

双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西
沟头、李家埠安置房建设项目
专项债券项目实施方案

财政部门：济南市章丘区财政局

主管单位：济南章丘控股集团有限公司

实施单位：济南章丘农泽建设投资有限公司

编制时间：2022年6月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	1
(四) 项目建设规模和主要建设内容	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	3
(一) 腾空土地出让价格预测	5
(二) 土地出让收益预测	10
四、事前项目绩效评价报告	14
(一) 项目概况	14
(二) 评估内容	15
(三) 评估结论	18

一、项目基本情况

（一）项目名称

双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目

（二）项目单位

本项目的项目单位为济南章丘农泽建设投资有限公司。经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，济南章丘农泽建设投资有限公司统一社会信用代码：91370181MA3QFRQH6W，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本：5000 万元人民币，股东为章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司，住所：山东省济南市章丘区双山街道民泰路 49 号六楼 609，法定代表人：杨殿学，经营范围：对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资、建设（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；从事政府授权范围内的项目筹建和建设任务；受自然资源局委托，负责建设项目增减挂钩土地的整理、熟化和收储工作；房地产开发；房屋租赁以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。（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）。登记状态：在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

1、2018 年 8 月 1 日，济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司新建双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目的批复》（章发改投资[2018]43 号），同意新建双山街道办事处城中村、

城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目。

2019年10月29日，济南市章丘区行政审批服务局作出《关于同意章丘区棚改旧改双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目变更建设单位及项目名称的意见》，项目建设单位变更为济南章丘农泽建设投资有限公司，项目名称变更为章丘区双山街道办事处东、西沟头、李家埠改善农村人居环境项目。

2022年5月16日，济南市章丘区行政审批服务局印发《关于同意双山街道办事处东、西沟头、李家埠改善农村人居环境项目变更项目名称及建设工期的批复》（章行审投资[2022]20号），同意项目名称变更为“双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目”。

2、2019年4月17日，济南市生态环境局章丘分局作出《关于章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目环境影响报告表的批复》（章环报告表[2019]124号），从环境保护的角度同意该项目建设。

3、2019年7月23日，章丘区双山街道办事处东、西沟头、李家埠改善农村人居环境项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370181201900057号），用地面积49365平方米。2019年7月23日，章丘区双山街道办事处东、西沟头、李家埠改善农村人居环境项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370181201900059号），用地面

积 74587 平方米。2020 年 4 月 13 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370181202000030 号），用地面积 65813 平方米。

4、2020 年 11 月 16 日，章丘区双山街道办事处东、西沟头、李家埠改善农村人居环境项目分别取得“建字第 370181202000103 号”、“建字第 370181202000104 号”、“建字第 370181202000105 号”《建设工程规划许可证》。

5、2020 年，章丘区双山街道办事处东、西沟头、李家埠改善农村人居环境项目取得《建筑工程施工许可证》，建设规模 534618.31 平方米。

6、2019 年 4 月 10 日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局印发《关于公布 2019 年第一批棚户区改造计划的通知》，双山街道办事处改造项目一期东、西沟头、李家埠项目列入 2019 年第一批棚户区改造项目清单。

（四）项目规模与主要建设内容

根据项目批复文件，一期项目占地面积 131873.87 平方米，总建筑面积 389457.00 平方米，其中地上建筑面积 253498.00 平方米（包括住宅建筑面积 241038.00 平方米，配套商业建筑面积 12460.00 平方米），地下建筑面积 135959.00 平方米（包括储藏室面积 27066.00 平方米，地下车库面积 108893.00 平方米，规划

套数 1687 套。二期项目占地面积 64507.13 平方米，总建筑面积 254663.40 平方米，其中地上建筑面积 165382.00 平方米（包括住宅建筑面积 157242.00 平方米，配套商业建筑面积 8140.00 平方米），地下建筑面积 89281.40 平方米（包括储藏室面积 18044.00 平方米，地下车库面积 71237.40 平方米），规划套数 1136 套。

（五）项目建设期限

本项目建设期自 2018 年 12 月至 2022 年 12 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

- （1）国家现行的有关法规 and 规定；
- （2）《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- （3）山东省建筑工程综合定额；
- （4）山东省安装工程综合定额；
- （5）《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- （6）济南市章丘区材料预算价格；
- （7）现行投资估算的有关规定。

2. 估算说明

（1）拆迁补偿费用：根据片区有关资料及项目单位提供数据，按照实际价格进行计算。

（2）建安工程费：包括建筑工程费、水电暖及智能化系统购置、安装工程等一些设备的购置安装费用。

（3）室外工程费：包括道路、广场工程、绿化工程、管沟、围

墙、景观等其他工程、渣土清运费等费用。

(4) 工程建设其他费用：包括项目在开发中所负担的地方政府、部门征收的费用。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案,估算总投资283,866.03万元,明细如下:

项目总投资估算表(单位:万元)

序号	费用类别	金额
一	拆迁费	11,894.85
二	工程费用	169,086.68
三	工程建设其他费用	87,286.68
四	预备费	13,413.40
五	建设期利息	2,184.42
估算合计		283,866.03

(二) 资金筹措方案

章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目总投资额283,866.03万元,其中,项目资本金109,566.03万元,占总投资的比例为38.60%;本次发行政府专项债券10,000.00万元;已筹集银行借款资金54,300.00万元;后续110,000.00万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决,出于风险谨慎原则考虑,其中10,000.00万元融资成本暂按照4.00%进行测算。

注:预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

三、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益

1、项目腾空土地出让收入

(1) 腾空土地出让价格预测

参照项目腾空土地周边已出让的地块信息（章莱路以东，双山街道办事处白泉村），考虑不同地块的区位、容积率、用途等因素作适当修正后确定 2020 年土地出让单价为 400.00 万元。

土地价格增长率按照济南市近三年 GDP 平均增速 (6.37%) 计算，再分别考虑 100%、90%、80% 的概率进行测算。具体测算如下：

①土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 100%，即 6.37%

单位：万元/亩

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目	400.00	425.48	452.58	481.41	512.08	544.70	579.40	616.31	655.57	697.33

②土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.73%

单位：万元/亩

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年

章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目	400.00	422.93	447.18	472.82	499.93	528.59	558.89	590.93	624.81	660.63
---	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

③土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.10%

单位：万元/亩

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目	400.00	420.38	441.80	464.31	487.97	512.84	538.97	566.44	595.31	625.65

(2) 土地出让收入预测

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券发行第七年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地（60亩）全部于一年内出售完毕，土地出让收入用于偿还政府专项债本金及利息。根据对预测资料的审核，分别以济南市近三年平均GDP增速（6.37%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券发行后第7年土地挂牌交易的现金

流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况后，章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：万元

项目	接近三年平均 GDP 增速的 100%	接近三年平均 GDP 增速的 90%	接近三年平均 GDP 增速的 80%
章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目	39,719.81	37,627.91	35,634.05

(3) 项目收益预测

按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，该项目可用于资金平衡的土地收益如下。

①: 项目收益预测 (100%)

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	41,839.80
1	可出让土地面积	亩	60.00
2	预计土地单价	万元/亩	697.33
二	扣减项目合计	万元	2,119.99
1	农业土地开发资金	万元	28.00
2	国有土地收益基金	万元	2,091.99
3	廉租住房保障资金	万元	
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	39,719.81

②: 项目收益预测 (90%)

序号	项目	单位	金额
----	----	----	----

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	39,637.80
1	可出让土地面积	亩	60.00
2	预计土地单价	万元/亩	660.63
二	扣减项目合计	万元	2,009.89
1	农业土地开发资金	万元	28.00
2	国有土地收益基金	万元	1,981.89
3	廉租住房保障资金	万元	
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	37,627.91

③: 项目收益预测 (80%)

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	37,539.00
1	可出让土地面积	亩	60.00
2	预计土地单价	万元/亩	625.65
二	扣减项目合计	万元	1,904.95
1	农业土地开发资金	万元	28.00
2	国有土地收益基金	万元	1,876.95
3	廉租住房保障资金	万元	
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	35,634.05

2、商业收入

根据可行性研究报告,商业收入来源为本单位控股公司济南章丘控股集团有限公司名下的舜耕生态园、清照酒店收入。有住宿、餐饮、会议室出租、展厅出租等众多业务板块,各业务板块收入测算如下:

(1) 舜耕山庄生态园

①客房住宿

板块	房型	房间数	入住率	单价（元）
客房	商务房型	176	80%	300.00
客房	商务两间套	12	80%	837.00
客房	童趣两间套	10	80%	436.00
客房	豪华三间套	10	80%	1,227.00
客房	行政四间套	10	80%	1,647.00

②餐饮收入

板块	餐饮类型	日均客流量	上座率	人均消费（元）
餐饮	采摘	100	80%	100.00
餐饮	餐饮	100	70%	200.00

③会议室出租收入

板块	会议室类型	房间数	出租率	租赁单价（元/天）
会议	宴会厅 2200 人	1	75%	100,000.00
会议	报告厅-1373 人	1	70%	50,000.00
会议	汇泉多功能厅 300 平方米, 200 人	2	70%	10,000.00

（2）清照酒店

①客房住宿

主体	板块	房型	房间数	入住率	单价（元）
清照酒店	客房	商务房	200	80%	358.00
清照酒店	客房	行政房	60	80%	598.00
清照酒店	客房	套房	10	80%	2,688.00

②餐饮收入

主体	板块	餐饮类型	餐位数	上座率	人均消费（元）
清照酒店	餐饮	火锅餐厅	138	80%	150.00
清照酒店	餐饮	中式零点餐厅	160	70%	200.00
清照酒店	餐饮	宴会包间	12	90%	200.00
清照酒店	餐饮	一楼自助餐厅	200	70%	99.00

③会议室出租收入

主体	板块	会议室类型	房间数	出租率	租赁单价（元/天）
清照酒店	酒店主楼	228 平方米会议室	1	70%	3,000.00
清照酒店	酒店主楼	可间隔 238 平方米会议室	1	70%	4,000.00
清照酒店	酒店主楼	可容纳 30 人座谈式会议室	2	70%	5,000.00
清照酒店	会议中心	1600 人会议室	1	70%	40,000.00
清照酒店	会议中心	800 人会议室	1	70%	15,000.00

清照酒店	会议中心	600 人会议室	1	70%	12,000.00
清照酒店	会议中心	专业会议室	20	70%	3,500.00

④展厅租赁收入

主体	板块	会议室类型	房间数	出租率	租赁单价(元/天)
清照国际会展中心	报告厅	报告厅-1373 人	1	70%	50,000.00
清照国际会展中心	会议中心一层	多功能厅-350 人	1	80%	12,000.00
清照国际会展中心	会议中心一层	大会议室 150 人	2	80%	8,000.00
清照国际会展中心	会议中心一层	小会议室 28-34 人	10	80%	3,500.00
清照国际会展中心	会议中心二层	宴会厅 2000 人, 90 桌用餐	1	80%	100,000.00
清照国际会展中心	会议中心二层	小会议室 28-34 人	9	80%	3,500.00
清照国际会展中心	宿舍楼	地上 6 层约可住 400 人	200	75%	398.00

营业收入按照每三年10%的速度递增测算，项目营业成本按照营业收入的相关比例（住宿10%、餐饮35%、会议会10%、展厅10%）测算，期间费用全部按照20%测算。全部商业净收益的60%用于偿还前期已有银行借款本金及利息。各年商业净收益具体明细如下：

项目	客房净收益	餐饮净收益	会议室净收益	展厅净收益	合计
2023 年	2,824.45	758.64	3,553.50	3,837.10	10,973.69
2024 年	2,824.45	758.64	3,553.50	3,837.10	10,973.69
2025 年	2,824.45	758.64	3,553.50	3,837.10	10,973.69
2026 年	3,106.90	834.50	3,908.85	4,220.81	12,071.06
2027 年	3,106.90	834.50	3,908.85	4,220.81	12,071.06
2028 年	3,106.90	834.50	3,908.85	4,220.81	12,071.06
2029 年	3,417.59	917.95	4,299.74	4,642.89	13,278.17
2030 年	3,417.59	917.95	4,299.74	4,642.89	13,278.17
2031 年	3,417.59	917.95	4,299.74	4,642.89	13,278.17
2032 年	3,759.35	1,009.75	4,729.71	5,107.18	14,605.99

合计	31,806.17	8,543.02	40,015.98	43,209.58	123,574.75
----	-----------	----------	-----------	-----------	------------

(二) 融资成本测算

1、专项债还本付息

根据发行计划，该项目本次拟发行地方政府专项债券10,000.00万元，期限7年，假设票面利率为3.50%，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金。

本次发专项债券融资还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		10,000.00		10,000.00	3.50%	
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2029 年	10,000.00		10,000.00		3.50%	350.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,450.00

后期拟自筹资金10,000.00万元，出于风险谨慎原则考虑，本次测算暂按照4.00%年利率测算，期限7年，按年支付利息，到期一次偿还本金。

后期拟自筹部分还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00
2029 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	400.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,800.00

2、银行借款还本付息

已筹集银行借款资金54,300.00万元，期限为10年，年利率为5.88%，具体明细如下：

已筹集银行借款还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年		10,000.00		10,000.00	5.88%	294.00
2022 年	10,000.00	44,300.00		54,300.00	5.88%	1,890.42
2023 年	54,300.00			54,300.00	5.88%	3,192.84
2024 年	54,300.00			54,300.00	5.88%	3,192.84
2025 年	54,300.00			54,300.00	5.88%	3,192.84
2026 年	54,300.00			54,300.00	5.88%	3,192.84
2027 年	54,300.00			54,300.00	5.88%	3,192.84
2028 年	54,300.00			54,300.00	5.88%	3,192.84
2029 年	54,300.00			54,300.00	5.88%	3,192.84
2030 年	54,300.00			54,300.00	5.88%	3,192.84
2031 年	54,300.00		10,000.00	44,300.00	5.88%	2,898.84
2032 年	44,300.00		44,300.00		5.88%	1,302.42
合计		54,300.00	54,300.00			31,928.40

（4）项目收益与融资平衡情况

章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、

李家埠安置房建设项目接近三年GDP目标增速6.37%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长的情况下,腾空土地收益覆盖本次政府专项债融资本息总额倍数,项目产业(商铺及住宅)收益覆盖前期已有银行借款融资本息总额倍。具体倍数如下:

金额单位:万元

项目	作为专项债还本付息来源的腾空土地收益(接近三年平均GDP 增速的比例)			作为银行借款还本付息来源的项目产业(商铺及住宅)收益
	100.00%	90.00%	80.00%	
章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目	39,719.81	37,627.91	35,634.05	123,574.75
融资本息	25,250.00	25,250.00	25,250.00	86,228.40
覆盖倍数	1.57	1.49	1.41	1.43

经上述测算,在满足假设条件的前提下,债券在第七年偿还,并在土地挂牌出让价格增长率按济南市近三年年GDP 平均增速6.37%的100%、90%、80%比例计算时,预期土地出让收入对应的政府性基金收入及项目产业(商铺及住宅)出售收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

四、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目实施单位为章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司,本次拟申请专项债券10,000.00万元用于东、西沟头、李家埠安置房项目建设,年限为7年;项目资本金109,566.03万元,

占总投资的比例为 38.60%，已筹集银行借款资金 54,300.00 万元，后期拟自筹资金 110,000.00 万元，出于风险谨慎原则考虑，其中 10,000.00 万元暂按照 4.00% 年利率测算，期限 7 年，按年支付利息，到期一次偿还本金。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

建设项目符合章丘区促进统筹城乡区域协调发展的总体战略，通过项目的实施，带动章丘区城市及各县城的发展，改善城市形象及面貌，提升土地利用价值，对于加速城市化进程，提高当地居民的生活质量，改善当地的投资环境，推进地区经济发展，促进社会稳定具有突出意义，能够满足章丘区宏观经济政策和城市规划的要求，项目的实施是必要的。

2、项目实施的公益性

本项目与章丘区适应程度高，社会风险小，百姓欢迎，政府支持，社会效益好，项目实施具有较好的可行性。

3、项目实施的收益性

章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目建成后预计可腾空土地 600 亩，其中 60 亩用于优先偿本次还融资本息。经测算，在土地挂牌出让价格增长率按济南市近三年年 GDP 平均增速 6.37% 的 100%、90%、80% 比例计算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、项目投资合规性

章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目已由北京华银科技集团有限公司编制项目申请报告并经济南市章丘区发展和改革局核准通过。

5、项目成熟度

章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目手续完善成熟，由章丘区规划局、环境保护局及国土资源局审批通过，取得建设规划、环评、建设施工许可等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目总投资额 283,866.03 万元，其中，项目资本金 109,566.03 万元，占总投资的比例为 38.60%，本次发行政府专项债券 10,000.00 万元；已筹集银行借款资金 54,300.00 万元，后续 110,000.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决，出于风险谨慎原则考虑，其中 10,000.00 该部分融资成本暂按照 4.00% 进行测算。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目参照腾空地周边已出让地块信息确定土地单价，按照土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，用于平衡债务融资本息。

8、债券资金需求合理性

章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目于2018年12月份开工，计划2022年12月完工。根据项目工程进度，2022年债券资金需求与投资进度、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

①工期拖延风险

项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理工作，可以达到抵御风险的目的。

②社会稳定风险

征地拆迁补偿等社会风险主要存在于以下几方面：利益相关者的接受程度；补偿金额足额到位问题；是否存在违规占用、拆迁现象；临时占地的恢复问题；安置房源的数量和质量等。

风险控制措施：设计过程中设计单位详细调查沿线居民及企业拆迁数量；成立征地拆迁补偿机构；增加拆迁工作的透明度，倡导文明拆迁；加强监督管理，加强资金管理；确定合理的补偿标准，确定合

理的土地、房屋征收补偿程序和方案，补偿资金及时到位；坚决杜绝出现强征强拆情况，加强与基层村组织的沟通交流。

10、绩效目标合理性

章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目总投资 283,866.03 万元。项目完工后可带动章丘区城市及各县城的发展，改善城市形象及面貌，提升土地利用价值，对于加速城市化进程，提高当地居民的生活质量，改善当地的投资环境，推进地区经济发展，促进社会稳定具有突出意义。预计腾空城市建设用地 600 亩。

（三）评估结论

章丘区双山街道办事处城中村、城边村改造项目一期东、西沟头、李家埠安置房建设项目接近三年平均 GDP 增速的 80% 收益 35,634.05 万元，项目债券本息合计 25,250.00 万元，本息覆盖倍数为 1.41，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。项目建成后能改善农民生活环境，提高农民生活质量。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，项目予以支持。