2026内蒙古自治区政府专项债券-呼和浩特市

玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）

事前绩效评估报告

呼和浩特市玉泉区财政局

呼和浩特市玉泉区土地整理项目服务中心

呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司

北京研城咨询有限公司

二〇二六年十月

目 录

一、评估项目情况 1

（一）项目概况 1

（二）立项批复 1

（三）项目申报主体及资金使用单位 1

（四）投资构成及资金来源 2

（五）分年度投资计划 2

（六）项目进展情况 3

二、评估方法 4

（一）评价目的 4

（二）评价原则和方法 4

（三）评价内容建立 5

三、项目绩效目标 6

四、评估内容 7

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 7

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 13

（三）项目资金来源和到位可行性 14

（四）项目收入、成本、收益预测合理性 17

（五）债券资金需求合理性 17

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点 17

（七）绩效目标合理性 19

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项 20

五、评估结论 21

一、评估项目情况

(一)项目概况

本项目拟建地点位于呼和浩特市玉泉区畜科院东路以西，鄂尔多斯西街以南。

建设规模和内容：住宅楼共计4栋、户数共计330户。建设内容：建设用地面积1.6万平方米、总建筑面积约5万平方米、地上建筑面积约3.77万平方米、地下建筑面积约1.23万平方米及其相关配套设施。

本项目建设期为3年，即2024年4月—2026年11月。

本项目估算总投资额为20060.00万元，其中工程费用17200.21万元，其他费用1904.55万元，预备费955.24万元。

(二)立项批复

本项目为企业备案制项目，立项批复文件由呼和浩特市玉泉区发展和改革委员会于2023年7月17日批复，《玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）项目备案告知书》，立项主体为呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司。

(三)项目申报主体及资金使用单位

呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司成立于2021年3月19日，是呼和浩特市玉泉区政府国有资产监督管理委员会全资区属国有企业，注册资本5000万元，地址为内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区滨河南路香榭澜湾滨河广场A座4层。

经营范围：房地产开发经营；土地整理；回迁安置房建设；物业

管理；自有场地及房屋租赁。

（四）投资构成及资金来源

根据《玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）备案告知书》，本项目估算总投资额为 20060.00 万元，其中工程费用 17200.21 万元，其他费用 1904.55 万元，预备费 955.24 万元。

本项目建设总投资为 20060.00 万元，资金来源为单位自筹资金及发行专项债券。其中资本金 14104.40 万元，占比 70.31%；通过专项债券融资 5955.60 万元，占比 29.69%。

本批次拟申请专项债券采用固定利率，发行期限为 15 年期。预计发行债券金额 1000 万元。每半年付息一次，第一次付息的时间是 2027 年上半年。

资金筹措方案具体如下：

表 1 资金筹措表

单位：万元

序号	类型	比例	金额
1	资本金	70.31%	14104.40
2	专项债券	29.69%	5955.60
合计	/	100%	20060.00

（五）分年度投资计划

本项目计划投资期限为 3 年，即 2024 年 4 月—2026 年 11 月，项目投资计划如下表所示：

表 2 投资计划表

单位：万元

年份	投资比例	投资金额	资本金	专项债券
2024	2.49%	500.00	500.00	0.00
2025	5.98%	1200.00	1200.00	0.00
2026	91.53%	18360.00	12404.40	5955.60
合计	100.00%	20060.00	14104.40	5955.60

（六）项目进展情况

2022 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》；

2023 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市玉泉区发改委出具的《项目备案告知书》；

2023 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市土地收购储备交易中心出具的《成交确认书》；

2023 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《国有建设用地使用权出让合同》；

2023 年 8 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《建设用地规划许可证》；

2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《建设工程规划许可证》；

2023 年 8 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市玉泉区发展和改革委员会出具的《关于 2023 年玉泉区固定资产投资项目节能承诺备案管理项目的公示》；

2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩

特市建设工程施工图审查中心有限公司出具的《施工图设计文件审查合格书》；

2023 年 9-2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司签署《监理合同》《勘察合同》《设计合同》《施工合同》；

2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市行政审批和政务服务局出具的《建筑工程施工许可证》；

2024 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市玉泉区行政审批政务服务与数据管理局出具的《水土保持方案审批准予行政许可决定书》。

目前主体封顶已完成，正在进行二次结构施工，窗框安装施工，屋面防水施工，地库顶板防水施工，水电管道安装施工，商业楼主体施工。

二、评估方法

(一)评价目的

通过绩效评价，衡量和考核本项目是否具备申请发行专项债券的条件。了解、分析、检验资金使用是否达到预期目标；资金使用是否有效。通过总结经验，分析问题，采取切实措施进一步改进和加强财政专项资金管理，提高财政资金使用的效益性。

(二)评价原则和方法

本次评价工作将遵循以下原则：

1.科学规范。专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，

注重融资收益平衡与偿债风险。建立规范的工作流程和指标体系，推动绩效管理工作有序开展。

2.协同配合。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。上级财政部门加强工作指导和检查。

3.公开透明。绩效信息是专项债券项目信息的重要组成部分，应当依法依规公开，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

4.强化运用。突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩。

通过对项目的经济性、效率性、效益性的比较和分析，考核支出效率和支出效果。结合本项目特点，本次考评采取的主要评价方法为：成本效益分析法、比较法、因素分析法等。

（三）评价内容建立

本次评价根据《中华人民共和国预算法》和《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》及财政部《关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10 号）、财政部《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）等政策文件规定，并结合本项目的特点及资金使用的具体情况，以资金使用结果为导向，设定了本次事前绩效评估的内容。

三、项目绩效目标

根据《中华人民共和国预算法》和《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》及财政部《关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10 号）、财政部《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）等政策要求，特制订本项目如下的绩效目标：

表 3　项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="4">玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）</td></tr>
<tr><td>项目单位</td><td colspan="4">呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金</td><td colspan="2">总投资</td><td colspan="2">20060.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中专项债</td><td colspan="2">5955.60 万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中资本金</td><td colspan="2">14104.40 万元</td></tr>
<tr><td>项目总体目标</td><td colspan="4">1.项目按时、保质、保量建成;
2.项目资金按时、按效使用和拨付;</td></tr>
<tr><td rowspan="5">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td>数量指标</td><td>工程完成率</td><td>≥95%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">质量指标</td><td>工程质量指标达标率</td><td>≥95%</td></tr>
<tr><td>验收优良品率</td><td>≥95%</td></tr>
<tr><td>项目操作规范性</td><td>符合国家相关法律法规</td></tr>
</table>

		时效指标	完成及时性	相符
			工程建设阶段进度相符情况	相符
		成本指标	成本节约率	≥0
	效益指标	经济效益	项目计划收益完成率	≥95%
			带动当地土地增值	有效提高
			带动当地创收	有效提高
		社会效益	增加本机就业机会	有效提高
			提升本地居民幸福感	有效提高
		生态效益	改善当地生态环境	提升
		可持续影响	项目建成后使用年限	≥15
			持续带动区域经济发展	持续提升
	满意度指标	服务对象满意度指标	公众满意程度	≥90%

四、评估内容

(一)项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 项目实施的必要性

首先，项目的建设是彻底改善民生、保障人民生命财产安全的迫切需要。 玉泉区化纤厂棚户区现状触目惊心：建筑年代久远、结构老化、密度极高，存在严重的抗震、防火等安全隐患；区域内基础设施严重匮乏，给排水、供暖、供电系统落后，环境卫生“脏、乱、差”，居民基本生活条件得不到保障。这种居住环境不仅严重影响了居民的

身体健康和生活质量，更对居民的生命财产安全构成了直接威胁。每一次雨季的防汛、每一次冬季的防火，都是对当地政府治理能力的严峻考验。因此，对该区域进行彻底改造，从根本上消除安全隐患，让居民告别“忧居”，搬入安全、舒适、现代化的新居，是回应群众最急迫、最直接、最现实关切的必然举措，是一切工作的出发点和落脚点。

其次，项目的建设是落实国家城市更新战略、提升首府城市功能与形象的必然要求。 当前，国家大力推行以人为核心的新型城镇化战略，明确提出实施城市更新行动，推动城市结构调整优化和品质提升。呼和浩特市作为自治区首府，肩负着在高质量发展中作表率的重任。然而，位于城市核心区域、紧邻重要公共服务窗口的棚户区，如同一块“城市伤疤”，与现代化城市风貌格格不入，严重制约了城市整体形象的提升和综合承载能力的增强。推进本项目，正是对国家和自治区政策导向的精准落实，是通过存量土地再开发、优化城市空间布局、补齐基础设施短板的直接行动。项目的实施将彻底改变该区域的落后面貌，使其与周边城市功能有机融合，成为展示首府现代化、文明化形象的新窗口，而非拖累城市发展的负面标签。

再次，项目的建设是优化区域环境、释放发展空间、促进玉泉区乃至呼市可持续发展的关键抓手。 该棚户区占据了城市核心区的宝贵土地资源，但由于其现状，土地价值被严重低估，无法为区域发展贡献应有的力量。通过改造，可以高效盘活这一低效利用的土地，不仅为回迁居民提供高品质住所，更能通过配建商业、幼儿园等设施，导入新的人口和产业，激发区域经济活力，形成新的消费中心和增长

极。同时，一个规划科学、功能完善的现代化社区建成，将有效提升周边土地价值，改善投资环境，吸引更多社会资本，从而带动整个片区的产业升级与价值跃升，为玉泉区的长远发展注入持续动力。

综上所述，推动呼和浩特市玉泉区化纤厂棚户区改造项目建设，是情势所迫、民心所向、发展所需。它既是解决当前突出民生问题的“雪中炭”，也是提升城市能级和品质的“锦上花”，更是关乎社会和谐稳定与城市未来竞争力的战略抉择。项目的实施具有极强的紧迫性和不可替代性，早一日建成，居民便能早一日受益，城市便能早一日焕新，其综合效益必将证明，启动本项目是一项必要且正确的决策。

2. 项目实施的公益性

本项目的核心价值，远超其经济层面的贡献，更在于其将产生的深远而广泛的社会效益。它是一项从根本上修复城市社会肌理、促进社会公平正义、增强社会凝聚力的系统工程，其社会效益具体体现在民生福祉、社区重构、公共服务、文化认同及城市治理等多个维度，共同构筑区域和谐稳定与长治久安的坚实基础。

首先，本项目最直接、最核心的社会效益在于实现了从“生存”到“生活”的民生根本性改善，极大地提升了居民的幸福感、获得感和安全感。 对于长期居住在低矮破败、基础设施匮乏的棚户区居民而言，本项目并非简单的房屋置换，而是一次生命的转折和生活品质的飞跃。他们将从存在安全隐患、卫生条件恶劣、缺乏私密与尊严的旧居，迁入拥有独立厨卫、光照通风良好、建筑安全达标的现代化楼房。这一转变，彻底解决了他们最急迫、最现实的住房安全问题，实

现了“住有所居”向“住有优居”的跨越。更重要的是，稳定的、舒适的居住环境是家庭成员身心健康、子女安心学习、老人安度晚年的基本前提。项目的实施，直接回应了人民群众对美好生活的殷切向往，是践行以人民为中心发展思想最生动、最温暖的体现，能够显著增强特定社会群体对党和政府政策的认同感，夯实执政的群众基础。

其次，项目将促进社会结构的优化与社区共同体的重建，有效激发基层社会活力。 棚户区往往伴随着人口结构复杂、社会管理薄弱等问题。本项目通过建设一个规划统一、配套齐全的现代化社区，为构建新型邻里关系和社会网络提供了物理平台。配建的幼儿园、商业设施及社区公共空间，将成为居民交往、互动、融合的“催化剂”。在这里，孩子们可以在安全的环境中共同玩耍成长，家长们可以借此建立联系，老年人拥有了下棋、健身、聊天的场所。这种有意识的规划，能够打破原有棚户区可能存在的封闭性与疏离感，培养居民的社区归属感和认同感，从而形成一个守望相助、富有生命力的新型社区共同体。这种社会资本的积累，是维系社会和谐稳定的宝贵粘合剂，为后续高效的社区治理创造了有利条件。

再次，项目通过补足公共服务短板，有力推动了基本公共服务的均等化，促进了社会起点的公平。 教育是阻断贫困代际传递的重要途径。本项目配建幼儿园，其社会效益尤为深远。它首先解决了本项目回迁居民及周边区域适龄儿童“入园难、入园贵”的现实问题，让孩子们能够在家门口接受规范的学前教育，赢在人生的起跑线上。这不仅解放了家庭劳动力，更关键的是为所有儿童提供了一个公平的、

高质量的早期发展机会，无论其家庭背景如何。同时，项目整体规划的完善，包括道路、绿化、照明、环卫等基础设施的全方位升级，以及未来可能引入的社区医疗、养老、文化服务，使得该区域的居民能够平等地享受到与城市其他区域同质化的公共服务。这种公共服务的均等化供给，是缩小社会差距、维护社会公平的重要举措，体现了城市发展的温度与包容性。

此外，项目在改善人居环境的同时，注重与城市文脉的融合，有助于增强文化认同与城市归属感。 玉泉区作为呼和浩特的历史文化根脉所在，其城市更新必须处理好保护与发展的关系。本项目在规划和建筑设计中，若能巧妙融入地域文化元素和民族建筑符号，将使新建社区不仅具备现代功能，更承载着地方的历史记忆与情感。这不仅避免了“千城一面”的尴尬，更能让回迁居民在崭新的环境中找到熟悉的文化认同，减轻因搬迁带来的疏离感，同时也向外界展示了一个既尊重传统又面向未来的首府形象。这种文化层面的关怀，能够提升居民的精神文化生活品质，增强其对“青城”的归属感和自豪感。

最后，项目的成功实施将显著提升城市治理现代化水平，成为构建和谐社会与展示城市文明的重要窗口。一个管理有序、环境优美、邻里和睦的新型社区，本身就是城市文明程度的最佳代言。项目的建设过程，本身就是一次对城市管理各部门协同作战能力的考验与提升。而项目建成后，如何通过引入专业的物业管理、建立党建引领下的社区居委会、业委会、物业公司多方协同治理机制，将是对基层社会治理创新能力的一次深度实践。一个成功的治理模式，将成为呼和浩特

市其他类似社区更新和管理的样板，其经验可被广泛复制和推广，从而从微观层面推动整个城市治理体系和治理能力的现代化。从更广阔的视角看，该区域从城市“伤疤”到城市“名片”的蜕变，极大地改善了城市形象，增强了城市的软实力和综合竞争力，为呼和浩特市吸引人才、集聚资源创造了优越的社会环境。

综上所述，呼和浩特市玉泉区化纤厂棚户区改造项目是一项功在当代、利在千秋的德政工程。它通过系统性解决民生痛点、重构社会网络、促进公共服务均等、传承地域文化、创新社会治理，所产生的综合社会效益是难以用金钱衡量的。它最终将转化为强大的社会凝聚力、稳定的发展环境和高度的城市文明，为呼和浩特市长治久安与高质量发展提供最根本的社会保障。

3. 项目实施的收益性

首先，项目收益的直接来源是土地出让收入，其实现路径明确且价值基础坚实。 本项目作为棚户区改造项目，首要工作是对现状棚户区进行征收、拆迁和土地平整，将原本分散、低效利用的土地资源整合为产权清晰、规划条件明确、“净地”状态的优质可供出让的土地。这一过程完成了从“毛地”到“净地”的价值跃升。随后，地方政府可通过“招、拍、挂”等公开市场方式，出让项目范围内的商业、住宅等经营性用地使用权。这部分土地出让收入，在扣除国家规定的专项计提资金后，将作为本项目最重要的投资回报，直接用于平衡项目整体的投入成本，包括征地拆迁补偿费用、安置房建设成本、配套设施建设费用以及项目前期费用等。

本项目具有稳定的收入来源，项目的投资建设资金可通过项目的运营进行收回，因此本项目具有稳定的收益，满足专项债券相关政策的收益性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1. 立项批复情况

本项目为企业备案制项目，立项批复文件由呼和浩特市玉泉区发展和改革委员会于 2023 年 7 月 17 日批复，《玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）项目备案告知书》，立项主体为呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司。

2. 项目实施进展情况

2022 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》；

2023 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市玉泉区发改委出具的《项目备案告知书》；

2023 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市土地收购储备交易中心出具的《成交确认书》；

2023 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《国有建设用地使用权出让合同》；

2023 年 8 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《建设用地规划许可证》；

2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《建设工程规划许可证》；

2023 年 8 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市玉泉区发展和改革委员会出具的《关于 2023 年玉泉区固定资产投资项目节能承诺备案管理项目的公示》;

2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市建设工程施工图审查中心有限公司出具的《施工图设计文件审查合格书》;

2023 年 9-2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司签署《监理合同》《勘察合同》《设计合同》《施工合同》;

2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市行政审批和政务服务局出具的《建筑工程施工许可证》;

2024 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市玉泉区行政审批政务服务与数据管理局出具的《水土保持方案审批准予行政许可决定书》。

目前主体封顶已完成，正在进行二次结构施工，窗框安装施工，屋面防水施工，地库顶板防水施工，水电管道安装施工，商业楼主体施工。

(三)项目资金来源和到位可行性

1. 项目资金来源

本项目建设总投资为 20060.00 万元，资金来源为单位自筹资金及发行专项债券。其中资本金 14104.40 万元，占比 70.31%；通过专项债券融资 5955.60 万元，占比 29.69%。

2. 资金到位可行性

2025 年，全年一般公共预算收入 268.6 亿元，比上年增长 5.3%。

2024 全市一般公共预算收入完成 254.8 亿元，同口径增长 7.8%。全市一般公共预算支出累计 584.66 亿元，下降 1.4%。其中，一般公共服务支出 49.68 亿元，公共安全支出 22.37 亿元，教育支出 64.41 亿元，科学技术支出 10.18 亿元，文化旅游体育与传媒支出 18.04 亿元，社会保障和就业支出 82.34 亿元，卫生健康支出 39.79 亿元，节能环保支出 12.94 亿元，城乡社区支出 113.81 亿元，农林水支出 57.93 亿元，交通运输支出 34.02 亿元，资源勘探信息等支出 15.69 亿元，商业服务业等支出 4.3 亿元，自然资源海洋气象等支出 4.09 亿元，住房保障支出 13.78 亿元，灾害防治及应急管理支出 3.21 亿元，债务付息支出 27.97 亿元，其他类支出 10.11 亿元。全市政府性基金收入累计完成 112.52 亿元；政府性基金支出累计 145.35 亿元。

2023 年，全市一般公共预算收入完成 237.84 亿元，同口径增长 14.42%。全市一般公共预算支出 581.35 亿元，比上年增加 160.37 亿元，增长 38.1%。其中，一般公共服务支出 56.43 亿元，公共安全支出 25.74 亿元，教育支出 67.83 亿元，科学技术支出 8.21 亿元，文化旅游体育与传媒支出 10.38 亿元，社会保障和就业支出 74.4 亿元，卫生健康支出 41.69 亿元，节能环保支出 15.08 亿元，城乡社区支出 120.77 亿元，农林水支出 51.07 亿元，交通运输支出 32.15 亿元，资源勘探信息等支出 18.44 亿元，自然资源海洋气象等支出 4.64 亿元，住房保障支出 19.02 亿元，灾害防治及应急管理支出 2.84 亿元，债务付息支出 18.97 亿元，其他类支出 13.69 亿元。

全市政府性基金收入完成81.88亿元；政府性基金支出127.54亿元。

全市国有资本经营预算收入完成27229万元，国有资本经营预算支出1156万元，调入一般公共预算23147万元，统筹用于社会保障事业支出。

全市社会保险基金预算收入完成105.55亿元。其中，城乡居民社会养老保险基金收入9.19亿元，机关事业单位养老保险基金收入34.12亿元，城镇职工基本医疗保险基金收入44.08亿元，城乡居民基本医疗保险基金收入16.53亿元，工伤保险基金收入1.63亿元。社会保险基金预算支出102.61亿元。其中，城乡居民社会养老保险基金支出6.94亿元，机关事业单位养老保险基金支出34.21亿元，城镇职工基本医疗保险基金支出42.81亿元，城乡居民基本医疗保险基金支出17.34亿元。

2022年全市一般公共预算收入完成230.87亿元左右，完成调整预算数232.03亿元的99.5%，增长0.85%。加上上级补助收入267.43亿元，一般债券转贷收入43.5亿元，上年结余135.74亿元，动用预算稳定调节基金3亿元，调入资金2亿元，收入总计682.54亿元。2022年全市一般公共预算支出420.82亿元，完成年初预算数425亿元的99.02%。加上上解上级支出2.55亿元，一般债务还本支出10.53亿元，安排预算稳定调节基金6.5亿元，支出总计440.4亿元。

2022年全市政府性基金收入完成55.36亿元，完成调整预算数54亿元的102.52%，同比下降57.32%。加上上级补助收入1.86亿元，

专项债券转贷收入19.61亿元，上年结余59.23亿元，收入合计136.06亿元。2022年全市政府性基金支出完成78.01亿元，完成调整预算数100.88亿元的77.33%。加上债务还本支出3.84亿元，调出资金1.45亿元，支出总计 83.3 亿元。收入和支出完成年初预算比例较低的主要原因是受房地产市场下行影响，造成土地出让收入减收。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目自求平衡方案中“五.项目预期收益、成本及融资平衡情况”章节已对项目收入、成本、收益进行了合理预测，所有预测数据均以《项目可行性研究报告》为基础，项目测算过程详细，收入及成本测算合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目建设总投资为 20060.00 万元，其中包含本次融资的专项债券资金共计5955.60万元，占项目总投资的29.69%，债券资金申请需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 项目偿债计划可行性

本项目债券发行期内运营收入为 23476.81 万元，运营成本为1295.38万元，考虑税金后净现金流量总额为22181.43万元。本项目收益覆盖融资成本保障倍数为2.52，因此本项目偿债能力良好。

同时项目实施单位、财政部门设置了项目资金管理方案及投资者还款保障措施，确保项目资金的合规使用。

因此本项目偿债计划可行。

2. 偿债风险点

（1）经营风险及控制措施

项目的经营风险主要为收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来运营的优质服务创造良好的硬件。且随着呼和浩特市人口发展，土地需求将进一步提高。

（2）资金周转风险及控制措施

项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金主要通过政府配套资金、专项债券资金及上级专项或其他资金。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目变动的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

（3）测算不准确及控制措施

对项目投资估算、建设进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差导致融资平衡测算不准确。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡。

项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。项目现金流测算环节参照了本项目现有场区现行实际的收入及成本数据，并根据未来人口流动增长趋势进行了预估，收入及成本测算较为科学。

此外，根据《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）规定，因项目取得的专项收入时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（4）债券利率变动风险

本期专项债券采用固定利率，发行期限 15 年期，2024 年以来，15 年期内蒙古自治区政府专项债券票面利率为 2.68%。谨慎起见，在本期专项债券相关测算中，测算利率按照 2024 年内蒙古自治区政府专项债券票面利率上浮至 4.00%计算，预留较大利率波动弹性，在本期债券正式发行前如遇债券利率短期波动将不会对本期债券造成较大影响。

（七）绩效目标合理性

项目自求平衡方案“九.项目绩效目标管理”章节已对项目绩效目标进行了设置，本项目绩效目标反映了项目的决策、过程、产出、效益，风险控制等方面制定了各项绩效目标，并且本项目绩效目标的设定依照财政部《关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10 号）、财政部《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）等相关政策要求并根

据项目实际情况制定，因此项目绩效目标较为合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

1. 自然环境和施工条件

影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响难以预测，具有一定的不确定性。气象环境影响因素主要考虑高温、严寒及大风等情况对项目进度的影响，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等。

因此，项目施工过程中根据项目实际情况，及时调整并制定适宜的施工进度计划，合理制定应急预案；择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保地址资料准确性。

2. 施工技术、管理方案及供应商

施工单位对施工进度起决定性作用，施工单位及技术措施不当、施工技术事故、施工组织不力、施工方案不合理、施工过程管理不当以及施工现场需要的材料、构配件和设备不能按期运抵施工现场或质量不合格，都会对施工进度及质量产生影响。

一方面，通过公开招投标，选择具有较高施工技术和管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，另一方面加强过程监督控制，完善项目建设组织与管理、质量监督体系，择优选择材料设备供应商，减少施工单位及供应商导致的施工进度滞后。

3. 设计质量、设计变更

施工过程中，出现设计变更或原有设计存在问题需要修改，或建

设单位的新要求导致项目设计质量问题或设计变更风险。

择优选择设计单位，减少设计质量风险。加强图纸审查，严格控制随意变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少对施工进度的影响。

五、评估结论

本项目属于新建项目，项目类别属于城市更新领域中的棚户区改造项目，项目的实施具备相应的必要性、公益性及收益性收益；项目立项审批手续完善；项目资金筹集计划明确、可行；项目收入、成本测算详细，有相应的支撑；项目申请专项债券资金合理，符合国家及自治区政策要求；项目绩效目标体系健全、合理；项目风险分析全面、详细。

综上，因此本评估报告认为本项目申请国家专项债券资金支持符合国家、自治区相关政策要求，具有较强的必要性及可行性，并且已经具备相应的申请条件。