

2022 年山东省肥城市
高新区聂庄村民棚改安置楼
项目实施方案



肥城市王瓜店街道办事处聂庄村民委员会

2022 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

高新区聂庄村民棚改安置楼项目

（二）项目单位

王瓜店街道办事处聂庄村民委员会,王瓜店街道办事处聂庄村民委员会,聂庄村位于王瓜店街道办事处南部,村域总面积 4107 亩,户籍 890 户,常住人口数 2913 人。

（三）项目规划审批

2018 年 7 月 10 日,肥城市发展和改革委员会出具《关于高新区聂庄村民棚改安置楼项目的核准意见》(肥发改行审高新字【2018】第 13 号)

2018 年 7 月 10 日,肥城市环保局出具《建设项目环境影响登记表》(备案号 201837098300000506)

2018 年 8 月 29 日,肥城市规划局出具《建设用地规划许可证》(地字第 3709062018055 号)

2019 年 3 月 22 日,肥城市规划局出具《建设工程规划许可证》(建字第 3709062019022 号)

2019 年 3 月 22 日,肥城市住房和城乡建设局出具《建筑工程施工许可证》(编号 370983201903220501)

（四）项目规模与主要建设内容

肥城市高新区聂庄村民棚改安置楼项目规划建设 290 套,总占地面积 13287 平方米,总建筑面积 34000 平方米,包括:住宅建筑面积 30600 平方米、储藏室面积 3400 平方米,并配套建设供水、供

电、供暖、道路等基础配套设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期 48 个月，预计工期为 2018 年 12 月至 2022 年 12 月底。项目分年建设计划：2019 年 1 月至 2021 年 5 月底完成土地拆迁和平整，2021 年 6 月至 8 月完成初步设计、施工图设计，2021 年 9 月至 2022 年 11 月完成所有建筑物及辅助设施建设，设备的购置和安装，2022 年 11 月-12 月完成竣工验收工作。

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）编制原则实事求是的原则。从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料，不弄虚作假。

（2）合理利用资源，效益最高的原则。市场经济环境中，利用有限经费，有限的资源，尽可能满足需要。

（3）尽量做到快、准的原则。通过艰苦细致的工作，加强研究，积累的资料，尽量做到又快，有准拿出项目的估算。

（4）适应高科技发展的原则。从编制投资估算角度出发，在资料收集、信息存储、处理、使用以及编制办法选择和编制过程逐步实现计算机化，网络化。

2. 编制依据

- 1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- 2、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- 3、《泰安市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

- 4、《肥城市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- 5、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）；
- 6、《关于加强保障性安居工程质量管理的通知》（建保〔2011〕69号）；
- 7、《山东省新型城镇化规划》（2014-2020年）；
- 8、《泰安市人民政府关于进一步加快城市市区村庄综合改造的意见》（泰政发〔2004〕71号）；
- 9、《泰安市人民政府关于加快城中村改造的补充意见》（泰政发〔2008〕31号）；
- 10、《泰安市人民政府关于实施城市片区开发建设的意见》（泰政发〔2012〕31号）
- 11、《关于泰安市征地地面附属物和青苗补偿标准的批复》（鲁价费发【2017】357号）；
- 12、《泰安市城市市区征用集体土地房屋拆迁补偿安置暂行规定》；
- 13、《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）；
- 14、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 15、《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- 16、建设单位提供的有关资料；
- 17、项目建设单位委托编制本项目报告的委托书。

2. 估算总额总额

项目总投资为 6800.00 万元。其中：建筑安装工程费用 6342 万元，工程建设其他费用 336 万元，预备费 122 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：

资金来源分布表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	6,800.00	100%	
一、资本金	2,000.00	41%	
自有资金	2,000.00		
二、债务资金	4,000.00	59%	
专项债券	4,000.00		
银行借款	0		

对外发行棚户区改造专项债券 4,000.00 万元，其中已发行 800 万元，本期拟发行债券 1,600 万元，后续计划于本年度 7 月发行专项债券 1,600.00 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目未来预期的各项收入预测

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。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 80000 平方米，规划用途为商住混合。

(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 年至今聂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：
肥城市高新区聂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/建筑平米)	权重	加权后土地单 价 (元/平方米)
1	肥城市高新区聂庄村棚改项目地块	80000	144000	商业部分	750	1.50	1125	23%	990
				住宅部分	642	1.48	950	77%	

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近三年 GDP 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	肥城市高新区聂庄村棚改项目	商住混合	990.00	1049.40	1112.36	1179.10	1249.85	1324.84	1404.33	1488.59

(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(分别以肥城近三年 GDP 平均增速(6.0%)的 100%、90%和 80%为土地价格增长)。现预测项目实现土地出让收入情况如下(金额单位万元):

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

序号	项目名称	用于平衡地块土地面积 (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	肥城市高新区聂庄村棚改项目	80000	7920	8395	8899	9433	9999	10599	11235	11909
	合计	80000	7920	8395	8899	9433	9999	10599	11235	11909

测算表二: 预计土地价格增速为肥城近三年 GDP 平均增速 6.0%的 90%，即增幅 5.40%。

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	肥城市高新区聂庄村棚改项目	80000	7920	8348	8799	9274	9775	10303	10859	11445
	合计	80000	7920	8348	8799	9274	9775	10303	10859	11445

测算表三: 预计土地价格增速为肥城近三年 GDP 平均增速 6.0%的 80%，即增幅 4.80%。

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	肥城市高新区聂庄村棚改项目	80000	7920	8300	8698	9116	9554	10013	10494	10998
	合计	80000	7920	8300	8698	9116	9554	10013	10494	10998

（二）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近三年 GDP 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	肥城市高新区聂庄村棚改项目
一	土地总价款	11909.00
二	各项基金	3277.36
三	征收及处置土地发生的费用	1581.01
四	土地净收益	7050.63

测算表五：预计土地价格增速为肥城近三年 GDP 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	肥城市高新区聂庄村棚改项目
一	土地总价款	11445.00
二	各项基金	3138.19
三	征收及处置土地发生的费用	1580.98
四	土地净收益	6725.83

测算表六：预计土地价格增速为肥城近三年 GDP 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	肥城市高新区聂庄村棚改项目
一	土地总价款	10998.00

二	各项基金	3004.09
三	征收及处置土地发生的费用	1580.96
四	土地净收益	6412.95

根据上述测算,在按肥城近三年 GDP 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 7050.63 万元;

同理计算,在按肥城近三年 GDP 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 6725.83 万元;

同理计算,在按肥城近三年 GDP 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 6412.95 万元。

(三) 项目资金测算平衡表

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易,全部于一年内出售完毕,分别以肥城近三年 GDP 平均增速(6.0%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长,债券存续期第七年上市挂牌交易的现金流入,考虑土地成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益等的情况,可用于资金平衡土地相关收益

情况如下:

金额单位:万元

项目名称	项目平衡地块位置	肥城近三年 GDP 平均增速(6.0%) 100%	肥城近三年 GDP 平均增速(6.0%) 90%	肥城近三年 GDP 平均增速(6.0%) 80%
肥市城高新区聂庄村棚改项目	肥梁路以东,规划文化路以南	7050.63	6725.83	6412.95

	合计	7050.63	6725.83	6412.95
--	----	---------	---------	---------

（四）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 1.43；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 1.37；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 1.30。

表 1—1：按肥城近三年 GDP 平均增速 6.0% 的 100% 比例计算土地价格的生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		56	56	
第二年		56	56	
第三年		56	56	
第四年		56	56	
第五年		56	56	
第六年		56	56	
第七年	1,600.00	56	56	7,050.63
本期债券	1,600.00	392.00	1,992.00	
前期已发行债券	800.00	132.40	932.40	
后期拟发行债券	1,600.00	392.00	1,992.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	4,000.00	916.40	4,916.40	7,050.63
本息覆盖倍数	1.43			

表 2—1：按肥城近三年 GDP 平均增速 6.0% 的 90% 比例计算土地价格的生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		56	56	
第二年		56	56	
第三年		56	56	
第四年		56	56	
第五年		56	56	
第六年		56	56	
第七年	1,600.00	56	56	6725.83
本期债券	1,600.00	392.00	1,992.00	
前期已发行债券	800.00	132.40	932.40	
后期拟发行债券	1,600.00	392.00	1,992.00	
合计	4,000.00	916.40	4,916.40	6,725.83
本息覆盖倍数	1.37			

表 3—1：按肥城近三年 GDP 平均增速 6.0% 的 80% 比例计算土地价格的生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		56	56	
第二年		56	56	
第三年		56	56	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第四年		56	56	
第五年		56	56	
第六年		56	56	
第七年	1,600.00	56	56	6,412.95
本期债券	1,600.00	392.00	1,992.00	
前期已发行债券	800.00	132.40	932.40	
后期拟发行债券	1,600.00	392.00	1,992.00	
合计	4,000.00	916.40	4,916.40	6,412.95
本息覆盖倍数	1.30			

（五）其他需要说明的事项

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。

本项目测算不考虑建设期利息。

（六）小结

本项目收入主要是土地出让费收入，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和预期支出测算，本项目可在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照资金测算平衡结果，项目存续期可达到的收益覆盖项目融资本息总额倍数 1.43 倍，还本付息资金有充分保障。

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

拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承商的施工技术及管理水平等等，从国内已建设工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延影响现金的流入，使项目收益减少。

（二）与项目收益相关的风险

1. 收入变动的风险

本项目收入变动的风险主要是国家、泰安市对房地产调控对房屋售价、销售税金的规定，影响房屋销售进度和收入，导致偿债能力减弱。

2. 支出变动的风险

项目支出规模扩张过快，项目年度资金结余预测大幅度减少，影响还本付息。

3. 土地迁徙风险

一是由于拆迁涉及群众的自身利益，加上群众对拆迁的政策缺乏理解，因此在拆迁问题上群众往往会站在政府的对立面，以各

种形式地址征地拆迁。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

肥城市聂庄村民棚改安置楼项目，实施单位为王瓜店街道办事处聂庄村民委员会，对外发行棚户区改造专项债券 4,000.00 万元，其中已发行 800 万元，本期拟发行债券 1,600 万元，后续计划于本年度 7 月发行专项债券 1,600.00 万元，用于肥城市高新区聂庄村民棚改安置楼项目建设，假设债券期限为七年。

（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，提高人民生活质量。

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，提高人民生活质量。

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径。

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，项目的建设有利于高新区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。肥城高新区在市委、市政府的坚强领导下，大力加强园区基础设施建设，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，高新区政府坚定推进棚户区改造，有利于提升高新区城市化水平，有利于新时期新农村的建设，有利于和谐社会的建设。

高新区棚户区改造项目采取试点先行、逐步推开，统一规划、

分步实施，综合开发、配套建设，提高功能、改善环境，探索出一条符合高新区实际的棚户区改造的路子，努力提高高新区的城市品位。想群众所想，办群众所办，尽可能地方便群众，照顾群众的利益，做好群众的工作。在改造过程中，要坚持规划先行，政策科学，公开操作的原则，高标准规划，高质量建设，树立品牌意识。要因地制宜，因村制宜，出台的相关政策要科学化，规范化，便于实施和操作。要坚持市场化运作，在整个改造过程中，要公开操作，依法办事，规范运作，真正做到合理合法、公开公平。要积极探索建立和完善居民生活保障体系，留足发展空间，真正解决安置居民的后顾之忧，提高人民群众的生活质量和水平，使棚户区改造真正成为民心工程。

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 6800 万元，其中：建筑安装工程费用 6342 万元，工程建设其他费用 336 万元，预备费 122 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 2,800 万元，对外发行棚户区改造专项债券 4,000.00 万元，其中已发行 800 万元，本期拟发行债券 1,600 万元，后续计划于本年度 7 月发行专项债券 1,600.00 万元。

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

本项目预测以泰安市肥城市高新区聂庄村棚改项目棚户区改造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作为前提，编制2022年肥城市高新区聂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（6.0%）目标增速的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1.43；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1.37；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1.30。

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。

（三）评估结论

肥城市聂庄村民棚改安置楼项目收益 7,050.63 万元，项目债券本息合计 4,916.40 万元，本息覆盖倍数为 1.43，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。

事前绩效评估得分情况统计表

指标	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目资金来源和到位可行性	项目收入、成本、收益预测合理性	债券资金需求合理性	项目偿债计划可行性和偿债风险点	绩效目标合理性	合计
分值	20	10	10	20	10	20	10	100
得分	20	10	9	18	10	20	9	96
得分率	100%	100%	90%	90%	100%	100%	90%	96%