

安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期） 实施方案

项目单位：安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局
(综合执法局)

主管部门：安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局
(综合执法局)

财政部门：安阳高新技术产业开发区管理委员会财政金融局

日期：二〇二三年四月

目 录

第一章 项目概况.....	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	3
1.6 建设期	5
1.7 总投资及资金筹措计划	6
1.8 项目手续	6
1.9 债券资金使用合规性	7
1.10 项目资金保障措施	7
1.11 主管部门责任	7
1.12 项目主体及运作模式	8
第二章 项目社会效益.....	10
2.1 项目的提出	10
2.2 政策背景	11
2.3 社会效益	11
2.4 经济效益	11
2.5 项目公益性	12
第三章 项目投资估算.....	13
3.1 估算范围	13
3.2 估算说明	13
3.3 投资估算表	13
第四章 项目专项债券融资方案.....	22
4.1 编制依据	22
4.2 债券使用计划及期限	23
4.3 债券信息披露	24
4.4 投资者保护措施	24
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	26
5.1 应付债券本息情况	26

5.2 经营现金流分析	29
5.3 项目本息覆盖倍数	36
5.4 总体评价结果	36
第六章 风险分析	37
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	37
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	37
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	38
第七章 事前绩效评估	40
7.1 事前绩效评估方法	40
7.2 事前绩效评估内容	41
7.3 事前绩效评估结论	41

第一章 项目概况

1.1 项目名称

安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局 (综合执法局)
统一社会信用代码	11410502K2492502XW
机构性质	机关单位
法定代表人	马志强
机构地址	河南省安阳市黄河大道中段
赋码机关	安阳市文峰区机构编制委员会办公室

安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目整体安置区建设地点位于 KF20 号路以东、朝霞路以西、金沙大道以南、KF39 号路以北区域，本次一期共涉及 2 个安置地块，DN10-4-2-1 地块和 DN10-4-5-1 地块。消防站建设地点位于长江大道与朝霞路交叉口西南角。



消防站位置



1.5 建设规模及内容

本项目主要包括一期安置区和消防站。

一期安置区规划用地总面积 6.70 公顷（合 100.50 亩），均为居住用，根据规划共分为 2 个安置地块。总建筑面积 172,258.00 平方米，其中地上建筑面积 135,246.00 平方米，包括住宅 125,228.00 平方米，公共配套用房 2,566.00 平方米；地下建筑面积 37,011.00 平方米（其中人防 6,590.46 平方米）。

消防站规划总用地面积 0.64 公顷（合 9.60 亩），总建筑面积 3,706.00 平方米，主要建设内容为消防站综合楼训练塔、门房以及室外配套工程。

表 1-2 DN10-4-2-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	平方米	30,700.00	
2	总建筑面积	平方米	118,000.00	
2.1	地上建筑面积	平方米	91,905.00	
2.1.1	住宅	平方米	89,617.00	5 栋 26F 建筑
2.1.2	公共配套用房	平方米	1,142.00	
其中	居委会	平方米	185.32	

序号	名称	单位	数值	备注
	物业管理	平方米	398.52	
	治安联防	平方米	54.27	
	小区公厕	平方米	240.90	
	小区大堂	平方米	92.66	
	垃圾转运站	平方米	170.80	
2.2	地下建筑	平方米	26,095.00	
2.2.1	人防地下室	平方米	4,298.00	战平结合
2.2.2	地下车库	平方米	21,797.00	
3	容积率	—	2.99	
4	建筑密度	%	14.00%	
5	绿地率	%	41.50%	
6	机动车停车位	个	919	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
6.1	地上机动车停车位	个	83	
6.2	地下机动车停车位	个	836	
7	总居住户数	户	728	

表 1-3 DN10-4-5-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	平方米	36,300.00	
2	总建筑面积	平方米	139,349.00	
2.1	地上建筑面积	平方米	108,494.00	
2.1.1	住宅	平方米	100,825.00	6 栋 26F 建筑
2.1.2	公共配套用房	平方米	1,423.00	
其中	居委会	平方米	215.30	
	物业管理	平方米	451.00	
	治安联防	平方米	54.25	
	小区公厕	平方米	92.66	
	小区大堂	平方米	240.90	
	邮电所	平方米	184.00	
	储蓄所	平方米	185.32	
2.2	地下建筑	平方米	30,855.00	
2.2.1	人防地下室	平方米	6,480.00	战平结合

序号	名称	单位	数值	备注
2.2.2	地下车库	平方米	24,375.00	
3	容积率	—	2.99	
4	建筑密度	%	17.85%	
5	绿地率	%	42.20%	
6	机动车停车位	个	1085	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
6.1	地上机动车停车位	个	98	
6.2	地下机动车停车位	个	987	
7	总居住户数	户	830	

表 1-4 消防站技术经济一览表

序号	名称	单位	规模	备注
1	规划总用地	平方米	6,400.00	
2	总建筑面积	平方米	3,706.00	
2.1	消防站综合楼	平方米	3,491.00	四层
2.2	训练塔	平方米	185.00	六层
2.3	门房	平方米	31.00	一层
3	建筑物占地面积	平方米	903.00	
4	建筑密度	%	14.12	
5	容积率	万 m ² /hm ²	0.58	
6	绿地率	%	35.00	

1.6 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 36 个月，开工日期：2021 年 5 月，预计完工日期：2024 年 4 月。



1.7 总投资及资金筹措计划

本项目总投资 125,715.50 万元。其中，自有资金 50,715.50 万元，专项债券资金 75,000.00 万元（包含 2021 年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 19,000.00 万元，2023 年已发行 6,000.00 万元）。

表 1-5 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	以前年度	2023 年度	2024 年 1-4 月	合计	占比
1	自有资金	8,000.00	5,000.00	37,715.50	50,715.50	40.34%
2	专项债券资金	29,000.00	46,000.00		75,000.00	59.66%
	合计	37,000.00	51,000.00	37,715.50	125,715.50	100.00%
	占比	29.43%	40.57%	30.00%	100.00%	

除专项债券及自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

本项目已列入河南省 2018 年棚户区改造计划以及《关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》。项目的征收补偿、拆迁安置及项目前期工作已经完成，施工建设正在有序进行；

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得安阳高新技术产业开发区经济发展局作出的《关于安阳高新区棚户区改造安置房项目可行性研究报告的批复》（安开经发〔2018〕12 号），同意建设该项目，并对项目建设地点、主要建设内容和规模、投资估算及资金来源等进行批复。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作

量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局），主管部门为安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位和运营单位均为安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）。

关于项目债券资金使用，由安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安

全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目的提出

近年来，随着高新区新型城镇化建设的不断发展，繁华的城区内破烂不堪、杂乱无章的棚户区与现代化的建筑对比越来越明显，与周边环境极不协调。另外，棚户区土地利用率低，缺乏规划性，严重制约着高新区的城市发展。依照法定程序将棚户区土地进行征收，并按照安阳市城乡总体规划、土地利用规划用于城市建设，有利于引导区域产业相对集中、连片发展，是提高城镇化水平的有效途径。

本次征收区域范围内人居环境较差，建筑房屋多为上世纪 60、70 年代建成，房屋性能较差，公共服务设施匮乏；少量建筑近年来改扩建，缺乏规划性，严重影响城市形象，亟须进行改造。居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，尽快全面启动本项目棚户区改造工作是当前形势下的迫切要求。

当前，改造工作正在有序开展，但目前改造最大困难是缺乏资金。鉴于此，为尽快推动棚户区改造工作，解决资金缺乏问题，保障群众得到合理性补偿，加快棚户区改造步伐，集约节约用地，改善人居环境，提升城镇品位，项目建设单位按照河南省财政厅、河南省住房和城乡建设厅及相关政策性金融机构的要求，积极开展工作，紧抓机遇，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目符合河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17号）、河南省财政厅与河南省住房和城乡建设厅与国家开发银行股份有限公司河南省分行联合发布《关于采用政府购买棚改服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10号）、河南省人民政府办公厅下发《关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）以及河南省人民政府办公厅《关于印发河南省百城建设提质工程投融资方案的通知》（豫政办〔2016〕214号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

本项目通过现代化安置小区的建设，可改善村民当前“脏、乱、差”的生活环境，使之搬入环境优美、设施齐全的新型社区，使广大群众感受到党和政府的关怀，体现以人为本的发展理念，社会发展成果人民共享，促进家庭和谐幸福。

2.4 经济效益

项目的实施可有效提升安阳市的整体形象，有助于加快高新区城市建设步伐，促进经济转型升级，推动城市经济社会快速发展。随着征收改造工作的推进，未来该区域内商业、医疗、教育等公共服务设施的建设，将会为社会提供多个就业岗位，不仅能解决周边居民就业，更能为广大劳动者增加收入，进一步刺激消费，拉动内需，更好的服务于安阳市经济发展。

2.5 项目公益性

项目建设有利于安阳市土地节约集约利用，更好的服务于城市规划，完善城市功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化，充分体现人与环境的和谐发展。项目的建设在一定程度上可促进安阳市新型城镇化建设步伐，扩大城市空间，改善区域生态环境，提高城市综合承载能力。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括拆迁投资、新建安置房投资（包括工程费用、其他费用、预备费）、建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《建设工程工程量清单计价规范》（2013版）；
- 4.《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；
- 5.《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；
- 6.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 7.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 8.《河南省建设工程施工费用计算规则》；
- 9.《河南省建设工程补充定额估价表》；
- 10.《安阳市建设工程材料基准价格信息》；
- 11.其他有关造价的文件。

3.3 投资估算表

项目一期总投资 125,715.50 万元，其中：

用于拆迁投资 22,278.82 万元；

用于新建安置房及消防站投资 93,311.68 万元，包括工程费用 73,106.65 万元，其他费用 15,761.62 万元，预备费 4,443.41 万元；

用于建设期利息 10,125.00 万元。

表 3-1 项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算指标			合计（万元）	计费依据
		指标	单位	数量		
一	工程建设费用				73,106.65	
1	DN10-4-2-1 地块				32,874.08	
2	DN10-4-5-1 地块				38,837.47	
3	消防站				1,395.09	
二	工程其他费用				15,761.62	
1	建设单位管理费		万元	125,716.00	1,145.72	财建〔2016〕504号
2	工程监理费		万元	73,107.00	931.74	市场价格
3	前期工作咨询费		万元	125,716.00	79.00	市场价格
4	工程造价咨询费		万元	73,107.00	116.15	市场价格
5	工程勘察费	10	平方米	73,400.00	73.40	市场价格
6	工程设计费	40.00 元/m ²	万元	264,761.00	1,059.04	市场价格
7	节能评估咨询费		项	1	20.00	市场价格
8	环境影响咨询费		项	1	20.00	市场价格
9	文物勘探费	2.50 元/m ²	平方米	73,400.00	18.35	市场价格
10	招标代理费		万元	73,107.00	62.10	国家发改办价格〔2011〕534号

序号	项目名称	估算指标			合计（万元）	计费依据
		指标	单位	数量		
11	施工图审查费		万元	1,059.00	52.95	参豫发改收费 (2011) 627号
12	场地准备及临时设施费		万元	73,107.00	584.85	0.8%
13	城市基础设施配套费	120.00 元/m ²	平方米	74,320.00	891.84	安政(2008) 65号
		65.00 元/m ²	平方米	190,441.00	1,237.87	
14	安置用地征地补偿费	86.00 万/亩	亩	110.10	9,468.60	
三	基本预备费	一+二	万元	88,868.00	4,443.41	5%
四	征迁补偿费				22,278.82	
五	建设期利息	利息 4.50%		三年	10,125.00	
六	项目总投资	一+二+三+四+ 五			125,715.50	

DN10-4-2-1 地块建设工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	27,438.94	4,485.15	950.00	32,874.08	99.02%			
1	住宅	20,611.84	2,554.08		23,165.92	70.47%	平方米	89,617.00	2,585.00
1.1	土建工程	20,611.84			20,611.84	62.70%	平方米	89,617.00	2,300.00

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
1.2	给排水工程		806.55		806.55	2.45%	平方米	89,617.00	90.00
1.3	强电工程		896.17		896.17	2.73%	平方米	89,617.00	100.00
1.4	弱电工程		179.23		179.23	0.55%	平方米	89,617.00	20.00
1.5	消防工程		134.43		134.43	0.41%	平方米	89,617.00	15.00
1.6	暖通工程		403.28		403.28	1.23%	平方米	89,617.00	45.00
1.7	燃气工程		134.43		134.43	0.41%	平方米	89,617.00	15.00
2	商业	286.54	35.53		322.07	0.98%	平方米	1,146.00	2,810.00
2.1	土建工程	286.54			286.54	0.87%	平方米	1,146.00	2,500.00
2.2	给排水工程		10.32		10.32	0.03%	平方米	1,146.00	90.00
2.3	强电工程		13.75		13.75	0.04%	平方米	1,146.00	120.00
2.4	弱电工程		2.29		2.29	0.01%	平方米	1,146.00	20.00
2.5	消防工程		2.29		2.29	0.01%	平方米	1,146.00	20.00
2.6	暖通工程		5.16		5.16	0.02%	平方米	1,146.00	45.00
2.7	燃气工程		1.72		1.72	0.01%	平方米	1,146.00	15.00
3	公共配套用房	255.91	63.98		319.89	0.97%	平方米	1,142.00	2,800.00
4	地下建筑	5,530.91	1,382.73		6,913.64	21.03%	平方米	26,095.00	
4.1	人防地下室	997.14	249.28		1,246.42	3.79%	平方米	4,298.00	2,900.00
4.2	普通地下室	4,533.78	1,133.44		5,667.22	17.24%	平方米	21,797.00	2,600.00

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计	总投资比例	单位	数量	单价（元）
5	设施设备			950.00	950.00	2.89%	平方米		
5.1	电梯			600.00	600.00	1.83%	台	20	300,000.00
5.2	变配电设备			250.00	250.00	0.76%	套	5	500,000.00
5.3	加压供水设备			100.00	100.00	0.30%	套	2	500,000.00
6	室外公用工程	753.74	448.83		1,202.57	3.66%	平方米		
6.1	道路及硬化	409.85			409.85	1.25%	平方米	13,662.00	300.00
6.2	绿化景观	254.81			254.81	0.78%	平方米	12,741.00	200.00
6.3	围墙	49.08			49.08	0.15%	米	818.00	600.00
6.4	大门	40.00			40.00	0.12%	个	2	200,000.00
6.5	室外管网（含附属物及设施设备）		448.83		448.83	1.37%	平方米	26,402.00	170.00

DN10-4-5-1 地块建设工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计（万元）	总投资比例	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	32,470.35	5,297.12	1,070.00	38,837.47	95.48%			
1	住宅	23,189.67	2,873.50		26,063.17	67.11%	平方米	100,825.00	2,585.00

序号	项目名称	金额 (万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计 (万元)	总投资比例	单位	数量	单价 (元)
1.1	土建工程	23,189.67			23,189.67	59.71%	平方米	100,825.00	2,300.00
1.2	给排水工程		907.42		907.42	2.34%	平方米	100,825.00	90.00
1.3	强电工程		1,008.25		1,008.25	2.60%	平方米	100,825.00	100.00
1.4	弱电工程		201.65		201.65	0.52%	平方米	100,825.00	20.00
1.5	消防工程		151.24		151.24	0.39%	平方米	100,825.00	15.00
1.6	暖通工程		453.71		453.71	1.17%	平方米	100,825.00	45.00
1.7	燃气工程		151.24		151.24	0.39%	平方米	100,825.00	15.00
2	商业	1,561.46	193.62		1,755.08	4.52%	平方米	6,246.00	2,810.00
2.1	土建工程	1,561.46			1,561.46	4.02%	平方米	6,246.00	2,500.00
2.2	给排水工程		56.21		56.21	0.14%	平方米	6,246.00	90.00
2.3	强电工程		74.95		74.95	0.19%	平方米	6,246.00	120.00
2.4	弱电工程		12.49		12.49	0.03%	平方米	6,246.00	20.00
2.5	消防工程		12.49		12.49	0.03%	平方米	6,246.00	20.00
2.6	暖通工程		28.11		28.11	0.07%	平方米	6,246.00	45.00
2.7	燃气工程		9.37		9.37	0.02%	平方米	6,246.00	15.00
3	公共配套用房	318.85	79.71		398.56	1.03%	平方米	1,423.00	2,800.00
4	地下建筑	6,573.35	1,643.34		8,216.69	21.16%	平方米	30,855.00	
4.1	人防地下室	1,503.26	375.81		1,879.07	4.84%	平方米	6,480.00	2,900.00

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计（万元）	总投资比例	单位	数量	单价（元）
4.2	普通地下室	5,070.09	1,267.52		6,337.62	16.32%	平方米	24,375.00	2,600.00
5	设施设备			1,070.00	1,070.00	2.76%	平方米		
5.1	电梯			720.00	720.00	1.85%	台	24	300,000.00
5.2	变配电设备			250.00	250.00	0.64%	套	5	500,000.00
5.3	加压供水设备			100.00	100.00	0.26%	套	2	500,000.00
6	室外公用工程	827.03	506.95		1,333.98	3.43%	平方米		
6.1	道路及硬化	435.06			435.06	1.12%	平方米	14,502.00	300.00
6.2	绿化景观	306.37			306.37	0.79%	平方米	15,319.00	200.00
6.3	围墙	45.60			45.60	0.12%	米	760.00	600.00
6.4	大门	40.00			40.00	0.10%	个	2	200,000.00
6.5	室外管网（含附属物及设施设备）		506.95		506.95	1.31%	平方米	29,820.00	170.00

消防站建设工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计（万元）	总投资比例	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	1,083.78	211.31	100.00	1,395.09	100.00%			

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
1	消防站综合楼	879.67	97.74	100.00	1,077.42	77.23%	平方米	3,491.00	2,800.00
2	训练塔	26.58	2.95		29.54	2.12%	平方米	185.00	1,600.00
3	门房	5.54	0.62		6.15	0.44%	平方米	31.00	2,000.00
4	室外配套	171.98	110.00		281.98	20.21%	平方米		
4.1	室外训练场地	60.00			60.00	4.30%	平方米	2,000.00	300.00
4.2	室外道路及硬化	35.18			35.18	2.52%	平方米	1,257.00	280.00
4.3	绿化	44.80			44.80	3.21%	平方米	2,240.00	200.00
4.4	围墙及大门	32.00			32.00	2.29%	米	320.00	1,000.00
4.5	室外供配电		60.00		60.00	4.30%	套	1	600,000.00
4.6	室外给排水		40.00		40.00	2.87%	套	1	400,000.00
4.7	化粪池		10.00		10.00	0.72%	个	1	100,000.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
4. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
6. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
8. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
9. 《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
10. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
11. 项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请债券资金总额 75,000.00 万元，其中：2021 年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 19,000.00 万元；2023 年计划使用 46,000.00 万元，2023 年已发行 6,000.00 万元；本次申请使用 40,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 4-1 专项债券使用计划表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1. 计划使用	10,000.00	19,000.00	46,000.00	75,000.00
其中：已发行	10,000.00	19,000.00	6,000.00	35,000.00
本次申请			40,000.00	40,000.00
未发行				
2. 期限	5 年	5 年	5 年、7 年	
3. 测算利率	2.97%、3.00%	2.78%、2.72%	2.74%、4.50%	
4. 付息方式	一年一次	一年一次	一年一次	
5. 还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	
6. 备注	本项目在 2021 年 8 月发行 4,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%；在 2021 年 11 月发行 6,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.00%；在 2022 年 1 月发行 10,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.78%；在 2022 年 3 月发行 9,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.72%；在 2023 年 1 月发行 6,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.74%。			

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2. 明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好

专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

1. 本次申请债券

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2023 年		40,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2029 年	40,000.00		40,000.00		4.50%	1,800.00	41,800.00
合计		40,000.00	40,000.00			12,600.00	52,600.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

2. 以前年度已申请专项债券

表 5-2 其他项目应付本息情况表

(1) 本项目债券存续期内，在 2021 年 8 月发行 4,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2021 年		4,000.00		4,000.00	2.97%	118.80	118.80
2022 年	4,000.00			4,000.00	2.97%	118.80	118.80
2023 年	4,000.00			4,000.00	2.97%	118.80	118.80

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2024年	4,000.00			4,000.00	2.97%	118.80	118.80
2025年	4,000.00		4,000.00		2.97%	118.80	4,118.80
合计		4,000.00	4,000.00			594.00	4,594.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

(2) 本项目债券存续期内，在 2021 年 11 月发行 6,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.00%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2021年		6,000.00		6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2022年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2023年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2024年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2025年	6,000.00		6,000.00		3.00%	180.00	6,180.00
合计		6,000.00	6,000.00			900.00	6,900.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

(3) 本项目债券存续期内，在 2022 年 1 月发行 10,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.78%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2022年		10,000.00		10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2023年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2024年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2025年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2026年	10,000.00		10,000.00		2.78%	278.00	10,278.00
合计		10,000.00	10,000.00			1,390.00	11,390.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

(4) 本项目债券存续期内，在 2022 年 3 月发行 9,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.72%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2022 年		9,000.00		9,000.00	2.72%	244.80	244.80
2023 年	9,000.00			9,000.00	2.72%	244.80	244.80
2024 年	9,000.00			9,000.00	2.72%	244.80	244.80
2025 年	9,000.00			9,000.00	2.72%	244.80	244.80
2026 年	9,000.00		9,000.00		2.72%	244.80	9,244.80
合计		9,000.00	9,000.00			1,224.00	10,224.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

(5) 本项目债券存续期内，在 2023 年 1 月发行 6,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.74%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2023 年		6,000.00		6,000.00	2.74%	164.40	164.40
2024 年	6,000.00			6,000.00	2.74%	164.40	164.40
2025 年	6,000.00			6,000.00	2.74%	164.40	164.40
2026 年	6,000.00			6,000.00	2.74%	164.40	164.40
2027 年	6,000.00		6,000.00		2.74%	164.40	6,164.40
合计		6,000.00	6,000.00			822.00	6,822.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

3.还本付息合计情况

综上，本项目申请债券存续期内，合计还本付息如下：

表 5-3 专项债券应付本息总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利 息	应付本息
2021 年		10,000.00		10,000.00	298.80	298.80
2022 年	10,000.00	19,000.00		29,000.00	821.60	821.60
2023 年	29,000.00	46,000.00		75,000.00	2,786.00	2,786.00
2024 年	75,000.00			75,000.00	2,786.00	2,786.00
2025 年	75,000.00		10,000.00	65,000.00	2,786.00	12,786.00
2026 年	65,000.00		19,000.00	46,000.00	2,487.20	21,487.20
2027 年	46,000.00		6,000.00	40,000.00	1,964.40	7,964.40
2028 年	40,000.00			40,000.00	1,800.00	1,800.00
2029 年	40,000.00		40,000.00		1,800.00	41,800.00
合计		75,000.00	75,000.00		17,530.00	92,530.00

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设3年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年），收益期5年。

2. 项目运营收入分析

表 5-4 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	安置住房	土地出让收入	159,804.64	100.00%
合计			159,804.64	100.00%

(1) 土地出让收入

①拟出让面积

本项目可腾出土地面积为376.00亩，规划为居住用地。

②出让价格

参考中国土地市场网近三年安阳市本地普通商品住房用地成交价格，结合土地位置因素，基于谨慎性原则，设定住房用地的基础地价为410.00万元/亩。

表 5-5 土地出让价格参考表

序号	位置	用途	合同签订日期	亩数	出让金（万元）	价格（万元/亩）
1	文峰区文昌大道与兴泰路交	城镇住宅-普通商品住	2023/1/17	25.85	16,037.00	620.38

序号	位置	用途	合同签订日期	亩数	出让金 (万元)	价格(万元/亩)
	叉口西北	房用地				
2	文峰区桑园路与德隆街交叉口东北	城镇住宅-普通商品住房用地	2021/11/3	40.54	18,682.00	460.88
3	北关区洹滨南路与向阳路交叉口西南	城镇住宅-普通商品住房用地	2022/11/4	25.39	8,594.00	338.48
平均值						473.24

③土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。综上所述并基于谨慎性原则，将增速0.90%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

表 5-6 土地出让价格增幅表

项目	单价(万元/亩)
价格增幅	0.90%
第1年(2023年)	410.00
第2年(2024年)	413.69
第3年(2025年)	417.41
第4年(2026年)	421.17
第5年(2027年)	424.96
第6年(2028年)	428.78
第7年(2029年)	432.64

结合项目的基本情况，本项目可出让土地拟于2025年出让75.00亩，2026年出让75.00亩，2027年出让75.00亩，2028年出让75.00亩，2029年出让76.00亩。

则项目现金流入情况如下：

表 5-7 土地出让收入表

金额单位：人民币万元

年度	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
第 3 年（2025 年）	417.41	75.00	31,305.75
第 4 年（2026 年）	421.17	75.00	31,587.75
第 5 年（2027 年）	424.96	75.00	31,872.00
第 6 年（2028 年）	428.78	75.00	32,158.50
第 7 年（2029 年）	432.64	76.00	32,880.64
合计		376.00	159,804.64

3. 项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59.00 元/平方米*30%
新增建设用地有偿使用费	48.00 元/平方米
土地出让业务费	土地出让收入的 2%
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

表 5-8 土地出让成本表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1.上缴省财政费用	939.17	947.63	956.16	964.76	986.42	4,794.14
2.农业土地开发基金	88.50	88.50	88.50	88.50	89.68	443.68

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
3.国有土地收益基金	626.12	631.76	637.44	643.17	657.61	3,196.10
4.新增建设用地有偿使用费	240.00	240.00	240.00	240.00	243.20	1,203.20
5.土地出让业务费	626.12	631.76	637.44	643.17	657.61	3,196.10
6.保障性安居工程资金	939.17	947.63	956.16	964.76	986.42	4,794.14
7.教育资金	2,784.67	2,810.05	2,835.63	2,861.41	2,925.97	14,217.73
8.农田水利建设资金	2,784.67	2,810.05	2,835.63	2,861.41	2,925.97	14,217.73
合计	9,028.42	9,107.38	9,186.96	9,267.18	9,472.88	46,062.82

4. 净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

表 5-9 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 3 年（2025 年）	31,305.75	9,028.42	22,277.33
第 4 年（2026 年）	31,587.75	9,107.38	22,480.37
第 5 年（2027 年）	31,872.00	9,186.96	22,685.04
第 6 年（2028 年）	32,158.50	9,267.18	22,891.32
第 7 年（2029 年）	32,880.64	9,472.88	23,407.76
合计	159,804.64	46,062.82	113,741.82

5. 现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-10 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	以前年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	159,804.64				31,305.75	31,587.75	31,872.00	32,158.50	32,880.64
经营活动支出（含税费）	46,062.82				9,028.42	9,107.38	9,186.96	9,267.18	9,472.88
经营活动产生的现金净额	113,741.82				22,277.33	22,480.37	22,685.04	22,891.32	23,407.76
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出（含建设期利息）	125,715.50	37,000.00	51,000.00	37,715.50					
投资活动产生的现金净额	-125,715.50	-37,000.00	-51,000.00	-37,715.50					
三、融资活动产生的现金									
自有资金	50,715.50	8,000.00	5,000.00	37,715.50					
债券资金	75,000.00	29,000.00	46,000.00						
银行借款									
偿还债券本金	75,000.00				10,000.00	19,000.00	6,000.00	-	40,000.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	10,837.60				2,786.00	2,487.20	1,964.40	1,800.00	1,800.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	39,877.90	37,000.00	51,000.00	37,715.50	-12,786.00	-21,487.20	-7,964.40	-1,800.00	-41,800.00
四、净现金流量	27,904.22				9,491.33	993.17	14,720.64	21,091.32	-18,392.24
五、累计现金流量	27,904.22				9,491.33	10,484.50	25,205.14	46,296.46	27,904.22

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-11 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益现金流入
	本金	利息	本息支出	
2021 年		298.80	298.80	
2022 年		821.60	821.60	
2023 年		2,786.00	2,786.00	
2024 年		2,786.00	2,786.00	
2025 年	10,000.00	2,786.00	12,786.00	22,277.33
2026 年	19,000.00	2,487.20	21,487.20	22,480.37
2027 年	6,000.00	1,964.40	7,964.40	22,685.04
2028 年		1,800.00	1,800.00	22,891.32
2029 年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	23,407.76
合计	75,000.00	17,530.00	92,530.00	113,741.82
本息覆盖倍数	1.23			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由自有资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 113,741.82 万元；应付债券本金及利息合计 92,530.00 万元；项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目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，自有资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.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，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。