2026年内蒙古自治区政府专项债券

呼和浩特市赛罕区

恒华钰丰（双树棚改回迁一期）

绩效评估报告

本级财政：　　呼和浩特市赛罕区财政局

主管单位：　　呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局

项目单位：　　呼和浩特市赛罕区住房保障服务中心

编制单位：　　内蒙古誉华会计师事务所（普通合伙）

2026　年　　10　月

目 录

一、项目基本情况.....2
（一）项目名称.....2
（二）建设地点.....2
（三）项目建设性质.....3
（四）项目实施单位.....3
（五）项目总投资.....3
（六）项目建设规模与内容.....4
二、绩效评价依据.....4
三、事前绩效评估.....5
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性；.....5
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度；.....6
（三）项目资金来源和到位可行性；.....6
（四）项目收入、成本、收益预测合理性；.....6
（五）债券资金需求合理性；.....12
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点；.....12
（七）绩效目标合理性；.....13
（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项.....13
四、评价的范围和目的.....13
（一）评价范围.....13
（二）评价依据.....13
（三）评价指标体系.....14
（四）评价方法及实施过程.....14
五、绩效目标管理.....14
六、绩效运行监控.....16
七、绩效评价管理.....16
八、评价结果应用.....18

序言

按照财政部印发关于《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预[2021]61 号）文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目政府专项债的再次申报批复，绩效管理遵循科学规范、协同配合、公开透明、强化运用的原则。我单位直接组织人员对本项目作出以下评价。

一、项目基本情况

（一）项目名称

恒华钰丰（双树棚改回迁一期）。

资金构成表

序号	资金构成	名称	单位	金额	占比
1	项目资本金	项目单位出资	万元	14031.7	41.23%
2	申请专项债资金	申请专项债资金	万元	20000	58.77%
3	**总投资**	**合计**	**万元**	**34031.7**	**100.00%**

本项目总投资 34031.7 万元，计划申请专项债券资金 20000 万元，剩余资金 14031.7 万元由本级财政预算资金筹集，根据项目资金到位凭证，本项目已到位资金 1641.26 万元。

专项债券发行基本信息表

项目名称	恒华钰丰（双树棚改回迁一期）				
发行性质	**发行年度**	**发行规模**	**债券品种**	**付息方式**	**发行期限**
一期已发行	2024 年	7000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	10 年
二期已调整发行	2026 年	1000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	20 年
		2000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	15 年
本期申请发行	2026 年	3000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	15 年
四期申请发行	2026 年	7000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	15 年
募集资金用途	拟用于	恒华钰丰（双树棚改回迁一期）			
合计募集规模	人民币：	贰亿元整		￥200，000，000.00	
预计发行费用	人民币：	贰拾万元整		￥200，000.00	

本项目拟通过发行政府专项债券的方式募集 20000 万元，其中：2024 年一期已成功发行地方政府专项债券 7000.00 万元，发行期限 10 年；2026 年本期调整发行地方政府专项债券 3000.00 万元，其中：调整“乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目”专项债券资金 1000.00

万元，该债券于2021年内蒙古自治区政府专项债券（七期）发行，发行期限20年，剩余发行年限15年，发行利率3.54%；调整“乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目”专项债券资金2000.00万元，该债券于2023年内蒙古自治区五大任务建设项目专项债券（五期）-2023年内蒙古自治区政府专项债券（九期）发行，发行期限15年，剩余发行年限12年，发行利率3.02%（本期调整发行专项债券资金来源是用途调整，调整后项目期限及项目利率延续原项目期限及利率，调整前债券利息由原项目单位偿还，调整后项目还本付息责任由本项目主体承担）；2026年本期申请发行地方政府专项债券3000.00万元，发行期限为15年；2026年四期计划申请发行地方政府专项债券7000.00万元，发行期限为15年；每半年付息一次，到期还本，最后一期利息随本金一起支付。

（二）建设地点

呼和浩特市赛罕区山丹街以北、18米规划路以西地块。

（三）项目建设性质

新建

（四）项目实施单位

专项债券申请单位：呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局

项目实施单位：呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局

（五）项目总投资

根据项目可行性研究报告，本项目估算总投资34031.7万元。

（六）项目建设规模与内容

本项目拟建总建筑面积64712平方米。其中：地上建筑面积41315平方米，包括住宅39500平方米、老年人日间照料中心350平方米、社区配套用房550平方米、物业用房605平方米、公共厕所60平方米、换热站200平方米、门卫房50平方米；地下建筑面积23397平方米，其中：地下常规停车场19552平方米，地下人防工程3845平方米。建设内容还包括小区绿化、硬化、活动场地、道路、围墙、大门、管网等室外附属配套工程以及占地3000平方米的小区东侧18米宽连接道路工程。

二、绩效评价依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）《中华人民共和国预算法实施条例》（国令第729号）；

（3）《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》财预〔2018〕167号；

（4）《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）；

（5）《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10 号）；

（6）《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）；

（7）《内蒙古自治区财政支出绩效评价管理办法》（内政办发〔2016〕171号）。

三、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性；

必要性：

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。推进东瓦窑双树区块棚户区改造，将使更多的城市居民特别是低收入家庭共享改革发展成果，提高居住环境水平；有利于改善城市环境，优化土地资源配置和土地集约利用，推进呼和浩特城市更新行动。另一方面，东瓦窑—双树地块征拆安置问题是中央扫黑除恶专项斗争督导盯办的重点案件，同时也是推进燃煤散烧综合治理，提升人居环境水平，消除城乡二元结构的重要举措。坚持人民致上，按照督办要求，结合赛罕区实际，稳妥有序推进此项民生工作十分必要。

公益性：

实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，让群众共享改革发展成果；有利于改善城市环境，优化土地资源配置和土地集约利用，加快推进城镇化进程，加快城市更新；有利于带动投资、促进消费、扩大就业，推进平安社区建设。因此，实施包括恒华钰丰（双树棚改回迁一期）建设项目在内的城市棚户区改造将发挥重要的社会效益。

收益性：

项目以土地出让收入、地下车位销售收入、商业用房出租为基础，本项目 2026-2041 年累计经营活动净现金流量 40232.05 元，考虑投资活动净现金流和筹资活动净现金流，累计税后结余 40480.56 元。本

批次20000万元专项债在偿还到期的债券本息后，仍有累计现金结余，本金覆盖倍数为1.43。累计盈余在经营活动15年间均为正数，说明在经营期间不存在任何资金缺口，项目经济效益明显。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度；

该项目属于保障性安居工程，符合专项债券筹集资金支持领域。

（三）项目资金来源和到位可行性；

根据项目估算，项目总投资为34031.7万元，资金构成详见下表：

资金构成表

序号	资金构成	名称	单位	金额	占比
1	项目资本金	项目单位出资	万元	14031.7	41.23%
2	申请专项债资金	申请专项债资金	万元	20000	58.77%
3	**总投资**	**合计**	**万元**	34031.7	100.00%

项目自有资本金14031.7万元，计划申请政府专项债券20000万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性；

1、收入估算

本项目收入主要来源于恒华钰丰（双树棚改回迁一期）的土地出让收入、地下车位销售收入、商业用房出租，各年收入具体预测过程如下：

1. 土地出让收入

中华人民共和国自然资源部
Ministry of Natural Resources of the People's Republic of China

土地市场

首页 机构 动态 公开 服务 互动 数据 专题

金翡丽广场二期

发布时间：2022-08-04 09:55:38 | 行政区：呼和浩特市 【字号：大 中 小】【打印】【关闭】分享到：

行政区：	呼和浩特市		
项目名称：	金翡丽广场二期		
项目位置：	新城区人民巷以北、团结巷以西		
供应面积(公顷)：	0.163434	存量面积(公顷)：	0.163434
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	4944.6712

分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注

土地使用权人：				
约定容积率：	下限：	上限：8	约定交地时间：	2022-08-04
约定开工时间：	2023-08-15		约定竣工时间：	2026-08-15
实际开工时间：			实际竣工时间：	
批准单位：	呼和浩特市		合同签订日期：	2022-08-04

中华人民共和国自然资源部
Ministry of Natural Resources of the People's Republic of China

土地市场

首页 机构 动态 公开 服务 互动 数据 专题

呼土收储挂2022008号地

发布时间：2022-09-29 11:56:44 | 行政区：呼和浩特市 【字号：大 中 小】【打印】【关闭】分享到：

行政区：	呼和浩特市		
项目名称：	呼土收储挂2022008号地		
项目位置：	赛罕区满洲里路以东、和平街以南		
供应面积(公顷)：	5.095233	存量面积(公顷)：	0
土地用途：	0703	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	44557.6123

分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注

土地使用权人：				
约定容积率：	下限：1	上限：2	约定交地时间：	2022-09-23
约定开工时间：	2023-09-22		约定竣工时间：	2026-09-22
实际开工时间：			实际竣工时间：	
批准单位：	呼和浩特市		合同签订日期：	2022-09-21



中华人民共和国自然资源部
Ministry of Natural Resources of the People's Republic of China
土地市场

首页 机构 动态 公开 服务 互动 数据 专题

呼和浩特生产调度指挥中心

发布时间：2021-12-07 10:25:24 | 行政区：呼和浩特市 【字号：大 中 小】【打印】【关闭】分享到：

行政区:	呼和浩特市		
项目名称:	呼和浩特生产调度指挥中心		
项目位置:	赛罕区二纬路以南、阿吉泰路以西		
供应面积(公顷):	1.509629	存量面积(公顷):	1.509629
土地用途:	商务金融用地	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	40	行业分类:	房地产业
土地级别:	二级	成交价格(万元):	15873.6777
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元) 备注
土地使用权人:			
约定容积率:	下限: 上限: 3	约定交地时间:	2022-01-07
约定开工时间:	2022-11-26	约定竣工时间:	2025-11-26
实际开工时间:		实际竣工时间:	
批准单位:	呼和浩特市	合同签订日期:	2021-12-06

中华人民共和国自然资源部
Ministry of Natural Resources of the People's Republic of China
土地市场

首页 机构 动态 公开 服务 互动 数据 专题

万达广场二期

发布时间：2021-09-29 10:16:15 | 行政区：呼和浩特市 【字号：大 中 小】【打印】【关闭】分享到：

行政区:	呼和浩特市		
项目名称:	万达广场二期		
项目位置:	赛罕区新华东街		
供应面积(公顷):	12.916034	存量面积(公顷):	0.366759
土地用途:	其他普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业
土地级别:	四级	成交价格(万元):	43699.3732
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元) 备注
土地使用权人:			
约定容积率:	下限: 1 上限: 4	约定交地时间:	2012-03-27
约定开工时间:	2013-03-27	约定竣工时间:	2015-03-27
实际开工时间:		实际竣工时间:	
批准单位:	呼和浩特市	合同签订日期:	2012-12-19

附近出让价格调研表

序号	名称	平均每亩出让价格	单位
1	新城区人民路	2017	万元
2	赛罕区满洲里路	583	万元
3	赛罕区阿吉泰路	701	万元
4	赛罕区新华东街	226	万元
5	平均价	881.75	万元

本项目棚户区改造完成后可新增净地 70 亩；参照呼和浩特市近

几期土地挂牌出让价格，按照平均价格为 881.75 万元，本项目谨慎起见，保守估计出让价格为 800 万元/亩。分 13 年销售完，每年销售 5.38 亩，年土地出让收入为 800 万元/亩*5.38 亩=4304 万元。

2. 地下车位销售收入



项目附近在售车位价格调研表

序号	名称	车位价格	单位
1	赛罕区-巨海城	10	万元
2	赛罕区-腾飞大厦	8.5	万元
3	赛罕区-尚东枫景	12	万元
4	平均价	10	万元

根据可行性研究报告，本项目规划为地下停车位 504 个，分 13 年销售完，根据以上调研情况，每个车位售价 10 万元，正常年地下车位销售收入 390 万元。

3. 商业用房出租收入





项目附近在商业用房价格调研表

序号	名称	租赁价格	单位
1	赛罕区-中海蓝湾	1.6	万元/平方米/天
2	赛罕区-巨海城	1.45	万元/平方米/天
3	赛罕区-巨华开心果	1.47	万元/平方米/天
4	平均价	1.5	万元/平方米/天

根据可行性研究报告，本项目共建商业用房 900 平方米，根据调研情况，租金为 1.5 元/平方米/天，年商业用房出租收入为 900 平方米*1.5 元/平方米*365 天=49.28 万元/年。

2、成本估算

（1）总成本的构成要素

总成本由人员费用、运营费用、财务费用等构成。

（2）年总成本估算

年均费用根据项目运营期预计情况，采用指标估算法估算预计运营期正常年费用。该项目总成本费用支出有以下几项：

1）人员费用

根据项目可研，本项目建设完成后，劳动定员 3 人，人员工资及具体费用如下：

职工薪酬及福利费估算表

序号	项目内容	数额	成本估算	
1	劳动定员（人）	3	工资福利费合计=	176954.4
2	职工每人年平均工资	42000	工资=	139675.90

3	职工每人年福利费	14.00%	工资福利费=	17640
4	工会经费	2.00%	工会经费=	2520
5	职工教育经费	1.44%	职工教育经费=	1814.4
6	五险综合费	13.00%	五险综合费=	16380
7	住房公积金	10.00%	住房公积金=	12600
合计			**17.70 万元**	

合计人员费用 17.70 万元/年。

2）运营费用

运营费用主要为日常办公费等费用，按人员费用 8.0%提取，为 1.42 万元。

3）财务费用

本项目财务费用主要为发行专项债 20000 万元，其中：一期发行地方政府专项债券资金 7000.00 万元，发行利率 2.51%，年利息 175.70 万元；二期调整发行地方政府专项债券资金 1000.00 万元，发行利率 3.54%，年利息 35.40 万元；二期调整发行地方政府专项债券资金 2000.00 万元，发行利率 3.02%，年利息 60.40 万元；本期申请发行地方政府专项债券 3000.00 万元，预测利率 3.3%，年利息 99.00 万元；四期计划申请发行地方政府专项债券 7000.00 万元，预测利率 3.5%，年利息 245.00 万元；每半年计息一次，建设期内只付息不还本。正常年份支付利息额 615.50 万元。

（4）总成本费用合计

以上合计年均总成本费用 634.62 万元。

3、收益预测合理性

“融资项目”运营期内现金流量测算表

单位：万元

年度	收入	扣除项目	可用于资金	专项债支付本息情况

	项目现金流入合计	项目现金流出合计	平衡的项目净收益(C)	债券应付利息	应付本金	应付本息合计（A)
第 1 年	0.00	0.00	0.00	615.50	0.00	615.50
第 2 年	0.00	0.00	0.00	615.50	0.00	615.50
第 3 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 4 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 5 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 6 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 7 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 8 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 9 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 10 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	7000.00	7615.50
第 11 年	4743.28	1648.58	3094.70	439.80	0.00	439.80
第 12 年	4743.28	1648.58	3094.70	439.80	2000.00	2439.80
第 13 年	4733.28	1648.25	3085.02	379.40	0.00	379.40
第 14 年	4733.28	1648.25	3085.02	379.40	0.00	379.40
第 15 年	4781.28	1666.23	3115.04	379.40	11000.00	11379.40
合 计	**61680.58**	**21448.53**	**40232.05**	**8172.80**	**20000.00**	**28172.80**
本息覆盖倍数 B(C/A)	1.43					

（五）债券资金需求合理性；

本项目总投资 34031.7 万元，根据当地政府预算内资金使用安排，可用于支持本项目的资本金为 14031.7 万元。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点；

本项目债券存续期内实现运营收益（即在各运营年度，总收益扣除“经营成本”、“折旧摊销费”、“运营测算年度专项债券偿付利息”等三项支出及相关税费的“运营收益现金净流入”。）与专项债券本息的比率达到 1.2 以上，表明本项目在专项债券存续期内的运营收益能够覆盖专项债券本息，具有良好的偿债能力，偿债计划可行。

本项目偿债风险点主要涉及运营收入、经营成本、债券利息等，

考虑到以上因素对偿债风险的影响，本方案特对运营收入、经营成本按照±10%进行偿债能力测试，债券利率按照±50BP 进行偿债能力测试，以验证偿债风险点的变动对本项目的影响。

（七）绩效目标合理性；

本项目绩效设定基本合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

1、项目立项批复情况：项目已完成可研、环评、用地等前期审批手续。

2、本项目专项债券收支、还本付息及专项收入已全部纳入政府性基金预算管理。

四、评价的范围和目的

（一）评价范围

评价范围是恒华钰丰（双树棚改回迁一期）的建设规模与内容、项目的收支、项目单位出资和专项债资金等内容，通过绩效评价反应项目立项的规范性、绩效目标设立的合理性和明确性、资金到位的及时性、安全性，资金使用的合规性。总结项目经验，挖掘先进典型，发现问题并提出整改意见，进一步加强专项资金管理，提高资金使用效益，为下一步安排项目资金、改进项目管理、提高项目成效提供参考。

（二）评价依据

评价标准依据有关国家法规、政策性文件，财政资金绩效评价有

关国家法规、政策性文件，中小企业创业补助创新奖励资金管理及项目实施管理的有关制度和文件。

（三）评价指标体系

评价指标体系以《财政部关于印发的通知》（财预〔2013〕53号）中的项目支出绩效评价共性指标体系框架为基础，结合项目的特点和实际情况进行了调整完善，对评价标准进一步细化完善。指标体系涵盖项目投入、实施过程、项目产出和项目绩效四个方面，设计了3项一级指标、10项二级指标、10项三级指标，采用百分制的计分方式，包括经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度等。

（四）评价方法及实施过程

项目评价主要采用比较法、成本效益分析法、公众评判法等方法，通过对绩效目标与实施效果的比较，综合分析绩效目标实现程度，按照评价指标体系进行打分。

五、绩效目标管理

绩效目标申报表

（2026年度）

项目名称	恒华钰丰（双树棚改回迁一期）		
主管部门	呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局	实施单位	呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局
存续状态	一次性项目		
*设立依据	1.内蒙古自治区住房和城乡建设厅出具的《关于同意呼和浩特市2021年棚户区改造项目列入2021年自治区棚户区改造计划的批复》内建保金函[2022]134号； 2.本项目已于2021年10月22日取得呼和浩特市赛罕区人民政府办公室文件呼和浩特市赛罕区人民政府专题会议纪要[2021]85号； 3.本项目已于2021年11月24日取得赛罕区发展和改革委员会出具的项目备案告知书，项目代码：2111-150105-04-01-177489		
*项目概述	本项目拟建总建筑面积64712平方米。其中：地上建筑面积41315平方米，包括住宅39500平方米、老年人日间照料中心350平方米、社区配套用房550平方米、物业用房605平方米、公共厕所60平方米、换热站200平方米、门卫房50平方米；地下建筑面积23397平方米，其中：地下常规停车场19552平方米，地下人		

	防工程 3845 平方米。建设内容还包括小区绿化、硬化、活动场地、道路、围墙、大门、管网等室外附属配套工程以及占地 3000 平方米的小区东侧 18 米宽连接道路工程								
资金情况（万元）	年度资金需求总额：	20000							
	其中：财政拨款								
	其他资金	20000							
*总体目标	年度目标								
	有利于带动投资、促进消费、扩大就业，推进平安社区建设								
绩效指标	一级指标	二级指标	*三级指标	*指标方向	*指标性质	*目标值	*计量单位	*分值	备注
	产出指标	*数量指标	总建筑面积	等于	正向	64380	平方米	10	
		*数量指标	建设回迁住宅	等于	正向	348	套	10	
		*质量指标	工程建设总进度、阶段进度相符情况	大于	正向	95	百分比	10	
		*时效指标	项目建设成本	小于等于	正向	27	月	10	
		*成本指标	项目建设成本	小于等于	正向	39675.9	万元	10	
	效益指标	*经济效益	是否如期偿还专项债券本息	小于等于	正向	28000	万元	10	
		*社会效益	有利于加快解决中低收入群众的住房困难，让群众共享改革发展成果	等于	定性	优		10	
		*生态效益	有利于改善城市环境，优化土地资源配置和土地集约利用，加快推进城镇化进程，加快城市更新	等于	定性	优		10	
		*可持续影响	对本地区经济起到提升作用	等于	定性	优		10	
	满意度指标	*服务对象满意度	项目涉及居民对于项目实施后的满意程度	大于等于	正向	95	%	10	

六、绩效运行监控

（一）绩效运行监控是指在专项债券资金使用过程中，对专项债券资金预算执行进度和绩效目标实现情况进行“双监控”，查找资金使用和项目实施中的薄弱环节，及时纠正偏差。

（二）项目主管部门和项目单位应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

（三）地方财政部门应当跟踪专项债券项目绩效目标实现程度，对严重偏离绩效目标的项目要暂缓或停止拨款，督促及时整改。项目无法实施或存在严重问题的要及时追回专项债券资金并按程序调整用途。

（四）财政部门利用信息化手段探索对专项债券项目实行穿透式监管，根据工作需要组织对专项债券项目建设运营等情况开展现场检查，及时纠偏纠错。

七、绩效评价管理

（一）地方财政部门负责组织本地区专项债券项目资金绩效评价工作。年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，评价结果报送主管部门和本级财政部门。项目主管部门和本级财政部门选择部分重点项目开展绩效评价。

（二）省级财政部门根据工作需要，每年选取部分重大项目开展重点绩效评价。选取项目对应的资金规模原则上不低于本地区上年新

增专项债务限额的 5%，并逐步提高比例。鼓励引入第三方机构，对重大项目开展重点绩效评价。必要时财政部可直接组织开展绩效评价。

（三）项目主管部门和财政部门绩效评价要反映项目决策、管理、产出和效益。绩效评价指标框架和绩效评价提纲由省级财政部门结合实际情况自主制定，参考《项目支出绩效评价管理办法》有关范例，并突出专项债券项目资金绩效评价特点。包括但不限于以下内容：

（1）决策方面。项目立项批复情况；项目完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作情况；项目符合专项债券支持领域和方向情况；项目绩效目标设定情况；项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况等。

（2）管理方面。专项债券收支、还本付息及专项收入纳入政府性基金预算管理情况；债券资金按规定用途使用情况；资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配情况；项目竣工后资产备案和产权登记情况；专项债券本息偿还计划执行情况；项目收入、成本及预期收益的合理性；项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模匹配情况；专项债券期限与项目期限匹配情况等；专项债券项目信息公开情况；外部监督发现问题整改情况；信息系统管理使用情况；其他财务、采购和管理情况；

（3）产出方面。项目形成资产情况；项目建设质量达标情况；项目建设进度情况；项目建设成本情况；考虑闲置因素后债券资金实际成本情况；项目建成后提供公共产品和服务情况；项目运营成本情况等。

（4）效益方面。项目综合效益实现情况；项目带动社会有效投资情况；项目支持国家重大区域发展战略情况；项目直接服务对象满意程度等。

（四）专项债券项目建立全生命周期跟踪问效机制，项目建设期绩效评价侧重项目决策、管理和产出等，运营期绩效评价侧重项目产出和效益等。

（五）地方各级财政部门负责组织实施本地区绩效评价结果公开工作，指导项目主管部门和项目单位每年 6 月底前公开上年度专项债券项目资金绩效评价结果。绩效评价结果要在全国统一的地方政府债务信息公开平台上公开。

八、评价结果应用

（一）绩效评价结果量化为百分制综合评分，并按照综合评分进行分级。综合评分为 90 分（含）以上的为“优”，80 分（含）至 90 分的为“良”，60 分（含）至 80 分的为“中”，60 分以下的为“差”。

根据对恒华钰丰（双树棚改回迁一期）绩效评价决策、过程、产出和效益进行专家评分。恒华钰丰（双树棚改回迁一期）绩效评价综合得分 95 分，对应绩效级别为“优”。

按照评价指标和评分标准，通过数据资料收集、分析，对 2026 年恒华钰丰（双树棚改回迁一期）进行客观评价。

恒华钰丰（双树棚改回迁一期） 绩效评价得分

序号	一级指标	二级指标		分值	得分	评估结论
1	项目实施的必要	必要性	项目的实施是否必要？	5	5	是

2	性、公益性、收益性	公益性	项目的实施是否带来显著公益效应？	5	5	是
3		收益性	项目的实施是否带来收益？	5	5	是
4	项目建设投资合规性与 项目成熟度	项目论证	事前是否经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策？	5	5	项目论证较为充分
5		项目计划	项目计划是否科学合理？	5	5	项目范围、项目具体计划、启动时间、具体活动 实施时间科学合理，项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等均已齐备
6		预算匹配	预算是否与项目内容匹配？	5	5	匹配
7		成本控制	是否已具有相应的成本控制制度、措施，该制度是否完整、可操作？	5	5	制度完整可操作
8		制度完善	质量控制：是否已具有相应的项目质量要求，质量检查、验收等必要的控制措施或手段？	3	2	制度较为完善
9			应急措施：项目是否有针对突发事件或未知风 险的应急措施？	3	3	
10			政府采购：是否有健全的采购管理制度对该项目的政府采购行为进行约束？	3	3	
11	项目资金来源和到位的可行性	资金来源	项目资金其它来源渠道是否明确？	5	5	明确
12		资金到位	各渠道资金到位时间、条件是否能够落实？	5	4	资金已到位，能够落实
13	项目收入、成本、收益预测合理性	收入	项目收入预测是否合理？	3	3	合理
14		成本	项目成本预测是否合理？	3	3	合理
15		收益	项目收益预测是否合理？	3	3	合理
16	债券资金需求合理性	重复投入	项目单位是否有类似项目得到债券资金重复支持？	5	5	项目无重复投入的情况
17		需求合规	项目是否过量申报债券资金？是否符合债券发行标准？	5	5	未过量申报，符合标准

18	项目偿债计划可行性和偿债风险点	偿债计划	项目偿债计划是否可行、合规？	5	5	可行合规
19		偿债风险	项目偿债风险点是否列出？风险是否过大？	5	4	已列出，风险可控
20		风险覆盖	风险控制措施是否可以有效降低风险？	5	4	基本可以
21	绩效目标合理性	目标完整性	项目的绩效目标是否完整？	3	3	项目绩效目标完整性评估为好
22		目标准确性	项目的绩效目标是否准确？	3	3	项目的绩效目标准确
23		目标量化	项目的绩效目标是否量化？	3	2	项目的目标值已量化
24		指标值测算	指标值测算是否科学？	3	3	项目绩效目标中指标值测算较为科学
25	其他需要纳入事前绩效评估的事项	无				
总体结论				**100**	**95**	**通过事前绩效评估**

（二）项目主管部门和项目单位要根据绩效评价结果及时整改问题。省级财政部门也要及时将重点绩效评价结果反馈项目主管部门和项目单位，并提出整改意见。项目主管部门和项目单位应根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

（三）上级财政部门对下级财政部门绩效管理工作定期开展抽查，指导和督促提高绩效管理水平。财政部组织各地监管局定期抽查各地区绩效管理工作情况、省级财政部门重点绩效评价开展情况等，抽查情况书面报告财政部。

（四）按照评价与结果应用主体相统一的原则，财政部在分配新增地方政府专项债务限额时，将财政部绩效评价结果及各地监管局抽查结果等作为分配调整因素。省级财政部门在分配专项债务限额时，将抽查情况及开展的重点绩效评价结果等作为分配调整因素。地方财政部门将绩效评价结果作为项目建设期专项债券额度以及运营期财

政补助资金分配的调整因素。

（五）各级财政部门、项目主管部门和项目单位及个人，违反专项债券项目资金绩效管理规定致使财政资金使用严重低效无效并造成重大损失的，以及有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，依法责令改正；对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送有关机关处理。

九、总结

综上，本项目事前绩效评估得分为 95 分，结论建议为“建议予以支持”，但应抓紧落实地方政府配套资金，以保障项目顺利实施。