

日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目 实施方案

项目单位：日照东港城市建设投资有限公司

主管部门：日照市东港区住房和城乡建设局

财政部门：日照市东港区财政局

2026 年 8 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目

(二) 立项单位

项目立项单位名称：日照东港城市建设投资有限公司

项目单位简介：日照东港城市建设投资有限公司现持有日照市东港区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91371102MA3D9JUY4N的营业执照，住所地：山东省日照市东港区山东路1000号华润置地广场1号楼41层；法定代表人：张涛；注册资金：21147.987498万元人民币；营业期限：2017-03-06至2067-03-05；经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；融资咨询服务；城市绿化管理；园区管理服务；市政设施管理；企业总部管理；土地整治服务；土地调查评估服务；土地使用权租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；煤炭及制品销售；供应链管理服务；建筑材料销售；金属材料销售；选矿；涂料销售（不含危险化学品）；水泥制品销售；商业综合体管理服务；非金属矿及制品销售；金属矿石销售；建筑装饰材料销售；建筑用钢筋产品

销售；新型金属功能材料销售；有色金属合金销售；金属制品销售；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）项目规划审批

2018 年 10 月，山东中慧咨询管理有限公司出具了《日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目的可行性研究报告》。

2018 年 10 月，日照市东港区发展和改革局出具了《关于日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目的可行性研究报告的批复》，文号：东发改审〔2018〕62 号。

2026 年 6 月，山东中慧咨询管理有限公司重新出具了《日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目的可行性研究报告》。

2026 年 6 月，日照市东港区发展和改革局出具了《关于同意日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目变更相关内容的复函》，文号：东发改审批函〔2026〕8 号。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目安置区建设地点位于日照市东港区福海路以南，东关南路以西区域。项目净用地面积 149955 平方米（225 亩），总建筑面积 464729 平方米。项目主要建设框架结构的住宅楼 20 栋（24~30 层），配套建设居民公建、地下储藏室及停车场

等，总居住户数 2945 户。

（五）项目建设计划及现状

本项目建设为 2018 年 10 月至 2026 年 12 月。项目建设现状：一期主楼、车库部分已全部完成，2026 年 1 月已交付业主，正在进行交房后的维修工作。沿街部分装饰工程完成 90%，安装工程已完成总工程量的 90%，正在进行装饰、安装收尾工作；二期 2#楼正在进行主体及装饰施工，主体施工已基本完成，正在进行砌筑、抹灰施工。其余 9 栋单体外墙保温、车库地面完成，车库顶板防水、外墙漆基本完成，内墙装饰、电梯、水电、消防工程开始推进施工工作。现场装饰部分已完成总工程量的 75%，安装工程已完成总工程量的 40%，室外配套部分未施工，车库部分已完成总工程量的 45%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、关于发布《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》等的通知（鲁建标字[2016]39 号）；
- 2、《关于调整建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》（鲁建标字[2018]45 号）；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、现行投资估算的有关规定；
- 5、建设单位提供的有关数据及资料。

（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 275,518.37 万元，其中，项目单位自有资金 125,112.10 万元，已发行专项债券 119,406.27 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续发行 26,000.00 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	275,518.37	100.00%	
一、资本金	125,112.10	45.41%	
（一）自有资金	125,112.10	45.41%	
（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）	150,406.27	54.59%	
（一）已发行专项债券	119,406.27	43.34%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	1.81%	
（三）后续拟发行专项债券	26,000.00	9.44%	
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

本项目估算总投资 275,518.37 万元，其中，项目资本金到位 108,089.68 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	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	264,573.29	164,360.00	49,150.00	9,900.00			
经营活动支出	B	19,212.54	11,724.70	6,370.61	705.60			
支付的各项税费	C	13,042.91						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	232,317.84	152,635.30	42,779.39	9,194.40	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	275,518.37	95,048.95	28,934.32	27,551.84	13,775.92	27,551.84	13,775.92
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-275,518.37	-95,048.95	-28,934.32	-27,551.84	-13,775.92	-27,551.84	-13,775.92
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	125,112.10	2,000.00	4,255.61	6,255.61	25,022.42	50,044.84	12,511.21
专项债券	I	150,406.27	94,406.27	20,000.00		-		
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	150,406.27				34,406.27	30,000.00	
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	31,140.69	3,607.88	3,326.44	3,938.44	3,938.44	2,631.00	1,638.00
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	93,971.41	92,798.39	20,929.17	2,317.17	-13,322.29	17,413.84	10,873.21
四、期初现金	P			150,384.74	185,158.98	169,118.71	142,020.51	131,882.51
期内现金变动	Q=D+G+O	50,770.88	150,384.74	34,774.24	-16,040.27	-27,098.21	-10,138.00	-2,902.71
五、期末现金	R=P+Q	50,770.88	150,384.74	185,158.98	169,118.71	142,020.51	131,882.51	128,979.80

续上表

项目/年度	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		16,465.31	12,348.99	12,348.99				
经营活动支出		164.65	123.49	123.49				
支付的各项税费		5,217.16	3,912.87	3,912.87				
经营活动现金净流量	-	11,083.50	8,312.62	8,312.62	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	68,879.59							
流动资金支出								
投资活动现金净流量	-68,879.59	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）	25,022.42							
专项债券	36,000.00							
银行借款								
偿还债券本金		30,000.00	20,000.00		-			36,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	1,638.00	2,805.50	1,779.50	1,167.50	1,167.50	1,167.50	1,167.50	1,167.50
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	59,384.42	-32,805.50	-21,779.50	-1,167.50	-1,167.50	-1,167.50	-1,167.50	-37,167.50
四、期初现金	128,979.80	119,484.63	97,762.63	84,295.75	91,440.88	90,273.38	89,105.88	87,938.38
期内现金变动	-9,495.17	-21,722.00	-13,466.88	7,145.12	-1,167.50	-1,167.50	-1,167.50	-37,167.50
五、期末现金	119,484.63	97,762.63	84,295.75	91,440.88	90,273.38	89,105.88	87,938.38	50,770.88

（二）应付本息情况

1、专项债券

日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目拟发行棚户区改造专项债券 150,406.27 万元，其中 2018 年已发行专项债券 34,406.27 万元，实际发行利率 3.80%，发行期限 5 年；2019 年已发行专项债券 30,000.00 万元，实际发行利率 3.31%，发行期限 5 年；2020 年已发行专项债券 30,000.00 万元，实际发行利率 3.42%，发行期限 7 年，2021 年已发行专项债券 20,000.00 万元，实际发行利率 3.06%，发行期限 7 年；2026 年 6 月已发行专项债券 5,000.00 万元，实际发行利率 1.65%，本期拟申请专项债券金额 5,000.00 万元，剩余 26,000.00 万元计划 2026 年发行完毕，假设发行利率 3.50%，债券发行期限 7 年，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金，还本付息情况如下表：

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	发行利率	应付利息	本息小计
2018		34,406.27	-	34,406.27		-	-
2019	34,406.27	30,000.00	-	64,406.27	3.80%	1,307.44	1,307.44
2020	64,406.27	30,000.00	-	94,406.27	3.31%-3.8%	2,300.44	2,300.44
2021	94,406.27	20,000.00	-	114,406.27	3.31%-3.8%	3,326.44	3,326.44
2022	114,406.27	-	-	114,406.27	3.06%-3.8%	3,938.44	3,938.44
2023	114,406.27	-	34,406.27	80,000.00	3.06%-3.8%	3,938.44	38,344.71
2024	80,000.00	-	30,000.00	50,000.00	3.06%-3.42%	2,631.00	32,631.00
2025	50,000.00	-	-	50,000.00	3.06%-3.42%	1,638.00	1,638.00

2026	50,000.00	36,000.00	-	86,000.00	1.65-3.50%	1,638.00	1,638.00
2027	86,000.00	-	30,000.00	56,000.00	1.65-3.50%	2,805.50	32,805.50
2028	56,000.00	-	20,000.00	36,000.00	1.65-3.50%	1,779.50	21,779.50
2029	36,000.00	-	-	36,000.00	1.65-3.50%	1,167.50	1,167.50
2030	36,000.00	-	-	36,000.00	1.65-3.50%	1,167.50	1,167.50
2031	36,000.00	-	-	36,000.00	1.65-3.50%	1,167.50	1,167.50
2032	36,000.00	-	-	36,000.00	1.65-3.50%	1,167.50	1,167.50
2033	36,000.00	-	36,000.00	-	1.65-3.50%	1,167.50	37,167.50
合计		150,406.27	150,406.27			31,140.69	181,546.96

（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 232,317.84 万元，融资本息合计 181,546.96 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28。

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

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目

的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、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。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（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

日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目主管单位日照市东港区住房和城乡建设局，实施单位为日照东港城市建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 5,000.00 万元用于项目建设，发债年限为 7 年。

(二) 项目绩效目标

项目绩效目标:实施棚户区改造,完善配套市政设施和公共服务设施,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。本项目建设将加快解决中低收入群众的住房困难,提高生活质量,改善人居环境,进一步加快改善民生的重大举措。完善城市基础设施配套,盘活土地资源,实现土地集约利用,改善城市环境,提高城市竞争力,推进城市协调、健康发展的需要;是促进经济社会协调发展的有效途径。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和各级建设发展规划的要求,是实实在在的民生工程。

2026 年绩效目标:2 号楼主体建设及装饰安装工程施工,其余 9 栋单体进行外墙保温及外墙漆施工工作,26 年年底完成交付工作。

(三) 事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 该项目符合国家产业政策要求

该项目符合不属于中华人民共和国国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录(2019 年本)》中“限制类”和“鼓励类”,因此本项目属于“允许类”项目,符合国家产业政策。

(2) 构建和谐社会与促进社会稳定的需要

在棚户区改造工作中制定和实施了扶持政策等措施,使大多数低保户或低保边缘户脱贫,开始过上富裕的生活。过去困扰当地政府的集中于棚户区的各种治安等社会问题也随之得到解决,广大棚户区居民搬入宽敞明亮的新居后,不仅住得起,还住得好、住得稳。使改革开放的成果真正惠及至广大低收入群众,缩小了贫富差距,促进了社会和谐和稳定发展。一是因地制宜,根据广大居民的不同情况,制定和落实各项优惠政策。为了使各项优惠政策得到落实,棚户区改造的全过程都实行阳光操作。二是积极创造多种形式增加就业机会,改善贫困居民的收入状况。棚户区改造中通过两种途径解决困难家庭的就业问题,在新建的住宅小区中,通过建设配套的小区物业管理,扶持发展社区服务业,创造就业机会,充分利用棚户区改造腾出的土地,通过新建房产、商业街等形式,安排棚户区援助对象就业或再就业。就业人口的增加,大大改善了这些贫困家庭的收入状况,增强了他们对未来生活的信心。

缓解了社会矛盾,促进了和谐社会建设。棚户区改造的住房安置政策使大多数棚户区居民脱贫,改善了社会治安环境。棚户区改造的住房安置政策大大增加了贫困家庭的财富。使得某些有仇恨心理的人逐渐改变了态度,社会治安状况逐渐好转。城市棚户区居住着 70%的城市低保户或低保边缘户家庭,

曾是城市各种社会问题所引发事件的明显多发区。而棚户区改造改变了他们的生活态度和精神状态，治安案件明显下降，促进了社会的稳定。

（3）优化住房供应结构，形成多层次住房保障体系

将棚户区改造与建立多层次住房保障制度结合起来，在棚户区改造的过程中，建设了大量的回迁安置房、廉租房和经济适用房等小户型和低价住宅。有效缓解了住房供应结构矛盾，并稳定了当地的房价。廉租房是为了解决特困家庭的住房问题，针对特困家庭的具体情况建造的。同时通过对棚户区改造腾出来的土地进行优化配置，还为当地提供了大量的建设经济适用房和中小户型商品房用地，有效地改善了当地住房的供应结构。在有效启动棚户区改造的城市，住房价格的上涨幅度普遍很小。房价的稳定，促进了房地产市场的健康稳定发展，有效地解决了居民购房难问题，实现了居民消费结构的合理化。

（4）集约节约土地，促进经济社会可持续发展的需要

通过棚户区改造，不仅集约节约了土地，还有效地拉动了国民经济的发展，客观上有利于资源节约型、环境友好型社会建设。我国正处于工业化和城镇化快速发展时期，基本建设有着良好的发展机遇。但也要看到，由于它要消耗大量的资源能源，继续发展受到制约。目前许多城市在土地利用中还存在着粗放和浪费现象。“节地”作为“四节一环保”的重要内涵，

对城市经济社会健康有序和可持续发展具有重要影响。棚户区多数属城市土地利用效率较低的区域,同时还是影响周边土地乃至整个城市功能和价值的一个症结。通过棚户区改造,利用腾出的土地,建设中小户型的保障性和商品房,提高了土地的使用价值,使稀缺的土地资源得以有效利用,集约节约了土地。棚户区改造还极大地改善了城市面貌与配套设施建设,使原有棚户区土地和周边建设用地升值,促进了当地经济社会的全面发展。

2、项目实施的公益性

(1) 促进城市经济发展

根据东港区改造规划要求,通过项目实施进一步改善人民群众生活环境,提升城市形象,推动城市的科学和谐发展,并可充分利用城市土地,优化城市空间布局,加快城市化进程,促进该市经济发展和社会进步。

(2) 提升城市形象

近年来,东港区在推进城市化、加快房地产开发进程中,建成了一批特色鲜明、设施完善、环境优美的现代化居民住宅小区,对于改善居民居住条件、提升城市形象起到了重要作用。该项目所涉及棚户区严重影响城市景观,影响了土地地再开发利用。在项目区域内,存在大量低矮危旧平房(主房及附属房),因建设时间长、利用率低而破旧不堪,同时由于部分棚户区与

主要道路高差达到 1.5 米,在雨季经常因排水不畅而造成内涝,对居民的生活造成极大的影响,该区域的现况,既影响了区内居民的生产、生活,又制约了城市整体环境质量的改善和提升,并影响到区域经济的长远发展。城市作为一个有机整体,各个区域、整体环境必须统筹兼顾、相互协调,才能促进城市形象的提升。

(3) 扩大就业渠道, 容纳劳动力

本项目除满足棚户区改造涉及居民回迁要求,还可带动社区内及周边商业、饮食、文化、娱乐等相关行业增加就业人员。

(4) 带动当地商业、饮食、文化、娱乐、运输等相关产业发展

通过本项目建设使过去相对分散居住的居民集中社区内,由于人口密度增加,加之腾出土地再新上一些项目增加部分人群,必将增加项目区消费需求,从而带动商业、饮食、文化、娱乐、交通运输等相关产业发展。

3、项目实施的收益性

项目建成后,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,收益性良好。

4、项目投资合规性

该项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范;资金来源渠道、筹措程序

合规；投入渠道及方式合理；筹资风险可控，资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配，已按规定开展财政承受能力评估和债务风险评估等。

5、项目成熟度

2021年8月20日，日照市城中村改造工作领导小组办公室、日照市东港区城中村改造工程总指挥部办公室出具《证明》，载明：本项目已列入《关于公布2018年我省城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知（鲁建住字〔2017〕20号）》中棚户区改造新开工项目清单中日照街道片区计划。

项目建设单位成立建设筹备小组，主要负责项目的实施。本项目现已办理完成相关手续，而且本项目建设内容为一般性基建施工，分标段施工，且施工过程中风险性较低，具有良好的成熟度。

6、项目资金来源和到位可行性

项目投入至少20%的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。同时发行政府专项债券向社会筹资等其他融资方式保证项目投资合规。本项目总投资275,518.37万元，其中资本金125,112.10万元（占比45.41%），专项债券150,406.27万元（占比54.59%），资金到位可行。项目结合实际情况，本项目业主单位根据国家有关规定确定项目资金来源，合理合法。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 收入预测的合理性。本项目收费标准充分参考了当地市场的承受能力，符合当前东港区土地腾空市场现状。

(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

本项目所需资金除申请专项债券 150,406.27 万元，剩余部分由项目建设单位筹集。债券资金安排符合《日照市政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》规定，符合申请资金要求。

项目自身可以产生部分收益，但总体收益较少，如果采用银行贷款方式，资金成本较高，运行风险高，满足贷款偿还需要比较困难。经过测算，项目收益可以满足发行债券本息偿还覆盖需要。项目需求债券资金数额符合相关政策。

本项目债券属于合 2023 年债券申请领域中的“保障性安居工程”类，没有列入“负面清单”，本息覆盖倍数为 1.28，

符合本次申请债券的有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

项目本期计划发行专项债 5,000.00 万元，债券票面利率 3.50%。债券发行期限 7 年，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每年支付一次债券利息。

项目当前处于建设阶段，在项目建成后，项目收入稳定，预测期内备偿资金 232,317.84 万元，借款本息合计 181,546.96 万元，资金覆盖率为 1.28 倍，对债券本息的偿还具有较高的保障度，偿债计划可行。

(2) 偿债风险点及应对措施

(2.1) 健全的治理机制和组织管理体系是偿付本期债券的制度和组织保障。

严格遵守国家有关规定，形成了各有分工、相互配合、互相制约、互相监督的统一运作模式，保证了各项工作的安全、稳健、高效运行。

(2.2) 完善的风险管理体系是偿付本期债券的根本保障

实行操作风险管理的原则，推行条线管理和报告制度，借助风险提示、风险报告和预案演练等工具，对风险实行专业化、条线化管理，并与本级负责制度相结合，由操作风险管理员定期巡视条线的合规管理情况。

10、绩效目标合理性

(1) 绩效目标设定明确。本项目绩效目标设定明确，即通过该项目的实施，提供棚户区基础设施为一体的服务，进一步推进棚户区改造事业改革发展，满足东港区市场发展的需要。

(2) 与部门长期规划目标、工作目标一致。

《日照市国民经济和社会发展第十五个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“第七篇优化城镇发展布局推进新型城镇化建设”“第二十四章优化城镇空间布局”中提出：“提升功能首位度。明确市本级与四区的权责边界，强化四区同城意识，一张蓝图、一本规划、一同建设、一体推进。以城市更新提升城市居住功能，有序推进“城中村”、老旧小区、老旧街区、老旧厂区改造，持续加大城镇棚户区改造工作力度，扎实推进住房保障体系建设，确保棚户区、危房、城市边界和功能区内村庄全部改造完毕。”

(3) 项目受益群体定位准确。该项目受益群体定位为东港区的棚户区居民，以及东港区整体经济发展。

(4) 绩效目标和指标设置与项目高度相关。该项目绩效目标为进一步推进全区经济发展，满足棚户区居民对居住环境的需要，相关指标设置均与该项目高度相关。

(5) 绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。今后一段时

间，东港区的住房需求趋势还会进一步加剧，因此，该项目的建设规模充分考虑到这一情况，并留有一定的发展空间。同时本项目需要的资金量比较大，对地方财政有一定的压力，且工期较紧，如期完成具有一定的挑战性。

（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232,317.84万元，融资本息合计为181,546.96万元，项目本息覆盖倍数为1.28，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。