经济性	投入合理性	投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性	2	1.54
		投入成本测算合理性	1	0.92
		成本测算依据充分性	1	0.86
		其他渠道对项目有充分性	1	0.88
	成本控制措施有效性	项目采取相关成本控制措施	2.5	2.26
		成本控制措施有效性	2.5	2.26
	合 计		10	8.72

1、投入合理性

(1) 项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性。项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性较高，该项指标 2 分，专家评

分平均 1.54 分。

(2) 投入成本测算合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目投入成本测算基本合理，该项指标 1 分，专家评分平均 0.92 分。

(3) 成本测算依据充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，依据国家、省、地等有关计费文件测算项目投入成本，但是不够充分，该项指标 1 分，专家评分平均 0.86 分。

(4) 其他渠道对项目有充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目建设单位以自有资金对项目进行资本金投入，项目资本金满足国家规定，但项目资本金及其他资金投入测算不够明确。该项指标 1 分，专家评分平均 0.88 分。

2、成本控制措施有效性

(1) 项目采取相关成本控制措施。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，采取公开招标的方式进行项目建设作为成本控制措施。该项指标 2.5 分，专家评分平均 2.26 分。

(2) 成本控制措施有效性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，采取公开招标的方式进行项目建设作为成本控制措施，成本控制基本有效。该项指标 2.5 分，专家评分平均 2.26 分。

(三) 绩效目标合理性

该项指标分值为 15 分，评估得分为 13.48 分。项目绩效目标明确了受益群体，与部门年度重点工作任务较为匹配。但绩效目标设置不明确，未体现项目设施预期效果情况，目标与预期社会效益、现实需求匹配性较低。个别指标细化、量化程序不足。具体指标及得分情况见下表：

绩效目标合理性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
绩效目标合理性	目标明确性	绩效目标设定明确性	3	2.74
		绩效目标与单位长期规划目标、年度工作目标一致性	3	2.7
		项目受益群体定位准确性	2	1.8
		绩效目标和指标设置与项目相关性	2	1.78
	目标合理性	绩效目标与项目预计解决的问题匹配性	2	1.76
		绩效目标与现实需求匹配性	1	0.88
		绩效目标的前瞻性和挑战性	1	0.94
		绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性	1	0.88
	合 计		15	13.48

1、绩效目标明确性

(1) 绩效目标设定明确性。查看有关资料，项目绩效目标设定明确。该项指标 3 分，专家评分平均 2.74 分。

(2) 绩效目标与实施单位长期规划目标、年度工作目标一致性。查看有关资料，项目绩效目标实施单位长期规划目标、年度工作目标一致，该项指标 3 分，专家评分平均 2.7 分。

(3) 项目受益群体定位准确性。查看有关资料，项目受益群体为县域居民，定位准确。该项指标 2 分，专家评分平均 1.8 分。

(4) 绩效目标和指标设置与项目相关性。查看有关资料，绩效目标和指标设置与项目高度相关，该项指标 2 分，专家评分平均 1.78 分。

2、绩效目标合理性

(1) 绩效目标与项目预计解决的问题匹配性。项目主要是进一步改善城市居民的居住条件，满足人民群众日益增长的居住条件及环境改造的需求，与绩效目标匹配性较高。该项指标 2 分，专家评分平均 1.76 分。

(2) 绩效目标与现实需求匹配性。项目未对服务对象的需求进行

充分调研，未论证是否增加县域内其他同类单位供给来满足现实需求，绩效目标与现实需求匹配性不高，该项指标 1 分，专家评分平均 0.88 分。

（3）绩效目标的前瞻性和挑战性。查看有关资料，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。该项指标 1 分，专家评分平均 0.94 分。

（4）绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性。查看有关资料，项目根据绩效目标，进一步细化了对应的产出指标和效果指标，从数量、质量、时效、成本、社会效益、可持续影响及服务对象满意度方面描述项目产出及效果，指标细化程度较好。但仍存在部分指标描述不具体、指标值可考量性不足的情况。该项指标 1 分，专家评分平均 0.88 分。

（四）项目可行性

该项指标分值为 20 分，评估得分为 18.3 分。项目确定了具体项目实施单位，负责项目建设工作，项目实施单位组织机构设置较为健全。项目《可行性研究报告》较为完整，论证流程合规，但缺少项目建设过程具体管控方案，项目制度建设存在较大的提升空间。具体指标及指标得分情况如下表：

项目可行性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
项目可行性	项目可行性	项目技术路线完整、先进、可行、合理性	2	1.68
		项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性	1	0.94
		项目组织安排合理性	1	0.86
		项目进度安排合理性	1	0.86
	项目公益性	项目公益性	3	3
		项目产业化程度	2	2
	项目实施条件完备性	项目立项文件的完备性	2	1.72
		项目整体规划完备性	1	0.9
		项目环评手续的完备性	1	0.9

	项目用地手续完备性	1	0.9
	项目配套设施保证性	5	4.54
	合 计	20	18.30

1、项目可行性

(1) 项目技术路线完整、先进、可行、合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目技术路线完整、先进、可行、合理，单部分项目不够细化，该项指标 2 分，专家评分平均 1.68 分。

(2) 项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目技术路线与项目内容及绩效目标相匹配，该项指标 1 分，专家评分平均 0.94 分。

(3) 项目组织安排合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目组织安排基本合理，细化程度不够。该项指标 1 分，专家评分平均 0.86 分。

(4) 项目进度安排合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目进度安排基本合理，细化程度不够。该项指标 1 分，专家评分平均 0.86 分。

2、项目收益性

(1) 项目公益性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目是属于政府主导，经济社会效益明显，群众期盼，服务于社会公共利益的政府投资项目。该项指标 3 分，专家评分平均 3 分。

(2) 项目产业化程度。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目为社会公益性项目，非市场化运作的产业项目。该项指标 2 分，专家评分平均 2 分。

3、项目实施条件完备性。

(1) 项目立项已批准。山东巨野玉山路一期棚改项目已经巨野县发展和改革委员会“巨发改投资〔2020〕150号”批准立项，项目编号2020-371724-47-01-040197，项目立项手续完备，该项指标2分，专家评分平均1.72分。

(2) 项目选址符合规划。山东巨野玉山路一期棚改项目已于2020年5月14日获取巨野县自然资源和规划局“巨自然资规审〔2020〕30号”《关于巨野县玉山路片区一期棚户区改造项目的规划意见》，项目选址符合巨野县城乡规划。

(3) 项目已获取建设用地规划许可证。山东巨野玉山路一期棚改项目基础设施建设项目已获取巨野县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》，编号为“地字第371724202001002号”；

(4) 项目已获取建设工程规划许可证。山东巨野玉山路一期棚改项目已获取巨野县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》，编号为“建字第371724202001004号”，项目规划手续完备。

(5) 项目已获取建筑工程施工许可证。山东巨野玉山路一期棚改项目已获取巨野县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》，编号为“371724202004300203号”。

规划项目指标1分，专家评分平均0.9分。

(6) 建设项目环评已备案。该项目环境影响登记表已完成备案，备案号202037172400000474。该项指标1分，专家评分平均0.9分

(7) 项目用地手续已预审。巨野县自然资源和规划局“巨自然资规函〔2020〕131号”文《关于山东巨野玉山路一期棚改项目用地预审意见的复函》，“符合修改后的《巨野县土地利用总体规划〔2006-2020年〕》，符合国家供地政策，原则同意通过用地预审”。

(8) 项目用地已获取不动产权属证书。山东巨野玉山路一期棚改项目占用土地《不动产权属证书》编号为“鲁〔2020〕巨野县不动产权第 0002222 号”，土地使用权人山东麟州国有资本运营有限公司，共有情况单独所有，项目位于巨野县光明路东、规划支路南，权力类型国有建设用地使用权，权利性质出让，用途公共设备用地，使用期限 2020 年 8 月 8 日起 2070 年 4 月 7 日止。

用地指标 1 分，专家评分平均 0.9 分。

4、项目配套设施保证性

经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障，该项指标 5 分，专家评分平均 4.54 分。

(五) 筹资合规性

指标分值为 20 分，评估得分为 17.48 分。项目资金来源为项目实施单位自有资金和专项债券资金，项目筹资程序规范，能够体现财权与事权相匹配，财政资金支持方式合理。但项目单位需明确项目实施内容与其他相关部门无重复性，避免财政资金重复投入；专项债券资金支持数额未定，存在一定的筹资风险。具体指标及指标得分情况建下表。

筹资合规性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
筹资合规性	筹资合规性	资金来源渠道合规性	4	3.48
		资金筹措程序的规范性	4	3.54
		财权事权的匹配性	2	1.74
	财政投入能力	资金配套方式及承受能力合理性	2	1.68
		资金重复投入情况	2	1.72
		资金支持方式的合理性	1	0.96
	筹资风险可控性	筹资风险防控措施明确性	2	1.72

		筹资风险防控措施健全性	2	1.74
		筹资风险防控措施有效性	1	0.9
	合 计		20	17.48

1、筹资合规性

(1) 资金来源渠道合规性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金来源渠道符合相关规定，该项指标 4 分，专家评分平均 3.48 分。

(2) 资金筹措程序的规范性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全。该项指标 4 分，专家评分平均 3.54 分。

(3) 财权事权的匹配性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金筹措能够体现财权与事权相匹配。该项指标 2 分，专家评分平均 1.74 分。

2、财政投入能力

(1) 资金配套方式及承受能力合理性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目投入资金由项目建设单位自筹，其中项目资本金及其他建设资金由项目建设单位自有资金投入，其他不足资金通过发行专项债券的形式筹资，有效减轻了财政压力，资金配套方式及承受能力较为合理。该项指标 2 分，专家评分平均 1.68 分。

(2) 资金重复投入情况。经现场调研，通过查看项目其他有关资料，项目单位未利用其他财政资金实施类似项目或开展相似工作内容，本项目与项目单位年度安排其他项目不存在重复性。该项指标 2 分，专家评分平均 1.72 分。

(3) 资金支持方式的合理性。项目作为重大投资项目，项目投入

资金由项目建设单位自筹，其中项目资本金及其他建设资金由项目建设单位自有资金投入，其他不足资金通过发行专项债券的形式筹资，支持方式符合规定。该项指标 1 分，专家评分平均 0.96 分。

3、筹资风险可控性。

(1) 筹资风险防控措施明确性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，专项债券资金支持数额未定，存在一定的筹资风险。该项指标 2 分，专家评分平均 1.72 分。

(2) 筹资风险防控措施健全性。项目资金来源渠道为单位自筹和发行专项债券。但资金落实前可能存在资金审减的风险，项目单位未对上述风险制定明确的应对措施，筹资风险防控措施缺失。该项指标 2 分，专家评分平均 1.74 分。

(3) 筹资风险防控措施有效性。项目单位尚未对筹资预期风险制定明确的应对措施，筹资风险防控措施缺失，筹资风险防控措施有效性不足。该项指标 1 分，专家评分平均 0.9 分。

(六) 偿债能力安全性

指标分值为 15 分，评估得分为 12.24 分。

项目具有一定收益且能够实现收益与融资自求平衡，债券资金用于项目资本性支出，项目是属于政府主导，经济社会效益明显；项目自身收益性较高，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 1.2 倍以上，但缺少项目收入和成本分别朝不利方向变化方面的论证。具体指标及指标得分情况建下表。

偿债能力安全性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	得分
偿债能力 安全性	项目收益性	项目收益性	5	4.1
	收益覆盖本息充足性	项目收益覆盖本息的充足性	10	8.14

	合 计		15	12.24
--	-----	--	----	-------

1、项目收益性

经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目是属于政府主导，经济社会效益明显，项目自身收益性较高。该项指标 5 分，专家评分平均 4.1 分。

2、项目收益覆盖本息的充足性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 1.2 倍以上，但缺少项目收入和成本分别朝不利方向变化方面的论证。该项指标 10 分，专家评分平均 8.14 分。

（四）评估结论

山东巨野玉山路一期棚改项目属于政府主导，经济社会效益明显，群众期盼，服务于社会公共利益的政府投资项目。

项目建成后在专项债券存续期内预期收益 80,557.40 万元，融资本息合计为 62,405.85 万元，本息覆盖倍数为 1.29 倍，符合专项债发行要求；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。

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、筹资及偿债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。