

山东省菏泽市牡丹区
广福街片区（国色中意新村安置区）
项目实施方案

项目实施单位：菏泽市医投房地产有限公司

单位主管部门：菏泽城发集团有限公司

主管财政机关：菏泽市牡丹区财政局

2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

菏泽市牡丹区广福街片区（国色中意新村安置区）项目

（二）项目单位

项目立项主体为菏泽市医投房地产有限公司，菏泽市医投房地产有限公司成立于 2018 年 06 月 28 日，为菏泽城市发展集团有限公司全资子公司，为国有企业。经营范围：房地产的开发、销售；房地产信息咨询；建筑工程、室内外装饰装修工程、市政工程、园林绿化工程、土石方工程、钢结构工程、消防工程、防腐保温工程、水电暖安装工程的施工；渣土清运；物业管理；物业服务；家政服务；保洁服务；房屋租赁；商务信息咨询（不含金融、证券、期货类）；建筑材料、装饰材料的销售；房地产营销策划；市场推广；工程项目管理；煤炭的销售。

（三）项目规划审批

（1）2020 年 11 月 3 日，项目已获菏泽市牡丹区发展和改革局出具的《关于菏泽市牡丹区广福街片区（国色中意新村）项目可行性研究报告的批复》（菏区发改投资[2020]150 号）。

（2）2020 年 4 月 24 日，项目取得《建设项目环境影响登记表》编号：202037170200000097。

（3）2021 年 10 月 15 日项目单位和菏泽市自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，并缴纳土地出让金；

（4）项目已取得《建设用地规划许可证》，编号：地字第 371700202100059 号。

(5) 项目已完成招标。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目建设总用地面积 30928.29 平方米（约 46.39 亩地），总建筑面积 110605.00 平方米。其中地上建筑面积 89388.00 平方米，地下建筑面积 21217.00 平方米。地上建筑面积 89388.00 平方米，包括住宅建筑面积 75668.00 平方米，商业建筑面积 9180.00 平方米，公建办公建筑面积 4540.00 平方米。地下建筑面积 21217.00 平方米，包括地下储藏室面积 6282.00 平方米，地下车库面积 14935.00 平方米。项目设计户数 640 户（其中安置户数 640 户），总设计居住人数 2048 人，停车位设计 473 辆（地上停车位 44 辆，地下停车位 429 辆）。

(五) 项目建设期限

结合项目实际情况，初步拟定工程建设期预计 36 个月建设完成。项目已于 2021 年开工建设，预计于 2023 年 12 月竣工。

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) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (2) 《中华人民共和国建筑法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》；
- (5) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- (6) 《山东省国民经济与社会发展第十四个五年规划和2035

年远景目标纲要》；

(7) 《菏泽市国民经济与社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

(8) 山东省《关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》；

(9) 《山东省人民政府办公厅关于进一步加快城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》；

(10) 《山东省市政工程消耗量定额》《山东省市政工程价目表》《山东省市政工程费用表》；

(11) 《山东省城市房屋拆迁管理条例》(山东省人民代表大会常务委员会公告第88号)；

(12) 《菏泽市城市总体规划(2018年-2035年)》；

(13) 项目周边近期出让土地成交价格；

(14) 项目《可行性研究报告》。

2.估算总额

项目总投资 50000 万元，其中新建小区费用 45540.00 万元、拆迁补偿费 2060.00 万元、建设期利息 2400 万元。

(二) 资金筹措方案

1.资金筹措原则

(1) 项目投入充足资本金，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) 财政资金支持。

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	50000	100%	
一、项目资本金	30000	60%	
自有资金	30000		
二、债务资金	20000	40%	
专项债券	20000		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）腾空土地出让收入预测

（1）土地出让计划

菏泽市牡丹区广福街片区（国色中意新村）项目由菏泽市医投房地产有限公司负责建设，主要工程内容为项目安置房建设。该片区改造项目位于菏泽市牡丹区长江路以北、龙泽花园小区以东、解放路以西、成阳路两侧。通过棚户区改造本项目征收拆迁土地面积 128.70 亩，安置区安占地约 48.17 亩，剩余可出让土地 80.53 亩。计划于项目建设完成后即债券存续期第四年出让腾空土地面积 80.53 亩，拟出让用途为城镇住宅用地。

(2) 土地出让收益及现金流入预测评价

查询牡丹区 2017-2020 年政府工作报告及其他统计信息，2021 年牡丹区 GDP 目标增长率 7.5%，2016—2020 年牡丹区 GDP 平均增长率为 8.90%；此次评价根据谨慎原则，采取不超过二者以 6% 增长率计算土地价格的年增长，即出让土地价格年增速为 6%。

查询菏泽市自然资源和规划局城镇住宅用地出让信息，项目土地出让单价以周边近期挂牌出售的 2019-37 号地块成交单价为 380 万元/亩（5700 元/平方米）为基础年增长率 6% 测算项目土地出让收入。

预计本项目第 4 年每亩土地的出让价格约为 7199.96 元/平方米，折合 480 万元/亩，出让 80.53 亩，预计可实现出让收入 38654.4 万元。经计算，结余土地出让收益总计 38654.40 万元，节余及腾空土地出让收入计算如下表：

土地出让收入计划表

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
面积（亩）				80.53	
单价（万元/亩）				480	
收入（万元）				38654.4	

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四年进行挂牌交易。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以增速 6% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的年增长，债券存续期第 4 年土地挂牌交易的现金流入，按土地出让政策规定结合牡丹区近年土地收益情况，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金及土地出让业务费后，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

土地出让收益预测

金额单位：人民币万元

年份	出让地价按增速 6% 的 100%	出让地价按增速 6% 的 90%	出让地价按增速 6% 的 80%	备注
2022 年				建设期
2023 年				建设期
2024 年				建设期
2025 年	35,921.75	33,300.50	32,701.35	
2026 年				
2027 年				
2028 年				
	35,921.75	33,300.50	32,701.35	

（二）项目债券利息支出

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 20000 万元，2022 年发行 20000 万元，假设年利率 4%，期限 7 年，一期发行 10000 万元，后期发行 10000 万元，债券每年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

应付债券本息

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增	期末本金余额	本期偿还本金	一期发行债券额	发行债券利率	发行债券利息
2022 年		20,000.00	20,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
2023 年	20,000.00		20,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
2024 年	20,000.00		20,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
2025 年	20,000.00		20,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
2026 年	20,000.00		20,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
2027 年	20,000.00		20,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	10,000.00	4.00%	400.00
合计	*	20,000.00	*	20,000.00	*	*	2,800.00
年度	期初本金余额	本期新增	后期拟发行债券额	后期拟发行债券利率	后期拟发行债券利息	债券利息合计	当年还本付息合计
2022 年		20,000.00	10,000.00	4.00%	400.00	800.00	800.00
2023 年	20,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	800.00	800.00
2024 年	20,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	800.00	800.00

2025年	20,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	800.00	800.00
2026年	20,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	800.00	800.00
2027年	20,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	800.00	800.00
2028年	20,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	800.00	20,800.00
合计	*	20,000.00	*	*	*	5,600.00	25,600.00

(三) 项目本息覆盖倍数测算

本期债券募投项目收益为项目腾空土地出让交易产生的现金流入。土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目资本金支付，土地挂牌交易后需支付的资金利息和本金由出让土地收入取得的资金支付。牡丹区政府财政局报经区人大批准，将每年应还款额列入当年财政预算，确保足额偿还债券本息。

根据土地出让计划及土地价格预测数据，牡丹区近年土地收益情况，在本专项债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 35,921.75 万元，能够覆盖债券本息金额 25600 万元，债券本息覆盖倍数 1.40 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

以增速 6% 的 100% 比例 计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	专项债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	20,000.00	800.00	20,800.00	
2023 年		800.00	800.00	
2024 年		800.00	800.00	
2025 年		800.00	800.00	35,921.75
2026 年		800.00	800.00	
2027 年		800.00	800.00	
2028 年		800.00	800.00	
合计	20,000.00	5,600.00	25,600.00	
本息覆盖倍数				1.40

以增速 6% 的 90% 比例 计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	专项债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	20,000.00	800.00	20,800.00	
2023 年		800.00	800.00	
2024 年		800.00	800.00	
2025 年		800.00	800.00	33,300.50
2026 年		800.00	800.00	
2027 年		800.00	800.00	
2028 年		800.00	800.00	
合计	20,000.00	5,600.00	25,600.00	
本息覆盖倍数				1.30

以增速 6%的 80%比例
计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	专项债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	20,000.00	800.00	20,800.00	
2023 年		800.00	800.00	
2024 年		800.00	800.00	
2025 年		800.00	800.00	32,701.35
2026 年		800.00	800.00	
2027 年		800.00	800.00	
2028 年		800.00	800.00	
合计	20,000.00	5,600.00	25,600.00	
本息覆盖倍数				1.28

（四）小结

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，根据当前国内融资环境，本项目可以以相关银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为菏泽市牡丹区棚户区改造提供足够的资金支持，保证菏泽市牡丹区棚户区改造工程项目的顺利施工。同时，征收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 2022 年山东省菏泽市牡丹区棚户区改造专项债券还本付息要求。

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）项目征收建设风险

1、征收拆迁引发的社会稳定风险，即政府在执行征收拆迁决策、实施征收拆迁的过程中给人民群众的生活、生产、生命、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。

2、风险控制措施

（1）本项目征收拆迁工作精心布置，组织严密，在征收拆迁过程中尽量做到不引发、少引发居民的不满情绪。早在征收工作开展之初，区人民政府对征地工作周密谋划、精心组织，积极推进。在制定征收补偿方案时，召开听证会，征求被征收群众的意见和建议，尽可能使补偿方案更完善、更合理。将充分利用电视台、电台、报纸等新闻媒体进行正面报道，消除误解，引导舆论支持征收拆迁。

（2）通过加快进度来回避风险

建设周期越长，项目支付的安置费越多，相应土地征收成本增加。所以回避安置房开发经营风险的办法是加快建设进度，早日安

置。针对本项目，我们采取提高选址的速度、加快建设进度等应对措施。

（3）通过市场调查来降低风险

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得的信息有关投资环境和投资项目的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。

（4）通过加强管理来控制风险

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。聘请有经验的房地产专家进行指导是非常有必要的，可以有效地减少开发费用、提高项目建设进度，进而降低并控制风险。

（二）与项目建设相关的风险

1、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。

2、风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，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；

（2）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。

（三）与项目收益相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

2、流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。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专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3、偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于项目征收土地的出让收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收入的实现易受国家房地产政策、一级土地市场价格及当地房地产市场的成熟程度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

4、税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得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专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策

发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

菏泽市牡丹区广福街片区（国色中意新村安置区）项目主管部门为牡丹区财政局，项目实施单位为菏泽市医投房地产有限公司，项目总投资 50000 万元，自筹项目资本金 30000 万元，本次拟申请专项债券 20000 万元用于菏泽市牡丹区广福街片区（国色中意新村安置区）项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

本项目从项目实施的必要性、项目实施的公益性、项目实施的收益性、项目建设投资合规性、项目成熟度、项目资金来源和到位可行性、项目收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施、绩效目标合理性共 10 个方面进行事前绩效评估。

评估工作组运用专家咨询、现场调研、座谈论证等方式，按照评估指标体系及评分标准，对项目进行事前评估。最终，项目综合评估得分为 91.5 分，总体意见为：建议予以支持。

项目事前绩效评估评分情况汇总表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	评估得分
项目实施的必要性 10 分	政策相关性	政策相关性	1.5	1.5
	职能相关性	部门职能相关性	1	1
		部门规划及当年工作重点相关性	1	1
	需求相关性	项目需求紧迫性	1.5	1.5
		项目可替代性	1	0
		项目服务对象明确性	1	1
	财政投入相关性	项目公共性	1.5	1.5
		公共财政支持必要性	1.5	1.5

合计			10	9
项目实施的公益性 10 分	项目公益性	项目公益性	7	7
		项目产业化	3	3
合计			10	10
项目实施的收益性 10 分	项目收益性	项目收益性	5	5
	项目收益覆盖本息充足性	项目收益覆盖本息的充足性	5	5
合计			10	10
项目建设投资合规性 10 分	筹资合规性	资金来源渠道合规性	2	2
		资金筹措程序的规范性	2	2
		财权事权的匹配性	1	1
	财政投入能力	资金配套方式及承受能力合理性	2	2
		资金重复投入情况	2	1.5
		资金支持方式的合理性	1	1
合计			10	9.5
项目成熟度 10 分	项目可行性	项目技术路线完整、先进、可行、合理性	1	1
		项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性	1	0.5
		项目组织安排合理性	1	1
		项目进度安排合理性	1	1
	项目实施条件完备性	项目立项文件的完备性	1	1
		项目整体规划完备性	1	1
		项目环评手续的完备性	1	1
		项目用地手续完备性	1	0.5
	项目配套设施保证性	项目配套设施保证性	2	2
合计			10	9
项目资金来源和到位可行性 10 分	项目资金来源渠道、性质、额度明确性	项目资金来源渠道明确性	2	2
		项目资金来源性质明确性	2	2
		项目资金来源额度明确性	2	2
	项目资金到位可行性	项目资本金到位可行性	2	2
		项目专项债券资金到位可行性	2	1.5
合计			10	9.5
项目收入、成本、收益预测合理性 10 分	项目收入预测合理性	运营收入测算论证合理性	1	1
		收入测算依据充分性	1	1
		其他渠道收入论证合理性	1	0
	投入成本预测合理性	项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性	1	1
		投入成本测算合理性	1	1
		成本测算依据充分性	1	1
		其他渠道对项目投入有充分性	1	1
	项目收益预	项目收益预测合理性	3	2.5

	测合理性			
合计			10	8.5
债券资金需求合理性 10 分	项目投向正确性	项目投向正确性	5	5
	债券资金需求合理性	项目预算合理性	2	2
		债券资金和项目建设进度匹配性	3	3
合计			10	10
项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施 10 分	项目偿债计划可行性	项目偿债计划	3	3
		项目偿债计划切实可行性	2	2
	项目偿债风险及应对措施可控性	风险识别明确性	2	1.5
		风险防控措施健全性	2	1.5
		风险防控措施有效性	1	0.5
合计			10	8.5
绩效目标合理性 10 分	目标明确性	绩效目标设定明确性	2	1
		绩效目标与实施单位长期规划目标、年度工作目标一致性	1	1
		项目受益群体定位准确性	1	1
		绩效目标和指标设置与项目相关性	1	1
	目标合理性	绩效目标与项目预计解决的问题匹配性	2	1.5
		绩效目标与现实需求匹配性	1	1
		绩效目标的前瞻性和挑战性	1	0.5
		绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性	1	0.5
合计			10	7.5
分值合计			100	91.5

1、项目实施的必要性

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。

该指标分值为 10 分，评估得分为 9 分，得分率 90%。

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：

项目实施必要性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	评估得分
项目实施的必要性 10 分	政策相关性	政策相关性	1.5	1.5
	职能相关性	部门职能相关性	1	1
		部门规划及当年工作重点相关性	1	1
	需求相关性	项目需求紧迫性	1.5	1.5
		项目可替代性	1	0
		项目服务对象明确性	1	1
	财政投入相关性	项目公共性	1.5	1.5
		公共财政支持必要性	1.5	1.5
合计			10	9

(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 1.5 分，评估得分 1.5 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，该指标 1 分，评估得分 1 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 1 分，评估得分 1 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 1.5 分，评估得分 1.5 分。

②项目可替代性。项目建设能大幅改善当地居民生活条件，区域内有其他类似的建设项目，项目具有一定的可替代性，该项指标 1 分，评估得分 0 分。

③项目服务对象明确性。项目实施后服务对象为被征收居民，

服务和收益对象明确，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

(4) 财政投入相关性

①项目公共性。项目建设能棚户区改造有助于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，是进一步加快改善民生的重大举措；有助于完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，改善城市环境；提升群众幸福感、促进经济社会协调发展，具有较强公共性和公益性。该项指标 1.5 分，评估得分 1.5 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 1.5 分，评估得分 1.5 分。

2、项目实施的公益性

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。。

该指标分值为 10 分，评估得分为 10 分，得分率 100%。

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目实施的公益性 10 分	项目公益性	项目公益性	7	7
		项目产业化	3	3

(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 7 分，评估得分 7 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 3 分，评估得分 3 分。

3、项目实施的收益性

指标分值为 10 分，评估得分为 10 分，得分率 100%。

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 2.45 倍。具体指标及指标得分情况见下表。

项目收益性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目实施的收益性 10 分	项目收益性	项目收益性	5	5
	项目收益覆盖本息充足性	项目收益覆盖本息的充足性	5	5

(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，评估得分 5 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 2.45 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。该项指标 5 分，评估得分 5 分。

4、项目建设投资合规性

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。本次申请的项目资金（地方债券项目资金）与已设立的专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。项目建设投资合规。

指标分值为 10 分，评估得分为 9.5 分，得分率 95%。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见下表。

项目投资建设合规性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目建设投资合规性 10 分	筹资合规性	资金来源渠道合规性	2	2
		资金筹措程序的规范性	2	2
		财权事权的匹配性	1	1
	财政投入能力	资金配套方式及承受能力合理性	2	2
		资金重复投入情况	2	1.5
		资金支持方式的合理性	1	1

(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 2 分，评估得分 2 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 2 分，评估得分 1.5 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，项目资金筹措基本能够体现财权与事权相匹配。该项指标 2 分，评估得分 2 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，评估得分 2 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，评估得分 1.5 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，评估得分 1 分。

5、项目成熟度

项目已征收完毕，完成规划选址，项目可行性研究报告已获发改部门批复，项目所占用的土地已经办理出让手续，签署了成交确认书，缴纳了土地出让金，不动产登记证正在办理之中，项目已具备前期施工条件。项目成熟度高。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 9 分，得分率 90%。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。具体指标及指标得分情况如下表：

项目成熟度指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	评估得分
项目成熟度 10 分	项目可行性	项目技术路线完整、先进、可行、合理性	1	1
		项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性	1	0.5
		项目组织安排合理性	1	1
		项目进度安排合理性	1	1

	项目实施 条件完备性	项目立项文件的完备性	1	1
		项目整体规划完备性	1	1
		项目环评手续的完备性	1	1
		项目用地手续完备性	1	0.5
	项目配套设施保证性	项目配套设施保证性	2	2
合计			10	9

(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 1 分，评估得分 1 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，评估得分 0.5 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，评估得分 1 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，评估得分 1 分。

(2) 项目实施条件完备性。

项目完成施工招标，确定了施工单位，施工许可证正在办理中。目前项目施工场地已平整完毕，施工单位已进场，已进行了前期施工。

①项目立项已备案。2021 年 10 月 20 日，项目已获菏泽市牡丹区发展和改革局出具的《关于菏泽市牡丹区广福街片区（国色中意新村安置区）项目可行性研究报告的批复》（菏区发改投资[2020]150 号）。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

②项目选址符合规划。项目规划设计方案已批复通过。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③项目环评已批复。2020 年 4 月 24 日，项目取得《建设项目环境影响登记表》编号：202037170200000097。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

④项目用地手续已办理出让手续。2020 年 9 月 3 日，项目用地通过挂牌出让成交（菏自然资规挂交字[2020]043 号、菏自然资规挂交字[2020]044 号、菏自然资规挂交字[2020]045 号），缴纳了土地出让金，不动产登记证正在办理中，项目完成施工招标，确定了施工单位，施工许可证正在办理中；目前项目施工场地已平整完毕，施工单位已进场，已进行了前期施工。该项指标 1 分，评估得分 0.5 分。

（3）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 2 分，评估得分 2 分。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金由政府财政和企业共同筹措，企业以整合的企业自有资金作为项目资本金，不足部分由牡丹区财政拨付，本次申请的地方专项债券资金与已设立的其他专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。故项目资金来源和到位可行。

指标分值为 10 分，评估得分为 9.5 分，得分率 95%。项目资金来源为项目实施单位自有资金和专项债券资金，项目资金来源

渠道、性质、额度明确；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见下表。

项目资金来源和到位可行性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目资金来源和到位可行性 10 分	项目资金来源渠道、性质、额度明确性	项目资金来源渠道明确性	2	2
		项目资金来源性质明确性	2	2
		项目资金来源额度明确性	2	2
	项目资金到位可行性	项目资本金到位可行性	2	2
		项目专项债券资金到位可行性	2	1.5

(1) 项目资金来源渠道、性质、额度明确性

①资金来源渠道明确性。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，项目资金来源渠道明确，符合相关规定，该项指标 2 分，评估得分 2 分。

②项目资金来源性质明确性。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，项目资金来源性质明确。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

③项目资金来源额度明确性。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，项目资金来源额度明确。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

(2) 项目资金到位可行性

①项目资本金到位可行性。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和财政资金投入，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，评估得分 2 分。

②项目专项债券资金到位可行性。经现场调研，通过查看项目其他有关资料，项目符合专项债券支持范围，但专项债券发行受国家政策影响较大，到位资金进度和额度仍具有一定的不确定性。该项指标 2 分，评估得分 1.5 分。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入已近期周边土地出让价格为基础，参照当地经济发展速度估算未来收入，上述测算公式正确，未发现有明显的偏差，故本项目收入、成本、收益预测合理。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 8.5 分，得分率 85%。项目详细测算了收入、成本费用及收益。但预算测算过程不够细化，项目收入未考虑其他第三方收入。具体指标及得分情况见下表：

项目收入、成本、收益预测合理性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目收入、成本、收益预测合理性 10 分	项目收入预测合理性	运营收入测算论证合理性	1	1
		收入测算依据充分性	1	1
		其他渠道收入论证合理性	1	0
	投入成本预测合理性	项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性	1	1
		投入成本测算合理性	1	1
		成本测算依据充分性	1	1
		其他渠道对项目投入有充分性	1	1
	项目收益预测合理性	项目收益预测合理性	3	2.5

(1) 项目收入预测合理性

①运营收入测算论证合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，以及周边的规划建设，考虑本项目建设周期 3 年，已近期周边土地出让价格为基础，参照当地经济发展速度估算未来收入。收入论证合理，

该项指标 1 分，评估得分 1 分。

②收入测算依据充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，以及周边的规划建设，已近期周边土地出让价格为基础，参照当地经济发展速度估算未来收入。收入测算依据充分，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③其他渠道收入论证合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目除了项目土地出让收入外未有其他渠道收入。该项指标 1 分，评估得分 0 分。

(2) 投入成本预测合理性

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 1 分，评估得分 1 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，评估得分 1 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，成本测算依据充分。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

④其他渠道对项目投资充分性。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和财政资金对项目进行资本金投入，项目资本金满足国家规定。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

(3) 项目收益预测合理性

项目收益预测合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目详细测算了土地出让收入，上述测算公式正确，未发现有明显的偏差，本项目收入预测比较合理。该项指标 3 分，评估得分 2.5 分。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 50000 万元，自筹项目资本金 30000 万元，本次拟申请专项债券 20000 万元，债务资金占比为 40%。专项债券分 2 年发行，2022 年发行 20000 万元，债券发行和项目预计的建设进度相匹配，故债券资金需求合理。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 10 分，得分率 100%。项目详细测算了收入、成本费用及收益。但预算测算过程不够细化，项目收入未考虑其他第三方收入。具体指标及得分情况见下表：

债券资金需求合理性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
债券资金需求合理性 10 分	项目投向正确性	项目投向正确性	5	5
	债券资金需求合理性	项目预算合理性	2	2
		债券资金和项目建设进度匹配性	3	3

(1) 项目投向正确性。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，经济社会效益明显的公益性项目，为专项债券支持类项目，投向正确；该项指标 5 分，评估得分 5 分。

(2) 债券资金需求合理性

①项目预算合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目详细测算了收入、成本费用及收益，预算合理。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

②债券资金和项目建设进度匹配性。查看项目《可行性研究

报告》及其他有关资料，债券发行和项目预计的建设进度相匹配，该项指标 3 分，评估得分 3 分。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目实施单位制定了详细的偿债计划，项目预期收益满足还款付息要求，还款计划切实可行；项目分析论证了偿债风险点，但应对措施不够细化。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 8.5 分，得分率 85%。项目制定了详细偿债计划，分析论证了偿债风险及应对措施，但风险识别不够全面，细化程度不够，风险防控及应对措施且有欠缺。具体指标及得分情况见下表：

项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施 10 分	项目偿债计划可行性	项目偿债计划	3	3
		项目偿债计划切实可行性	2	2
	项目偿债风险及应对措施可控性	风险识别明确性	2	1.5
		风险防控措施健全性	2	1.5
		风险防控措施有效性	1	0.5

(1) 项目偿债计划可行性

①项目偿债计划。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目制定了详细偿债计划，该项指标 3 分，评估得分 3 分。

②项目偿债计划切实可行性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目制定了详细偿债计划，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 1.40 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障，项目偿债计划切实可行。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

(2) 项目偿债风险及应对措施可控性

①风险识别明确性。查看项目《可行性研究报告》及其他有

关资料，项目分析论证了偿债风险，但风险识别不够全面，细化程度不够。该项指标 2 分，评估得分 1.5 分。

②风险防控措施健全性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目根据识别的风险制定了防控措施，但风险防控措施不够健全，该项指标 2 分，评估得分 1.5 分。

③风险防控措施有效性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，由于项目风险识别不够全面细化，风险防控措施不够健全，故而影响其有效性。该项指标 1 分，评估得分 0.5 分。

10、绩效目标合理性

项目实施单位制定了绩效目标，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，个别指标细化、量化程度不足。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 7.5 分，得分率 75%。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	分值	评估得分
绩效目标合理性 10 分	目标 明确性	绩效目标设定明确性	2	1
		绩效目标与实施单位长期规划目标、年度工作目标一致性	1	1
		项目受益群体定位准确性	1	1
		绩效目标和指标设置与项目相关性	1	1
	目标 合理性	绩效目标与项目预计解决的问题匹配性	2	1.5
		绩效目标与现实需求匹配性	1	1
		绩效目标的前瞻性和挑战性	1	0.5
		绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性	1	0.5

(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 2 分，评估得分 1 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，项目绩效目实施单位长期规划目标、年度工作目标一致，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③项目受益群体定位准确性。查看有关资料，项目受益群体为周边居民，定位准确。该项指标 1 分，评估得分 1 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 1 分，评估得分 1 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。项目主要是提高农村生活水平，居住生活环境。与绩效目标匹配性较高。该项指标 2 分，评估得分 1.5 分。

②绩效目标与现实需求匹配性。项目对服务对象的需求进行充分调研，绩效目标与现实需求匹配性高，该项指标 1 分，评估得分 1 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 0.5 分，评估得分 1 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，评估得分 0.5 分。

(三) 评估结论

菏泽市牡丹区广福街片区（国色中意新村安置区）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。

项目预期腾空土地出让净收益 35,921.75 万元，融资本息合计为 25600 万元，本息覆盖倍数为 1.4，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，能在社会和人文环境所接受。

项目建成后，项目建设能棚户区改造有助于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，是进一步加快改善民生的重大举措；有助于完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，改善城市环境；提升群众幸福感、促进经济社会协调发展。

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。