

潍坊市寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目 目实施方案

项目单位：寿光市华益置业有限公司

主管部门：寿光市住房和城乡建设局

财政部门：寿光市财政局

2023 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目

（二）立项单位

单位名称：寿光市华益置业有限公司

寿光市华益置业有限公司于2017年01月19日注册成立，注册资本10000.00万元，为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），公司经营范围为：房地产开发经营；物业管理；承揽：房屋建筑工程、水电暖安装工程、建筑装饰工程、园林绿化工程、土石方工程；销售：建材、钢材（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）。

（三）项目规划审批

2022年8月，京延工程咨询有限公司出具了《寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目可行性研究报告》；2022年8月5日，寿光市行政审批服务局核发了《关于寿光市华益置业有限公司寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（寿行审建字〔2022〕70号），项目代码：2207-370783-04-01-178546，同意建设该项目。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总用地面积53644.8平方米，总建筑面积143289.3平方米，其中，地上建筑面积108645.3平方米（包含住宅建

筑面积 94620.0 平方米、村集体保障用房建筑面积 13075.3 平方米、社区服务中心建筑面积 950.0 平方米)，地下建筑面积 34644.0 平方米（包含地下储藏室建筑面积 9512.0 平方米、地下车库建筑面积 25132.0 平方米）。规划建设 11F 住宅楼 3 栋，10+1F 住宅楼配套沿街 1F 村集体保障用房 1 栋，10F 住宅楼 2 栋，9+2F 住宅楼配套沿街 2F 村集体保障用房 4 栋，7F 住宅楼配套沿街 2F 村集体保障用房 1 栋，7F 住宅楼 3 栋，4+2F 住宅楼配套沿街 2F 村集体保障用房 1 栋，2F 社区服务用房 1 栋，规划安置房 620 套，保障房 80 套。项目规划机动车停车位 690 个（包含地上 58 个，地下车库 312 个，地下车位 320 个）。

（五）项目建设期限

该项目建设期为 3 年，计划 2022 年 10 月份开工建设，到 2025 年 9 月全部建成，正式投入使用，现调整为 2023 年 2 月开工建设，到 2025 年 9 月全部建成，正式投入使用。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2、国家计委投资司、建设部标准定额研究所《建设项目经济评价方法与参数实用手册》

- 3、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》
- 4、《中华人民共和国土地管理法》
- 5、《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）
- 6、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）
- 7、《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》
- 8、国务院关于印发《全国国土规划纲要（2016—2030年）》的通知（国发〔2017〕3号）
- 9、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）
- 10、《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通知》（国发〔2015〕37号）
- 11、《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 12、《山东省住房和城乡建设事业发展第十三个五年规划》
- 13、《寿光市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 14、项目所在地有关基础资料
- 15、项目承办单位提供的基础资料
- 16、《寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目

可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目安置房区估算总投资 92,775.52 万元。其中，项目单位自有资金 18,575.52 万元，本期拟发行专项债券 46,000.00 万元，后续拟发行专项债券 28,200.00 万元。

项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	92,775.52	100.00%	
一、资本金	18,575.52	20.02%	
（一）自有资金	18,575.52	20.02%	
（二）专项债券	-		
1、已发行专项债券	-		
2、本期拟发行专项债券	-		
3、后续拟发行专项债券	-		
二、债务资金（不含用作资本金部分）	74,200.00	79.98%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	46,000.00	49.58%	
（三）后续拟发行专项债券	28,200.00	30.40%	

(四) 银行融资			
----------	--	--	--

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金测算平衡表

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询寿光市土地交易中心土地出让信息,参考寿光市出让土地交易价格确定本棚改项目出让土地价格,参考地价如下表:

参照已出让土地价格情况

序号	出让年份	宗地号	土地等级	位置	竞得单位	土地出让面积 (㎡)	土地出让现金流入 (万元)	单价 (万元/㎡)	出让用途 (仅限住宅、商业)
1	2021	2021-44	1级	寿光市公园街以南、幸福路以东	山东现代实业集团置业有限公司	26,434.00	23,071.00	0.87	商住
2	2022	2022-25	1级	寿光市金海路以西, 益兴街以北	山东泰和华宇房地产集团有限公司	5,538.00	3,231.00	0.58	住宅
3	2022	2021-99	1级	寿光市金海路以西, 文庙街以南	寿光富康置业有限公司	34,737.00	21,389.00	0.62	住宅
4	2022	2022-94	1级	寿光市农圣街以北, 东升路以西	寿光市晟嘉投资有限公司	30,673.00	17,733.00	0.58	住宅
5	2022	2022-18	1级	寿光市金海路以西, 益城街以南	山东泰和华宇房地产集团有限公司	23,704.00	13,829.00	0.58	住宅
合计						121,086.00	79,253.00	0.65	

计算土地价格的增速,按三个增速(即2022年、2021年、

2020年寿光市三年平均GDP增速（6.03%）、寿光市2023年预计GDP增速（6.00%）、潍坊市2023年预计GDP增速（5.50%）中孰低确定增长率。按上述方法确定寿光市预计GDP的增速如表所示：

项目	按预计GDP增长率的100%	按预计GDP增长率的90%	按预计GDP增长率的80%
潍坊市寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目	5.50%	4.95%	4.40%

（二）项目产生的净现金流入

根据寿光市自然资源和规划局2023年1月9日出具的《寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目腾空地块情况说明》，根据城市规划调整截至目前总的可出让腾空土地总面积280.00亩，现状地类为农用地40亩，林地20亩，集体建设用地220亩，位于学院路两侧、公园街两侧、辛庄村以北、东郭村以西，土地等级为1级，未来规划用途为商住用地，土地计划2030年出让。

根据上述腾空土地以预计GDP增速的100%、90%、80%（见“上表”）比例计算土地价格的增长，参考上表地价，债券存续期实际成交情况、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，可用于资金平衡土地相关收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率的 90%	按预计 GDP 增长率的 80%
潍坊市寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目	132,411.48	128,640.51	124,986.28

（三）应付本息情况

潍坊市寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目本期拟发行专项债券 46,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 28,200.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023	-	74,200.00		74,200.00	4.00%	-	-
2024	74,200.00			74,200.00	4.00%	2,968.00	2,968.00
2025	74,200.00			74,200.00	4.00%	2,968.00	2,968.00
2026	74,200.00			74,200.00	4.00%	2,968.00	2,968.00
2027	74,200.00			74,200.00	4.00%	2,968.00	2,968.00
2028	74,200.00			74,200.00	4.00%	2,968.00	2,968.00
2029	74,200.00		-	74,200.00	4.00%	2,968.00	2,968.00
2030	74,200.00		74,200.00	-	4.00%	2,968.00	77,168.00

合计		74,200.00	74,200.00			20,776.00	94,976.00
----	--	-----------	-----------	--	--	-----------	-----------

（四）本息覆盖倍数

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资金支付，根据相关文件的规定，对市县棚户区改造项目，可按单个项目实现平衡设计，也可在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡。按照文件规定寿光市实行单个项目实现平衡。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况见表：

项目	按预计 GDP 增速的 100%计算的本息覆盖 倍数	按预计 GDP 增速的 90%计算的本息覆盖 倍数	按预计 GDP 增速的 80%计算的本息覆盖 倍数
潍坊市寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目	1.39	1.35	1.32

项目资金平衡测算表（单位：万元）

潍坊市寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目按 2022 年 GDP 预期增速 5.50%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数。

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年			-	
2024 年		2,968.00	2,968.00	
2025 年		2,968.00	2,968.00	
2026 年		2,968.00	2,968.00	

2027 年		2,968.00	2,968.00	
2028 年		2,968.00	2,968.00	
2029 年		2,968.00	2,968.00	
2030 年	74,200.00	2,968.00	77,168.00	132,411.48
小计	74,200.00	20,776.00	94,976.00	132,411.48
贷款本息			-	
合计	74,200.00	20,776.00	94,976.00	132,411.48
本息覆盖倍数	1.39			

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

潍坊市寿光市圣城街道东营片区(社区)棚户区改造项目
按 2022 年 GDP 预期增速 5.50% 的 90% 比例计算土地价格的增
长的情况下的本息覆盖倍数。

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	-	-	
2024 年	-	2,968.00	2,968.00	
2025 年	-	2,968.00	2,968.00	
2026 年	-	2,968.00	2,968.00	
2027 年	-	2,968.00	2,968.00	
2028 年	-	2,968.00	2,968.00	
2029 年	-	2,968.00	2,968.00	
2030 年	74,200.00	2,968.00	77,168.00	128,640.51
小计	74,200.00	20,776.00	94,976.00	128,640.51
贷款本息	-		-	
合计	74,200.00	2,968.00	94,976.00	128,640.51
本息覆盖倍数	1.35			

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

潍坊市寿光市圣城街道东营片区(社区)棚户区改造项目
按 2022 年 GDP 预期增速 5.50% 的 80% 比例计算土地价格的增
长的情况下的本息覆盖倍数。

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	-	-	
2024 年	-	2,968.00	2,968.00	
2025 年	-	2,968.00	2,968.00	
2026 年	-	2,968.00	2,968.00	
2027 年	-	2,968.00	2,968.00	
2028 年	-	2,968.00	2,968.00	
2029 年	-	2,968.00	2,968.00	
2030 年	74,200.00	2,968.00	77,168.00	124,986.28
小计	74,200.00	20,776.00	94,976.00	124,986.28
贷款本息	-	-	-	-
合计	74,200.00	20,776.00	94,976.00	124,986.28
本息覆盖倍数	1.32			

本项目现金流入主要是腾空土地出让现金流入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 124,986.28 万元，融资本息合计为 94,976.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.32 倍。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

2、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

降低项目建设风险的措施是：加强与规划、设计单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招标投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象。

（二）与项目收益相关的风险

1、市场风险

市场风险主要是项目运营后来自于市场变化的风险。包括市场需求下降、成本上升或价格下跌等因素。这些因素的变化

会最终导致项目营运利润下降，从而达不到预期的投资目标。但从本项目财务分析所作现金流量分析、盈亏平衡分析和敏感性分析结果看，项目有较好的财务预期收益率，且有较强的抗风险能力。

从项目本身财务分析结果，结合寿光市当地经济发展趋势等多方面因素分析，项目市场风险较低。

化解可能存在和出现的市场风险的主要措施：

1) 建立一支强有力的营销队伍，在继续稳定现有客户群的基础上，努力拓展新的业务领域和客户；

2) 减低运营成本，在保持收入增长的情况下，不断降低项目运营成本费用开支，提高利润水平

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目主管部门为寿光市住房和城乡建设局，项目单位为寿光市华益置业有限公司，本次拟申请专项债券 4.60 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家国民经济和社会发展规划

《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》中明确提出要加快城镇棚户区和危房改造。“十三五”期间要基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套设施基础设施，加强工程质量监管。

要健全住房供应体系，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。要提高住房保障水平。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

（2）符合加快城镇化进程的战略需要

“加快城镇化进程”，这是解决“三农”问题的一项战略性决策。中国社会现在面临的一个主要矛盾是城乡失衡，城市化滞后于工业化。目前，我国的 GDP 中，二、三产业创造的价值占 85%以上，工业发展已到了中期阶段，但城市化率还处在初级阶段。要通过改革，使城市向农民开放，农村富余劳动力向非农业和城镇转移。这是增加农民收入，解决农村问题

的根本出路。目前，我国经济持续发展，工农业商品供应充足，市场经济体制已经基本建立，城镇的基础设施也有了很大进展，各方面的条件都逐渐具备，加快城镇化步伐的时机成熟。因此，改善城市棚户区居民居住条件，建设功能齐全、配套设施完善的居民生活新片区是推进城镇化进程的有效途径。

（3）是当前构建和谐社会的需要

拆迁是社会生产力发展的必然结果，是人民群众日益增长的物质文化需要和城市自身发展的需要。随着改革开放的不断深入和城市建设步伐的加快，城市规模不断扩大，对土地的需求也日益增加。但是，土地的供应不是无限的，城市规模的扩大也有其合理的范围。因此，在城市建设过程中，对棚户区进行改造，就成了扩大土地及房屋供应量，改善城市面貌的一个重要手段。在棚户区改造的过程中，拆迁是一项重要的工作，通过对原有建筑物、设施进行拆迁，对存量土地进行整理、开发，既增加了房屋供应量，又改善了城市人居环境和市容市貌，提升了城市形象。

该项目计划由政府主导拆迁，制定了合理的拆迁补偿方案，理顺了国家利益与个体利益的关系，补偿安置计划充分考虑了被拆迁人的利益，解决了被拆迁人的后顾之忧，体现了“民心、民意”，对于维护社会安定，创建和谐社会有积极的意义。

2、项目实施的公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

项目建设符合潍坊市城市总体规划，符合潍坊市旧村改造政策的要求，对加快潍坊市旧村改造步伐，改善区域环境面貌，推动城市化建设进程，促进全市经济社会又好又快具有积极意义。项目建成投入使用后，能够为村民提供布局合理、功能齐全、设施配套、地理位置优越、交通方便的现代化住房，有利于改善村民的生活环境，提高其生活质量。

按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）对公益性项目的定义，潍坊市寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目具有公益性的特征。

3、项目实施的收益性

根据《寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目可行性研究报告》，项目建成后，项目建设符合寿光市城市总

体规划，符合寿光市旧村改造政策的要求，对加快潍坊市旧村改造步伐，改善区域环境面貌，推动城市化建设进程，促进全市经济社会又好又快具有积极意义。

项目建成投入使用后，能够为村民提供布局合理、功能齐全、设施配套、地理位置优越、交通方便的现代化住房，有利于改善村民的生活环境，提高其生活质量。

项目在建设过程中及建成投入使用后，可带动建筑、建材、餐饮服务等相关行业的发展，为社会提供大量的就业岗位，缓解社会就业压力，增加居民收入，具有显著的社会效益，项目可实现现金流入约 124,986.28 万元。本项目符合专项债券资金支持领域，具备较好的财务生存能力。

4、项目投资合规性

本项目安置房区估算总投资 92,775.52 万元。相关费用主要测算依据寿光市最新一期材料预算价格，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2022 年 8 月，京延工程咨询有限公司出具了《寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目可行性研究报告》；2022 年 8 月 5 日，寿光市行政审批服务局核发了《关于寿光市华益置业有限公司寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（寿行审建字〔2022〕70 号），项目代码：2207-370783-04-01-178546，同意建设该项目。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目安置房区估算总投资 92,775.52 万元，其中拟发行地方政府专项债券 74,200.00 万元，占项目总投资的 79.98%，18,575.52 元资本金自筹解决，占项目总投资的 20.02%。项目资金来源有保障。

寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目资金来源为区财政资金及政府专项债券。本项目已由项目单位出具资金证明，资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。因此，项目的资金来源具有相对可行性。

综上所述，认为本项目的资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

（1）现金流入预测的合理性

本项目收费标准充分参考了当地市场的承受能力，符合当

前寿光市土地腾空市场现状。

（2）成本预测的合理性

本项目充分考虑到当地物价及同类项目的实际运营情况，并参照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算，成本的预测较为准确合理。

（3）收益观测的合理性

本项目严格按照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）等规定，测算项目收益，收益测算过程例规。本项目在债券存续期限内项目收益能够覆盖本息。

8、债券资金需求合理性

本项目安置房区估算总投资 92,775.52 万元，其中拟发行地方政府专项债券 74,200.00 万元，占总投资的 79.98%，可实现净现金流入 124,986.28 万元，债券本息 94,976.00 万元，本息覆盖倍数为 1.32，满足申报发行专项债券倍数不低于 1.20 倍的需求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1) 从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 124,986.28 万元，项目债券本息合计 94,976.00 万元，本息覆盖倍数为 1.32，说明可用于还本付

息的资金偿还借款本息有一定保障。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

2) 偿债风险点

(1) 利率变动的风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

(2) 地方政府债务风险

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

(3) 其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

综上所述，基于谨慎参考项目收益情况的原则，本项目偿债计划具有相对可行性，偿债风险基本可控。

10、绩效目标合理性

1、绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配

项目建设符合潍坊市城市总体规划，符合潍坊市旧村改造政策的要求，对加快潍坊市旧村改造步伐，改善区域环境面貌，推动城市化建设进程，促进全市经济社会又好又快具有积极意义。项目建成投入使用后，能够为村民提供布局合理、功能齐全、设施配套、地理位置优越、交通方便的现代化住房，有利于改善村民的生活环境，提高其生活质量。本项目设置的绩效目标与绩效指标基本适用，与预计解决的问题及现实需求基本匹配。

（2）绩效指标设置较明确

绩效目标中三级指标较明确，指标值及单位可衡量，绩效指标设置语言较标准，且均有指标值确认依据。整体符合标准。

（3）绩效指标设置能有效反映项目的预期

绩效目标细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等，通常设定为三级，二级、三级指标分别是对上一级指标的细化。

综上所述，认为该项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期总体来看，绩效指标基本合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为

124,986.28 万元，融资本息合计为 94,976.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.32，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。