

固镇县园艺二场棚户区分4期改造项目

情况说明

(第四次发行)



固镇县财政局

固镇县住房和城乡建设局



2025年12月24日

棚户区改造专项债券项目情况说明

固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目专项债发行总额为 40,000.00 万元。2023 年已发行 28,000.00 万元，发行利率计为 2.54%；2024 年已发行 5,000.00 万元，发行利率为 2.16%；2025 年已发行 4,000.00 万元，发行利率为 1.73%；2026 年计划发行 3,000.00 万元，其中本次计划发行 2,000.00 万元，计划发行利率均为 1.96%。债券期限均为 5 年，利息每年支付一次，债券到期一次性偿还本金。项目于 2022 年 8 月已进场征收。

固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目情况

一、募投项目基本情况

固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目专项债发行总额为 40,000.00 万元，2023 年已发行 28,000.00 万元，发行利率计为 2.54%；2024 年已发行 5,000.00 万元，发行利率为 2.16%；2025 年已发行 4,000.00 万元，发行利率为 1.73%；2026 年计划发行 3,000.00 万元，其中本次计划发行 2,000.00 万元，计划发行利率均为 1.96%。债券期限均为 5 年，利息每年支付一次，债券到期一次性偿还本金。

1、项目位置及四至范围

本次棚户区改造项目共涉及 1 个地块，地块四至范围情况如下：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	固镇县园艺二场棚户	锦绣路以南、创业路以北、蚌埠路以西、天井湖

	区 4 期棚改地块	大道以东。
--	-----------	-------

2、项目内容及规模

本项目共涉及 1 个地块，占地面积约 700 亩，征收建筑面积 10 万平方米，征迁户数 800 户，计划安置户数 800 户。

预计可出让土地面积约 500 亩、333,345.00 平方米，规划性质为商业住宅用地。出让地块情况如下表：

序号	出让地块名称	四至范围	面积 m ²	亩数
1	固镇县园艺二场棚户区分 4 期改造项目出让地块 1	孟庄路以东、和美路以南、蚌埠路以西、创业路以北	333,345.00	500.00
2	固镇县园艺二场棚户区分 4 期改造项目出让地块 2	天井湖大道以东、蚌埠路以西、铜陵路以北、创业路以南。		
	合计		333,345.00	500.00

3、投资估算与筹资方式

(1) 投资估算

涉及一个项目，项目总投资 50,000.00 万元，项目总投资情况如下表：

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	估算投资 (万元)	备注
一	工程费用				49,661.00	
1	房屋征收费用	m ²	100,000.00	3,500.00	35,000.00	含房屋附属设施及装饰装修费用
2	房屋征收补助费	m ²	100,000.00	750.00	7,500.00	房屋征收价的 15%
3	征地补偿费用	亩	700.00	30,000.00	2,100.00	
4	搬迁费	m ²	100,000.00	10.00	100.00	
5	临时安置费	m ²	100,000.00	6.00	90.00	支付 18 个月
6	签约奖励	m ²	100,000.00	175.00	1,750.00	房屋征收价的 5%
7	搬迁奖	m ²	100,000.00	250.00	2,500.00	
8	征迁工作经费	亩	700.00	300.00	21.00	土地征收工作经费

9		m ²	100,000.00	30.00	300.00	房屋征收工作经费
10					300.00	不可预见费、调查摸底测绘费等其他征迁工作经费
二	其它费用				150.00	咨询费、评估费等
三	基本预备费				189.00	
四	总投资				50,000.00	

(2) 筹资方式

项目资金筹措方式为自有资金 10,000.00 万元和安徽省财政厅专项债券融资 40,000.00 万元，具体情况如下表：

单位:万元

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资
固镇县园艺二场棚户户区 4 期改造项目	50,000.00	50,000.00	10,000.00	40,000.00

二、项目预期收益

本项目拟使用土地的出让收益来偿还债券本息。主要涉及以下出让地块：孟庄路以东、和美路以南、蚌埠路以西、创业路以北、天井湖大道以东、蚌埠路以西、铜陵路以北、创业路以南。具体明细如下：

序号	出让地块名称	四至范围	面积 m ²	亩数
1	固镇县园艺二场棚户户区 4 期改造项目出让地块 1	孟庄路以东、和美路以南、蚌埠路以西、创业路以北	333,345.00	500.00
2	固镇县园艺二场棚户户区 4 期改造项目出让地块 2	天井湖大道以东、蚌埠路以西、铜陵路以北、创业路以南。		
	合计		333,345.00	500.00

1、土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

经查询固镇土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

1) 固镇县园艺二场棚户区分4期改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	土地面积（m²）	中标总价（万元）	平均价格（元/m²）	出让日期	用途
1	固镇县国有土地使用权拍卖出让公告	谷阳镇黄园南路东侧、濠城路北侧、浍南路南侧	64,000.00	7,400.00	1156.25	2025/1/16	居住用地
2		谷阳镇汉兴大道北侧，奋进路南侧，状元府东侧，浍北路西侧	47,674.62	7,600.00	1594.14	2025/1/16	居住用地
3		谷阳镇杨庙路东侧、浍南路西侧	70,000.00	8,520.00	1217.14	2025/1/16	居住用地
居住参考均价					1294.75	-	-

（2）棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对固镇县园艺二场棚户户区 4 期改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

① 2026 年土地出让价格预测

项目	县市	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
固镇县园艺二场棚户户区 4 期改造项目	固镇县	4.73%	居住用地	333,345.00	1,294.75	1.25	1,618.44

② 2023-2033 年土地出让价格预测（单元：元）

地级市	土地性质	年份	预计 GDP 增长 100% 概率测算	预计 GDP 增长 90% 概率测算	预计 GDP 增长 80% 概率测算
蚌埠市固镇县	居住用地	2025 年	1618.44	1618.44	1618.44
		2026 年	1695.05	1687.39	1679.72
		2027 年	1775.28	1759.27	1743.33
		2028 年	1859.31	1834.21	1809.34

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数固镇 2022-2024 年近三年 GDP 平均增长率、2025 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

金额单位：人民币万元

地级市	项目名称	年份	预计 GDP 增长 100% 概率测算	预计 GDP 增长 90% 概率测算	预计 GDP 增长 80% 概率测算
蚌埠市固镇县	固镇县园艺二场棚户户区 4 期改造项目	2028 年	61,979.17	61,142.47	60,313.44
合计			61,979.17	61,142.47	60,313.44

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 5 年完成全部土地出让，分别考虑预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。

固镇县园艺二场棚户户区 4 期改造项目土地出让收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	固镇县园艺二场棚户户区 4 期改造项目		
		GDP 增速的 100%	GDP 增速的 90%	GDP 增速的 80%
	地市	固镇县	固镇县	固镇县
1	土地收入合计	61,979.17	61,142.47	60,313.44
1.1	土地出让收入	61,979.17	61,142.47	60,313.44
2	土地出让扣减项目	6,471.25	6,387.59	6,304.69
2.1	国有土地收益基金（土地出让收入的 8%）	4,958.33	4,891.40	4,825.08
2.2	农业土地开发资金（8.2 元/m ² ）	273.34	273.34	273.34
2.3	教育资金（土地出让收入的 2%）	1,239.58	1,222.85	1,206.27
3	土地出让收益	55,507.92	54,754.88	54,008.75

三、资金平衡方案

（一）固镇县园艺二场棚户区分4期改造项目专项债券融资还本付息情况。

1、本次计划发行债券还本付息情况：

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2026 年		2,000.00		2,000.00	1.96%		-
2027 年	2,000.00			2,000.00	1.96%	39.20	39.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	1.96%	39.20	39.20
2029 年	2,000.00			2,000.00	1.96%	39.20	39.20
2030 年	2,000.00			2,000.00	1.96%	39.20	39.20
2031 年	2,000.00		2,000.00		1.96%	39.20	2,039.20
合计		2,000.00	2,000.00			196.00	2,196.00

2、2023 年已发行债券还本付息情况：

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2023 年	-	28,000.00	-	28,000.00	2.54%	-	-
2024 年	28,000.00	-	-	28,000.00	2.54%	711.20	711.20
2025 年	28,000.00	-	-	28,000.00	2.54%	711.20	711.20
2026 年	28,000.00	-	-	28,000.00	2.54%	711.20	711.20
2027 年	28,000.00	-	-	28,000.00	2.54%	711.20	711.20
2028 年	28,000.00	-	28,000.00	-	2.54%	711.20	28,711.20
合计	-	28,000.00	28,000.00	-	-	3,556.00	31,556.00

3、2024 年已发行债券还本付息情况：

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2024 年	-	5,000.00	-	5,000.00	2.16%	-	-
2025 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.16%	108.00	108.00
2026 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.16%	108.00	108.00
2027 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.16%	108.00	108.00
2028 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.16%	108.00	108.00
2029 年	5,000.00	-	5,000.00	-	2.16%	108.00	5,108.00
合计		5,000.00	5,000.00	-	-	540.00	5,540.00

4、2025 年已发行债券还本付息情况：

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2025 年		4,000.00		4,000.00	1.73%		
2026 年	4,000.00			4,000.00	1.73%	69.20	69.20
2027 年	4,000.00			4,000.00	1.73%	69.20	69.20
2028 年	4,000.00			4,000.00	1.73%	69.20	69.20
2029 年	4,000.00			4,000.00	1.73%	69.20	69.20
2030 年	4,000.00		4,000.00		1.73%	69.20	4,069.20
合计		4,000.00	4,000.00			346.00	4,346.00

5、未来计划发行债券还本付息情况：

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2025 年		1,000.00		1,000.00	1.96%	-	-
2026 年	1,000.00			1,000.00	1.96%	19.60	19.60
2027 年	1,000.00			1,000.00	1.96%	19.60	19.60
2028 年	1,000.00			1,000.00	1.96%	19.60	19.60

2029 年	1,000.00			1,000.00	1.96%	19.60	19.60
2030 年	1,000.00		1,000.00		1.96%	19.60	1,019.60
合计		1,000.00	1,000.00			98.00	1,098.00

4、发行债券还本付息情况汇总：

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2023 年		28,000.00		28,000.00	2.54%		
2024 年	28,000.00	5,000.00		33,000.00	2.54%、2.16%	711.20	711.20
2025 年	33,000.00	4,000.00		37,000.00	2.54%、2.16%、1.73%	853.80	853.80
2026 年	37,000.00	3,000.00		40,000.00	2.54%、2.16%、1.73%、1.96%	888.40	888.40
2027 年	40,000.00			40,000.00	2.54%、2.16%、1.73%、1.96%	947.20	947.20
2028 年	40,000.00		28,000.00	12,000.00	2.54%、2.16%、1.73%、1.96%	947.20	28,947.20
2029 年	12,000.00		5,000.00	7,000.00	2.16%、1.73%、1.96%	236.00	5,236.00
2030 年	7,000.00		4,000.00	3,000.00	1.73%、1.96%	93.40	4,093.40
2031 年	3,000.00		3,000.00		1.96%	58.80	3,058.80
合计		40,000.00	40,000.00			4,736.00	44,736.00

（二）固镇县园艺二场棚户区分 4 期改造项目专项债募投项目资

金平衡情况：

1、在预计 GDP 增速达到 100%时本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	711.20	711.20	-	-	711.20	711.20
2025 年	-	853.80	853.80	-	-	853.80	853.80
2026 年	-	888.40	888.40	-	-	888.40	888.40
2027 年	-	947.20	947.20	-	-	947.20	947.20

2028 年	28,000.00	947.20	28,947.20	55,507.92	-	-	55,507.92
2029 年	5,000.00	236.00	5,236.00	-	-	-	-
2030 年	4,000.00	93.40	4,093.40	-	-	-	-
2031 年	3,000.00	58.80	3,058.80	-	-	-	-
合计	40,000.00	4,736.00	44,736.00	55,507.92	-	3,366.00	59,855.72
本息覆盖倍数	1.24						

2、在预计 GDP 增速达到 90%时本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	711.20	711.20	-	-	711.20	711.20
2025 年	-	853.80	853.80	-	-	853.80	853.80
2026 年	-	888.40	888.40	-	-	888.40	888.40
2027 年	-	947.20	947.20	-	-	947.20	947.20
2028 年	28,000.00	947.20	28,947.20	54,754.88	-	-	54,754.88
2029 年	5,000.00	236.00	5,236.00	-	-	-	-
2030 年	4,000.00	93.40	4,093.40	-	-	-	-
2031 年	3,000.00	58.80	3,058.80	-	-	-	-
合计	40,000.00	4,736.00	44,736.00	54,754.88	-	3,366.00	59,102.68
本息覆盖倍数	1.22						

3、在预计 GDP 增速达到 80%时本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	711.20	711.20	-	-	711.20	711.20
2025 年	-	853.80	853.80	-	-	853.80	853.80
2026 年	-	888.40	888.40	-	-	888.40	888.40
2027 年	-	947.20	947.20	-	-	947.20	947.20
2028 年	28,000.00	947.20	28,947.20	54,008.75	-	-	54,008.75
2029 年	5,000.00	236.00	5,236.00	-	-	-	-

2030 年	4,000.00	93.40	4,093.40	-	-	-	-
2031 年	3,000.00	58.80	3,058.80	-	-	-	-
合计	40,000.00	4,736.00	44,736.00	54,008.75	-	3,366.00	58,356.55
本息覆盖倍数	1.21						

综上所述，固镇县园艺二场棚户户区 4 期改造项目经压力测试后，其项目收益可以完全覆盖对应融资成本。

附件

事前绩效评估报告

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）项目实施的必要性

1、本次棚户改造区位于固镇县城市规划区范围内，住宅用地主要是老城区原有居民和郊区居民以及外来人口的自建房、单位集资房和零星居住开发用地组成，建筑间距很小，建筑密度较高，街道较窄。部分住宅的修建年代久远，小部分住宅是在原来旧住宅基础上近几年修整或拆除重建，另有个别新建的住宅建筑。

2、棚户区公共配套和市政配套设施缺乏，安全隐患大，居住条件差，改造难度大。规划棚户区范围内目前供排水、供气、消防等设施达不到规定标准，基础设施配套不全。

3、棚户区内部分生活区饮水水源来自自制压井，卫生条件差，不能达到饮用水标准。现状棚户区用地范围内部分住户还无排水设施；电网年久失修，经常出现停电现象；道路均是土路，下雨便泥泞不堪，这种情况早已不适应目前固镇县城市发展要求，整个棚户区的基础设

施情况非常落后，给群众生活带来了极大困难。

根据《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）和《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），固镇县城市棚户区符合相关条件，为切实改善棚户区居民的居住环境，对棚户区改造工程的实施是必要的。

（二）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，具有公益属性。

棚户区改造被纳入城镇保障性安居工程，棚户区改造是政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程；棚户区改造既是弥补历史欠账的民生工程，也是推进新型城镇化的重要途径。

（三）项目实施的收益性

1、项目实施改变城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好

的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

2、项目实施化解了社会的矛盾，促进了社会稳定

棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为城市转型过程中社会稳定的隐患。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。

3、项目实施增强了群众对政府的信任

棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键，特别是在社会改革和转型的过程中。

4、项目实施加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情

棚户区改造前，许多棚户区居民可能有自卑、自弃以及逆反心理。棚户区的改造，改变了他们的生活环境，消除了他们的社会剥夺感，

逐步改变了他们对于自己及城市发展的看法。在搬进新居以后，许多人将彻底改掉以前的不良行为，重新开始新的生活，对于自己的未来以及城市发展充满了信心。这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

5、项目实施加强土地集约利用

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

二、项目投资合规性与项目成熟度

（一）项目投资合规性

本项目已纳入固镇县工作计划，且已经专家论证，固镇县发展和改革委员会亦已对本项目进行立项批复，本项目的建设投资符合规定。批复文件如下：

1、《关于固镇县园艺二场棚户区分 4 期改造项目的批复》（固发改项字〔2023〕221 号）。

2、《关于固镇县园艺二场棚户区分 4 期改造项目可行性研究报告

的批复》（固发改项字〔2023〕257号）。

（二）项目成熟度

1、棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，是各级党委、政府义不容辞的责任，属于国家政策大力支持的领域。

2、棚户区居民对棚户区改造意愿较为强烈，积极支持本项目的实施。

3、本项目已纳入固镇县政府工作计划，且已经专家论证，固镇县发改委亦已对本项目进行立项批复，具有实施的条件。

4、本项目已制定项目实施计划，已开展前期准备动员征迁工作。

三、项目资金来源和到位可行性

（一）项目资金来源

本项目总投资估算为 50,000.00 万元，其中项目资本金为 10,000.00 万元，由市财政统筹安排，占总投资的 20.00%；拟申请发行专项债券融资 40,000.00 万元，占总投资的 80.00%。

（二）资金到位可行性

1、本项目资本金到位可行性

本项目资本金由市财政统筹安排，固镇县人民政府是本项目的实施主体，因本项目是重大民生工程和发展工程，固镇县人民政府将按照项目实施进度及时安排项目资本金投入。因此，本项目资本金到位

可行性较高。

2、债券融资资金到位可行性

本项目拟申请发行专项债券融资 40,000.00 万元，2023 年已发行专项债券资金为 28,000.00 万元，2024 年已发行 5,000.00 万元，2025 年已发行 4,000.00 万元，2026 年计划发行专项债券资金为 3,000.00 万元（其中本次计划发行 2,000.00 万元）。按照项目建设进度，固镇县人民政府将积极向蚌埠市财政局和安徽省财政厅申请专项债券发行额度，能够保证债券融资资金及时到位。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）项目收入

本项目收入来源于土地出让收入，预测土地出让收入为 61,979.17 万元。以上预测收入计算与债券偿债期一致，收入来源与项目内容相符，土地出让单价预测参考当地周边同类型土地出让价格水平，具有较强的合理性。

（二）项目成本

本项目成本主要由国有土地收益基金（土地出让收入的 8%）、农业土地开发资金（8.2 元/m²）、教育资金（土地出让收入的 2%）构成，预测土地出让成本合计 6,471.25 万元。项目成本参考了当地同类型项目的成本、标准及市场价格，因此，本项目成本预测较为合理。

（三）项目收益预测

本项目预测土地出让收入为 61,979.17 万元，项目土地出让成本为 6,471.25 万元，项目土地出让净收益为 55,507.92 万元，测算分析较为合理，可实现性高。

五、债券资金需求合理性

本项目拟申请发行专项债券 40,000.00 万元，占总投资的 80.00%，符合财政部对债券资金占总投资比例要求。根据项目周期和项目实施进度，2023 年已发行专项债券资金为 28,000.00 万元，已发行利率为 2.54%；2024 年已发行专项债券资金为 5,000.00 万元，已发行利率为 2.16%；2025 年已发行专项债券资金为 4,000.00 万元，已发行利率为 1.73%；2026 年计划发行专项债券资金为 3,000.00 万元（其中本次计划发行 2,000.00 万元），计划发行利率均为 1.96%，债券期限设定为 5 年，债券按年付息，债券期末一次性还本。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）偿债计划的可行性

本项目预测土地出让收入为 61,979.17 万元，项目土地出让成本为 6,471.25 万元，项目土地出让净收益为 55,507.92 万元；项目偿还债券本息合计 44,736.00 万元，本息覆盖倍数为 1.24 倍，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，证明本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的偿债安全边际。

（二）偿债风险点

1、财务风险：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2、市场风险：由于土地出让收益实现周期相对较长，如果在债券存续期内，受市场因素影响，土地市场存在较大波动，土地出让收益及时实现受到较大影响，导致偿债风险的产生。

七、绩效目标合理性

（一）项目绩效目标明确

本项目绩效目标设置了产出指标、效益指标和收益群体满意度指标，根据本项目绩效目标表，产出指标设置数量指标、质量指标、时效指标、成本指标，各项指标明确，且与项目建设内容一致。

（二）绩效目标与项目实施目的相匹配，预期绩效目标可实现性高

1、固镇县棚户区主要集中在老城区。通过改造和建设，居民的居住条件和生活质量迅速提高，基础设施和公用设施进一步完善，城市环境明显改善。

2、本项目的建设和实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进和谐社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点，更是一项深得

民心的德政工程、福利工程。

3、本项目的建设和实施能够将产业功能、城市功能、生态功能融为一体的产城一体发展模式,对于城市发展以产业为支撑,防止“空心化”;产业发展以城市为依托,防止“孤岛化”,构筑宜居宜业宜人的城市发展新格局也将起到积极的推动作用。