

# 汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目 实施方案

项目单位：汶上县润泽建设工程投资有限公司

主管部门：汶上县住房和城乡建设局

财政部门：汶上县财政局

2023 年 3 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目

### （二）立项单位

立项单位为汶上县润泽建设工程投资有限公司。法定代表人：庄勇；法定地址：山东省济宁市汶上县政和路中段（开元大厦）；统一社会信用代码：91370830349070415U。

### （三）项目规划审批

根据山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅于2019年3月28日联合下发的《关于公布2019年我省城镇棚户区改造等计划任务的通知》（鲁建住字〔2019〕6号）和市住建局、市发改委、市财政局、市自然资源局于2019年4月19日联合下发的《关于下达济宁市2019年棚户区改造任务（第一批）的通知》（济建〔2019〕2号），本项目已经相关部门审核通过，列入省、市棚户区改造计划公布实施。

2020年5月13日，汶上县行政审批服务局出具《关于汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（汶审服政投〔2020〕96号），并对项目建设地点、项目建设规模及内容等方面进行了批复。

2020年5月13日，汶上县自然资源和规划局出具《关于

汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目用地性质的复函》，本项目占地符合汶上县土地利用总体规划。

2020 年 5 月 13 日，汶上县规划事务服务中心出具《关于征求汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目城市规划意见的复函》，本项目在《汶上县中心城区控制性详细规则》中用地性质为二类居住用地。

2020 年 12 月 12 日，汶上县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 370830202000058 号），准予施工。

2020 年 12 月 14 日，汶上县行政审批服务局颁发《建设工程施工许可证》（编号：370830202012140101、370830202012140201），经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2021 年 7 月 7 日，汶上县自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）汶上县不动产权第 0009722 号）。

2021 年 7 月 7 日，汶上县自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）汶上县不动产权第 0009731 号）。

2021 年 7 月 7 日，汶上县自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）汶上县不动产权第 0009708 号）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

该片区改造项目拆迁范围为五台山路以南，光荣路以西，吉市口小区西区、第三实验小学以北，胜利路、规划路以东，

拆迁土地面积 138,666.74 平方米,可出让面积 138,666.74 平方米,拆迁户数 883 户。因拆迁计划变更,该片区改造项目增加腾空土地面积 174,166.67 平方米,可出让土地面积变更为 312,833.41 平方米。总建筑面积 357,574.00 平方米,地上建筑面积 257,324.00 平方米,其中住宅建筑面积 218,914.00 平方米,物业管理用房建筑面积 4,200.00 平方米,商业建筑面积 21,660.00 平方米,综合楼建筑面积 5,750.00 平方米,幼儿园建筑面积 4,600.00 平方米,配电室、换热站、门卫、楼梯和坡道等建筑面积 2,200.00 平方米;地下建筑面积 100,250.00 平方米。

#### (五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 1 月至 2023 年 12 月。

### 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 编制依据

- 1、山东省房地产开发管理条例;
- 2、山东省安装工程价目表;
- 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、济宁市棚户区改造相关政策;
- 6、济宁地区材料预算价格;
- 7、济宁地区类似工程造价;

8、现行投资估算的有关规定；

9、《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

本项目估算总投资 148,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 38,000.00 万元，已发行专项债券 98,100.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 1,900.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

表 1 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	148,000.00	100.00%	
一、资本金	38,000.00	25.68%	
（一）自有资金	38,000.00	25.68%	
（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）	110,000.00	74.32%	
（一）已发行专项债券	98,100.00	66.28%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	6.76%	
（三）后续拟发行专项债券	1,900.00	1.28%	
（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



表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	214,694.32					76,232.12	
经营活动支出	B	24,291.36					6,215.18	
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	190,402.96					70,016.94	
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	148,000.00	3,700.00	31,600.00	33,600.00	49,000.00	30,100.00	
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-148,000.00	-3,700.00	-31,600.00	-33,600.00	-49,000.00	-30,100.00	
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	38,000.00	3,700.00	8,500.00	8,600.00	9,000.00	8,200.00	
专项债券	I	110,000.00		23,100.00	25,000.00	40,000.00	21,900.00	
银行借款	J							
偿还债券本金	K	110,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	19,614.78						3,526.63
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I-J-K-L-M-N	18,385.22	3,700.00	31,600.00	33,600.00	49,000.00	30,100.00	-3,526.63
四、期初现金	P							70,016.94
期内现金变动	Q=D+G+O	60,788.18					70,016.94	-3,526.63
五、期末现金	R=P+Q						70,016.94	66,490.31

注：运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付，包含在“二、投资活动产生的现金——建设成本支出”中。

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A				138,462.20		
经营活动支出	B				18,076.18		
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C				120,386.02		
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K			23,100.00	25,000.00	40,000.00	21,900.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	3,526.63	3,526.63	3,526.63	2,775.88	1,959.38	773.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-3,526.63	-3,526.63	-26,626.63	-27,775.88	-41,959.38	-22,673.00
四、期初现金	P	66,490.31	62,963.68	59,437.05	32,810.42	125,420.56	83,461.18
期内现金变动	Q=D+G+O	-3,526.63	-3,526.63	-26,626.63	92,610.14	-41,959.38	-22,673.00
五、期末现金	R=P+Q	62,963.68	59,437.05	32,810.42	125,420.56	83,461.18	60,788.18



## （二）应付本息情况

林庄社区（城中村）棚户区改造项目 2020 年 8 月已发行专项债券 23,100.00 万元，期限 7 年，利率 3.25%；2021 年 5 月已发行专项债券 20,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.30%；2021 年 11 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.13%；2022 年 1 月已发行专项债券 7,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.83%；2022 年 2 月已发行专项债券 12,200.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%；2022 年 5 月已发行专项债券 20,800.00 万元，期限 7 年，利率 2.98%；2023 年 1 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.97%。本期拟发行专项债券 10,000.00 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 1,900.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。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。

表 3 本项目融资还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本 金余额	本期新 增本金	本期偿 还本金	期末本 金余额	应付利息	还本付息 合计
2020 年		23,100.00		23,100.00		
2021 年	23,100.00	25,000.00		48,100.00	750.75	750.75
2022 年	48,100.00	40,000.00		88,100.00	1,567.25	1,567.25
2023 年	88,100.00	21,900.00		110,000.00	2,753.63	2,753.63
2024 年	110,000.00			110,000.00	3,526.63	3,526.63
2025 年	110,000.00			110,000.00	3,526.63	3,526.63
2026 年	110,000.00			110,000.00	3,526.63	3,526.63

债券存续期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2027 年	110,000.00		23,100.00	86,900.00	3,526.63	26,626.63
2028 年	86,900.00		25,000.00	61,900.00	2,775.88	27,775.88
2029 年	61,900.00		40,000.00	21,900.00	1,959.38	41,959.38
2030 年	21,900.00		21,900.00		773.00	22,673.00
合计		110,000.00	110,000.00		24,686.41	134,686.41

### (三) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 190,402.96 万元，融资本息合计 134,686.41 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。

## 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

在征收过程中，社会稳定风险衍生于相关利益群体对征收项目的抗拒，这种抗拒有多种表现形式，如上访、留置原地拒绝搬迁、暴力对抗甚至群体示威等。因此，对征收项目所涉及

的影响社会稳定的风险进行界定，应认真分析征收实施后群众可能引发的异议、遭遇到的损失或不适，这些异议、损失或不适即为引起社会不稳定的风险。在识别了项目可能面临的六大类社会稳定风险的基础上，对上述几类风险发生的可能性大小分别进行定性评价。为便于评价表述准确，本报告把风险发生可能性的大小划分成 5 个等级，可能性由小至大依次表述为：很小、较小、中等、较大、很大，并根据专家经验以及对征收拆迁相关利益群体的民意调研结果，界定各类风险发生可能性的大小。

根据对征收项目实施过程中易发生的社会风险的经验判断，并结合项目的具体情形，本项目可能会诱发的异议、损失或不适等诸多社会风险及其评价主要如下：

#### 1、项目合法性、合理性遭质疑的风险

本项目的决策是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；本项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证，是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

##### （1）本项目合法，手续完备，程序完备

本项目经过充分可行性论证，严格按照国家法律法规和国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第 27 号

令)等有关规定办理报批手续,程序合法,手续齐全。

## (2) 本项目符合区域经济发展需要

本项目的实施,对于周边发展具有较强的推动力。从城市经营出发,汶上县地域的合理发展,整合周边市场资源,具有推进城市经济和规划建设的显著作用。

## (3) 本项目是经营城市,回收土地增值,加快城市建设的需要

政府对原棚户区的巨大基础设施投资,将提升整个区域土地的总体价值。这些土地增值应该收归政府,用于未来的城市基础设施投入和建设。回收土地增值的最好途径就是在规划的安排下,先行将周边土地加以储备和初步的一级开发,变成熟地后推向市场。这样,政府在城市建设方面的资金才会形成良性循环,取得更好的效益和更高的效率。

风险评估:项目合理性风险较小,合法性风险较小。

## 2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容:棚户区改造项目在建设期内项目的施工会对地表水、空气、噪声环境等方面产生一定程度的不利影响。施工过程中会产生大量粉尘,施工机械会有作业噪声,施工机械燃油或机油渗漏会引起油污染,施工物堆料场受降雨冲刷会引起地表径流污染,施工营地生活污水未经处理直排或生活垃圾随意抛弃会引起污染。大型挖掘机械及运土车辆对道路的损坏和

环境卫生的破坏的现象将不同程度的存在。另外，项目在运营期可能也会对周边环境造成一定程度的影响。

风险评价：项目造成环境破坏的风险中等。

### 3、群众抵制征收拆迁的风险

风险内容：由于征收涉及群众的切身利益，加上群众对征收的政策缺乏理解，因此在征收拆迁问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征收拆迁。

风险评价：群众抵制征收拆迁的风险大。

### 4、群众对生活环境变化的不适风险

风险内容：棚改的综合开发将打破当地居民的生存现状，使得居民与外界的联系更加密切，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成居民内心的不安与担忧。另外，本项目或会引起居民迁移，部分居民将选择异地安置。异地安置会使长期形成的邻里关系解体，不得不重新组建并适应新的社会关系网络，这些都会使被拆迁居民在短期内感到惶恐和不适。

风险评价：群众对生活环境变化的不适风险较大。

### 5、项目可能引发社会矛盾的风险

风险内容：棚改在征收拆迁过程中，当地个别居民可能会因为对补偿方案的不满意而成为“钉子户”，拒绝征收、抵制拆迁。棚改在施工过程中可能会对当地居民带来干扰，影响其正常的生活与通行，因此有可能引发居民的不满情绪。

风险评价：项目可能引发的社会治安风险大。

## （二）与项目收益相关的风险

由于拆迁涉及群众的切身利益，加上群众对拆迁的政策缺乏理解，因此在征地拆迁问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制拆迁，这种负面情绪一经积累有可能演变为激烈的抵制行动，从而影响社会稳定。

# 六、项目事前绩效评估

## （一）项目概况

汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目实施单位为汶上县润泽建设工程有限公司，本次拟申请专项债券10,000.00万元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### （1）本项目的建设符合国家有关产业政策

本项目属于《产业结构调整指导目录（2011年）》（2013年修正）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。

本项目属于棚户区改造项目，项目的建设有利于提高区域保障性住房的有效供给，符合各项产业政策要求，是实实在在的民生工程。

#### （2）本项目的建设符合国民经济和社会发展规划的要求

《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》在“加快城镇棚户区和危房改造”提出：“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。完善配套基础设施，加强工程质量监管。”

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在“完善社会保障制度”提出：“强化保障性住房建设。统筹城乡居民住房多样化需求，坚持实物安置和货币补偿相结合，加快建设公租房、廉租房，加强棚户区、老旧小区和城中村改造，着力解决城镇基本住房问题，逐步实现住房保障制度城镇常住人口全覆盖。坚持政府主导、政策扶持，引导社会参与，通过新建、改建、配建、长期租赁等方式，增加公共租赁住房供应，使其成为保障性住房的主体。完善保障性住房建设、分配、运营。

《汶上县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：坚持全覆盖、保基本、多层次、可持续的方针，强化政府责任，提高保障水平和层次，建立覆盖全民、统筹城乡、均衡协调的社会保障体系。完善住房保障体系，加强棚户区、城中村和农村危房改造，着力解决城镇基本住房问题和农村住房安



全问题。

### （3）本项目的建设是保障和改善民生的重大举措

棚户区简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋使用年限较长，房屋质量较差，使用功能不全，基础设施简陋。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，是保障和改善民生的重大举措，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。

### （4）本项目的建设是完善城市功能、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）本项目的建设是促进社会经济增长，拉动经济增长的有效途径

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。

棚户区改造不仅是一项民生工程，同时是事关地方经济社会的可持续发展，是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。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

（6）本项目的建设是促进经济社会协调发展、维护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。

本项目为棚户区住房改造建设，主要面向改造棚户区片区内的中低收入拆迁居民，项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在

在的民生工程。

## 2、项目实施的公益性

### (1) 解决了群众的现实困难

棚户区改造利用政府补贴的形式,改变了棚户区居民的居住条件,使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区,生活环境和状态都有了很大的改善。项目的实施改变了困难群众恶劣的居住和生活条件,显著提高了他们的生活质量,充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

### (2) 改变了城市的面貌,体现了人与环境的和谐发展

棚户区是城市卫生条件最差的地区,而棚户区改造是一个市容环境再造工程,改造以后的社区无论从环境方面还是从管理方面都变得井井有条,改变了城市的面貌,充分体现了人与社会环境的和谐发展。

### (3) 化解了社会矛盾,促进了社会稳定

棚户区的改造,变无序为有序,不仅使棚户区居民的生存环境发生了巨大的变化,更方便了对于小区的管理,遏制犯罪的产生;人人有其屋,缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾,增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

### (4) 增强居民对政府的信任

棚户区改造的实施,棚户区的居民乔迁新居,实践了政府对于这部分社会群体的承诺,是一个树立政府形象的民心工

程，增加了居民对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。

其次，加强了居民的自信并提高了对城市发展建设自觉参与的热情。棚户区的改造，改善了棚户区居民的生活环境，消除了他们的社会剥夺感，逐步改变了他们对于自己及城市发展的看法，改掉了以前的不良行为，重新开始了新的生活，对于自己的未来以及城市发展充满了信心。这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

### 3、项目实施的收益性

本项目经济效益指标来自于可行性研究报告，该片区改造项目拆迁范围为五台山路以南，光荣路以西，吉市口小区西区、第三实验小学以北，胜利路、规划路以东，拆迁土地面积 312,833.41 平方米，可出让面积 312,833.41 平方米，根据土地价格预测数据，汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目到期土地出让金预计 214,694.32 万元，可用于资金平衡土地收益为 190,402.96 万元。

### 4、项目投资合规性

本项目前期经过了集体决策，并进行了可行性论证和研究。

本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。

## 5、项目成熟度

通过工程分析，本项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，本项目的实施是比较成熟的。

## 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 148,000.00 万元，综合考虑各方情况，确定本项目申请专项债 110,000.00 万元，项目资本金为 38,000.00 万元，资金来源渠道及筹措程序合规。除项目自有资金外，通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

该片区改造项目拆迁范围为五台山路以南，光荣路以西，吉市口小区西区、第三实验小学以北，胜利路、规划路以东，拆迁土地面积 312,833.41 平方米，可出让面积 312,833.41 平方米。本项目预测土地收益数据时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，选取参考地块，并考虑国民经济增长，并以汶上县近三年 GDP 平均增速计算土地出让时的价格。

按照相关法律法规等文件规定，根据腾空拟出让土地的性质，扣除土地出让业务费、农业土地开发基金、廉租房保证金、水利建设资金、教育资金等政策性基金。

## 8、债券资金需求合理性

项目总投资 148,000.00 万元，项目资本金为 38,000.00 万元，本项目资金缺口为 110,000.00 万元,根据本项目的投资需求，结合县财政实际财力情况，本次拟申请政府专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 7 年。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

房地产投资的成功在很大程度上依赖于对风险的认识和管理。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。项目控制风险的方式包括三项措施：

##### （1）通过加快进度来回避风险

首先，开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。其次，开发经营周期越长，项目建成以后的政策形势也越难预测。所以回避房地产开发经营风险的办法是加快完成开发项目。项目建设周期较长，建议采取提高项目前期的速度、利用法律手段，来保证工作的顺利进行、采用招投标的办法和建设单位签订具有法律效力的承包合同，以保证资金的充分供应，与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。这样可避免主要因素的影响。

##### （2）通过市场调查来降低风险

项目通过周密的房地产市场调查，获得了尽可能多的信息。获得的有关投资环境和投资项目的市场信息越多，公司决

策层作出的决策就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的方式选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。

### （3）通过加强管理来回避风险

良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。建议公司聘请有经验的房地产专家进行指导和培训，这样就可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

### 10、绩效目标合理性

国家发改委发布的《产业结构调整指导目录》(2011 年本，2013 年修正)，将第三十七项其他服务业第 1 条“保障性住房建设与管理”列为鼓励发展的建设项目。本项目绩效目标符合国家政策发展的要求，绩效指标明确合理、细化量化，可衡量；指标值合理，可考核。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 190,402.96 万元，融资本息合计为 134,686.41 万元，项目本息覆盖倍数为 1.41，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券的方式完成资金筹措，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。