

梁山县棚户区改造工人路以北片区（二期）
建设项目实施方案

财政部门：梁山县财政局

主管部门：梁山县住房和城乡建设局

实施单位：山东水泊梁山城建投资有限公司

编制时间：2022 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

梁山县棚户区改造工人路以北片区（二期）建设项目

（二）项目单位

本项目实施单位为山东水泊梁山城建投资有限公司，法定代表人：佟振堂；注册地址：山东省济宁市梁山县水泊街道忠义路1号；登记机关：梁山县市场监督管理局；经营范围：从事政府授权范围内的国有资产经营，城市基础设施项目投资，土地一级开发（凭资质批准文件经营），房地产开发（凭资质证书经营），组织实施新农村（小城镇）建设、改造；城乡一体化建设、改造（凭资质证书经营）；担保服务（不含融资性担保）；公路工程，路基路面施工；桥梁工程施工；水利工程施工。（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）

主管单位为梁山县住房和城乡建设局，负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并做出风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息。

（三）项目规划审批

2019年7月12日取得《关于拟使用宗地土地利用规划性质的说明》，该宗地规划用途属于建设用地，符合土地利用总体规划。

2019 年 7 月 12 日取得梁山县行政审批服务局出具的《关于梁山县棚户区改造工人路以北片区（二期）建设项目可行性研究报告的批复》（梁审服投字〔2019〕17 号）。

2019 年 7 月 12 日取得梁山县自然资源和规划局出具的《关于梁山县棚户区改造工人路以北片区（二期）项目的规划说明》，经审查，项目拟选位置符合梁山县城市总体规划。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于梁山县城区，项目范围：南至工人路，西至水泊大街，东至东环路，北至龙域名都小区。片区总占地面积 624498 平方米，拆迁总户数 765 户。拆迁建筑面积 71145 平方米，安置区占地面积为 52159 平方米。

（五）项目建设期限

项目建设期为 2021 年 5 月至 2024 年 5 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）相关类似工程实际工程费用；
- （3）现行投资估算的有关规定；
- （4）《济宁市价目表》；
- （5）《济宁市工程造价信息》；
- （6）建设工程配套使用的取费标准和相关文件；
- （7）建设单位提供的有关合同及政府部门批复资料；

(8) 济宁市棚户区改造相关政策；

(9) 现行投资估算的有关规定；

(10) 《项目可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资 **45,900.00** 万元，其中：工程费用 **42,229.84** 万元，工程建设其他费用 **516.87** 万元，建设期利息 **967.58** 万元，预备费 **2,185.71** 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。

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	45,900.00	100%	
一、资本金	25,900.00	56.43%	
自有资金	25,900.00		
二、债务资金	20,000.00	43.57%	
专项债券	20,000.00		
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土地出让收入。由于工人路以北片区（一期）棚户区改造项目和工人路以北片区（二期）棚户区改造项目腾空土地合并对外出让，已经出让土地面积 **176,090.00** 平方米无法按棚改项目进行区分，故此处对两个项目进行总体打包平衡。

工人路以北片区（一期）棚户区改造项目和工人路以北片区（二期）棚户区改造项目可出让土地面积 **654,615.00** 平方米，土地性质为商住用地，已经出让土地面积 **176,090.00** 平方米，剩余未出让土地面积 **478,525.00** 平方米，从未出让土地面积中选取 **90,000.00** 平方米产生的土地出让收益用于偿还 **2** 个棚改项目专项债券本息。（由于已经出让土地面积 **176,090.00** 平方米无法按棚改项目进行区分，故此处对两个项目进行总体打包平衡）。

选取参考地块时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，参考挂牌编号为 **2021-6** 地块成交价（**4,435.00** 元/平方米），并以近三年梁山县 GDP 平均增速 **5.10%**与 **2021** 年预测 GDP 增速 **6.00%**孰低原则确定 GDP 增速计算 **2024** 年土地出让时的价格。

本项目根据土地价格预测数据，工人路以北片区（一期）棚户区改造项目和工人路以北片区（二期）棚户区改造项目到期土地出让金合计 **46,338.75** 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资

金后，上述 2 个棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 46,302.75 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括土地出让业务费、农业土地开发基金、廉租房保证金、水利建设资金、教育资金等。运营支出预测如下：

表 2：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项目	单位	金额
1	土地出让业务费	万元	
2	农业土地开发基金	万元	36.00
3	廉租房保证金	万元	
4	水利建设资金	万元	
5	教育资金	万元	
合计			36.00

成本预测方法说明：

1. 土地出让业务费

根据济政发〔2005〕14 号规定，土地出让业务费=（土地出让总金额-收储成本）*2%；

2. 农业土地开发资金

根据鲁财综〔2004〕110 号规定，农业土地开发资金按 5 元/平方米；

3. 廉租住房保障资金

根据财综〔2007〕53 号规定，廉租住房保障资金=（土地出让总金额-收储成本-农业开发资金-土地出让业务费）*10%；

4. 水利建设资金

根据规定，水利建设资金=（土地出让总金额-收储成本-农业开发资金-土地出让业务费）*15%；

5. 教育资金

根据财综〔2011〕62号规定，教育资金=（土地出让总金额-收储成本-农业开发资金-土地出让业务费）*10%；

6. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，2022年拟发行地方政府专项债券20,000.00万元，2022年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）已发行10,000.00万元、利率2.83%，期限为七年；本期2022年5月拟发行10,000.00万元，利率4%，期限为七年每年付息，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 3：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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2022 年		20,000.00		20,000.00		
2023 年	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2029 年	20,000.00		20,000.00		683.00	20,683.00
合计		20,000.00	20,000.00		4,781.00	24,781.00

由于工人路以北片区（一期）棚户区改造项目和工人路以北片区（二期）棚户区改造项目为总体打包平衡，故需要测算 2 个棚改项目合计专项债券还本付息情况。

表 4：2 个棚改项目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 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息 合计
2022 年		13,000.00		13,000.00		
	13,000.00	10,000.00		23,000.00		
2023 年	23,000.00			23,000.00	767.90	767.90
2024 年	23,000.00			23,000.00	767.90	767.90
2025 年	23,000.00			23,000.00	767.90	767.90
2026 年	23,000.00			23,000.00	767.90	767.90
2027 年	23,000.00			23,000.00	767.90	767.90
2028 年	23,000.00			23,000.00	767.90	767.90
2029 年	23,000.00		13,000.00	10,000.00	767.90	23,767.90
	10,000.00		10,000.00			
合计		23,000.00	23,000.00		5,375.30	28,375.30

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

序号	项目	土地出让收益
一	土地出让总金额	46,338.75
1	土地面积（平方米）	90,000.00
2	地价均价（2024 年,元/平方米）	5,148.75
二	土地扣减项目	36.00
1	土地出让业务费	
2	农业土地开发基金	36.00
3	廉租房保证金	
4	水利建设资金	

序号	项目	土地出让收益
5	教育资金	
三	用于资金平衡土地收益	46,302.75

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	土地出让收益	本期新增本金	本期偿还本金	应付利息	自有资金偿还利息	土地出让收益偿还本息	累计资金结余
2022 年							
2023 年				767.90	767.90		
2024 年	46,302.75			767.90		767.90	45,534.85
2025 年				767.90		767.90	44,766.95
2026 年				767.90		767.90	43,999.05
2027 年				767.90		767.90	43,231.15
2028 年				767.90		767.90	42,463.25
2029 年			23,000.00	767.90		23,767.90	18,695.35
合计	46,302.75		23,000.00	5,375.30	767.90	27,607.40	

(五) 其他需要说明的事项

1. 2022 年拟发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022 年山东省政府专项债券（五期）已发行 10,000.00 万元、利率 2.83%，期限为七年；本次拟发行 10,000.00 万元，利率 4%，期限为七年，假设本项目政府专项债券全部于 2022 年发行成功，期限 7 年，每年付息，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、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 46,302.75

万元，融资本息合计为 **28,375.30** 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 **1.63** 倍。

表 7：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	23,000.00	5,375.30	28,375.30	
银行借款				
融资合计	23,000.00	5,375.30	28,375.30	46,302.75
覆盖倍数				1.63

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，接受财政等部门的监督和管理，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）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. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目实施过程造成的影响，自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

2. 技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给项目可能带来的损失。包括：建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

3. 社会稳定风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对项目的影 响。风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、住户干预风险、治安风险。

（二）与项目收益相关的风险

由于拆迁涉及群众的切身利益，加上群众对拆迁的政策缺乏理解，因此在征地拆迁问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制拆迁，这种负面情绪一经积累有可能演变为激烈的抵制行动，从而影响社会稳定。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目名称：梁山县棚户区改造工人路以北片区（二期）建设项目

本项目主管单位为梁山县住房和城乡建设局，实施单位为山东水泊梁山城建投资有限公司。

本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于棚户区改造项目建设，预计发行债券年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）本项目的建设是保障和改善民生的重大举措

棚户区简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋使用年限较长，房屋质量较差，使用功能不全，基础设施简陋。棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，实施棚户区改造，是保障和改善民生的重大举措，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信。

《2016 年山东省政府工作报告》中指出，要抓好保障性安居工程建设，开工建设和购买保障性住房 53.7 万套，其中，公共租赁住房 6.1 万套，棚户区改造 46.6 万套。通过棚改，可进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区；进一步推进全市城市化进程，增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力；进一步解决开发区住宅紧张，促进城市的全面和谐发展；进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入；进一步深化社会公共管理体制，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

（2）棚户区改造是促进经济社会协调发展、维护社会和谐稳定的有效途径

实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社

会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

棚户区是城市发展矛盾的集中体现，也是影响城市幸福感的最根本因素。古人讲“宅者人之本”、“人因宅而立”。对于广大老百姓来说，安居才能乐业。居者有其屋，是群众最基本的幸福追求。把群众的所求、所需、所盼始终装在心里，一切以群众的期盼为出发点和落脚点，才能把城市建设好、改造好，群众才会感到幸福。大量存在的棚户区，是影响群众幸福感的最迫切问题。棚户区是历史欠账。棚户区中的群众，在计划经济时期，为支援地方经济建设和企业发展做出了巨大贡献。这些职工群众依然居住在简陋的棚户区里，吃水难、排污难、取暖难、入厕难，环境十分恶劣，无“幸福”可言。棚户区条件差给群众带来了强烈的心理反差。棚户区削弱了对城市的认同感。通过棚改，让市民住上了宽敞的新房子，不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了大幅增加。抓好棚户区改造，是科学发展的回归，是尊严的回归，是民生的回归。

项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。

（3）项目建设是完善梁山县城市发展功能的客观要求

棚户区安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，

有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程；可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。

2015 年 6 月，《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)文件指出，一要加快棚改项目建设。依法合规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作。建立行政审批快速通道，简化程序，提高效率，对符合相关规定的项目，限期完成立项、规划许可、土地使用、施工许可等审批手续。加强工程质量安全监管，保证工程质量和进度，确保完成三年计划确定的目标任务。把城市危房改造纳入棚改政策范围。二要积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。各省(区、市)要因地制宜，抓紧摸清存量商品住房底数，制定推进棚改货币化安置的指导意见和具体安置目标，完善相关政策措施，督促市、县抓好落实，加快安置棚户区居民。2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套(其中 2015 年 580 万套)，农村危房 1060 万户(其中 2015 年 432 万户)，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

(4) 棚改实施购买安置，是消化过量房源，节省社会建设成本的新路径

截至 2014 年 11 月底，全国商品房待售面积达到近 6 亿平方米的历史新高；另一方面则是，2015 年保障房任务量为 700 万套，国开行的棚改直接贷款额度 4000 亿元以上，棚户区改造规模不低于 2014 年的 470 万户，融资建设成本压力依然巨大。在这种特殊的背景下，打通存量房与棚改的需求更易实现。地方政府采用回购存量商品房源的方式，不仅可有效降低配套投资压力，实现低成本、高效率安置，也将进一步减小地方房地产库存压力，促进房地产行业健康发展。此外，进行先安置后拆迁，减少拆迁安置过渡费，也可有效减轻政府回迁安置建设压力。

综上所述，该项目的建设对创造良好的人居环境、完善城市基础设施配套功能、改善城市低收入人群居住环境、提升城市文明指数，促进当地国民经济持续快速增长具有十分积极的战略意义。

2、项目实施的公益性

(1)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

城市和国有工矿棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念的需要。

（2）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，提高城市竞争力，是推进城市协调、健康发展的需要

棚户区土地利用效率低，居民改善居住条件的诉求强烈，棚户区改造对于落后城区土地利用效率提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面将意义显著，通过棚户区改造可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

改造后的棚户区可以带动城市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展。

（3）实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

棚户区是城市发展矛盾的集中体现，也是影响城市幸福感的最根本因素。古人讲“宅者人之本”、“人因宅而立”。对于广大老百姓来说，安居才能乐业。居者有其屋，是群众最基本的幸福追求。把群众的所求、所需、所盼始终装在心里，一切以群众的期盼为出发点和落

脚点，才能把城市建设好、改造好，群众才会感到幸福。大量存在的棚户区，是影响群众幸福感的最迫切问题。棚户区是历史欠账。棚户区中的群众，在计划经济时期，为支援地方经济建设和企业发展做出了巨大贡献。这些职工群众依然居住在简陋的棚户区里，吃水难、排污难、取暖难、入厕难，环境十分恶劣，无“幸福”可言。棚户区条件差给群众带来了强烈的心理反差。棚户区削弱了对城市的认同感。通过棚改，让市民住上了宽敞的新房子，不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了大幅增加。抓好棚户区改造，是科学发展的回归，是尊严的回归，是民生的回归。

3、项目实施的收益性

工人路以北片区（一期）棚户区改造项目和工人路以北片区（二期）棚户区改造项目可出让土地面积 **654,615.00** 平方米，土地性质为商住用地，已经出让土地面积 **176,090.00** 平方米，剩余未出让土地面积 **478,525.00** 平方米，从未出让土地面积中选取 **90,000.00** 平方米产生的土地出让收益用于偿还 **2** 个棚改项目专项债券本息。根据土地价格预测数据，**2** 个棚改项目到期土地出让金预计 **46,338.75** 万元，可用于资金平衡土地收益为 **46,302.75** 万元。

4、项目建设投资合规性

本项目前期经过了集体决策，并进行了可行性论证和研究。

本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 **45,900.00** 万元，综合考虑各方情况，确定该项目申请专项债 **20,000.00** 万元，项目资本金为 **25,900.00** 万元，资金来源渠道及筹措程序合规。除项目自有资金外，通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预测土地收益数据时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，选取参考地块，并考虑国民经济增长，采用近三年梁山县 **GDP** 平均增速 **5.1%** 计算 **2024** 年拟出让土地的价格。

按照相关法律法规等文件规定，根据腾空拟出让土地的性质，扣除土地出让业务费、农业土地开发基金、廉租房保证金、水利建设资金、教育资金等政策性基金。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资共计 **45,900.00** 万元，项目资本金为 **25,900.00** 万元，该项目资金缺口为 **20,000.00** 万元，根据本项目的投资需求，结合县财政实际财力情况，本次拟申请政府专项债券 **10,000.00** 万元，债券期限为 **7** 年。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

房地产投资的成功在很大程度上依赖于对风险的认识和管理。及

早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。项目控制风险的方式包括三项措施：

（1）通过加快进度来回避风险

首先，开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。其次，开发经营周期越长，项目建成以后的政策形势也越难预测。所以回避房地产开发经营风险的办法是加快完成开发项目。项目预计建设周期为 3 年，建议采取提高项目前期的速度、利用法律手段，来保证工作的顺利进行、采用招投标的办法和建设单位签订具有法律效力的承包合同，以保证资金的充分供应，与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。这样可避免主要因素的影响。

（2）通过市场调查来降低风险

项目通过周密的房地产市场调查，获得了尽可能多的信息。获得的有关投资环境和投资项目的市场信息越多，公司决策层作出的决策就越精确，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、融资的方式选择等等。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。

（3）通过加强管理来回避风险

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。建议公司聘请有经验的房地产专家进行指导和培训，这样就可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10、绩效目标合理性

国家发改委发布的《产业结构调整指导目录》(2011 年本, 2013 年修正), 将第三十七项其他服务业第 1 条“保障性住房建设与管理”列为鼓励发展的建设项目。该项目绩效目标符合国家政策发展的要求, 绩效指标明确合理、细化量化, 可衡量; 指标值合理, 可考核。

(三) 评估结论

对工人路以北片区(一期)棚户区改造项目和工人路以北片区(二期)棚户区改造项目总体打包平衡, 土地出让收益 **46,302.75** 万元, 债券本息合计 **28,375.30** 万元, 本息覆盖倍数为 **1.63**, 符合政府专项债券发行要求; 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。本项目建设符合梁山县城市总体规划的要求, 项目建设场址具有良好的交通区位优势, 外部供水、供电、供燃气、供热等基础设施条件良好, 为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案是可行的。项目建设具有良好的社会效益, 对当地居民的居住环境和居住质量的提高具有积极的重要作用, 对促进梁山县的城市化进程和现代化建设, 提升区域的形象有着重要影响。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。