

王庄村村民安置项目 实施方案

项目单位：王庄村民委员会



主管单位：王庄镇人民政府



财政部门：肥城市财政局



2022 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

王庄村村民安置项目

（二）项目单位

肥城市王庄村民委员会，王庄村民委员会下辖 5 个村民小组，现有成员 5 名，2020 年集体收入为 15.7 万元。

（三）项目规划审批

项目已取得立项批复、土地批复、环评

2018 年 11 月 28 日，肥城市发展和改革局出具《关于肥城市王庄村村民棚改安置楼二期建设项目的核准意见》（肥发改行审字[2018]99 号）；2022 年 5 月 22 日肥城市行政审批服务局出具《关于项目核准意见变更的批复》，变更项目名称为“王庄村村民安置项目”。

2019 年 5 月 10 日，肥城市人民政府出具《关于肥城市王庄村办理使用土地手续的批复》（肥政供字[2019]58 号）

2018 年 11 月 26 日肥城市环境保护局下发的建设项目环境影响登记表，（2018370983000000995）

2019 年 10 月 17 日，肥城市行政审批服务局下发《建筑工程施工许可证》编号 370983201910170101。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目规划总用地面积为 25647.8 平方米（折 38.47 亩），总建筑面积为 20687 平方米，项目拟建设 6+1 层村民住宅楼 5 栋，同时配套绿化、道路硬化、管网铺设等附属工程。项目容积率 0.81，绿化率 42.12%。

本地块规划居住户数 180 户、人口 630 人。

（五）项目建设期限

本项目建设期 1 年，自 2018 年 12 月开始至 2019 年 11 月底竣工。

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）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （2）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （3）《泰安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （4）《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- （5）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- （6）现行的有关技术规范、标准和定额
- （7）国家和山东省有关的法律、法规和政策
- （8）《肥城市新一轮城市总体规划》
- （9）项目承办单位提供的有关基础资料、数据
- （10）项目承办单位委托编制本项目申请报告的委托书项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资估算 4,265.39 万元，其中，工程费用 11,942.8 万

元，工程建设其他费用 174.9 万元，预备费 203.8 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）采用银行贷款等其他融资方式。

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	4,265.39	100%	
一、资本金	1765.39	41.39%	
自有资金	1765.39		
二、债务资金	2500.00	58.61%	
专项债券	2500.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

1. 项目收益及现金流入预测

项目收入来源主要为棚户区分区腾空后土地的国有土地使用权出让收入。根据当地政府和规划部门出具的用于本债券平衡可出让土地信息，平衡地块可出让面积为 133334 平方米，规划用途为住

宅用地。

(1) 土地出让价格预测

① 土地市场情况

经查询肥城市土地交易中心土地出让信息，经查询肥城市土地交易中心土地出让信息，自 2019 年至今王庄村村民棚改安置楼项目周边土地出让无可比案例，故采用基准地价法进行预测。

② 项目区土地出让价格预测

项目用地参考上述土地出让情况进行预测。具体计算如下表：

肥城市王庄村棚改项目土地价格预测表

序号	地块	占地面积 (m ²)	规划建筑面 积 (m ²)	基准地价 (元/平方米)	修正系 数	修正后土地单价 (元/平方米)	权重	加权后土地单 价 (元/平方米)
1	肥城市王庄村棚 改项目地块	133334	213334.4	351	1.23	432	1	432

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格及肥城市国土资源和房屋管理局文件，结合土地价格增长率为肥城市 GDP 近三年平均增速（6%），现预测项目出让区土地价格如下：

序号	项目名称	规划用途	土地单价 (2022 年) (元/m ²)	2023 年 (元/m ²)	2024 年 (元/m ²)	2025 年 (元/m ²)	2026 年 (元/m ²)	2027 年 (元/m ²)	2028 年 (元/m ²)	2029 年 (元/m ²)
1	肥城市王庄 镇王庄村村 民安置项目	住宅用地	432	457.92	485.40	514.52	545.39	578.11	612.80	649.57

(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

测算表一：预计土地价格增速为肥城市 GDP 近三年平均增速（6.0%）的 100%

序号	项目名称	可出让土地面积 (平方米)	2022 年 (万元)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	肥城市王庄镇王庄村村民安置项目	133334	5760	6106	6472	6860	7272	7708	8170	8660
	合计	133334	5760	6106	6472	6860	7272	7708	8170	8660

项目土地出让收入预测表

序号	项目名称	可出让土地面积 (平方米)	2022 年 (万元)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	肥城市王庄镇王庄村村民安置项目	133334	5760	6071	6399	6745	7109	7493	7898	8324
	合计	133334	5760	6071	6399	6745	7109	7493	7898	8324

项目土地出让收入预测表

序号	项目名称	可出让土地面积 (平方米)	2022 年 (万元)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
----	------	------------------	----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

1	肥城市王庄镇王庄村村民安置项目	133334	5760	6036	6326	6630	6948	7282	7632	7998
	合计	133334	5760	6036	6326	6630	6948	7282	7632	7998

2、土地出让收益预测

按自融资开始日起第七年全部完成土地挂牌交易（金额单位万元）：

测算表四：预计土地价格增速为肥城市 GDP 近三年平均增速 6.0%的 100%，即增幅 6.0%。

土地出让收益测算表

序号	项目	肥城市王庄村棚改项目
一	土地总价款	8660.00
二	各项基金	2354.40
三	征收及处置土地发生的费用	1729.80
四	土地净收益	4575.80

测算表五：预计土地价格增速为肥城市 GDP 近三年平均增速 6.0%的 90%，即增幅 5.40%。

土地出让收益测算表

序号	项目	肥城市王庄村棚改项目
一	土地总价款	8324.00
二	各项基金	2253.60
三	征收及处置土地发生的费用	1729.78
四	土地净收益	4340.62

测算表六：预计土地价格增速为肥城市 GDP 近三年平均增速 6.0%的 80%，即增幅 4.80%。

土地出让收益测算表

序号	项目	肥城市王庄村棚改项目
一	土地总价款	7998.00

二	各项基金	2155.80
三	征收及处置土地发生的费用	1729.76
四	土地净收益	4112.44

根据上述测算，在按肥城市 GDP 近三年平均增速 6.0% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 4575.80 万元；

同理计算，在按肥城市 GDP 近三年平均增速 6.0% 的 90% 即 5.40% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 4340.62 万元；

同理计算，在按肥城市 GDP 近三年平均增速 6.0% 的 80% 即 4.80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 4112.44 万元。

3、项目收益覆盖本金和利息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌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建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：

按债券存续期第七年全部出售完土地：按肥城市 GDP 近三年平均增速 6.0% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.47；按肥城市 GDP 近三年平均增速 6.0% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按肥城市 GDP 近三年平均增速 6.0% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.32。

表 1—1：按肥城市 GDP 近三年平均增速 6.0% 的 100% 比例计

算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		87.5	87.5	
第二年		87.5	87.5	
第三年		87.5	87.5	
第四年		87.5	87.5	
第五年		87.5	87.5	
第六年		87.5	87.5	
第七年	2,500.00	87.5	2,587.5	4575.80
合计	2,500.00	612.50	3,112.50	4575.80
本息覆盖倍数	1.47			

表 2—1：按肥城市 GDP 近三年平均增速 6.0% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		87.5	87.5	
第二年		87.5	87.5	
第三年		87.5	87.5	
第四年		87.5	87.5	
第五年		87.5	87.5	
第六年		87.5	87.5	
第七年	2,500.00	87.5	2,587.5	4340.62
合计	2,500.00	612.50	3,112.50	4340.62
本息覆盖倍数	1.39			

表 3—1：按肥城市 GDP 近三年平均增速 6.0% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		87.5	87.5	
第二年		87.5	87.5	
第三年		87.5	87.5	
第四年		87.5	87.5	
第五年		87.5	87.5	
第六年		87.5	87.5	
第七年	2,500.00	87.5	2,587.5	4112.44
合计	2,500.00	612.50	3,112.50	4112.44
本息覆盖倍数	1.32			

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 7 年，每半年付息一次，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

本项目收入来源主要为棚户区腾空后土地的国有土地使用权出让收入。主要是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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2022 年泰安市肥城市王庄镇王庄村村民安置项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为肥城市王庄村棚改提供足够的资金支持，保证王庄村棚改项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让做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 年肥城市王庄镇王庄村村民安置项目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）与项目建设相关的风险

安全事故风险：项目建设无论是在主体、装饰、配套设施建设中，均需使用大型起重机械，如若出现管理不善，较容易出现安全事故，造成人员、财产造成巨大损失。

（二）与项目收益相关的风险

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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

肥城市王庄镇王庄村村民安置项目，项目主管部门为王庄镇人民政府，实施单位为王庄村民委员会，本次拟申请专项债券 0.25 亿元用于王庄村棚户区改造项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目的实施有利于加快项目区内农民实现由农村到城市化的进程，有利于肥城市城区总体规划和保持肥城市非农建设用地的需求量与耕地总量保持动态平衡和土地利用总体规划的实施，加快推进肥城市城镇化进程。

本项目的实施可以缓解人地矛盾，促进社会经济可持续发展的需要：由于执行国家生态退耕的政策和国家经济建设占用，全县耕地逐步减少和人口渐增，使当地人口和土地逆向发展的形势日趋严峻。人多地少的矛盾直接制约着全县人民生活水平的提高和本地经济的可持续发展。改建县内城中村，可提高整个肥城市的土地利用率。

（1）通过项目区土地整理，能够增加有效耕地面积，在一定程度上缓解当地的人地矛盾，保障耕地总量动态平衡目标的实现，为城

乡建设和社会经济的可持续发展奠定良好的基础。

(2) 以土地整理为契机，推进农业结构调整，优化产业结构，实现规模经营，积极探索加入 WTO 后农业发展新思路。

(3) 通过路、水、电基础设施配套，改善农业生产条件，降低农业生产成本，直接为当地村民实现经济增收创造有利条件。

(4) 通过生态防护林建设，提高项目区植被覆盖率，减少水土流失，优化生态环境。

(5) 通过土地整理，在注重新增耕地面积的同时，兼顾项目区生态景观建设，引导项目区传统农业走生态型、观光型农业发展道路，带动当地农业生产上水平上台阶，促进当地经济发展，提高生活质量。

2、项目实施的公益性

(1) 通过项目区土地整理，能够增加有效耕地面积，在一定程度上缓解当地的人地矛盾，保障耕地总量动态平衡目标的实现，为城乡建设和社会经济的可持续发展奠定良好的基础。

(2) 以土地整理为契机，推进农业结构调整，优化产业结构，实现规模经营，积极探索加入 WTO 后农业发展新思路。

(3) 通过路、水、电基础设施配套，改善农业生产条件，降低农业生产成本，直接为当地村民实现经济增收创造有利条件。

(4) 通过生态防护林建设，提高项目区植被覆盖率，减少水土流失，优化生态环境。

(5) 通过土地整理，在注重新增耕地面积的同时，兼顾项目区

生态景观建设,引导项目区传统农业走生态型、观光型农业发展道路,带动当地农业生产上水平上台阶,促进当地经济发展,提高生活质量。

3、项目实施的收益性

当前宏观经济正在恢复增长,棚户区改造是重大的扩大内需举措,是将促进经济发展与改善民生的有机结合,是推动经济社会又好又快发展的根本要求。

从一定意义上说,棚户区改造不仅是一项民生工程,也是事关地方经济社会的可持续发展,拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长,一手拉动消费增长,是新的经济增长点。项目的建设,可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展,带动家电、家具、装修等消费增长,因此发展潜力很大;可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位,同时也是扩大居民消费最有效的途经。

4、项目建设投资合规性

(1) 项目的建设符合国家产业政策的要求

本项目属于《产业结构调整指导目录》(2013年修订版)中鼓励类第三十七条“其他服务业”第1款“保障性住房建设与管理”,为国家产业结构调整“鼓励类”建设项目。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》中指出:“在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上,各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造,统一纳入城市棚户区改造范围,稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际,合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、

改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。”

“多渠道筹措资金。要采取增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。”

“加大信贷支持。各银行业金融机构要按照风险可控、商业可持续原则，创新金融产品，改善金融服务，积极支持棚户区改造，增加棚户区改造信贷资金安排，向符合条件的棚户区改造项目提供贷款。各地区要建立健全棚户区改造贷款还款保障机制，积极吸引信贷资金支持。”

《山东省人民政府关于贯彻落实国发〔2013〕25号文件加快棚户区改造工作的意见》中指出：“坚持以人为本，以改善民生为重点，坚持同步规划、同步施工、同步交付使用，整体推进道路、供排水、供电、供暖、供气、通讯、消防、污水与垃圾处理等市政基础设施和教育、商业、医疗卫生、无障碍设施等公共服务设施建设，将棚户区改造成房屋质量优良、社区功能完善、服务设施齐全、生态环境优美的新型城市社区。”

“棚户区改造安置住房用地要纳入当地土地供应计划并优先安排。要充分利用存量土地，依法收回的国有土地和具备‘净地’条件供应的储备土地优先用于棚户区改造安置住房建设。安置住房中涉及的经济适用住房、廉租住房和符合条件的公共租赁住房建设项目可以通过划拨方式供地。安置房建设确需新增建设用地指标的，各级政府要应保尽保。”

《泰安市人民政府关于加快推进棚户区改造工作的实施意见》（泰政发〔2014〕2号）中指出：“按照户型合理、功能齐全、配套完善、质量保障、安全可靠的要求，科学利用空间，有效满足基本居住功能。坚持整治与改造相结合，合理界定整治范围。注重维护城市传统风貌特色，保护历史文化街区、历史建筑及不可移动文物。”

本项目属棚户区改造范畴，项目的建设有利于王庄镇群众住房环境条件的改善，项目建设符合国家产业政策要求，是实实在在的民生工程。

（2）项目的建设符合国家及地方“十三五”发展规划要求

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：“必须坚持发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享，作出更有效的制度安排，使全体人民在共建共享发展中有更多获得感，增强发展动力，增进人民团结，朝着共同富裕方向稳步前进。”

“统筹规划城乡基础设施网络，健全农村基础设施投入长效机制，促进水电路气信等基础设施城乡联网、生态环保设施城乡统一布局建设。把社会事业发展重点放在农村和接纳农业转移人口较多的城镇，推动城镇公共服务向农村延伸，逐步实现城乡基本公共服务制度并轨、标准统一。”

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：“基本公共服务均等化水平稳步提高，教育现代化加快推进，就业比较充分，中等收入人口比重上升，脱贫攻坚任务顺利完成，社会保障体系更加健全完善，防灾减灾救灾能力显著提高，平安山东建设取得重大进展，人民群众幸福感获得感明显增强。”

《泰安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：“实

现现行标准下贫困人口全部脱贫，就业、教育、文化、体育、社保、医疗、住房等公共服务体系更加健全，基本公共服务均等化水平稳步提高，权益得到切实保障。人民群众生活质量、健康水平、居住环境明显提升，幸福感获得感显著增强。”

“加大农村危房改造力度，拆除重建农村整体危房，修缮加固局部危房。通过空置房置换等方式，保障特殊困难群众的住房安全。到2017年，全面完成存量危房改造。”

“充分发挥政治优势和制度优势，坚持实施精准扶贫、精准脱贫，因人因地施策，构建政府主导、社会参与、市场运作和群众自力更生相结合的扶贫开发机制，众志成城打赢脱贫攻坚战，确保提前实现现行省定标准贫困人口全部脱贫。”

经评估本项目合规。

5、项目成熟度

山东省位于华东北部，交通便利，依托国家“中部崛起”战略，近年来经济高速增长；境内旅游业资源丰富，是我国重要的旅游目的地之一。肥城在市委、市政府的坚强领导下，大力加强基础设施建设，改善投资环境；在各级政府均将包括推进棚户区改造在内的城乡保障性安居工程建设作为政府重点工作内容之一的背景下，王庄镇政府坚定推进棚户区改造，有利于提升王庄镇城市化水平，有利于新时期新农村的建设，有利于和谐社会的建设。

本项目目前已完成规划、土地及开工等各项手续，正常实施中，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

经估算，项目投资总额为4,265.39万元，项目资金筹措方式为

建设单位自筹和政府专项债券。分别由建设主体自筹解决 1,765.39 万元，对外发行棚户区改造专项债券 2,500 万元，全部为本期发行。

本项目发行债券投资领域符合债券发行政策，项目建设合规，偿债来源可靠，收益可以实现自求平衡。项目资金来源明确，到位具有可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预测本项目土地储备预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、肥城近三年 GDP 平均增速、基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年肥城市王庄镇王庄村棚改项目土地出让收益预测表（肥城近三年 GDP 平均增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。按债券存续期第七年全部出售完土地：按肥城近三年 GDP 平均增速 6.0% 的 100%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.47；按肥城近三年 GDP 平均增速 6.0% 的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按肥城近三年 GDP 平均增速 6.0% 的 80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.32。

综上，相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设合理，测算过程规范，结果在肥城近三年 GDP 平均增速 6% 的 80%最低水平实现情况下，可以实现收益平衡。故项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

根据财政部和国家发改委部署要求，2022 年新增本专项债券项目申报领域在国务院确定的“九大领域”，属（九）保障性安居工程：

城镇老旧小区改造、保障性租赁住房、棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）。专项债券项目需求未超过项目总投资，债券需求额控制在总投资的 80% 以下。

评估认为，项目债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行性。

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以土地出让净收益所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

（2）项目偿债风险点。

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险基本可控。

10、绩效目标合理性

（1）绩效目标明确性，实施单位按照要求设定了项目绩效目标，同时依据绩效目标细化分解了 27 个绩效指标，包括投入管理指标 2 个、财务管理指标 4 个、项目管理指标 1 个、决策管理指标 3 个、产出数量指标 3 个、产出质量指标 1 个、产出时效指标 2 个、产出成本指标 2 个、经济效益指标 2 个、社会效益指标 2 个、环境效益指标 1 个、可持续影响力指标 3 个、服务对象满意度指标 1 个。

本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年

度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关。

评估认为，绩效目标设置明确。

（2）绩效目标合理性。

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。评估认为，绩效目标设置合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（二）评估结论

王庄村民安置项目收益 4,575.80 万元，项目债券本息合计 3,112.50 万元，本息覆盖倍数为 1.47，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。项目建成后能大大提高农村群众居住条件。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。