

菏泽市东明县孙家园片区安置项目

专项债券项目实施方案



东明明翔投资发展有限公司

2022年5月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 实施单位	1
(三) 项目规划批复	1
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	2
二、项目投资估算及资金筹措方案	3
(一) 投资估算	3
(二) 资金筹措方案	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	4
(一) 项目收益及现金流入预测	4
(二) 项目融资还本付息情况	9
(三) 项目预期收益与融资自求平衡情况预测	9
(四) 其他需要说明的事项	9
(五) 项目收益与融资自求平衡情况	11
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	11
五、项目风险分析	12
(一) 与项目建设相关的风险	12
(二) 与项目收益相关的风险	13
六、事前项目绩效评估报告	13
(一) 项目概况	13

(二) 评估内容.....	13
(三) 评估结论.....	24

一、项目基本情况

（一）项目名称

东明县孙家园片区安置项目

（二）实施单位

东明明翔投资发展有限公司

东明明翔投资发展有限公司 2006 年由东明县政府出资成立，注册资本 1000 万元，经营范围主要包括投资、开发、国有资产经营及工业园区基础设施建设工程的投资建设和管理等，在重大项目上代表县政府履行投资人的职责。

（三）项目规划批复

2017 年 1 月 23 日，东明县规划局出具《关于东明县孙家园片区安置项目规划选址意见》（东规函（2017）17 号）；

2017 年 1 月 19 日，东明县国土资源局出具《关于孙家园片区安置项目的用地意见》（东国土资字【2017】32 号）；

2017 年 1 月 29 日，东明县环境保护局出具《关于东明明翔投资发展有限公司孙家园片区安置项目环境影响报告表的批复》（东环审【2017】017 号）；

2021 年 10 月 25 日，东明明翔投资发展有限公司签署《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》；

2021 年 10 月 29 日，东明县发展和改革局《关于东明县明翔投资发展有限公司东明县孙家园片区安置项目的批复》（东发改审批【2021】62 号）；

2021年10月29日，东明县行政审批服务局出具《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第371728202100022号）；

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划总占地面积24975.00 m²，总建筑面积49950.00 m²，其中地上建筑面积44030.00 m²（住宅、配套用房），地下建筑面积5920.00 m²（车库、储藏室），地上容积率1.76，绿地率32.42%，拆迁安置户数370户。

其配套基础设施主要建设供排水管网1244米，供配电管线3321米，供气管线783米，供暖管线1269米。绿化8096平方米，照明23盏，围墙332米，物业服务设施1324平方米，道路465米，广场732平方米。具体如下：

表1：项目主要建设指标一览表

序号	项目	单位	数值
1	总用地面积	m ²	24975
2	安置户数	户	370
3	总建筑面积	m ²	49950
3.1	1.地上总建筑面积	m ²	44030
3.1.1	1)住宅建筑面积	m ²	42550
3.1.2	2)非住宅建筑面积(含物业服务设施)	m ²	1480
3.2	2.地下建筑面积	m ²	5920
3.2.1	1)储藏室建筑面积	m ²	3330
3.2.2	2)地下停车库建筑面积(含配套用房)	m ²	2590
4	地上容积率		1.76
5	地下容积率		0.24
6	绿化面积	m ²	8096

（五）项目建设期限

根据建设规模和资金筹措方案，该项目计划工期 24 个月，拟于 2021 年 11 月开工建设，于 2023 年 11 月全部竣工。

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）《山东省建筑工程价目表》；
- （2）《山东省建筑工程消耗量定额》（2003 版）；
- （3）《山东省安装工程消耗量定额》（2003 版）；
- （4）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （5）国家及当地有关法规政策及费用标准；
- （6）菏泽市材料测算价格；
- （7）当地同类工程造价情况；
- （8）项目可行性研究报告。

2. 估算总额

该项目总投资估算为 14,985.00 万元，其中工程费用 11,208.19 万元，工程建设其他费用 3,119.62 万元，预备费用 657.19 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为项目资本金 14,985.00 万元，计划发行地方政府专项债券筹集 5,900.00 万元。具体如下：

表 2：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	14,985.00	100.00%	
一、资本金	9,085.00	60.63%	
自有资金	9,085.00		
二、债务资金	5,900.00	39.37%	
专项债券	5,900.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益及现金流入预测

本项目预期收入主要来源于棚户区改造腾空土地，土地出让金收入。本项目通过棚户区改造腾空可出让土地面积约 81.03 亩，约 54,020.00 平方米。

1、土地出让价格预测

查询中国土地市场网，选取近年项目拟腾空地块附近出让的住宅、商业地块 5 宗，本次评价参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 3：项目附近土地出让情况表

序号	地块	出让日期	位置	出让面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m²)
1	东明 C2021-03	2021	位于曙光路北侧、黄河路东侧	35,861.00	1	35,861.00	15,900.00	4,433.79
2	东明 C2021-04	2021	曙光路北侧，黄河路东侧。	2,734.00	1	2,734.00	1,215.00	4,444.04
3	东明 C2019-05	2019	五四路以东，解放路以西，曙光路以南，沿河路以北	36,646.00	1	36,646.00	7,425.00	2,026.14
4	东明 C2013-06	2020	五四路北侧、富强路西侧、南城街南侧	6,087.00	1	6,087.00	1,543.00	2,534.91
5	东明 C2019-24-01	2020	位于五四路南侧，曙光路北侧，桑林路东侧，解放路西侧	30,539.00		30,539.00	6,598.00	2,160.52

序号	地块	出让日期	位置	出让面积(m²)	容积率	建筑面积(m²)	成交价格(万元)	楼面地价(元/m²)
6	东明 C2020-15	2021	位于文化路西侧、五四路北侧、向阳路东侧。	31,465.00	1	31,465.00	7,628.00	2,424.28

东明县孙家园片区城市棚户区改造项目位于东明县城区解放路以西，站前路以北，根据地块的具体情况对出让土地楼面价格进行预测。具体情况如下表：

表 4：项目地块土地楼面价格预测表

序号	地块名称	出让面积 (m²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m²)	权重系数	权重金额 (元/m²)	修正系数	修正金额 (元/m²)
1	东明 C2021-03	35,861.00	15,900.00	4,433.79	0.10	443.38	0.80	354.70
2	东明 C2021-04	2,734.00	1,215.00	4,444.04	0.10	444.40	0.80	355.52
3	东明 C2019-05	36,646.00	7,425.00	2,026.14	0.10	202.61	1.00	202.61
4	东明 C2013-06	6,087.00	1,543.00	2,534.91	0.20	506.98	0.70	354.89
5	东明 C2019-24-01	30,539.00	6,598.00	2,160.52	0.30	648.15	0.70	453.71
6	东明 C2020-15	31,465.00	7,628.00	2,424.28	0.20	484.86	0.80	387.89
	综合楼面价格				1.00			2,109.31

根据上述土地市场情况表及出让地块周边土地价格预测表相关计算，选取土地价格增速为菏泽市 2019 年至 2021 年按照可比价格计算的 GDP 平均增长速度（6.83%）。现预测相应地块土地出让楼面价格如下：

表 5：以 2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83% 的 100% 计算自融资开始日起第七年土地综合楼面地价预测表

年份	2019 年至 2021 年 GDP 平均增速 6.83% 的 100% (元/m²)
第一年	2,253.38
第二年	2,407.28
第三年	2,571.70
第四年	2,747.35
第五年	2,934.99
第六年	3,135.45
第七年	3,349.60

2、土地出让收入预测

根据 2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83% 的 100% 计算自融资开始日起第七年土地综合楼面地价预测表，预测可实现土地出让收入情况如下：

表 6：2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83% 的 100% 计算土地出让收入预测表

项目名称	2019 年至 2021 年 GDP 平均增速 6.83% (万元)
东明县孙家园片区安置项目	18,087.87

3、土地出让收益预测

假设相应地块自融资开始日第七年开始挂牌出让，并在一年内全部出让，以 2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83% 的 100% 计算土地价格

增长，假设自融资开始日第七年实现土地出让现金流入，根据提供政策文件不再扣除四项基本政策，土地出让收益 18,087.87 万元全部用于偿还本项目发行债券本息。

（二）项目融资还本付息情况

东明县孙家园片区安置项目拟申请发行项目债券资金 5,900.00 万元，票面利率为 4.0%，融资期限七年，在债券存续期每年支付一次利息，最后一期还本付息。自发行之日起七年债券存续期债券应还本付息情况如下：

表五：专项债还本付息表（金额单位：万元）

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	5,900.00		5,900.00	4.00%	236.00
第二年	5,900.00		5,900.00	4.00%	236.00
第三年	5,900.00		5,900.00	4.00%	236.00
第四年	5,900.00		5,900.00	4.00%	236.00
第五年	5,900.00		5,900.00	4.00%	236.00
第六年	5,900.00		5,900.00	4.00%	236.00
第七年	5,900.00	5,900.00	0.00	4.00%	236.00
合计	5,900.00	5,900.00			1,652.00

（三）项目预期收益与融资自求平衡情况预测

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地为挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包括项目资本金及债券资金。通过对近年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本息情况为：假设自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且于 1 年内全部出让完毕，以 2019 年至 2021 年 GDP

平均增长速度 6.83%的 100%计算土地价格的生长的情况下,东明县民政局片区城市棚户区改造项目本息覆盖倍数如下:

项目	2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83%的 80%
东明县孙家园片区安置项目	2.40

表 8: 2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83%的 100%计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关受益
第一年		236.00	236.00	
第二年		236.00	236.00	
第三年		236.00	236.00	
第四年		236.00	236.00	
第五年		236.00	236.00	
第六年		236.00	236.00	
第七年	5,900.00	236.00	6,136.00	18,087.87
合计	5,900.00	1,180.00	7,552.00	18,087.87
本息覆盖倍数	2.40			

经过上述测算,在相关预测假设前提下,按 2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83%的 100%计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 2.40,预期土地出让收入对应政府性基金收入能够合理保证偿还融资本息,实现项目收益和融资自求平衡。

（四）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。

（五）项目收益与融资自求平衡情况

本项目主要偿债来源是土地出让收益，项目建设资金来源于县财政资金及发债募集资金。通过对土地出让收益、项目融资还本付息情况估算，测算按 2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83% 计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.40，预期土地出让收入能够合理保证偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。综合以上分析，项目各项偿债能力分析指标均符合要求，具备偿债能力，能够保证在偿还期内还清所有融资。

表七：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	还本付息支出			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	5,900.00	1,652.00	7,552.00	18,087.87
覆盖倍数	2.40			

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. 建设过程中资金短缺风险

棚改项目资金需求较大，属于资金推动型产业。一旦资金短缺将会面临很大的打击。严重情况下回导致工程停工，不能按期交付回迁安置房等。

2. 技术管理方面的风险

技术管理风险主要体现在项目设计方案、设计概算、施工招投标环节。项目前期设计水平限制考虑不周全，设计输入沟通不充分，导致初步设计方案不完善，未及时发现建设漏项和设计差错；设计概算中工程量计算的多算、重算，工程量清单的漏项等，采用的定额水平、人材机等基础价格的不合理；工程设备规格、数量、配置与配套设计或工艺要求不匹配，造成设备的增减，价格偏差性等；概算费用构成编制的不完整或深度不够等造成建设阶段投资预算不准确，施工企业对工程成本控制的不重视，项目实施的合同条款不明造成工程索赔等都会产生投资风险。

3. 工程质量风险主要影响因素有项目设计方案缺陷；项目建设过程中对监理单位、施工单位监管不到位，施工单位的偷工减料；工程质量不

满足质量验收规范或材料、设备采购不满足工程的质量要求；建设过程中的施工方、监理方、设计方质量意识淡薄等现象，导致工程质量不合格造成安全事故或直接经济损失；工程后期复位纠偏、加固补强等补救措施和返工所产生的经济损失及工期拖延；永久性缺陷对工程建成后使用者造成的使用不便等。

（二）与项目收益相关的风险

土地出让收益达不到预期风险。项目偿债来源是土地出让收益。国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策的变化会导致对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

东明县孙家园片区安置项目，项目实施单位为东明明翔投资发展有限公司。本次拟申请专项债券 5900 万元用于东明县孙家园片区安置项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

(1). 该项目符合《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见国发（2007）24 号）

意见中指出：住房问题是重要的民生问题，按照全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，把解决城市（包括县城）低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责……解决低收入家庭住房困难，要坚持立足国情，满足基本住房需要；统筹规划，分步解决；政府主导，社会参与；统一政策，因地制宜；省级负总责，市县抓落实。

(2). 该项目符合《山东省安康居住工程实施方案》的要求

《山东省安康居住工程实施方案》提出：针对社会不同收入家庭、不同购房对象的住房需求，建立和完善普通商品住房、经济适用住房、廉租住房等多层次、多渠道、多形式的住房供应体系，重点解决中低偏下和最低收入居民家庭的住房困难，逐步提高城市居民住房水平。基本内容包括：大力增加普通商品住房供应。各市、县政府要采取有效措施，加快面向广大中等收入家庭的普通商品住房建设，提高其市场供应比例。要调控土地供应，控制土地价格，清理并逐步减少行政事业性收费项目，多渠道降低建设成本，努力使商品住房价格与大多数居民家庭的支付能力相适应。

该项目有利于促进普通商品住房的流通，从而调整菏泽住房供应结构，满足不同收入阶层购房的需要，提高市民居住水平，符合《山东省安康居住工程实施方案》的要求。

(3) 项目的建设符合《菏泽市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

《菏泽市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》第五章 繁荣

发展服务业 促进经济结构优化升级，第二节 扶持生活性服务业中指出房地产业：落实国家稳定住房消费的信贷和税收政策，进一步改进住房金融服务方式。加大住房公积金贷款力度，放宽提取条件，提高服务水平。统筹优化住房规模与结构，推进房地产片区综合开发，多渠道、多方式消化库存商品房。培育和发展房产租赁市场，健全完善实物配租和租赁补贴并重的住房保障机制。项目建设有助于完善菏泽市住房保障机制，促进菏泽市房地产业的健康有序发展，有利于社会的和谐稳定。项目建设符合《菏泽市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》。

2. 项目实施的公益性

(1) 项目的建设是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，进一步加快改善民生的重大举措。

城市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) 项目的建设是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，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，有利于城市的总体规划，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）项目的建设是促进经济社会协调发展的有效途径。

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房里，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。对市民来说，

这就是最大的幸福。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。

(4) 棚户区改造是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求。

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。

(5) 棚户区改造是促进经济社会协调发展、维护本区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。

3. 项目实施的收益性

本项目主要偿债来源是土地出让收益，项目建设资金来源于地方政府财政资金及发债募集资金。假设自融资开始日起开始土地挂牌交易，并在1年内全部出让完毕，按照6.83%计算土地价格的生长的情况下，调整使用债券资金项目本息覆盖倍数为2.40。预期土地出让收入对应政府性基金

收入能够合理保证偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

综合以上分析，项目各项偿债能力分析指标均符合要求，具备偿债能力，能够保证在偿还期内还清所有融资。

4. 项目投资合规性

(1) 项目符合国家产业政策。国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，其中，本项目符合第一类中鼓励类，四十二、1、保障性住房建设与管理的要求，属于鼓励类项目。

(2) 项目符合山东省政策要求。为进一步解决城镇中等偏下收入住房困难家庭和新市民居住困难，增强住房困难家庭的获得感、幸福感，根据国家和省有关住房保障工作的要求，省住房城乡建设厅、民政厅、财政厅、人力资源社会保障厅、国家税务总局山东省税务局联合制定《关于进一步推进城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》。《意见》指出按照“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度发展方向，落实中央经济工作会议“完善住房保障体系”工作要求，细化省委、省政府“双招双引”配套措施，以保障城镇住房困难家庭的基本住房需求为立足点，以解决新市民住房困难为出发点，进一步拓宽保障范围，加大住房租赁补贴力度，增多保障渠道、完善保障方式，增强住房困难群众的获得感、幸福感。

(3) 项目符合菏泽市住建局关于保障性住房建设的要求。菏泽市住房和城乡建设局《关于印发全市棚户区改造及安置房建设工作推进方案等四个推进方案的通知》指出菏泽市政府确定 2020 年为“安置房建设攻坚

年”，棚改安置房建设列为市政府主要领导亲自调度的攻坚项目。确定 2020 年菏泽市全市的目标任务是完成棚户区改造 2.1 万套，基本建成及交付使用安置房 8 万套。

5. 项目成熟度

项目可行性研究报告、立项批复手续已完成，项目选址、建设用地规划许可证等手续已办理，项目成熟度较高。

2017 年 1 月 23 日，东明县规划局出具《关于东明县孙家园片区安置项目规划选址意见》（东规函（2017）17 号）；

2017 年 1 月 19 日，东明县国土资源局出具《关于孙家园片区安置项目的用地意见》（东国土资字【2017】32 号）；

2017 年 1 月 29 日，东明县环境保护局出具《关于东明明翔投资发展有限公司孙家园片区安置项目环境影响报告表的批复》（东环审【2017】017 号）；

2021 年 10 月 25 日，东明明翔投资发展有限公司签署《不单独进行节能审查的固定资产投资项项目能耗说明和节能承诺》；

2021 年 10 月 29 日，东明县发展和改革局《关于东明县明翔投资发展有限公司东明县孙家园片区安置项目的批复》（东发改审批【2021】62 号）；

2021 年 10 月 29 日，东明县行政审批服务局出具《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 371728202100022 号）；

6. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资 14985 万元，发行专项债券募集资金 5900 万元，其余资

金来自东明县财政资金，资金筹集到位可行性强。

东明翔投资发展有限公司 2006 年由东明县政府出资成立，注册资本 1000 万元，经营范围主要包括投资、开发、国有资产经营及工业园区基础设施建设项目投资建设和管理等，在重大项目上代表县政府履行投资人的职责。是东明县大型国有独资公司之一，由于其余资金来自县财政资金，资金到位性有保障。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本预测采取科学、谨慎的原则开展，项目收益预测合理。

东明县孙家园片区城市棚户区改造项目未来收益的关键是拟腾空土地的出让收益。通过查询中国土地市场网，选取腾空地块附近出让的住宅、商业地块作为参考，选取可比地块 5 个，并综合考虑容积率、出让时间等因素进行调整，确定腾空地块的预计成交楼面地价。综合考虑近 3 年菏泽市可比价格 GDP 增长率，确定 6.83% 作为增长率预测未来成交地价。综合考虑地块出让的预期时间，结合项目建设时间等因素，确定在第 7 年前完成土地出让，利用土地出让收益偿还债券本息。

8. 债券资金需求合理性

依据《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》要求，基础设施项目维持 20% 不变，社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。项目自筹资金 60.63%，因项目属于公益性项目，银行融资贷款利率高于地方政府专项债券发行利率。因此，

项目发行债券募集资金方式更有优势，综合考虑，当前债券资金需求合理。

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。

按照当前偿债计划，地方政府债券项目运营期可用于偿债资金足以支付每年利息，到期还本时经营现金较为充裕。项目收益与融资本息总额覆盖倍数达到 2.40，即能保障项目项目还本付息，又避免过多资金闲置。

(2) 偿债风险点

①项目建设相关风险及应对措施

项目建设相关风险见五、（一）

应对措施：

一是严格管控资金，做到专款专用，在重大项目上实施招投标。建设单位指派专人管理管理专用账户，从项目的立项申报、资金的概算、拟申请建设资金的额度、配套资金情况，到项目预算、项目完成资金决算等，进行全方位的定向管理，做到专款专用，明确职责，责任到人，确保项目的如期完成。同时重大项目将实行“阳光”采购，在“公开、公平、公正”的原则下公开招标，确保采购物资设备的质优价廉，最大限度地发挥专项资金地使用效益。

二是项目建设过程监督控制。为确保项目建设按期完成，并实现较高的质量及较合理的造价，该项目将通过招投标方式，确定专业的监理公司，对该项目工程质量、工期与工程造价进行监理。

三是严抓工程质量管理，按照计划、实施、检查、处置的循环控制原

理。以事前控制为基础，事中控制为重点，降低工程的质量风险。加强勘察设计阶段设计质量控制，建立健全的项目质量、技术管理制度，设立项目监理机构。施工前要求施工单位编制质量计划，审核并设置合理的质量控制点，对质量进行全面有效的监督管理。抓好工程中主要材料和主要设备的质量控制，严把建筑材料设备进场验收环节。在每道工序完成后，要按照规范及设计图纸要求组织设计、监理、建设和施工等单位对工序进行质量验收，尤其是对隐蔽工程的验收，不放过任何可能影响施工质量环节。

②项目收益相关风险及应对措施

项目收益相关风险见五、（二）。

应对措施：

针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《财政部 住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，在专项债务限额内，通过申请新一期专项债券进行周转偿还。

10. 绩效目标合理性

（1）项目产出指标定量与定性相结合，科学、合理。

项目产出数量指标明确，就建筑面积和绿化面积两方面设置为数量指标，完整反映拟建设项目内容；项目产出质量指标就建筑工程质量设定指

标，要求达到国家技术标准要求的合格标准，符合国家规定；项目产出时效指标要求符合项目进度计划；项目成本指标符合基本建设工程成本管理要求。

(2) 项目效益指标具有项目个性化，设定合理。

效益指标设定为经济效益指标和社会效益指标。住宅建设能带动钢铁、建材、水泥、木材、化工、家电等相关产业的发展，同时对扩大内需，拉动国民经济发展成效较显著。既有利于改善城镇居民居住条件，同时对于促进地方经济发展也具有积极意义。社会效益指标旨在提高群众居民居住条件，指标难以量化，设定为定性指标。为确保上述社会效益持续影响，一方面需要保障服务对象及时分配入住，促进经济社会稳定协调发展。

(3) 满意度指标覆盖全部服务对象，指标值设定合理。

项目主要面对城镇低收入家庭及老旧小区回迁安置户，从两个维度设定满意度指标，有利于全面考核服务对象的满意度。

表八：项目总体绩效目标表

一级指标	二级指标	指标内容	指标值
产出指标	数量指标	建筑面积	49950 m²
		绿化面积	8096 m²
	质量指标	建筑工程验收质量	合格
	时效指标	项目按期完工	2023 年 11 月
	成本指标	项目总投资	≤14985.00 万元
效益指标	经济指标	促进片区经济发展	有效提升
	社会效益指标	群众居住条件是否改善	是

一级指标	二级指标	指标内容	指标值
		拆迁安置住房分配率	100%
满意度指标	服务对象满意度	城镇低收入住房困难家庭满意度	≥90%
		棚户区改造被拆迁居民满意度	≥90%

11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

东明县孙家园片区安置项目收益 18,087.87 万元，项目债券本息合计 7,552.00 万元，本息覆盖倍数为 2.40，符合专项债发行要求；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，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。

东明县孙家园片区安置项目是菏泽市东明县为加快城市建设步伐，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，提高市民的居住环境，而确立的拆迁安置小区。项目全部竣工后，良好的环境将使拆迁户的生活质量得到良好的改善，解决他们的后顾之忧。同时大量的居民带来的消费、娱乐需要，会极大的刺激相关产业，快速形成居住、商业氛围，改良地区经济结构，增加区域人员密集度，重建区域社会关系。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。但该项目在绩效目标设置方面仍有提升空间，项目风险及应对措施仍需进一步完善。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。