

泰安市肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目 实施方案

项目单位：肥城市老城街道办事处辛屯村民委员会

主管部门：肥城市人民政府老城街道办事处

财政部门：肥城市财政局

2026 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目

（二）立项单位

立项单位：肥城市老城街道办事处辛屯村民委员会

统一社会信用代码：54370983ME0492245X；

住址：肥城市老城街道办事处辛屯村

法定代表人：田玉会

（三）项目规划审批

2021年7月22日，肥城市人民政府老城街道办事处下发《关于肥城市老城街道辛屯村民委员会合理使用土地手续的批复》（文件老办发[2021]29号）：同意该村使用三屯社区安置区土地77196.27平方米，作为居住用地，用于肥城市老城街道辛屯村村居改造项目建设。该地块系鲁政土字【2010】2048号文件批准的老城街道三屯社区安置区用地及老建设用地。

2021年8月31日，肥城市老城街道办事处辛屯村48#、49#、50#、51#住宅楼取得山东省建设项目备案证明；

2021年9月15日，肥城市自然资源和规划局出具肥城市老城街道办事处辛屯村48#、49#、50#、51#住宅楼《建设用地规划许可证》（地字第370983202110032号）；

2023年8月18日，肥城市行政审批服务局出具肥城市老城街道办事处辛屯村48#、49#住宅楼《建筑工程施工许可证》（编号

37098320230818020)；

2024年1月8日，肥城市环保局出具肥城市老城街道办事处辛屯村48#、49#、50#、51#住宅楼《建设项目环境影响登记表》（备案号:202437098300000003）。

（四）项目规模与主要内容

本项目由肥城市老城街道办事处辛屯村村民委员会投资建设，位于肥城市金牛山大街以西，创业路以南，财源路以东。根据项目可行性研究报告和山东省建设项目备案证明列示拟建设1+6层48#、49#、50#、51#住宅楼4栋；其中48#、49#住宅楼为棚改安置楼，建筑面积12379.61平方米，配套建设供水、供电、供气、供热、道路等基础设施；安置辛屯村居民132户。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为2023年8月至2026年12月

项目现状：截止目前已累计完成48#、49#住宅楼土建部分，主体内电梯、楼梯、门窗、水电穿线安装，以及配套的室外水、电、气、暖管网，道路、路灯、监控等基础设施尚未实施，总建设进度完成约计50%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016年2月6日）；

2、《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）；

3、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

4、《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意见》（国发〔2015〕37号）；

5、《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意见》（国发〔2015〕37号）；

6、《国土资源部、住房城乡建设部关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发〔2015〕37号）；

7、《财政部关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）；

8、肥城市城市总体规划（2005～2025）

9、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》

10、国家现行的有关规范和标准

11、建设单位提供的项目基础资料

12、《肥城市老城街道办事处辛屯村48#、49#住宅楼及配套基础设施建设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

肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目估算总投资 2,742.00 万元，其中：项目单位自有资金 1,642.00 万元、本期拟发行专项债券 1,100.00 万元。

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	2,742.00	100%	
一、资本金	1,642.00	59.88%	
（一）自有资金	1,642.00	59.88%	
（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）	1,100.00	40.12%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,100.00	40.12%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

3. 项目总投资、资本金到位情况

肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目估算总投资 2,742.00 万元，截至 2025 年底完成投资约 1250 万元；自有资本金已到位 1250 万元。

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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生现金	—							
经营活动收入	A	6,221.57						
经营活动支出	B	2,704.58						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,516.99						
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	2,742.00	100.00	600.00	550.00	1,327.00		
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-2,742.00	-100.00	-600.00	-550.00	-1,327.00		
三、融资活动产生现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	1,642.00	100.00	600.00	550.00	392.00		
专项债券	I	1,100.00				1,100.00		
银行借款	J							
偿还债券本金	K	1,100.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	231.00					33.00	33.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-	1,411.00	100.00	600.00	550.00	1,492.00	-33.00	-33.00
四、期初现金	P			-	-	-	165.00	132.00
期内现金变动	Q=D+G+O	2,350.99	-	-	-	165.00	-33.00	-33.00
五、期末现金	R=P+Q	2,350.99	-	-	-	165.00	132.00	99.00

续表

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生现金	—					
经营活动收入	A				6,221.57	
经营活动支出	B				2,704.58	
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C				3,516.99	
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					1,100.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00
支付银行借款利息	N					
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-	-33.00	-33.00	-33.00	-33.00	-1,133.00
四、期初现金	P	99	66	33	0	3483.99
期内现金变动	Q=D+G+O	-33.00	-33.00	-33.00	3,483.99	-1,133.00
五、期末现金	R=P+Q	66.00	33.00	0.00	3,483.99	2,350.99

（二）应付本息情况

本项目本次拟发行 **1,100.00** 万元，假设债券发行期限为 **7** 年，年利率为 **3%**，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2 项目专项债券还本付息测算表（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
2026 年		1,100.00		1,100.00	3.00%		
2027 年	1,100.00			1,100.00		33.00	33.00
2028 年	1,100.00			1,100.00		33.00	33.00
2029 年	1,100.00			1,100.00		33.00	33.00
2030 年	1,100.00			1,100.00		33.00	33.00
2031 年	1,100.00			1,100.00		33.00	33.00
2032 年	1,100.00			1,100.00		33.00	33.00
2033 年	1,100.00		1,100.00			33.00	1,133.00
合计		1,100.00	1,100.00			231.00	1,331.00

（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 **3,516.99** 万元，融资本息合计 **1,331.00** 万元，项目净现金流覆盖融资本息倍数为 **2.64**。

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、拆迁安置风险

拆迁安置是项目建设的核心工作和关键环节，主要的社会风险在于因项目征地拆迁安置工作疏忽而诱发的社会矛盾和社会问题。这类风险持续时间相对较长，可能导致影响社会稳定的后果。

2、工程风险

工程风险是指工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失的可能性。工程风险一般来源有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的工程地质和水文地质条件勘探不足、情况不清，致使在项目的建设和运营中出现问题，造成损失。工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

3、组织及管理风险

是指由于项目存在众多参与方，各方的动机和目的不一致将导致项目合作的风险，影响项目的进展和项目目标的实现。还包括项目组织内部各部门对项目的理解、态度和行动的不一致而产生的风险。

管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足、人格缺陷等，导致投资大量增加、项目不能按期建成投产造成损失的可能性。包括项目采取的管理模式、组织与团队合作以及主要管理者的道德水平等。

(二) 与项目收益相关的风险

土地价格达不到预期风险。

土地数量可以保持，但从财务分析中的敏感性分析可知，项目收益对土地价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。土地数量可以保持，但从财务分析中的敏感性分析可知，项目收益对土地价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目，实施单位为肥城

市老城街道办事处辛屯村民委员会，项目主管部门为肥城市老城街道办事处，本期拟对外发行专项债券 1,100.00 万元用于项目建设，期限为 7 年。

（二）项目绩效目标

肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目总体绩效目标为建设完成辛屯村 **48#、49#** 住宅楼及配套基础设施。项目建设完成使棚户户区群众的居住条件得到明显改善，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。项目单位自有资金 **1642** 万元，发行债券方式融资 **1100** 万元，融资占比 **40%**，本息合计约 **1331** 万元；收益来源为土地出让收益，根据收益覆盖融资成本测算及实施风险控制措施，最大限度降低偿债风险。

2026 年项目绩效目标为完成辛屯村 **48#、49#** 住宅楼及配套基础设施，建筑面积：**12379.61** 平方米。完成配套工程，包括室外道路硬化、绿化、供水、排水（雨污水）、电力、燃气、热力等管道安装等相关辅助设施等。

（三）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,全市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市人民生活水平的提高和本地经济的可持续发展。改建市内城中村,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

“衣食住行”是社会日常生活中的四件大事，在衣食无忧之后，“住”在人们心中的分量越来越重，必将成为今后人们的消费重点。随着城市化进程的加快，城市人口数量不断增加。应该看到的是，城市中相当部分人口仍处于中低收入阶层，部分低收入人群住房需求迫切但住房购买力弱，这需要大量的保障性安居住房建设作为城市建设事业发展的支撑，从而促进低收入人群自住性安居消费，实现城市经济社会和谐发展。

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，是我国当前推进城市住房建设事业发展的重要举措，其在促进城市经济社会和谐发展中具有多方面的作用。随着城市化进程的加快，城市人口数量的增加，城市人均建设用地将越来越紧张。城市对原有的棚户区进行改造开发，不仅能够推动城市保障性安居工程建设，改善城市中低收入家庭的住房条件，还可以使用好部分城市存量建设用地，这也将为提高城市住房的有效供给、促进房地产业的健康发展产生积极的作用。

棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，有良好的社会效益。项目的建设，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住状

况。棚户区改造利用政府补贴及廉租房的形式，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，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，注重了城市困难群众的基本生活保障，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。

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。”

(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的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的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。 ”

“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

本项目已成立棚户区改造建设指挥部，主要负责城市棚户区改造建设工作，组织房屋拆迁补偿，工程建设。设材料综合组、调查确权组、拆迁补偿组、建设安置组、现场督办组和宣传报道组。

现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

由于本项目规模较大、建设周期较长、后期收益较好，通过精确测算项目建设各阶段经费需求，本着债券资金“逐次到位”、“按需发放”、“精准保障”、“债券资金拨付与库款支出进度的衔接匹配”的原则，合理确定债券资金需求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预测以棚改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、2025年GDP的目标增速、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为前提，编制2026年肥城市高新区棚改项目土地出让收益预测表。按债券存续期内全部出售完土地：结果在近三年GDP平均增速80%最低水平实现情况下，可以实现收益平衡。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，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。

本项目计划 **2026** 年竣工，属在建收尾的棚户区改造项目。

债券资金需求符合相关政策重点支持领域，《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》，棚户区改造工作由省政府负总责，市、县级政府是棚户区改造工作的责任主体。各县（市、区）要尽快摸清现存棚户区结构类型、户数面积、分布状况等，尽快制定棚户区改造规划，并分解落实到具体项目，明确责任主体，推动工作有序开展。要强化工作措施，切实做到规划到位、资金到位、补偿安置到位、供地到位、政策到位、监管到位，保证分配公平。住房城乡建设部门负责牵头做好棚户区改造的规划计划编制、组织协调和监督指导；发展改革、财政部门负责争取上级棚户区改造补助资金，监督资金规范使用；国土资源部门负责制定落实棚户区改造安置住房建设用地供应政策，确保用地需求；林业部门和农业部门负责做好林业和垦区棚户区改造督导

检查收尾工作；其他有关部门根据各自职责做好相关工作。各级各有关部门要建立绿色审批通道，简化审批流程，提高审批效率，保障棚户区改造项目顺利实施。

本项目债券需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

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实现平衡。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的。基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本专项债券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。

项目建设得到各级政府支持，不存在政策风险；项目属于棚户区改造工程，污染量小，污染治理措施可行，不存在环境风险。本项目社会风险不涉及民族矛盾和宗教矛盾，项目偿债风险主要存在拆迁安置风险、工程风险、组织管理风险、投资

风险和土地出让价格风险。

拆迁安置是项目建设的核心工作和关键环节，主要的社会风险在于因项目征地拆迁安置工作疏忽而诱发的社会矛盾和社会问题。这类风险持续时间相对较长，可能导致影响社会稳定的后果。

对策：为了克服拆迁安置工作的难点，加快拆迁速度，降低拆迁成本，要与国土部门加强拆迁前期调查研究，针对调查中发现的问题提前开展工作，使拆迁中存在的不可预见因素早暴露、早发现、早解决。在征地拆迁安置补偿过程中，充分尊重农民意愿，讲究工作的有效方法，公平、公开、公正地兑现拆迁安置补偿有关政策，做到依法拆迁，正确把握政策尺度，充分利用法律和政策化解拆迁矛盾，本项目的拆迁安置是可以避免的。

工程风险是指工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失的可能性。工程风险一般来源有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的工程地质和水文地质条件勘探不足、情况不清，致使在项目的建设和运营中出现问题，造成损失。工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

对策：对于上述前两种情况建设单位应选取有相应资质、业绩良好的勘察、设计单位，并令其选择资历丰富人员担任项目负责人，就项目质量控制要求与其进行充分沟通，监督勘察、设计活动的实施质量，控制勘察、设计活动带来的风险。对于“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险，建设单位可采用风险转移的方法将风险转移，如向保险公司投保。将项目风险损失转移给保险公司。

组织风险是指由于项目存在众多参与方，各方的动机和目的不一致将导致项目合作的风险，影响项目的进展和项目目标的实现。还包括项目组织内部各部门对项目的理解、态度和行动的不一致而产生的风险。

管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足、人格缺陷等，导致投资大量增加、项目不能按期建成投产造成损失的可能性。包括项目采取的管理模式、组织与团队合作以及主要管理者的道德水平等。

对策：完善项目参与各方的合同，加强合同管理，可以降低项目的组织风险；合理设计项目的管理模式、选择适当的管理者和加强团队建设是规避管理风险的主要措施。

投资风险：对进行的投资估算不可避免地会存在偏差，同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化可能对估算

投资产生影响，最终可能影响本项目的如期完成。

对策：根据稳健性原则，测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，调整策略，并及时向政府有关部门汇报。

10、绩效目标合理性

绩效目标符合法律法规规定、国家和省、市级大战略目标、国民经济和社会发展规划。综合考虑项目成本和效益，绩效目标与计划期内的任务数或计划数相适应，与预算确定的投资额或资金量相匹配，对完成任务目标具有约束力，可避免设立过高或过低，绩效目标合理可行。

该项目绩效目标科学合理、细化量化、可比可测。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 **3,516.99** 万元，融资本息合计 **1,331.00** 万元，项目净现金流覆盖融资本息倍数为 **2.64**，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。