

2022 年山东省济南市先行区崔寨片区保障性租赁住房 B-5 地块项目专项债券项目实施方案

财政部门：济南新旧动能转换起步区管理委员会财政局

立项主体：济南先行城市发展有限公司

编制时间：2022 年 4 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

先行区崔寨片区保障性租赁住房 B-5 地块项目

(二) 项目单位

承办单位：济南先行城市发展有限公司

注册资金：壹拾亿元整

单位类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘序鹏

公司地址：山东省济南市先行区崔寨街道中心大街 1 号崔寨商务中心 A130 室

经营范围：城市开发、建设、运营；市政工程、园林景观工程、建筑安装工程、基础设施和公共服务设施工程的施工；自有房屋租赁（不含融资租赁）；房地产开发、经营；物业管理服务；土地整理服务；产业园建设运营；以自有资金进行投资；绿色建筑材料、装配式构件的生产及销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(三) 项目规划审批

1、2021 年 10 月 14 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2110-370192-04-01-557180。

2、2021 年 12 月 27 日，项目取得地字第 370192202100067 号《建设用地规划许可证》。

3、2021 年 12 月 27 日，项目取得建字第 370192202100042 号《建设工程规划许可证》。

4、2021 年 12 月 29 日，项目取得鲁（2021）济南市不动产权第

0323604 号、鲁（2021）济南市不动产权第 0323606 号、鲁（2021）济南市不动产权第 0323656 号《不动产权证书》。

5、2021 年 12 月 30 日，项目取得编号 370192202112300201（2021028）、编号 370192202112300301（2021029）370192202112300401（2021030）《建筑工程施工许可证》，同时取得编号济转先管建人防号（2021090）防空地下室建设审批信息附表。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济南新旧动能转换先行区，详细地址为英才学院以西、孙大村以北、路寨村范围内。用地面积约 11 公顷（以实测为准）。本项目总建筑面积约 35 万平方米，其中地上建筑面积约 24 万平方米，地下建筑面积约 11 万平方米，拟建租赁住房约 4000 套，户型配比侧重于潜在租赁客户，并相应配建居民日常生活所需的公共服务设施，用于培育和发展先行区住房租赁市场。

（五）项目建设期限

预计工期为 2022 年 4 月至 2024 年 4 月。

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）《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）《山东省建筑工程概算定额》（2018 版本）
- （4）《济南工程造价信息》
- （5）类似工程的建设投资指标
- （6）建设单位提供的相关资料

(7) 项目《可行性研究报告》

2. 估算总额

本项目估算总投资 250000 万元，其中建设投资 167497 万元，工程建设其他费用 50640 万元，预备费 21814 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) 采用银行借款方式筹集资金。

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	占总投资比例
总投资	250,000.00	100.00%
一、资本金	80,000.00	32.00%
二、专项债券（不包含用于资本金部分）	50,000.00	20.00%
三、银行借款	120,000.00	48.00%

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租赁住房出租收入、商业商铺出租收入和车位出租收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	住房出租收入	商铺出租收入	车位出租收入	财政补贴	合计
2024 年	2,802.07	37.06	329.44	18,216.00	21,384.57
2025 年	6,808.59	88.80	794.62		7,692.01
2026 年	8,157.40	99.20	899.15		9,155.75
2027 年	9,112.83	106.34	1,004.48		10,223.65
2028 年	9,768.89	114.00	1,076.80		10,959.69
2029 年	10,472.24	122.21	1,154.33		11,748.78
2030 年	11,226.33	131.00	1,237.44		12,594.77
2031 年	12,034.57	140.44	1,326.54		13,501.55
2032 年	12,901.03	150.55	1,422.05		14,473.63
2033 年	13,830.00	161.38	1,524.44		15,515.82
2034 年	14,825.74	173.00	1,634.20		16,632.94
2035 年	15,893.20	185.46	1,751.86		17,830.52
2036 年	17,037.49	198.81	1,878.00		19,114.30
2037 年	18,264.19	213.13	2,013.21		20,490.53
2038 年	19,579.30	228.47	2,158.16		21,965.93
2039 年	20,989.01	244.92	2,313.55		23,547.48
2040 年	22,500.18	262.56	2,480.12		25,242.86
2041 年	24,120.09	281.46	2,658.69		27,060.24
2042 年	25,856.65	301.73	2,850.12		29,008.50
2043 年	27,718.43	323.45	3,055.33		31,097.21
2044 年	29,714.20	346.74	3,275.31		33,336.25
2045 年	31,853.60	371.71	3,511.14		35,736.45
2046 年	34,147.12	398.47	3,763.94		38,309.53
2047 年	36,605.66	427.16	4,034.94		41,067.76
2048 年	39,241.22	457.92	4,325.46		44,024.60
2049 年	42,066.64	490.89	4,636.89		47,194.42
2050 年	45,095.40	526.23	4,970.75		50,592.38
2051 年	48,342.28	564.12	5,328.64		54,235.04

2052 年	25,911.45	302.37	2,856.15		29,069.97
合计	636,875.80	7,449.58	70,265.75	18,216.00	732,807.13

收入预测方法说明：

1、住房出租收入

根据市场预测及工程建设计划，本项目租赁住房面积 216,208.99 平方米，参照周边市场均价估算，计算期始租赁住房参考租金为 32 元/m²·月，项目租金考虑以周边市场均价估算价 90%计算，以后年度租金增长率按照近三年 GDP 平均增长率 7.2%计算。项目第一年的入住率按 75%计算，第二年的入住率按 85%计算，第三年的入住率按 95%计算，第四年至项目结束的入住率按 99%计算。

2、商铺出租收入

根据市场预测及工程建设计划，本项目租赁商业配套 1,681.99 平方米，计算期始租赁商业商铺参考租金为 48 元/m²·月，项目租金考虑以周边市场均价估算价 90%计算，以后年度租金增长率按照近三年 GDP 平均增长率 7.2%计算。项目第一年的入住率按 85%计算，第二年的入住率按 95%计算，第三年至项目结束的入住率按 99%计算。

3、车位出租收入

根据市场预测及工程建设计划，本项目出租车位共计 2452.00 个，租赁车位参考租金为 3600 元/个/年，项目租金考虑以周边市场均价估算价 90%计算，以后年度租金增长率按照近三年 GDP 平均增长率 7.2%计算。项目第一年的入住率按 80%计算，第二年的入住率按 90%计算，第三年至项目结束的入住率按 95%计算，第四年至项目结束的入住率按 99%计算。

4、财政补贴收入，根据《关于发放济南市培养和发展住房租赁市场试点专项奖补资金（第八批）的公示》，本项目将一次性获得财政补贴收入 18,216.00 万元

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括维修费用、运营费用、燃料动力费等。
年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	维修费	运营费	燃料及动力费	合计
2024 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2025 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2026 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2027 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2028 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2029 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2030 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2031 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2032 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2033 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2034 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2035 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2036 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2037 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2038 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2039 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2040 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2041 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2042 年	147.31	500.00	188.06	835.37

2043 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2044 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2045 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2046 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2047 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2048 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2049 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2050 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2051 年	147.31	500.00	188.06	835.37
2052 年	147.31	500.00	188.06	835.37
合计	4,271.99	14,500.00	5,453.74	24,225.73

成本预测方法说明：

1. 维修费用 147.31 万元/年；运营费用 500.00 万元/年，结合本项目涉及的行业性质和可研报告，水费按 4.35 元/立方米计算，用量为 37,958.00 立方米/年，电费按 0.55 元/千瓦时计算，用量为 3,091,033.00 千瓦时/年。

2. 相关税费

本项目涉及的相关税费包括增值税，城建税，教育费附加，地方教育费附加，房产税，所得税的税费

（1）增值税及附加税

住房租赁增值税按照 5%征收减按 1.5%计算，商业租赁增值税按照 9%计算，车位租赁增值税按照 3%计算，城建税、教育费附加及地方教育附加分别为增值税的 7%、3%和 2%。

（2）企业所得税

企业所得税税率 25%。

(3) 房产税

房产税按照 12%征收按 4%计取

3. 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 50000 万元，假设年利率 4.20%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		50,000.00		50,000.00	4.50%	1,125.00	1,125.00
2023 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2024 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2025 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2026 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00

2040 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2042 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2043 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2044 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2045 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2046 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2047 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2048 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2049 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2050 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2051 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2052 年	50,000.00		50,000.00		4.50%	1,125.00	51,125.00
合计						67,500.00	117,500.00

拟银行借款利息测算

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新 增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	贷款利 息	应付 利息	还本付息合 计
2022 年		120000		120,000.00	4.25%	2,550.00	2,550.00
2023 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2024 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2025 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2026 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2027 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2028 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2029 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2030 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2031 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2032 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2033 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2034 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00

2035 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2036 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2037 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2038 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2039 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2040 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2041 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2042 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2043 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2044 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2045 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2046 年	120,000.00			120,000.00	4.25%	5,100.00	5,100.00
2047 年	120,000.00		120,000.00	-	4.25%	2,550.00	122,550.00
合计						127,500.00	247,500.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

单位：人民币万元												
年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金												
营业收入			21,330.50	7,560.91	9,000.82	10,050.94	10,774.55	11,550.31	12,382.01	13,273.47	14,229.12	15,253.71
营业成本			823.21	823.21	823.21	823.21	823.21	823.21	823.21	823.21	823.21	823.21
税金及附加			124.58	302.44	360.03	402.04	430.98	462.01	495.28	530.94	569.16	610.15
息税折旧及摊销前利润			20,382.72	6,435.27	7,817.58	8,825.70	9,520.36	10,265.09	11,063.52	11,919.32	12,836.75	13,820.35
二、折旧和摊销												
总折旧和摊销			3,416.04	3,416.04	3,416.04	3,416.04	3,416.04	3,416.04	3,416.04	3,416.04	3,416.04	3,416.04
息税前利润			16,966.68	3,019.23	4,401.54	5,409.66	6,104.32	6,849.05	7,647.48	8,503.28	9,420.71	10,404.31
三、财务费用												
利息支出	4,050.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00
总财务费用	4,050.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00
税前利润			9,616.68	-4,330.77	-2,948.46	-1,940.34	-1,245.68	-500.95	297.48	1,153.28	2,070.71	3,054.31

五、净利润	18,424.97	22,289.84	26,295.30	28,539.02	30,944.22	33,522.63	16,834.86	289,500.53
-------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表8。

单位: 人民币万元

[illegible]

[illegible]

(续上表)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	12,594.77	13,501.55	14,473.63	15,515.82	16,632.94	17,830.52	19,114.30	20,490.53
经营活动支出	835.37	835.37	835.37	835.37	835.37	835.37	835.37	835.37
支付的各项税费	495.28	530.94	569.16	610.15	654.08	701.17	751.66	805.78
经营活动现金净流量	11,264.12	12,135.24	13,069.10	14,070.30	15,143.49	16,293.98	17,527.27	18,849.38
二、投资活动产生的现金								
建设投资								
投资活动现金流量				-	-			
三、融资活动产生的现金								

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2052 年计算 5 个月。

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

本项目收入主要是租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对公寓、商业建筑租赁等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 583,886.59 万元，融资本息合计为 365,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.60 倍。

表 9：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	
专项债券	50,000.00	67,500.00	117,500.00	
银行借款	120,000.00	127,500.00	247,500.00	
融资合计	170,000.00	195,000.00	365,000.00	583,886.59
覆盖倍数				1.60

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）与项目建设相关的风险

1. 项目的合法性、合理性及可行性

主要涉及问题为项目的建设实施是否符合现行政策、法律、法规及相关规划；是否与当地的风俗民情相悖；是否经过严谨科学的可行性论证；是否具有详细、可行的建设实施方案；是否经过严格的报批和审查（批）程序。

2. 建设期的环境影响

项目施工过程中在一定程度上会对其周围环境产生不良影响。主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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，特别是日常检查、维护、安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

先行区崔寨片区保障性租赁住房 B-5 地块项目，实施单位为济南先行城市发展有限公司，本项目位于济南新旧动能转换先行区，详细地址为英才学院以西、孙大村以北、路寨村范围内。用地面积约 11 公顷（以实测为准）。本项目总建筑面积约 35 万平方米，其中地上建筑面积约 24 万平方米，地下建筑面积约 11 万平方米，拟建租赁住房约 4000 套，户型配比侧重于潜在租赁客户，并相应配建居民日常生活所需的公共服务设施，用于培育和发展先行区住房租赁市场。预计工期为 2022 年 4 月至 2024 年 4 月，项目估算总投资 250000 万元，本次拟申请专项债券 50000 万元，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目的建设对于改善济南人居环境、提高城市形象、促进当地社会经济的全面发展具有明显的推动作用，该项目建设符合国家产业政策和发展规划，项目的实施有利于加快济南市城镇化进程，改善城市面貌，提高城市整体形象，提升核心竞争力，带动相关产业发展，实现区域经济全面、协调、可持续发展，具有良好的经济效益和社会效益，该项目的开发建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，符合国家发展规划和培育完善租赁住房市场的政策，是落实济南市租赁住房措施的重要组成部分，是济南市招引人才的重要措施，是满足部分人群住房需求的重要措施，项目的建设实施对项目所在地的经济和社会环境的整体发展，都会带来积极的影响。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，有明确的收益来源：包括公寓出租、商业建筑出租、停车位出租等收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资合规性

项目已编制完成可研报告，已获取相关备案证明。

5、项目成熟度

项目于 2021 年 10 月 14 日，在“山东省投资项目在线审批监管平台”取得《山东省建设项目备案证明》。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 250000 万元，其中资本金 80,000 万元，本期拟申请专项债券资金 50000 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目整体偿债能力强，主要偿债来源为公寓出租、商业建筑出租、停车位出租，可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

项目投资风险对策：

为了保证项目投资工程顺利进行，一定要周密论证、科学计划、系统安排，具体可采取如下措施：（1）成立专门领导班子，加强管理、统筹规划；（2）实施员工前期培训，储备相关技术和人才；（3）保持和加强与济南市有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行；（4）加强项目营销宣传和招商引资。

10、绩效目标合理性

本项目预期收入主要包括公寓出租、商业建筑出租、停车位出租，通过对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息前净现金流量为 583,886.59 万元，还本付息总额为 365,000.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.60 倍，最终在 2052 年到期偿还专项债券及银行借款本息后，仍有 218,886.59 万元现金结余，能够满足偿债资金充足性的要求。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

本项目收益 583,886.59 万元，还本付息总额为 365,000.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.60 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。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。



