

淄博市文昌湖区莲花山城边村棚户区改造
项目（一期）实施方案

项目单位：淄博市周村区萌水镇人民政府

主管部门：淄博文昌湖省级旅游度假区管委会城乡建设局

财政部门：淄博文昌湖省级旅游度假区管委会财政局

2026 年 07 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

莲花山城边村棚户区改造项目（一期）

（二）立项单位

项目单位：淄博市周村区萌水镇人民政府

统一社会信用代码：1137030000422022X1

负责人：王冲

单位住所：淄博市周村区萌水镇兴萌路 6 号

（三）项目规划审批

2018 年 11 月 27 日，淄博文昌湖省级旅游度假区管委会经济发展局出具《关于对莲花山城边村棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（淄文昌项审字〔2018〕6 号）。

2021 年 9 月 15 日，淄博文昌湖省级旅游度假区管理委员会经济发展局出具《关于同意文昌湖省级旅游度假区莲花山城边村棚户区改造项目（一期）可行性研究报告批复展期的意见》，同意项目建设期自 2021 年 9 月 20 日起展期两年。

2023 年 9 月 11 日，淄博文昌湖省级旅游度假区管理委员会经济发展局出具《关于同意文昌湖省级旅游度假区莲花山城边村棚户区改造项目（一期）可行性研究报告批复展期的意见》，同意项目建设期自 2023 年 9 月 20 日起展期至 2026 年 12 月 31 日。

2026年7月10日，淄博文昌湖省级旅游度假区管理委员会经济发展局、淄博文昌湖省级旅游度假区管理委员会城乡建设局、淄博市周村区萌水镇人民政府出具《关于莲花山城边村棚户区改造项目（一期）专项债申请主体变更的情况说明》，说明该项目由萌水镇人民政府于2018年11月取得立项批复，根据文昌湖管委会工作安排，该项目由周村区萌水镇人民政府与淄博文昌湖国有资产经营有限公司共同实施。2020年淄博文昌湖国有资产经营有限公司作为专项债的申报主体发行专项债券。本次2026年专项债为项目续发，为便于进一步加强债券资金监管，更好推动项目实施，现申请变更发债主体为周村区萌水镇人民政府。

（四）项目规模与主要建设内容

莲花山城边村棚户区改造项目（一期）项目主要建设内容：项目（一期）规划总用地面积14公顷，总建筑面积29.1万平方米，其中地上住宅建筑面积17.33万平方米。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为2020年4月至2026年12月。项目现状：莲花山城边村棚户区改造项目（一期）19栋住宅楼主体完工，社区内道路、配套完成70%，截至目前项目总的建设进度达到约60%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、项目承办单位关于编制本项目可研报告的委托书;
- 2、国家发展改革委员会、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- 3、《投资项目可行性研究指南》(试用版);
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(2019年版);
- 5、《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》(国办发〔2023〕25号);
- 6、《关于申报保障性住房建设和城中村改造支持城市和项目的通知》(建办保函〔2024〕26号);
- 7、《关于申报保障性住房建设和城中村改造支持城市和项目的通知》(建办保函〔2024〕26号);
- 8、《山东省人民政府关于加快推进农村住房建设与危房改造的意见》(鲁政发〔2009〕17号);
- 9、《山东省棚户区改造融资计划实施方案》(鲁政办字〔2014〕87号);
- 10、《关于做好政府专项债券发行及项目配套融资工作的实施意见》(鲁财债〔2019〕50号);
- 11、山东省农村新型社区和新农村发展规划(2014-2030);
- 12、《淄博市人民政府办公厅关于印发淄博市棚户区改造工作实施方案的通知》(淄政办发〔2014〕90号);

13、《文昌湖旅游度假区萌水镇、商家镇总体规划》(2015-2030)规划;

14、《文昌湖旅游度假区萌水镇原驻地控制性详细规划》;

15、省、市、区建设工程收费依据和收费标准;

16、建设单位提供的经济技术资料;

17、其它有关国家政策及信息资料;

18、项目所在地政府及有关部门文件。

(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 108,828.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 33,028.00 万元, 已发行专项债券 49,800.00 万元, 本期拟发行专项债券 4,000.00 万元, 后续拟发行专项债券 22,000.00 万元。项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

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	108,828.00	100.00%	
一、资本金	33,028.00	30.35%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	33,028.00		
（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）	75,800.00	69.65%	
（一）已发行专项债券	49,800.00		
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	22,000.00		
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

本项目总投资 108828 万元，其中资本金 33028 万元。目前已完成总投资 65460 万元，资本金已经到账 15660 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	截至 2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—	-									
经营活动收入	A	114,146.02			49,841.06	12,374.61	51,930.36				
经营活动支出	B	-									
支付的各项税费	C	-									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	114,146.02	-	-	49,841.06	12,374.61	51,930.36	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	101,817.82	59,992.54	41,825.28							
流动资金支出	F	7,010.18	5,467.46	1,542.72							
投资活动现金净流量	G=E-F	-108,828.00	-65,460.00	-43,368.00	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金 (自有资金)	H	33,028.00	15,660.00	17,368.00							
专项债券	I	75,800.00	49,800.00	26,000.00							
银行借款	J	-									26,000.00
偿还债券本金	K	75,800.00		-		26,000.00	23,800.00	-	-		
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	10,522.86			2,504.72	2,504.72	1,665.42	962.00	962.00	962.00	962.00
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	22,505.14	65,460.00	43,368.00	-2,504.72	-28,504.72	-25,465.42	-962.00	-962.00	-962.00	-26,962.00
四、期初现金	P		-	-	-	47,336.34	31,206.22	57,671.16	56,709.16	55,747.16	54,785.16
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	47,336.34	-16,130.12	26,464.94	-962.00	-962.00	-962.00	-26,962.00
五、期末现金	R=P+Q		-	-	47,336.34	31,206.22	57,671.16	56,709.16	55,747.16	54,785.16	27,823.16

（二）应付本息情况

本项目 2021 年 4 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.39%；2021 年 8 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；2021 年 10 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%；2021 年 11 月已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.13%；2022 年 2 月已发行专项债券 12,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%；2022 年 6 月已发行专项债券 11,800.00 万元，期限 7 年，利率 2.89%；本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%；后续拟发行专项债券 22,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%。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。

（1）本项目 2021 年 4 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.39%，具体如下：

表 3-1 专项债券还本付息情况表（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
2021 年	-	10,000.00		10,000.00	3.39%	-	-
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.39%	339.00	339.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.39%	339.00	339.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.39%	339.00	339.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.39%	339.00	339.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.39%	339.00	339.00

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
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.39%	339.00	339.00
2028 年	10,000.00		10,000.00	-	3.39%	339.00	10,339.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,373.00	12,373.00

(2) 本项目 2021 年 8 月已发行专项债券 5,000.00 万元，
期限 7 年，利率 3.06%，具体如下：

表 3-2 专项债券还本付息情况表（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
2021 年		5,000.00		5,000.00	3.06%		
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00	153.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00	153.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00	153.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00	153.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00	153.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00	153.00
2028 年	5,000.00		5,000.00	-	3.06%	153.00	5,153.00
合计		5,000.00	5,000.00			1,071.00	6,071.00

(3) 本项目 2021 年 10 月已发行专项债券 5,000.00 万元，
期限 7 年，利率 3.19%，具体如下：

表 3-3 专项债券还本付息情况表（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
2021 年		5,000.00		5,000.00	3.19%		
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.19%	159.50	159.50
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.19%	159.50	159.50
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.19%	159.50	159.50
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.19%	159.50	159.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.19%	159.50	159.50

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
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.19%	159.50	159.50
2028 年	5,000.00		5,000.00	-	3.19%	159.50	5,159.50
合计		5,000.00	5,000.00			1,116.50	6,116.50

(4) 本项目 2021 年 11 月已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.13%，具体如下：

表 3-4 专项债券还本付息情况表（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
2021 年		6,000.00		6,000.00	3.13%		
2022 年	6,000.00			6,000.00	3.13%	187.80	187.80
2023 年	6,000.00			6,000.00	3.13%	187.80	187.80
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.13%	187.80	187.80
2025 年	6,000.00			6,000.00	3.13%	187.80	187.80
2026 年	6,000.00			6,000.00	3.13%	187.80	187.80
2027 年	6,000.00			6,000.00	3.13%	187.80	187.80
2028 年	6,000.00		6,000.00	-	3.13%	187.80	6,187.80
合计		6,000.00	6,000.00			1,314.60	7,314.60

(5) 本项目 2022 年 2 月已发行专项债券 12,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%，具体如下：

表 3-5 专项债券还本付息情况表（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
2022 年	-	12,000.00		12,000.00	3.02%		-
2023 年	12,000.00			12,000.00	3.02%	362.40	362.40
2024 年	12,000.00			12,000.00	3.02%	362.40	362.40
2025 年	12,000.00			12,000.00	3.02%	362.40	362.40
2026 年	12,000.00			12,000.00	3.02%	362.40	362.40
2027 年	12,000.00			12,000.00	3.02%	362.40	362.40

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
2028 年	12,000.00			12,000.00	3.02%	362.40	362.40
2029 年	12,000.00		12,000.00	-	3.02%	362.40	12,362.40
合计		12,000.00	12,000.00			2,536.80	14,536.80

(6) 本项目 2022 年 6 月已发行专项债券 11,800.00 万元，期限 7 年，利率 2.89%，具体如下：

表 3-6 专项债券还本付息情况表（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
2022 年	-	11,800.00		11,800.00	2.89%		-
2023 年	11,800.00			11,800.00	2.89%	341.02	341.02
2024 年	11,800.00			11,800.00	2.89%	341.02	341.02
2025 年	11,800.00			11,800.00	2.89%	341.02	341.02
2026 年	11,800.00			11,800.00	2.89%	341.02	341.02
2027 年	11,800.00			11,800.00	2.89%	341.02	341.02
2028 年	11,800.00			11,800.00	2.89%	341.02	341.02
2029 年	11,800.00		11,800.00	-	2.89%	341.02	12,141.02
合计		11,800.00	11,800.00			2,387.14	14,187.14

(7) 本项目本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%，具体如下：

表 3-7 专项债券还本付息情况表（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	-	4,000.00		4,000.00	3.70%	-	-
2027 年	4,000.00			4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	3.70%	148.00	148.00

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
2031 年	4,000.00			4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2033 年	4,000.00		4,000.00	-	3.70%	148.00	4,148.00
合计		4,000.00	4,000.00			1,036.00	5,036.00

(8) 本项目后续拟发行专项债券 22,000.00 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 3.70%, 具体如下:

表 3-8 专项债券还本付息情况表 (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	-	22,000.00		22,000.00	3.70%	-	-
2027 年	22,000.00			22,000.00	3.70%	814.00	814.00
2028 年	22,000.00			22,000.00	3.70%	814.00	814.00
2029 年	22,000.00			22,000.00	3.70%	814.00	814.00
2030 年	22,000.00			22,000.00	3.70%	814.00	814.00
2031 年	22,000.00			22,000.00	3.70%	814.00	814.00
2032 年	22,000.00			22,000.00	3.70%	814.00	814.00
2033 年	22,000.00		22,000.00	-	3.70%	814.00	22,814.00
合计		22,000.00	22,000.00			5,698.00	27,698.00

(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 114,146.02 万元, 融资本息合计 93,333.04 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22 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、项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2、项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）与项目收益相关的风险

1、运营成本增加风险

旧村改造项目运营周期长、业态复合度高，后期易出现物业运维、设施维保、人员管理等成本超支问题，叠加公共配套持续投入不及预期等因素，进一步推高运营支出，直接挤压项目收益空间，甚至打破前期资金平衡规划，引发长期现金流承压风险。

2、利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家

经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

3、流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

莲花山城边村棚户区改造项目（一期）主管部门为淄博文昌湖省级旅游度假区管委会城乡建设局，项目单位为淄博市周村区萌水镇人民政府，本期拟发行专项债券 4000 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

莲花山城边村棚户区改造项目（一期）总体绩效目标为：

建成总建筑面积 291000 平方米（含公建 12400 平方米、住宅 173300 平方米、地下储藏室 34000 平方米、地下车库 71300 平方米），项目占地面积 140000 平方米的旧村改造工作，同步完成所有配套建设，确保 1364 户棚户区村民完成搬迁工作。

2026 年绩效目标：

完成全部旧村改造剩余 40%工程量，同步完成所有配套建

设，确保项目交付。保障村民按时搬入新居。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

老旧村落居住现状环境较差、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，提升区域形象；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；可以改变区域基础设施条件，完善城市功能，改善区域落后的环境面貌，为文明和谐社区的创建做出贡献。

2、项目实施的公益性

旧村改造的公益性核心在于以民生福祉为根本出发点。一方面通过拆除危旧建筑、完善水电路网、增建养老托幼等公共服务设施，直接改善村民居住环境与生活品质；另一方面，通过规划建设保障性住房、推动产业升级转型，既为城市低收入群体提供安居保障，也为区域经济可持续发展注入动力。同时，改造过程中注重历史文化保护，传承村落文脉，兼顾公共利益与个体权益，让发展成果真正惠及全体群众，实现“一改多得”的社会价值。

3、项目实施的收益性

根据萌水镇商家镇总体规划(2015-2030年)及《淄博市人

民政府关于萌水镇商家镇总体规划(2015-2030年)的批复》淄政字〔2017〕 102号文件,该项目大部分旧村腾空土地计划于2027-2029年整体出让,规划用途为住宅用地、工业用地。预计可用指定平衡收益腾空土地644.14亩。根据淄博市自然资源和规划局文昌湖省级旅游度假区分局提供相关资料及文昌湖区公开土地交易信息,住宅用地价格为250.49万元/亩,工业土地27.38万元/亩,用于本次指定平衡的644.14亩土地预计出让总收益114,146.02万元

4、项目投资合规性

本项目属于《产业结构调整指导目录》(2024年本)中“鼓励类”第二十二项“城镇基础设施”中第3条“城市品质提升和住房保障”,符合国家产业政策规定,属国家鼓励类项目。

本项目符合《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》(2025年5月)等相关政策的要求,是:“积极推进城中村改造,做好历史文化风貌保护前期工作,不搞大拆大建,“一村一策”采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式实施改造,切实消除安全风险隐患,改善居住条件和生活环境。加快实施群众改造意愿强烈、城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的城中村改造项目”,具体体现。

本项目符合2020年淄博市政府办公室印发了《淄博市深入推进城镇老旧小区改造实施方案》对于棚户区改造方面的相

关要求。

5、项目成熟度

莲花山城边村棚户区改造项目(一期)项目于 2019 年开工建设, 被列入 2018 年山东省棚户区改造任务, 立项、规划、土地、施工许可证等手续齐全, 并于 2021 年发行专项债券 2.6 亿元, 于 2022 年发行专项债券 2.38 亿元, 属于专项债券续发项目, 目前已经完成项目总进度 60%左右, 项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

该项目预计总投资额 108828 万元, 其中项目资本金比例为 30.35%, 即项目资本金 33028 万元, 剩余 75800 万元通过发行政府专项债券的方式筹集, 其中: 2021 年已发行专项债券 26000 万元, 2022 年已发行专项债券 23800 万元, 本期拟发行专项债券 4000 万元, 2026 年拟继续发行 22000 万元。该项目资金来源渠道符合相关规定, 筹措措施科学规范, 资金筹措与使用覆盖项目所有内容, 体现了权责对等原则, 在现行财政体制下财权事权完全匹配。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目完成后可腾空土地 644.14 亩, 预计 2027-2029 年完成出让, 总收入预计 114,146.02 万元, 收入预测合理。

莲花山城边村棚户区改造(一期)项目总投资 108828 万元, 资本金 33028 万元, 占比 30.35%; 剩余 75800 万元拟通

过专项债券筹集，项目已发行 49800 万元专项债，本期拟申请 4000 万元，本年计划再发 22000 万元，本息合计 93333.04 万元，成本支出预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 108,828.00 万元，其中，项目单位自有资金 33,028.00 万元，已发行专项债券 49,800.00 万元，本期拟申请专项债券 4,000.00 万元，后续拟申请专项债券 22,000.00 万元。本期债券符合国家和省关于申报 2026 年新增专项债券项目的基本要求，募集资金纳入山东省政府性基金预算管理，用于莲花山城边村棚户区改造项目（一期）建设项目，本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力，筹资风险可控。本项目的偿债计划和偿债保障措施满足项目收益与融资自求平衡的要求。

本债券的风险因素主要有：

（1）利率波动风险。在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场

利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

（2）流动性风险。债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

10. 绩效目标合理性

该项目长期目标为：项目按照统一规划、集约用地、规模开发、配套建设的要求，推动农民居住由分散向集中转变、平房向楼房转变、村庄向社区转变，促进人口向城镇集中、产业向园区集中、耕地向规模经营集中。

该项目年度目标为：该项目 2026 年计划全部回迁安置建筑均达到竣工验收条件，且质量全部合格。

该项目绩效目标设定明确，与项目内容高度相关。

通过查阅项目目标，该项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求相匹配，且具有一定前瞻性和挑战性，指标值细化、可量化，设置合理。

（四）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 114,146.02 万元，融资本息合计为 93,333.04 万元，项目本息覆盖倍数为 1.22，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。