

附件

# 专项债券项目资金事前绩效评估报告

(参考提纲)

项目名称: 本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目

项目单位: 本溪市明泰建设有限责任公司

项目主管部门: \_\_\_\_\_

评估机构: (仅在委托第三方机构时填列)

评估时间: \_\_\_\_\_



## 一、评估对象

项目名称：本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目

项目单位：本溪市明泰建设有限责任公司

项目主管部门：本溪市明山区住房和城乡建设局

项目绩效目标：项目建设阶段完成本项目中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标。项目配套预期收益能够实现较理想的预期值，满足债务资金偿付要求，并能获得较好的财务效益、国民经济效益、社会效益。项目年度执行情况达到预算目标，如有偏差可以及时纠偏。

项目资金总额：项目建设总投资 4,533.24 万元

项目概况：本溪位于辽宁省东南部（东经  $123^{\circ} 34'$  ~  $125^{\circ} 46'$ ，北纬  $40^{\circ} 49'$  ~  $41^{\circ} 35'$ ），全境总面积 8411.3 平方公里，北靠沈阳、抚顺（距沈阳 77 公里，距抚顺 79 公里），南接丹东（距丹东 198 公里），西邻辽阳（距辽阳 46 公里）、鞍山，东傍吉林（距通化 150 公里）。享有“太子城”、“东北山城”、“盛京后花园”的美誉。本溪呈哑铃形分布，境内多山地，自然地貌为“八山一水半分田，半分道路和庄园”。本溪属于中温带湿润气候区，全地区平均气温  $6.1^{\circ}\text{C}$  ~  $7.8^{\circ}\text{C}$ ，最热的七月平均气温为  $24.3^{\circ}\text{C}$ ；最冷的一月，平均气温为零下  $14.3^{\circ}\text{C}$ 。雨量比较充足，年平均降水量为 800-1000 毫米，其中一半集中在夏季的七、八月份。综观全年，春天风和日丽，夏季稍热多雨，秋季天高气爽，冬天冰封雪飘。本溪市有汉、满、回、朝、蒙等 26 个民族，本溪



常住人口为 170 余万人。其中，城占总人口数的 72.8%，乡村人口占总人口数的 27.2%。

2021 年至 2023 年，本溪市本级实现一般公共预算收入分别为 73.90 亿元、80.10 亿元和 73.60 亿元；政府性基金收入分别为 10.70 亿元、15.50 亿元和 22.38 亿元。伴随区域经济增长，土地出让收入及政府性基金收入实现增加。

本溪市 2021—2023 年财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	930.80	971.00	894.20
一般公共预算收入（亿元）	73.90	80.10	73.60
政府性基金收入（亿元）	10.70	15.50	22.38
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	6.40	2.60	2.06
政府性基金支出（亿元）	15.70	37.30	25.30
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	6.40	2.60	2.06

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目，该项目位于本溪市明山区绿地中央广场，项目总建筑面积 11,929.56 平方米。项目资产类型为住宅，共计 137 套，其中绿地广场楼 11-4 栋 5 套，绿地广场楼 11-5 栋 18 套、绿地广场楼 11-8 栋 49 套、绿地广场楼 11-9 栋 17 套、4#楼 1 单元和 2 单元 24 套、5#楼 1 单元和 2 单元 24 套，建筑面积合计 11,929.56 平方米，单价为 3,800.00 元每平方米，总价值合计 4,533.23 万元。项目完成购置后资产权益归属及持有单位为本溪市明泰建设有限责任公司。项目拟购置 137 套住宅进行出租，用

作保障性租赁住房进行出租，能够解决解决住房困难群众的实际问题，项目期限为 20 年，根据测算项目运营期间预计房屋收入合计 6,308.80 万元（按照实际出租率不低于 80% 计算），预计运营成本合计 1,936.02 万元，净收益为 4,372.78 万元。项目资产所得收入全部上缴财政。

## 二、评估方式和方法

### （一）评估程序。

#### 1、前期准备阶段

本阶段工作内容是根据委托事项成立评价工作组，对本项目进行相关政策等项目资料进行研究，初步搭建报告框架及评价维度，结合项目的具体情况和特点编写项目初步资料清单和访谈提纲。

#### 2、第二阶段为访谈阶段

本阶段工作内容是根据访谈，充分了解项目的背景、建设内容、技术及经济可行性、运营模式以及财务可行性，并根据具体内容调整完善绩效评价指标体系。

#### 3、第三阶段为评估报告编制阶段

本阶段主要工作内容是根据搜集、访谈、调研获得的资料进行综合评价、分析并完成初步测算，针对债券发行的不同维度进行分析后形成专项债券发行可行性的初步结论，并按照规定文本格式和要求撰写事前绩效评价报告。

#### 3、第四阶段为沟通确定阶段



项目组编写完初步报告后，与被评价单位针对报告内容进行充分沟通，破除信息壁垒，相应完善和调整后的规定的时间内提交正式版绩效评价报告，并建立绩效评价档案，评价工作结束后，评价工作组建立绩效评价工作档案将收集、核查的绩效评价相关材料、数据、调研材料、评价工作底稿、评价报告等整理归档。

## （二）论证思路及方法。

### 1、事前绩效评估基本思路

事前绩效评估基本思路是根据《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）、《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第12号）、《财政部关于印发〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》（财预〔2013〕53号）、《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）、《财政部关于印发〈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）、《本溪市保障性住房管理暂行办法》等政策要求，收集项目相关资料并运用科学合理的评估方法，就立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、可行性和筹资合规性等对项目进行客观、公正的评估。从而指导项目决策及专项债券申请的必要性、偿债的可行性。指导项目实施后进一步加强和完善项目管理，强化项目支出的责任，提高政府专项债券资金的效率和效益。

## 2、评价依据

(1) 《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）

(2) 《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第12号）

(3) 《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）；

(4) 《财政部关于印发〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》（财预〔2013〕53号）；

(5) 《财政部关于印发〈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）；

(6) 《财政部国家发展改革委员会关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）

(7) 《本溪市保障性住房管理暂行办法》；

(8) 国家、行业及地方的有关法律、法规和规程、规范；

(9) 项目承办单位及各相关部门提供的有关基础资料。

(三) 评估方式（含专家名单）。本次评估采用的方法包括成本效益分析法、因素分析法、文献分析法。

## 三、评估内容

(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性。

本项目是政府投资性项目，公益性项目，所属行业领域：



公共租赁住房，项目自身能产生一定收益。

(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度。

本项目处于已建成。

(三) 项目资金来源和到位可行性。

项目总投资 4,533.24 万元，其中：企业申请银行贷款资金 1,216.62 万元，申请各级财政资金 1,216.62 万元，合计 2,433.24 万元，占投资总额的 53.68%，拟申请发行政府专项债券 2,100.00 万元，占投资总额的 46.32%。本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目计划共申请政府债券资金 2,100.00 万元，债券期限 20 年，债券利率 3.70%，在债券存续期每年支付一次利息，本金第二十年偿还。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性。

#### 1、运营收入依据及测算

##### (1) 房屋出租收入

根据 2025 年 3 月，本溪市出台《本溪市保障性租赁住房管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》），《暂行办法》中设定了“申请及配租管理”、“合同备案及租金管理”、“供后管理”“监督管理”等章节，本项目应按照《暂行办法》规定内容执行。实行政府指导价管理的公共租赁住房租金标准在制定和调整时可按照不超过同地段或同区域、同类型住房市场租金水平的 90% 确定。本项目住房市场租金如下。

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目租金明细表

序号	名称	区域位置	类型	单价
----	----	------	----	----

1	绿地中央广场	本溪市明山区	普通住宅	24 元/m <sup>2</sup> /月
---	--------	--------	------	------------------------

由于本项目房屋地理位置较好，根据《本溪市保障性住房管理暂行办法》第十六条规定，保障性租赁住房项目租金平均价格，原则上不高于项目所在区域租金指导价格的 90%，并实行定期动态调整。结合市场租金调研综合分析，出于谨慎性考虑，本报告中采用租金按市场调研综合租金 9 折（下浮 10%）考虑。出租价格暂为为 24 元/m<sup>2</sup>·月。根据规划方案，共有房屋面积为 11,929.56 m<sup>2</sup>，出租率在项目运营期按 80%计算。考虑通货膨胀、自然上涨等因素，收费价格按每三年以上涨 4.8%计算。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	房屋出租收入
第 1 年	343.57
第 2 年	343.57
第 3 年	343.57
第 4 年	360.06
第 5 年	360.06
第 6 年	360.06
第 7 年	377.35
第 8 年	377.35
第 9 年	377.35
第 10 年	395.46
第 11 年	395.46
第 12 年	395.46
第 13 年	414.44
第 14 年	414.44



第 15 年	414.44
第 16 年	434.33
第 17 年	434.33
第 18 年	434.33
第 19 年	455.18
第 20 年	455.18
合计	7,886.00

综上所述，项目运营期内项目总收入为 7,886.00 万元。

## 2、运营支出依据及测算

根据同类经营调研情况，结合本项目实际经营情况，本项目总成本费用主要包括：人员工资及福利费、维修费用、管理费用、其他费用。

1) 人员工资及福利费：主要为管理人员和维修人员工资福利费等。工作人员按 10 人计，考虑行业平均薪酬和地区人均收入情况，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算，项目经营期内每 5 年上涨 5%。

2) 维修费用：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，修理费用拟按总投资的 0.3% 估算。

本项目取值	参考依据
维修费用按总投资的 0.3% 估算	参考行业维修费用按总投资的 0.1%—1%。

3) 管理费用：参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》按照项目收入的 2% 进行计取。

本项目取值	参考依据
管理费用为收入的 2%	1. 按收入的 1%—5% 计提

## 经营成本测算表

金额单位：万元

年度	工资及福利费	维修费用	管理费用	其他费用	合计
第 1 年	60.00	17.79	6.87	6.00	90.66
第 2 年	60.00	17.79	6.87	6.00	90.66
第 3 年	60.00	17.79	6.87	6.00	90.66
第 4 年	60.00	17.79	7.20	6.00	90.99
第 5 年	63.00	17.79	7.20	6.00	93.99
第 6 年	63.00	17.79	7.20	6.00	93.99
第 7 年	63.00	17.79	7.55	6.00	94.34
第 8 年	63.00	17.79	7.55	6.00	94.34
第 9 年	63.00	17.79	7.55	6.00	94.34
第 10 年	66.15	17.79	7.91	6.00	97.85
第 11 年	66.15	17.79	7.91	6.00	97.85
第 12 年	66.15	17.79	7.91	6.00	97.85
第 13 年	66.15	17.79	8.29	6.00	98.23
第 14 年	66.15	17.79	8.29	6.00	98.23
第 15 年	69.46	17.79	8.29	6.00	101.54
第 16 年	69.46	17.79	8.69	6.00	101.93
第 17 年	69.46	17.79	8.69	6.00	101.93
第 18 年	69.46	17.79	8.69	6.00	101.93
第 19 年	69.46	17.79	9.10	6.00	102.35
第 20 年	69.46	17.79	9.10	6.00	102.35
合计	1,302.50	355.80	157.72	120.00	1,936.02

经测算，项目计算期内固定资产折旧总计为 1,936.02 万元。

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金 5,949.98 万元，如下表：

金额单位：万元



序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	本溪市	本溪市绿地中央广场 保障性租赁住房项目	7,886.00	1,936.02	5,949.98

(五) 债券资金需求合理性。

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目计划共申请政府债券资金 2,100.00 万元，债券期限 20 年，债券利率 3.70%，在债券存续期每年支付一次利息，本金第二十年偿还。存续期内本息支付情况如下：

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		77.70	77.70	4,372.78
第 2 年		77.70	77.70	
第 3 年		77.70	77.70	
第 4 年		77.70	77.70	
第 5 年		77.70	77.70	
第 6 年		77.70	77.70	
第 7 年		77.70	77.70	
第 8 年		77.70	77.70	
第 9 年		77.70	77.70	
第 10 年		77.70	77.70	
第 11 年		77.70	77.70	
第 12 年		77.70	77.70	
第 13 年		77.70	77.70	
第 14 年		77.70	77.70	
第 15 年		77.70	77.70	
第 16 年		77.70	77.70	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 17 年		77.70	77.70	
第 18 年		77.70	77.70	
第 19 年		77.70	77.70	
第 20 年	2,100.00	77.70	77.70	
合计	2,100.00	1,554.00	3,654.00	
本息覆盖倍数	1.20			

### （一）政策变动风险

土地供应、财政补贴、税收优惠等政策调整可能影响项目可行性。

风险控制措施：密切关注政策动态，与政府部门保持沟通，争取长期稳定的政策支持。

### （二）审批与监管风险

项目审批流程复杂，监管要求严格（如户型、租金、租客资格等）。

风险控制措施：提前熟悉地方实施细则，确保合规性；建立高效的审批协调机制。

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61 号文事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

（二）其他需要纳入事前绩效评估的事项。



政府专项债券自 2018 年大规模发行以来，专项债投资领域、组合融资领域、作为资本金领域根据每年的政策目标均有调整，因此建议将政府专项债券事前评估中加入关于投资领域是否符合当年政府专项债券申报领域的评估。根据国家财政部办公厅、发展改革委办公厅《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）

要求，债券申报投向主要包括九大领域，主要包括交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目以及保障性安居工程。文件对每一领域均进行了所支持的细分行业的说明，本项目属于保障性安居工程项目，因此，属于债券发行的支持方向。

#### **四、评估结论与相关建议**

##### **（一）评估总体结论。**

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

##### **（二）评估相关建议。**

对于事前绩效评估有以下几点建议：

一是保障偿债收益落实。加强对配套收益资源价值实现的监管，确保用于偿还本债券的收益能按时实现。

二是完善项目库管理办法，建立项目的谋划、储备、投产协调机制。目前专项债券发行管理执行项目库模式，大大优化了债券项目申报的流程，提高了发债项目的成熟度和可靠性。但建议进一步规范和加强专项债券项目管理，健全专项债券全生命周期预算管理机制，提高专项债券使用效益。项目库是贯彻落实重点项目“投产一批、开工一批、储备一批、谋划一批”的要求，对专项债券项目研究谋划、筛选储备、限额控制、发行使用、风险防控、存续管理等工作进行规范化、精细化管理的数据库系统。项目库可以分为“储备库、发行库、执行库”三个子系统，实行一体化、滚动接续、全生命周期管理。

三是加强专项债项目的事前事后绩效管理。《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）提出，“抓紧健全科学规范的管理制度，完善绩效目标、绩效监控、绩效评价、结果运用等管理流程，健全共性的绩效指标框架和分行业领域的绩效指标体系”，“投资主管部门要加强基建投资绩效评估，评估结果作为申请预算的必备条件”。项目单位要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，牢固树立绩效理念，加强专项债券项目的投资绩效管理，要求各项目根据项目投资管理特点科学设立绩效目



标，切实加强绩效监控和评价，做好评价结果运用，逐步建立“申请有目标、执行有监控、完成有评价、结果有应用”的投资绩效管理机制，以每个年度项目的绩效实现推动整个专项债券项目绩效目标的完成，不断提高专项债券资金的投资效益，充分发挥专项资金引导促进作用。