

# 南京市 2022 年第二批江苏省政府债券 项目实施方案

(棚户区改造专项债券)

项目 1: 高华四期 (拆迁安置房)

## 1、项目主要内容

本项目名称为高华四期 (拆迁安置房), 属于棚户区改造行业项目, 项目已开工在建。本项目拟建拆迁安置房, 包括住宅、商业配套、物业管理用房、配电房、门卫及地下车库等, 地上建筑面积 57967.72 平方米, 地下建筑面积 26346.4 平方米, 建筑面积共计 84314.12 平方米, 其中: 地上住宅面积 52733.72 平方米, 商业配套面积 4244 平方米, 物业管理用房面积 880 平方米, 配电房面积 104 平方米, 门卫及其他面积 6 平方米。

## 2、项目经济社会效益分析

### (1) 经济效益

本项目属于固定资产投资项目, 总投资 70000 万元。项目建设期, 将对建筑行业上下游起到一定的带动作用, 从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。本项目建成后进入运营期, 可以对外出售住宅及商铺, 出租车位, 预计在债券存续内可以实现收益 49127 万元, 项目具有良好的经济效益。

### (2) 社会效益

当前, 加快保障房如拆迁安置房等建设, 不仅有利于进一步改善民生, 也有利于增加投资、扩大居民消费, 对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题, 是重要的民生问题, 加快建设保障性住房, 对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景, 这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划, 科学合理构建, 使整个地块面貌焕然一新, 融入整个城市的风格之中, 以求达到更完整和谐的浦口风貌, 更好地促进浦口区的发展。项目对扩散城市气息, 美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外。一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

可以盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 70000 万元，自有资本金 50000 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划于 2023 年完成建设，项目建设正在进行中。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
高华四期(拆迁安置房)	70000			50000		10000	10000

其他资金 10000 万元，拟在 2023 年通过发行专项债解决。

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。本期专项债存续期间预计收入共计 53495 万元。其中，安置房/商业配套销售收入 52858 万元，车位出租收入 637 万元。预计成本及税金共计 4285 万元，项目收益 49210 万元。

### 5、事前绩效评估申报表



项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		7			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		2		
		其中:用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金		5		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	目标 1:住宅、商铺按计划销售完成; 目标 2:车位出租率达到 85%。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5



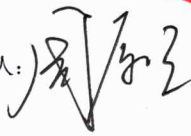



		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟 度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金 需求合理 性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3

		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	 部门负责人：  部门：（盖章）		
绩效处（科）室 审核意见	处（科）室负责人：  处（科）室：（盖章） 		
分管处（科）室 审核意见	处（科）室负责人：  处（科）室：（盖章） 		

## 项目 2: 高华五期 ( 拆迁安置房 )

### 1、项目主要内容

本项目名称为高华五期 ( 拆迁安置房 )，属于棚户区改造行业项目，项目已开工在建。本项目拟建拆迁安置房，包括住宅、商业配套、物业管理用房、配电房、门卫及地下停车库等，地上建筑面积 108073.06 平方米，地下建筑面积 48549.3 平方米，建筑面积共计 156622.36 平方米，其中：地上住宅 104278.96 平方米，商业配套建筑面积 2000 平方米，物业管理用房面积 1580.1 平方米，配电房面积 208 平方米，门卫及其他面积 6 平方米。

### 2、项目经济社会效益分析

#### (1) 经济效益

本项目属于固定资产投资项，总投资 130000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在债券存续内可以实现收益 107314 万元，项目具有良好的经济效益。

#### (2) 社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。一个完善的住房制度必然是由市场

机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 130000 万元，自有资本金 82000 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划于 2023 年完成建设，项目建设正在进行中。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
高华五期(拆迁安置房)	130000			82000		30000	18000

其他资金 18000 万元，拟在 2023 年通过发行专项债解决。

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。本期专项债存续期间预计收入共计 116844 万元。其中，安置房/商业配套销售收入 115472 万元，车位出租收入 1372 万元。预计成本及税金共计 9350 万元，项目收益 107494 万元。

### 5、事前绩效评估申报表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	高华五期（拆迁安置房）	项目主管部门 （盖章）	南京市浦口区住房保障和房产局
开工时间	2021年1月	（预计）完成时间	2023年12月
项目建设/运营单位（盖章）	南京宇浦房地产开发有限责任公司	项目负责人及联系电话	黄海涛，13913362881
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>到期申请延续</span>		
项目内容简介	该项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 71411 平方米，总建筑面积约 156622.36 平方米，其中地上建筑面积约 108073.06 平方米。		
必要性论证	<p>（1）项目申请设立的依据：本项目投向属于国家发改委《产业结构调整指导目录》(2019 年本)鼓励类，符合《浦口区“十三五”保障性住房建设规划》（浦政办发〔2017〕52 号）。项目建设一方面用于安置附近区域的拆迁居民，提高人民群众的生活居住条件，另一方面有利于改善浦口区的整体环境，满足、对应江北新区的发展规划，该项目的宏观建设背景十分利于项目的推进。</p> <p>（2）项目实施产生的作用和意义：项目建成后可以提升城市形象，将为拆迁及低收入人群提供居住保障，大幅度改善、提高受保护人群的生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升江北新区的形象做出一定贡献。</p>		
可行性论证	<p>（1）项目建设投资合规性与项目成熟度：本项目通过了南京市浦口区行政审批局印发项目核准的批复（浦行审投字〔2020〕85 号）。</p> <p>（2）项目资金来源和到位可行性：项目总投资为 130000 万元，其中计划发行债券 48000 万元，其余资金拟由项目实施单位自筹解决。</p> <p>（3）项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目每年收益能够覆盖债券还本付息，债券存续期本息覆盖倍数为 2.61；偿债风险点包括：工期拖延风险等。</p>		
公益性论证	本项目为棚户区改造项目，属于公益性项目，专项债券资金形成的公益性资本支出具体的包括：拆迁安置房、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等建设，其投向属于公益性支出。本项目符合专项债券发行的项目属性。		

收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：本项目总投资 130000 万元，资本金比例符合国家关于资本金比例的规定，项目运营期可实现收益 107314 万元，可以覆盖专项债本息。(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目通过销售住宅、商铺和出租停车位获得收入。本项目具有明晰、确定的收益来源，且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本，基本符合项目实际情况。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		13			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		4.8		
		其中：用作项目资本金				
	.....					
	自筹资金	自有资金		8.2		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	目标 1：住宅、商铺按计划销售完成； 目标 2：车位出租率达到 85%。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2







	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4

	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	 部门负责人: _____	 部门: (盖章)	
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: 	处(科)室: (盖章)	
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: 	处(科)室: (盖章)	

### 项目 3：高新 1 号地（拆迁安置房）

#### 1、项目主要内容

本项目名称为高新 1 号地（拆迁安置房），属于棚户区改造行业项目，项目已开工在建。该项目主要建设住宅、商业、社区居家养老服务用房、物管用房、配电房、垃圾站、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 64718.18 平方米，总建筑面积约 248028.17 平方米，其中地上建筑面积约 181018.32 平方米。

#### 2、项目经济社会效益分析

##### （1）经济效益

本项目属于固定资产投资项，总投资 140000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在债券存续内可以实现收益 169381 万元，项目具有良好的经济效益。

##### （2）社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥

政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 140000 万元，自有资本金 77000 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划于 2023 年完成建设，项目建设正在进行中。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
高新1号地(拆迁安置房)	140000			77000		59700	3300

其他资金 3300 万元，拟在 2023 年通过发行专项债解决。

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。本期专项债存续期间预计收入共计 184410 万元。其中，安置房/商业配套销售收入 182310 万元，车位出租收入 2100 万元。预计成本及税金共计 14753 万元，项目收益 169657 万元。

### 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	高新 1 号地（拆迁安置房）	项目主管部门 （盖章）	南京市浦口区住房保障和房产局
开工时间	2021 年 1 月	（预计）完成时间	2023 年 6 月
项目建设/运营单位（盖章）	南京谒民房地产开发有限公司	项目负责人及联系电话	邵世明, 18913310333
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> 到期申请延续</span>		
项目内容简介	该项目主要建设住宅、商业、社区居家养老服务用房、物管用房、配电房、垃圾站、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 64718.18 平方米，总建筑面积约 248028.17 平方米，其中地上建筑面积约 181018.32 平方米。		
必要性论证	<p>（1）项目申请设立的依据：本项目投向属于国家发改委《产业结构调整指导目录》(2019 年本)鼓励类，符合《浦口区“十三五”保障性住房建设规划》（浦政办发〔2017〕52 号）。项目建设一方面用于安置附近区域的拆迁居民，提高人民群众的生活居住条件，另一方面有利于改善浦口区的整体环境，满足、对应江北新区的发展规划，该项目的宏观建设背景十分利于项目的推进。</p> <p>（2）项目实施产生的作用和意义：项目建成后可以提升城市形象，将为拆迁及低收入人群提供居住保障，大幅度改善、提高受保护人群的生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升江北新区的形象做出一定贡献。</p>		
可行性论证	<p>（1）项目建设投资合规性与项目成熟度：本项目通过了南京市浦口区行政审批局印发项目核准的批复（浦行审投字〔2020〕86 号）。</p> <p>（2）项目资金来源和到位可行性：项目总投资为 140000 万元，其中计划发行债券 63000 万元，其余资金拟由项目实施单位自筹解决。</p> <p>（3）项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目每年收益能够覆盖债券还本付息，债券存续期本息覆盖倍数为 2.26；偿债风险点包括：工期拖延风险等。</p>		
公益性论证	本项目为棚户区改造项目，属于公益性项目，专项债券资金形成的公益性资本支出具体的包括：住宅、商业、社区居家养老服务用房、物管用房、配电房、垃圾站、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程建设，其投向属于公益性支出。		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：本项目总投资 140000 万元，资本金比例符合国家关于资本金比例的规定，项目运营期可实现收益 169381 万元，可以覆盖专项债本息。(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目通过销售住宅、商铺和出租停车位获得收入。本项目具有明晰、确定的收益来源，且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本，基本符合项目实际情况。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		14			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		6.3		
		其中：用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金		7.7		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1：住宅、商铺按计划销售完成； 目标 2：车位出租率达到 85%。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2







	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4

	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	 部门负责人:  部门: (盖章)		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 		

## 项目 4：兰桥七期（拆迁安置房）

### 1、项目主要内容

兰桥七期（拆迁安置房）项目，属于棚户区改造行业项目，项目已开工在建。本项目拟建拆迁安置房小区，位于浦口区桥林街道，总用地面积 57903.64 平方米，该项目总建筑面积约 164625 平方米，其中地上总建筑面积为 115475 平方米，地下总建筑面积为 49150 平方米。建筑包括住宅楼、商业用房、物业管理用房、养老用房、消防控制室、配电房、开关站、门卫、快件服务用房及地下车库。

### 2、项目经济社会效益分析

#### （1）经济效益

本项目属于固定资产投资项，总投资 99000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在债券存续内可以实现收益 123566.00 万元，项目具有良好的经济效益。

#### （2）社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。一个完善的住房制度必然是由市场

机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 99000 万元，自有资本金 43000 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划于 2023 年完成建设，项目建设正在进行中。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
兰桥七期(拆迁安置房)	99000			43000	16000	19000	21000

其他资金 21000 万元，拟在 2023 年通过发行专项债解决。

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。本期专项债存续期间预计收入共计 134509 万元。其中，安置房/商业配套销售收入 133116 万元，车位出租收入 1393 万元。预计成本及税金共计 10760 万元，项目收益 123749 万元。

### 5、事前绩效评估申报表



	收入。本项目具有明晰、确定的收益来源，且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本，基本符合项目实际情况。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		9.9			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		5.6		
		其中:用作项目资本金				
	.....					
	自筹资金	自有资金		4.3		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	目标 1:住宅、商铺按计划销售完成; 目标 2:车位出租率达到 85%。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2





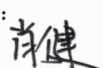

	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3

		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	 部门负责人: _____ 部门: _____ (盖章) 		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: _____ (盖章) 		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: _____ (盖章) 		

## 项目 5：兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）

### 1、项目主要内容

本项目名称为兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目，属于棚户区改造行业项目，项目已开工在建。该项目主要建设住宅、配套商业、社区服务用房、社区中心、地下车库及相关附属配套等工程，总建筑面积约 152871 平方米，其中地上建筑面积约 102554 平方米、地下建筑面积约 50317 平方米。

### 2、项目经济社会效益分析

#### （1）经济效益

本项目属于固定资产投资项，总投资 95000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在债券存续内可以实现收益 9.9428 万元，项目具有良好的经济效益。

#### （2）社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥

政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 95000 万元，自有资本金 55000 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划于 2023 年完成建设，项目建设正在进行中。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
兰桥六期 A 组团二期(拆迁安置房)	95000			55000		24000	16000

其他资金 16000 万元，拟在 2023 年通过发行专项债解决。

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。本期专项债存续期间预计收入共计 108111 万元。其中，安置房/商业配套销售收入 107838 万元，车位出租收入 273 万元。预计成本及税金共计 8647 万元，项目收益 99464 万元。

### 5、事前绩效评估申报表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	项目主管部门 (盖章)	南京市浦口区住房保障和房产局
开工时间	2020 年 5 月	(预计) 完成时间	2023 年 12 月
项目建设/运营单位 (盖章)	南京市浦口区保障房建设发展有限公司	项目负责人及联系电话	赵健, 13952060195
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> 到期申请延续</span>		
项目内容简介	该项目主要建设住宅、配套商业、社区服务用房、社区中心、地下车库及相关附属配套等工程，总建筑面积约 152871 平方米，其中地上建筑面积约 102554 平方米、地下建筑面积约 50317 平方米。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：本项目投向属于国家发改委《产业结构调整指导目录》(2019 年本)鼓励类，符合《浦口区“十三五”保障性住房建设规划》(浦政办发〔2017〕52 号)。项目建设一方面用于安置附近区域的拆迁居民，提高人民群众的生活居住条件，另一方面有利于改善浦口区的整体环境，满足、对应江北新区的发展规划，该项目的宏观建设背景十分利于项目的推进。 (2) 项目实施产生的作用和意义：项目建成后可以提升城市形象，将为拆迁及低收入人群提供居住保障，大幅度改善、提高受保护人群的生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升江北新区的形象做出一定贡献。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：本项目通过了浦口区发改局局印发项目核准的批复(浦发改投资字〔2018〕388 号)。 (2) 项目资金来源和到位可行性：项目总投资为 95000 万元，其中计划发行债券 40000 万元，其余资金拟由项目实施单位自筹解决。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目每年收益能够覆盖债券还本付息，债券存续期本息覆盖倍数为 2.99；偿债风险点包括：工期拖延风险等。		
公益性论证	本项目为棚户区改造项目，属于公益性项目，专项债券资金形成的公益性资本支出具体的包括：住宅、商业、社区居家养老服务用房、物管用房、配电房、垃圾站、门卫、地下停车场及相关配套设施等工程建设，其投向属于公益性支出。		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：本项目总投资 95000 万元，资本金比例符合国家关于资本金比例的规定，项目运营期可实现收益 99428 万元，可以覆盖专项债本息。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目通过销售住宅、商铺和出租停车位获得收入。本项目具有明晰、确定的收益来源，且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本，基本符合项目实际情况。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		9.5			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		4		
		其中：用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金		5.5		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1：住宅、商铺按计划销售完成；</p> <p>目标 2：车位出租率达到 85%。</p>					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2






	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4

	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	 部门负责人:  部门: (盖章)		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 		

## 项目 6：棉场四期（拆迁安置房）

### 1、项目主要内容

本项目名称为棉场四期（拆迁安置房），属于棚户区改造行业项目，项目已开工在建。本项目拟建包括住宅、商业配套、配电房、门卫其他和地下停车库等，地上建筑面积 101288.42 平方米，地下建筑面积 50970.32 平方米，建筑面积共计 152258.74 平方米。

### 2、项目经济社会效益分析

#### （1）经济效益

本项目属于固定资产投资项，总投资 100000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在债券存续内可以实现收益 109810 万元，项目具有良好的经济效益。

#### （2）社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障

制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 100000 万元，自有资本金 56000 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划于 2023 年完成建设，项目建设正在进行中。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
棉场四期(拆迁安置房)	100000			56000		30000	14000

其他资金 14000 万元，拟在 2023 年通过发行专项债解决。

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。本期专项债存续期间预计收入共计 119520 万元。其中，安置房/商业配套销售收入 118407 万元，车位出租收入 1113 万元。预计成本及税金共计 9564 万元，项目收益 109956 万元。

### 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	棉场四期（拆迁安置房）	项目主管部门 (盖章)	南京市浦口区住房保障和房产局
(预计)开工时间	2020年7月	(预计)完成时间	2023年12月
项目建设/运营单位(盖章)	南京宁浦房地产开发有限公司	项目负责人及联系电话	黄海涛, 13913362881
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> 到期申请延续</span>		
项目内容简介	该项目主要建设住宅、商业、配电房、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程, 规划用地总面积约 66960 平方米, 总建筑面积约 152258.74 平方米, 其中地上建筑面积约 101288.42 平方米。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据: 本项目投向属于国家发改委《产业结构调整指导目录》(2019 年本)鼓励类, 符合《浦口区“十三五”保障性住房建设规划》(浦政办发〔2017〕52 号)。项目建设一方面用于安置附近区域的拆迁居民, 提高人民群众的生活居住条件, 另一方面有利于改善浦口区的整体环境, 满足、对应江北新区的发展规划, 该项目的宏观建设背景十分利于项目的推进。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义: 项目建成后可以提升城市形象, 将为拆迁及低收入人群提供居住保障, 大幅度改善、提高受保护人群的生活、居住条件; 有利于城乡统筹战略的实施, 为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障, 为进一步提升江北新区的形象做出一定贡献。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度: 本项目通过了南京市浦口区行政审批局印发项目核准的批复(浦行审投字〔2020〕92 号)。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性: 项目总投资为 100000 万元, 其中计划发行债券 44000 万元, 其余资金拟由项目实施单位自筹解决。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 项目每年收益能够覆盖债券还本付息, 债券存续期本息覆盖倍数为 2.73; 偿债风险点包括: 工期拖延风险等。</p>		
公益性论证	本项目为棚户区改造项目, 属于公益性项目, 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括: 拆迁安置房、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等建设, 其投向属于公益性支出。		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：本项目总投资 100000 万元，资本金比例符合国家关于资本金比例的规定，项目运营期可实现收益 109810 万元，可以覆盖专项债本息。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目通过销售住宅、商铺和出租停车位获得收入。本项目具有明晰、确定的收益来源，且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本，基本符合项目实际情况。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		10			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		4.4		
		其中：用作项目资本金				
	.....					
	自筹资金	自有资金		5.6		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1：住宅、商铺按计划销售完成；</p> <p>目标 2：车位出租率达到 85%。</p>					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2







	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4

	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	 部门负责人: _____	 部门: (盖章)	
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: 	处(科)室: (盖章) 	
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: 	处(科)室:  (盖章)	

## 项目 7：杨山雅苑二期（拆迁安置房）

### 1、项目主要内容

本项目名称为杨山雅苑二期（拆迁安置房），属于棚户区改造行业项目，项目已开工在建。本项目拟建拆迁安置房小区，包括住宅、商业和地下车库等，总建筑面积 41437.472 平方米，其中：地上建筑面积 25279.472 平方米，地下建筑面积 16158 平方米。

### 2、项目经济社会效益分析

#### （1）经济效益

本项目属于固定资产投资项，总投资 27000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在存续内可以实现收益 30835 万元，项目具有良好的经济效益。

#### （2）社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障

制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 27000 万元，自有资本金 13500 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划于 2023 年完成建设，项目建设正在进行中。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
杨山雅苑二期(拆迁安置房)	27000			13500	3500	6000	4000

其他资金 4000 万元，拟在 2023 年通过发行专项债解决。

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。本期专项债存续期间预计收入共计 33,580 万元。其中，安置房/商业配套销售收入 33146 万元，车位出租收入 434 万元。预计成本及税金共计 2688 万元，项目收益 30892 万元。

### 5、事前绩效评估申报表



	位获得收入。本项目具有明晰、确定的收益来源，且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本，基本符合项目实际情况。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		2.7			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		1.35		
		其中：用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金		1.35		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	目标 1：住宅、商铺按计划销售完成； 目标 2：车位出租率达到 85%。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2



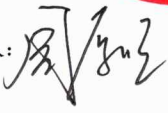



	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4

	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	 部门负责人:  部门负责人: (盖章)	
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 	
分管处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)	

## 项目 8：开发区山泉云庭安置房项目

### 1、项目主要内容

开发区山泉云庭安置房项目位于溧水开发区，开发区山泉云庭安置房项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，用地规模为 66716 平方米（约 100 亩），总建筑面积 178951.8 平方米，其中：地上建筑面积 132251.8 平方米（其中住宅 124113.3 平方米，商业 8138.5 平方米），地下建筑面积 46700 平方米）。

### 2、项目经济社会效益分析

（1）有利于开发区区域空间合理利用，有利于提升土地利用效率，能够合理高效利用土地，提高土地长期效益。（2）有利于提升开发区整体形象，进一步推进开发区快速、协调和可持续发展，切实增强综合竞争实力。（3）大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

开发区山泉云庭安置房项目总投资约 83,198.00 万元，其中政府预算资金安排 17000 万元，自有资金安排 5,198.00 万元，拟申请发行债券 61,000.00 万元，其中：本次拟使用债券募集资金 21,000.00 万元，2023 年拟申请债券资融资 20,000.00 万元，2024 年拟申请债券资融资 20,000.00 万元，预计债券期限均为七年期。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
开发区山泉云庭安置房项目	83198			22198		21000	40000

### 4、项目预期收益情况

该项目全部债券存续期内项目预计安置房/商业配套销售收入 100281 万元，停车费收入 1944 万元，合计 102225 万元，全部债券存续期内项目预计支出 8176 万元，全部债券存续期内项目预计净收益 94049 万元。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度



项目名称	溧水开发区山泉云庭安置房项目	项目主管部门 (盖章)	南京市溧水区住房保障和房产局
开工时间	2021年7月	(预计)完成时间	2024年8月
项目建设/运营单位(盖章)	南京溧水经济技术开发区集团有限公司	项目负责人及联系电话	张伟 18851623266
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目位于开发区淮源大道、金鸡泉路、西侧规划道路、蟾山路围合范围，本项目投资 83198 万元，项目用地规模为 95.1360 亩，总建筑面积 178951.8m <sup>2</sup> ，其中：地上建筑面积 132251.8m <sup>2</sup> （其中住宅 124113.3m <sup>2</sup> ，商业 8138.5m <sup>2</sup> ），地下建筑面积 46700m <sup>2</sup> 。项目分二期建设：一期建设 934 套，二期建设 339 套。建设内容还包括区内道路、绿化、给排水、电气等附属设施工程。项目建设工期约 36 个月。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：本项目建设相关手续依法依规办理，建设符合《南京市溧水区城乡总体规划（2013—2030）》、《溧水区国民经济和社会发展规划纲要》及《溧水经济开发区总体发展战略规划》（2013）相关规划要求。溧水经济技术开发区认真贯彻落实“动迁拆违，治乱整破”相关文件精神，结合开发区建设需要、现状和实际，稳步推进环境提升和城市管理工作。为妥善做好拆迁安置工作，节约利用土地，开发区将统一建设多层住宅小区，安置被拆迁户。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：                  进一步完善该区域城乡统筹规划。城乡统筹是经济发展、社会进步的共同规律。统筹城乡经济社会发展，是党中央在正确把握我国新阶段经济社会发展的新趋势、新矛盾、新挑战、新机遇和遵循经济社会发展规律的基础上提出的，具有极强的时代性、创新性和针对性，具有极为重要的战略意义。是新时期实现新跨越的客观要求。是从根本上解决新阶段“三农”问题、全面推进农村小康建设的客观要求。是保持国民经济持续快速健康发展的客观要求。</p> <p>可以大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件。被拆迁村庄现有居住建筑质量一般偏下，建筑摆放布局错乱，居住的安全性较差。同时当地居民拆迁改造的意愿比较强烈，迫切希望改善生活居住条件。基于以上种种原因，通过拆迁，重新规划建设，将会大大改善提高当地居民的生活环境。</p> <p>盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。该项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了大面积土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。</p> <p>项目的建设，利于美化新建城区环境，推动开发区文明建设，改善区域投资环境，从而提</p>		

	<p>高开发区的总体形象。通过拆迁重新安置，使被拆迁地块进入开发区总体规划之中，通过重新科学合理规划，使整个地块面貌焕然一新，融入开发区整体风格之中，提升开发区整体形象。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性和与项目成熟度          组织实施情况：南京润科置业有限公司负责该项目建设，目前项目局部主体结构施工至8层          项目批复情况：①可研批复：溧审批投许【2018】102号②临时施工许可证临时施工许可2021019③环评：建设项目环境影响登记表备案号：201832011700000134④能评：溧审批投许【2017】005号</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性          该项目总投：8.32亿，其中专项债资金：6.1亿；地方政府预算：1.7亿；自筹资金：0.52亿；截至目前集团收益情况可以保证项目自筹部分。</p>		
公益性论证	<p>(1) 本项目的建设符合《南京市溧水区城乡总体规划（2013—2030）》及《溧水经济开发区总体发展战略规划》（2013）等相关规划要求。对妥善安置近年来开发区拆迁居民生活，营造清新宜人的居住环境，从而推动开发区社会稳定，构建和谐社会具有重要的现实意义。</p> <p>(2) 专项债的投向领域是民生，住房问题一直是老百姓民生的头等大事，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切的需要解决的实事难事之一。人居环境既关系到城乡居民的生活质量体现一个城市的竞争力，也是科学发展水平的一个重要标志，开发区着力增强综合承载功能，提升城市品位，改善城乡人居环境，全力推进了城乡建设可持续发展。</p> <p>(3) 溧水区经济技术开发区认准贯彻“动迁拆违，治乱整破”相关文件精神，进一步完善了该区域的城乡统筹规划，盘活土地资产，充分利用土地资源。本项目的建设有利于开发区区域空间合理利用，有利于提升土地利用效率，能够合理高效利用土地，提高土地长期效益。有利于提升开发区整体形象，进一步推进开发区快速、协调和可持续发展，切实增强综合竞争实力。大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：本次发债主要用于工程进度款、前期费用和后期的配套设施，需求合理。</p> <p>(2) 项目偿债计划可行性：          项目每年收益能够覆盖债券还本付息，债券存续期本息覆盖倍数为2.77。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		8.3198
	财政资金	政府预算资金安排	1.7
		政府专项债券资金安排	6.1
		其中：用作项目资本金	
		.....	
	自筹资金	自有资金	0.5198
市场化融资			
.....			

项目中长期目标	通过区域的拆迁并进行重新规划改造、提升区域形象；计划建成总户数 1273 户，其中 120m <sup>2</sup> 户型 344 户、90m <sup>2</sup> 户型 278 户、60m <sup>2</sup> 户型 240 户、35m <sup>2</sup> 户型 72 户；协调开发区整体风貌打造；通过拆迁、统一规划建设安置小区安置拆迁住户，大幅度改善其居住生活条件；充分利用有限的土地资源，将土地价值最大化利用。						
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分	
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5	
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2

		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2	
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2	
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	1	
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	1	
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	2	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	93

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部 门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审 核	分管处 (科)室审 核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input type="checkbox"/>
		不通过 <input type="checkbox"/>	不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人:	部门: (盖章)	
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:	处(科)室: (盖章)	
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:	处(科)室: (盖章)	



## 项目 9：溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目

### 1、项目主要内容

溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目位于南京溧水区东屏集镇。溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程,项目占地面积 155.1 亩,总建筑面积 215000 m<sup>2</sup>(其中地下 60000 平方)。

### 2、项目经济社会效益分析

(1)安置房的建设是政府建立城镇住房新体制,保证社会全面发展的一项重要举措由于我国现阶段是低收入国家,中低收入家庭还是占了绝大多数。如果把这部分人的住房问题都推向市场,那么住房现代化,实现“二个率先”只能是句空话。目前商品房的房价比较高,一个中低收入家庭要十几年,甚至几十年的积蓄才能购买一套商品房,困难确实很大。另一方面,住房制度改革自 1997 年停止实物福利分配后,又实行了“三不准”政策,即不准单位自建职工住房,不准购买住房向职工进行实物分酉己也不准向职工提供购房补贴。为此,政府通过完善住房公积金制度和统一建设经济适用房逐步建立了城镇住房分配货币化、社会化和商品化的新体制。特别是政府建设经济适用房不仅解决了中低收入职工的住房问题,还替代了单位分散建房。因此要提高住房水平,减少社会矛盾,政府作为公共产品的提供者,必须坚持多条腿走路,在加快商品房建设的同时,大力推进安置房建设,保证棚户区家庭住房水平得到逐步改善,增大群众对政府的满意度。

#### (2)安置房建设可以加快推进城市化进程

本项目开发建设规模都比较大,可以较快形成配套齐全的小区。同时因为安置房的政策性因素,入住率很高,可以很快凝聚人气,带动其他产业的发展,加快城市化的进程。

#### (3)能够给项目周边地区带来大量的就业机会

该项目的建设,将会给该项目及周边地区带来大量的就业机会。小区的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位、原材料供应商等提供许多机会。小区建好以后,要想维护小区良好的室外环境,必须大量人员进行维护,这就给许多物业公司提供了机会。可见,本项目的建设将会给社会提供大量的就业机会。

#### (4)有利于社会稳定、健康和可持续发展

实施本项目,有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展,受当地政府和居民支持。项

目的建设与实施不会对当地居民的生活产生负面影响，不会对当地交通、环境产生破坏作用。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目总投资约 196,726.90 万元，其中政府预算资金安排 40000 万元，自有资金安排 86,726.90 万元，拟申请发行债券 70,000.00 万元，其中：本次拟使用债券募集资金 30,000.00 万元，2023 年拟申请债券资融资 20,000.00 万元，2024 年拟申请债券资融资 20,000.00 万元，预计债券期限均为七年期。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	196726.9			126726.9		30000	40000

### 4、项目预期收益情况

该项目全部债券存续期内项目预计安置房/商业配套销售收入 121,920 万元，停车费收入 2408 万元，合计 124328 万元，全部债券存续期内项目预计支出 9946 万元，全部债券存续期内项目预计净收益 114382 万元。

### 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度



项目名称	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	项目主管部门 (盖章)	南京市溧水区住房保障和房产局
开工时间	2021 年 1 月	(预计) 完成时间	2024 年 12 月
项目建设/运营单位 (盖章)	南京溧水城市建设集团有限公司	项目负责人及联系电话	史望 13952015645
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	本次项目位于溧水区中山东路以北，溧白路以东，总用地面积约 155.1 亩。总建筑面积 215000 平方米(其中地下约 60000 平方米)。包括各类套型的住宅、配套商业、公建及其他设施。共计 29 栋 11F 住宅，1342 套，1 栋 2F 社区物业用房，1 栋 1F 养老用房，2 栋 2F 商业。		
必要性论证	项目位于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程的实施，可以尽快地解决城中村改造、道路建设和交通枢纽站建设中涉及拆迁安置的燃眉之急，棚户区危旧房改造工程是一项促进资源集聚、改善农民生产生活方式的创新工程、惠民工程，通过开展棚户区危旧房改造工程，可以改善农民的住房条件，增加农民收入，提升居住品位。而安置房建设关系农民未来的居住条件，它建设的好坏直接影响农民搬迁的积极性。本安置小区的建设，将从根本上解决部分中低收入家庭的居住问题，体现党和政府对中低收入家庭的关怀，消除社会不安定因素，维护社会稳定和谐。同时，住户搬迁到新房后，将带来该区域人气的增加，带动第三产业的发展，生活条件有望进一步改善，相对来说就业机会也会增多，将获得更广阔的生存和发展空间。		
可行性论证	<p>(1) 建设主体为南京溧水城市建设集团有限公司，负责项目前期手续、招投标、项目建设及竣工验收等全过程管理。本项目于 2019 年 9 月 27 日取得南京市溧水区行政审批局关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可行性研究报告的批复，批复文号：溧审批投许[2019]359 号；2019 年 9 月 26 日取得溧水生态环境局建设项目环境影响登记，批复文号：201932011700000439；2021 年 9 月 14 日取得溧水区行政审批局溧水区建筑工程临时施工通知单，文号：2021030 号。目前项目已在建设中，主体施工中。</p> <p>(2) 项目资金来源为地方预算资金、专项债券资金及自有资金，确保资金可以及时足额到位。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域为安居保障领域，建设内容为总建筑面积约 215000 平方米(其中地下约 60000 平方米)，包括各类套型的住宅、配套商业、公建及其他设施。</p> <p>(2) 住房是重要的民生问题，直接关系到人民群众的切身利益，关系到社会主义的和谐社会建设，本项目可以提供东屏集镇居民良好的生活水平和居住环境，改善溧水区的投资环境，同时也有利于增强全社会的环境意识，优化资源配置，为溧水区提供可持续发展奠定了良好的基础，并创造出新优势。</p> <p>(3) 本项目作为造福于民的民心工程，实事工程，更多的表现在提供了潜在的经济效</p>		

	<p>益与社会效益。经济效益：本项目开发建设规模都比较大，可以较快形成配套齐全的小区。同时因为安置房的政策性因素，入住率很高，可以很快凝聚人气，带动其他产业的发展，加快城市化的进程。社会效益：该项目的建设，将会给该项目及周边地区带来大量的就业机会。小区的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位、原材料供应商等提供许多机会。小区建好以后，要想维护小区良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。可见，本项目的建设将会给社会提供大量的就业机会。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求投向是正确的，能尽快地解决城中村改造、道路建设和交通枢纽站建设中涉及拆迁安置的燃眉之急，需求是迫切的；预算测算是合理的；财政是可承受的。</p> <p>(2) 项目收入主要为安置房/商品/商业/车位销售收入，成本估算约为 19.67 亿元，收益类别为安置房/商品/商业/车位销售收入，项目净收益预计可覆盖本次债券发行的本金和利息。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		19.6727			
	财政资金	政府预算资金安排		4		
		政府专项债券资金安排		7		
		其中：用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金		8.6727		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>2024 年 12 月 31 日前在溧水区中山东路以北，溧白路以东，建成总建筑面积约 215000 平方米(其中地下约 60000 平方米)的安置房小区，包括各类套型的住宅、配套商业、公建及其他设施，共计 29 栋 11F 住宅，1342 套，1 栋 2F 社区物业用房，1 栋 1F 养老用房，2 栋 2F 商业。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策(40)	项目实施的必要性(10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3

		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	1
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	1

内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3	
	债券资金 需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	3	
管理 (30)	项目偿债 计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控 性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源 和到位可 行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	94

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人:	部门: (盖章)	
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:	处(科)室: (盖章)	
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:	处(科)室: (盖章)	



## 项目 10：高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目

### 1、项目主要内容

高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目位于高淳区淳溪街道凤山路以北、纬一路以南、丹阳湖北路以东、西石固路以西地块，用地面积约 14.3253 公顷，新建安置住宅、配套商业、物业管理用房、配电房及区域内相关基础配套设施，新建建筑面积约 361640 平方米。

### 2、项目经济社会效益分析

(1)环境的改变：高起点、高标准进行棚户区改造规划和建设，实现居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均达到人居要求。

(2)住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

(3)房产价值的改变：居民住宅转变为证件齐全的新房。

(4)居民个人收入的改变：棚户区改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资约 239898 万元，其中自有资金安排 189898 万元，拟申请发行债券 50000 万元，其中：2021 年申请债券资融资 30000 万元，本次拟使用债券募集资金 20000 万元，预计债券期限均为七年期。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	239898			189898	30000	20000	

#### 4、项目预期收益情况

项目实施完成后，预期实现安置房/商品房/商业/车位销售收入 126,972.00 万元，资产（安置房、商业用房、车位）出租收入 3,185.00 万元，本期债券存续期内项目预计收入 130,157.00 万元。本期债券存续期内项目预计支出 10,415.00 万元，本期债券存续期内项目预计净收益 119,742.00 万元。

#### 5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	项目主管部门 (盖章)	南京市高淳区房产局
开工时间	2019 年 11 月	(预计) 完成时间	2022 年 6 月
项目建设运营单位(盖章)	南京市高淳区保障房建设有限公司	项目负责人及联系电话	姜秀英 18913337659
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		

项目内容简介	项目位于高淳区淳溪街道凤山路以北、纬一路以南、丹阳湖北路以东、西石固路以西地块，用地面积约 14.3253 公顷，新建安置住宅、配套商业、物业管理用房、配电房及区域内相关基础配套设施，新建建筑面积约 361640 平方米。			
必要性论证	根据江苏省规划纲要提出完善住房保障制度的要求及南京市高淳区人民政府办公室 13 号会议纪要《城北商务区保障性住房（拆迁安置房）项目专项会议纪要》，新建保障性住房（经济适用房）、配套商业、物管用房、配电房及区域内相关的基础配套设施，以切实解决棚改拆迁安置需求，满足区域发展需要，维护社会稳定。			
可行性论证	<p>（1）项目投资合规性与项目成熟度：项目 2019 年已通过高淳区审批局立项审批，计划于 2022 年 6 月竣工。</p> <p>（2）项目资金来源和到位可行性：本项目估算总投资 239898 万元，其中项目资本金 189898 万元，发行专项债券 50000 万元，计划分两期发行，2021 年发行 30000 万元，期限 7 年；2022 年发行 20000 万元，期限 7 年。</p> <p>（3）项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目收益来源为安置房出售、机动车车位出租价格，综合考虑市场行情，资产状况，本着安全性、保守性的原则，对拟项目进行预测。</p>			
公益性论证	<p>（1）专项债券资金投向领域及建设内容：本项目投向领域为棚户区改造。</p> <p>（2）专项债券资金形成的公益性资本支出：主要包括新建安置住宅、配套商业、物业管理用房、配电房及区域内相关基础配套设施等。</p>			
收益性论证	<p>（1）专项债券资金需求合理性：项目总投资 23.9898 亿，自有资金安排 18.9898 亿，满足资本金最低要求，拟发行专项债 5 亿；项目收益覆盖倍数达 1.94，项目收益能够覆盖融资本息支出。</p> <p>（2）项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目收益来源为安置房出售、机动车车位出租价格，综合考虑市场行情，资产状况，本着安全性、保守性的原则，对拟项目进行预测。收入均有相关指导文件或同类比较，且考虑项目一定负荷度。存续期内项目总收益 119742 万元，本息覆盖倍数 1.94，具有一定偿债能力。</p>			
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		23.9898	
	财政资金	政府预算资金安排		
		政府专项债券资金安排		5
		其中：用作项目资本金		
		.....		
	自筹资金	自有资金		18.9898
市场化融资				
.....				

项目中长期目标	目标 1: 建设 46 幢安置房, 共计 2316 套, 面积 236924.59 平方米; 目标 2: 商业配套 3673.86 平方米; 目标 3: 公共设施 3035.47 平米; 目标 4: 停车位 2718 个。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2

		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金 需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债 计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控 性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源 和到位可 行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
	总分					100

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部 门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审 核	分管处 (科)室审 核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过☑ 不通过☐	通过☑ 不通过☐
主管部门 审核意见	部门负责人: <i>何</i>		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: <i>孙</i>	处(科)室: (盖章)	
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: <i>付</i>	处(科)室: (盖章)	



# 无锡市区 2022 年第二批棚改专项债券项目实施方案

## (一) 无锡市本级

### 1、华盛苑二期安置房建设项目

#### 1) 项目主要内容

本项目位于无锡经开区，项目拟占地面积 24436.52 平方米，总建筑面积 83464.58 平方米。主要新建 3 幢安置房、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等。

#### (2) 项目经济社会效益分析

本项目依托经开区整体项目建设，使区域内的土地资源集聚利用，提高土地综合利用效益，同时项目也将充分挖掘项目建设用地的潜力，提高了周边土地的经济和社会综合效益。有利于改善无锡经济开发区环境面貌、提升城市形象，有利于改善投资环境，促进无锡经济开发区的现代化建设。

#### (3) 项目资金投入计划及建设计划

项目计划 2021 年 7 月开工建设，建设周期至 2023 年 12 月，具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2021 年			2022 年		2023 年	
	1-6	7-10	11-12	1-7	8-12	1-9	10-12
项目审批							
勘察/规划设计							
项目招投标							
三通一平等							
基础及结构施工							
内外装饰							
设备安装							
基础设施配套							

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
华盛苑二期安	36000			9000		15000	12000

置房建设							
------	--	--	--	--	--	--	--

其他资本金 9000 万元为财政预算资金，其他资金（非资本金）12000 万元拟于以后年度发行专项债券。

(4) 项目预期收益情况

该项目收益主要为物业费、停车费、广告费及政府性基金收入，债券存续内项目总收益 6.6547 亿元，政府性基金收入根据评估报告预测，能够覆盖项目融资本息。

(5) 事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	华庭苑二期安置房建设项目		项目主管部门 (盖章)	无锡经济开发区建设局			
(预计)开始时间	2021年7月		(预计)完成时间	2023年12月			
项目主管部门 (盖章)	滨湖街道办事处		项目负责人及 联系电话	包一 13382248777			
项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续						
项目内容	项目位于无锡经开区，项目拟占地面积24436.52平方米，总建筑面积83464.58平方米。主要新建3幢安置房、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等。						
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：《关于印发《无锡经济开发区政府投资项目三年计划（2021—2023年）》《2021年无锡经济开发区政府投资项目计划》的通知》； (2) 项目实施产生的作用和意义：本项目依托经开区整体项目建设，使区域内的土地资源集聚利用，提高土地综合利用效益，同时项目也将充分挖掘项目建设用地的潜力，提高了周边土地的经济和社会综合效益，有利于改善无锡经济开发区环境面貌、提升城市形象，有利于改善投资环境，促进无锡经济开发区的现代化建设。						
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：项目符合《无锡经济开发区政府投资项目三年计划（2021—2023年）》《2021年无锡经济开发区政府投资项目计划》，已开工建设； (2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源为财政资金，可满足项目实施； (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：偿债计划可行，风险点一是易受外部因素影响，可能无法准时完成建设；二是项目自身收益或无法达到预期。						
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向棚户区改造领域；建设内容主要包括新建3幢安置房、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等建设工程； (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：安置房新建、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等建设工程。						
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：项目总投资3.6亿元，其中债券资金计划为2.7亿元，占比75%，预期收益能够较好覆盖偿债需求； (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目实施完成后，预计可取得周边地块土地出让收入、物业费收入、停车费收入、广告费收入，可覆盖本项目还本付息； (3) 项目规划布局合理，注重生态环境建设，可实现社会、经济与环境效益的协调统一和可持续发展						
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额			3.6			
	财政资金	政府预算资金安排			0.9		
		政府专项债券资金安排			2.7		
		其中：用作项目资本金					
	自筹资金	自有资金					
市场化融资							
.....							
项目中长期目标	目标：本项目将按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面提升住房的品质。项目建成后，所建安置房用于安置拆迁居民，最大限度地改善居民的住房条件，努力把项目建设成为群众满意的“精品工程”，为居民提供一个优越的生活、娱乐、休闲环境。						
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
	项目实施的必要性	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	



内容 (40)	项目成熟度 (10)	手段最优性	项目是否是解决问題最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或租赁项目代替	最优	3	3
		效益可量化	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
		项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
		绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
	绩效目标 (10)	绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
		建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3
	项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续齐备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	100

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目申报单位填报。项目申报单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

(6) 事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理,风险是否可控; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整,是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关,设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标,是否按立项必要性设置了核心绩效指标; .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算,符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取; .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行,专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行,投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配,根据设定的绩效目标,政府债券资金是否过高或过低,绩效目标设定是否过高或过低; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
审核结果		通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
主管部门 审核意见	部门负责人: _____ 部门: _____			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过,则审核结果为“通过”,其中有一项审核内容不通过,则审核结果为“不通过”;  
2、以上审核全部通过后,此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

## 2、华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目

### (1) 项目主要内容

该项目位于无锡市滨湖区吴都路以南、科研北路以北、怡园路以东、华谊路以西地块内。项目建设用地面积 30743 平方米，总建筑面积 60425.91 平方米。主要新建安置房、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施。

### (2) 项目经济社会效益分析

推进棚户区改造，是保障性安居工程的重要任务。华庄老镇区改造的实施将彻底改变原有与城市化发展不相适应的现状，本项目的实施对完善经济开发区综合功能、改善居民生产生活环境、传承锡南历史文脉、提升城市建设品位具有重大意义。

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

项目计划 2020 年 12 月开工建设，建设周期至 2022 年 12 月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2020 年			2021 年		2022 年	
	1-3	4-11	12	1-7	8-12	1-9	10-12
项目审批							
勘察/规划设计							
项目招投标							
三通一平等							
基础及结构施工							
内外装饰							
设备安装							
基础设施配套							

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目	28600			13600	5000	10000	

其他资本金 13600 万元为财政预算资金。

### (4) 项目预期收益情况

项目收益主要为政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期内可

以覆盖项目债务本息。

(5) 事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	华庄街道凯苑二期东侧拆迁安置 凤鸣新村	项目主管部门 (盖章)	无锡经济开发区建设局
(预计)开工时间	2020年12月	(预计)完成时间	2022年12月
项目建设/运营 单位(盖章)	华庄街道办事处	项目负责人及 联系电话	15382218877
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	该项目位于无锡市滨湖区吴都路以南、科研北路以北、怡园路以东、华谊路以西地块内。项目建设用地面积30743平方米，总建筑面积60425.91平方米。主要新建安置房、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据:《关于印发《无锡经济开发区政府投资项目三年计划(2021—2023年)》《2021年无锡经济开发区政府投资项目计划》的通知》; (2) 项目实施产生的作用和意义:推进棚户区改造,是保障性安居工程的重要任务。华庄老镇区改造的实施将彻底改变原有与城市化发展不相适应的现状,本项目的实施对完善经济开发区综合功能、改善居民生产生活环境、传承锡南历史文脉、提升城市建设品位具有重大意义。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度:项目符合《无锡经济开发区政府投资项目三年计划(2021—2023年)》《2021年无锡经济开发区政府投资项目计划》,已开工建设; (2) 项目资金来源和到位可行性:项目资金来源为财政资金,可满足项目实施; (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点:偿债计划可行,风险点一是易受外部因素影响,可能无法准时完成建设;二是项目自身收益或无法达到预期。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容:投向棚户区改造领域;建设内容主要包括新建安置房、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等; (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些:新建安置房、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性:项目总投资2.86亿元,其中债券资金计划为1.5亿元,占比52.45%,预期收益能够较好覆盖偿债需求; (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性:项目实施完成后,预计可取得周边地块土地出让收入4.0934亿元,可覆盖本项目还本付息; (3) 项目规划布局合理,注重生态环境建设,可实现社会、经济与环境效益的协调统一和可持续发展。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		2.86
	财政资金	政府预算资金安排	1.36
		政府专项债券资金安排	1.5
		其中:用作项目资本金	
	.....		
	自筹资金	自有资金	
市场化融资			
.....			

一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续齐备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
	债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
	项目偿债计划可行性	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5

管理 (30)	(10)	计划可行性	项目偿债计划是否切实可行 项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	全面	5	5
		风险应对可行性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	合规	3	3
		到位可行性	筹资监管机制是否明确	可行	4	4
		监管明确性		明确	3	3
总分					100	100

说明: 此表一式3份, 由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

## (6) 事前绩效评估审核表

附件4

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标; .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取; .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
审核结果		通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
主管部门 审核意见	部门负责人: _____ 部门: _____			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”;  
2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

### 3、丽景佳苑二期南地块安置房工程

#### (1) 项目主要内容

项目总投资 145000 万元，规划总用地面积 116296 平方米，总建筑面积 300610 平方米，地上建筑面积 208810 平方米，其中住宅建筑面积 204210 平方米，公建配套面积 4600 平方米，地下室面积 91800 平方米，总户数 2008 户，建设内容包括 10 栋 13/14F 住宅、12 栋 9F 住宅、1 栋配套用房、人防及地下车库等。

#### (2) 项目经济社会效益分析

##### 1) 社会效益

项目的建设将会给拆迁农民一个环境优美洁净、居住舒适安全、配套条件功能齐全的居住条件，通过建设农民安置房，使住房困难的低收入家庭“居者有其屋”，提高农民生活质量，有利于农民安居乐业。项目建设是保持社会稳定、构建和谐社会的需要。项目实施后，不仅有利于合理利用城市土地，优化城市空间布局，落实城市规划，而且有利于提升城市形象，加快无锡现代化进程，还有利于扩大内需，拉动经济增长，推动城市经济发展和社会进步。

##### 2) 经济效益

项目的实施能更好的向外界展示无锡市的形象，提高投资者对无锡的印象，增强无锡市新吴区的凝聚力和对外吸引力，给当地带来更多的投资机遇，改善投资环境，促进地方经济发展，提高政府财政收入。除此以外，项目工程建设过程中将会给包括设计单位、施工单位、监理单位等提供一些工作机会，带动建筑业、运输业的发展，也会给社会提供一定数量的就业机会，从而有效地增加该地区居民的收入。

#### (3) 项目资金投入计划及建设计划

项目计划 2021 年 10 月开工建设，建设周期至 2023 年 12 月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2021 年		2022 年	2023 年
	10 月	11-12 月	1-12 月	1-12 月
项目审批				
勘察/规划设计				
项目招投标				
三通一平等				
基础及结构施工				
内外装饰				

设备安装				
基础设施配套				

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
丽景佳苑二期南地块安置房工程	145000			29000	6000	50000	60000

其他资本金 29000 万元为财政预算资金，其他资金（非资本金）60000 万元为以后年度发行专项债券。

#### (4) 项目预期收益情况

项目主要收益为停车费收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期内总收益为 30.7845 亿元，能够覆盖债务本息。

#### (5) 事前绩效评估申报表

### 附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	丽景佳苑二期农民安置房南地块工程	项目主管部门(盖章)	无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处
(预计)开工时间	2024年10月	(预计)完成时间	2023年12月
项目建设/运营单位(盖章)	无锡市新吴区硕放城市投资有限公司	项目负责人及联系电话	李龙0510-85300276
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目总投资145000万元，规划总用地面积116296平方米，总建筑面积300610平方米，地上建筑面积208810平方米，其中住宅建筑面积204210平方米，公建配套面积4600平方米，地下室面积91800平方米，总户数2008户，建设内容包括10栋13/14F住宅、12栋9F住宅、1栋配套用房、人防及地下车库等。		
必要性论证	(1) 《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》、《省政府关于加快棚户区(危旧房)改造工作的实施意见》。 (2) 项目实施产生的作用和意义：安置房项目建设可为规划拆迁安置的农村住户以及少数困难户提供住房，使他们生活在配套设施齐全、交通较为便捷、环境较为优美的生活小区里，改善了他们的生活环境，提高了生活质量，有利于农民安居乐业。项目建设是保持社会稳定、构建和谐社会的需要。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：1、合规性：取得方案审查意见、取得立项批复、取得环评登记表、取得建设工程规划许可证、取得建设用地规划许可证、取得施工许可证。2、项目成熟度：建设目的明确，建设条件具备，建设规模及方案合理，已有项目可行性研究报告。 (2) 项目资金来源和到位可行性：本项目总投资14.5亿元，项目资金由无锡市新吴区硕放城市投资有限公司自行筹措，其中政府预算资金2.9亿元，政府专项债券资金11.6亿元 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目自身经营收益主要有物业管理费、停车费收入等，不足部分由土地拍卖渠道安排资金解决，偿债计划可行。该项目自身经营收益占总收益比重较低，如发生系统性风险，例如土地价格大幅下跌等不可控因素，可能会影响最终偿债。		

公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向保障性安居工程。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：综合配套设施、安置房					
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：本项目债券占比达80% (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目收益主要为停车位出租收入，不足部分由土地拍卖渠道安排资金解决					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		14.5			
	财政资金	政府预算资金安排	2.9			
		政府专项债券资金安排	11.6			
		其中：用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	目标1：给拆迁农民一个环境优美洁净、居住舒适安全、配套条件功能齐全的居住条件，通过建设农民安置房，使住房困难的低收入家庭“居者有其屋”，提高农民生活质量，有利于农民安居乐业。 .....					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向保障性安居工程。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：综合配套设施、安置房</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：本项目债券占比达80%</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目收益主要为停车位出租收入，不足部分由土地拍卖渠道安排资金解决</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		14.5			
	财政资金	政府预算资金安排		2.9		
		政府专项债券资金安排		11.6		
		其中：用作项目资本金				
	.....					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>目标1：给拆迁农民一个环境优美洁净、居住舒适安全、配套条件功能齐全的居住条件，通过建设农民安置房，使住房困难的低收入家庭“居者有其屋”，提高农民生活质量，有利于农民安居乐业。</p> <p>.....</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
项目实施的必要性 (10)		任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
	到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
	监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分				100	97

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

### (6) 事前绩效评估审核表

附件4

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科室)审核	分管处(科室)审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门审核意见	<div style="text-align: center;">   部门负责人：  部门：（盖章） </div>			
绩效处(科室)审核意见	<div style="text-align: center;">  处(科)室负责人：  处(科)室：（盖章） </div>			
分管处(科室)审核意见	<div style="text-align: center;">  处(科)室负责人：  处(科)室：（盖章） </div>			

注：1、每项审核内容均通过，则审核结果为“通过”，其中有一项审核内容不通过，则审核结果为“不通过”；  
2、以上审核全部通过后，此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

#### 4、丽景佳苑五期安置房工程

##### (1) 项目主要内容

项目规划总用地面积 96886.39 平方米,总建筑面积 226059 平方米,地上建筑面积 172059 平方米,其中住宅建筑面积 166594 平方米,公建配套面积 5465 平方米(具体包括商业用房、社区服务用房、物业用房、门卫、配套等),地下建筑面积 54000 平方米。项目建设 17 栋 13F 住宅、1 栋 11F 住宅、5 栋 10F 住宅,部分单元前后错落布置,使单元与单元之间间距加大,增加了组团绿化;建筑点式布局,充分利用日照条件,通风效果也优于条式布局,城市界面较为灵动,总户数 1576 户。项目建设性质为居住用地。项目用地无矿床和文物,用地不占用河道,不会影响防洪、排涝和通航。

##### (2) 项目经济社会效益分析

###### 1) 社会效益

项目的建设将会给拆迁农民一个环境优美洁净、居住舒适安全、配套条件功能齐全的居住条件,通过建设农民安置房,使住房困难的低收入家庭“居者有其屋”,提高农民生活质量,有利于农民安居乐业。项目建设是保持社会稳定、构建和谐社会的需要。项目实施后,不仅有利于合理利用城市土地,优化城市空间布局,落实城市规划,而且有利于提升城市形象,加快无锡现代化进程,推动城市经济发展和社会进步。

###### 2) 经济效益

项目的实施能更好的向外界展示无锡市的形象,提高投资者对无锡的印象,增强无锡市新吴区的凝聚力和对外吸引力,给当地带来更多的投资机遇,改善投资环境,扩大内需,促进地方经济发展,提高政府财政收入。除此以外,项目工程建设过程中将会给包括设计单位、施工单位、监理单位等提供一些工作机会,带动建筑业、运输业的发展,也会给社会提供一定数量的就业机会,从而有效地增加该地区居民的收入。

##### (3) 项目资金投入计划及建设计划

项目计划 2021 年 10 月开工建设,建设周期至 2023 年 12 月,具体实施进度见下表:

项目实施步骤	2021 年			2022 年		2023 年
	10	11	12	1-10	11-12	1-12
项目审批						
勘察/规划设计						
项目招投标						
基础设施配套						

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
丽景佳苑五期安置房工程	117000			24000		40000	53000

其他资本金 24000 万元为财政预算资金，其他资金（非资本金）53000 万元为以后年度发行专项债券。

(4) 项目预期收益情况

该项目主要收入为停车费收入、租金收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 17.2537 亿元，能够覆盖债务本息。

(5) 事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	丽景佳苑五期农民安置房建设工程	项目主管部门(盖章)	无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处
(预计)开工时间	2021.10	(预计)完成时间	2023.12
项目建设/运营单位(盖章)	无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处	项目负责人及联系电话	李龙0510-85300276
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目规划总用地面积96886.39平方米，总建筑面积226059平方米，地上建筑面积172059平方米，其中住宅建筑面积166594平方米，公建配套面积5465平方米（具体包括商业用房、社区服务用房、物业用房、门卫、配套等），地下建筑面积54000平方米。项目建设17栋13F住宅、1栋11F住宅、5栋10F住宅，部分单元前后错落布置，使单元与单元之间间距加大，增加了组团绿化；建筑点式布局，充分利用日照条件，通风效果也优于条式布局，城市界面较为灵动，总户数1576户。项目建设性质为居住用地。项目用地无矿床和文物，用地不占用河道，不会影响防洪、排涝和通航。		
必要性论证	(1) 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》、《省政府关于加快棚户区(危旧房)改造工作的实施意见》。 (2) 项目实施产生的作用和意义：项目的实施可以大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件；有利于提高城市形象、推进城乡一体化建设；有利于盘活土地资产，充分利用土地资源。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度：a.合规性：取得方案审查意见、取得立项批复、取得环评登记表、取得建设工程规划许可证、取得建设用地规划许可证、取得施工许可证。b.项目成熟度：建设目的明确，建设条件具备，建设规模及方案合理。 (2) 项目资金来源和到位可行性：本项目总投资116999.99万元，项目资金由无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处自筹。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目自身经营收益主要有物业管理费、停车费收入等，存续期总收入预计0.049亿元，不足部分由土地拍卖渠道安排资金约30亿元，偿债计划可行。该项目自身经营收益占总收益比重较低，如发生系统性风险，例如土地价格大幅下跌等不可控因素，可能会影响最终偿债。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向保障性安居工程。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：综合配套设施、安置房		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：本项目债券占比达79% (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目收益主要为停车位出租收入，不足部分由土地拍卖渠道安排资金解决		
项目(预计)投入资金总额		11.7	

项目资金来源 (亿元)	财政资金	政府预算资金安排		2.4		
		政府专项债券资金安排		9.3		
		其中：用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标		<p>目标1：本项目安置工程的实施，在满足拆迁安置人口数量的同时，使农民住房条件得到跨越式的发展，其生活质量也将得到显著提高，与鹅湖镇经济快速发展同步增长。</p> <p>目标2：本项目的建设，通过对被拆迁农村居民进行集中统一安置，解决拆迁范围内存在的农村宅基地用地粗放、布局零乱、容积率低的突出问题，科学合理规划原有土地用途，充分挖掘农村建设用地的潜力。</p>				
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
			实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2

内容 (30)	项目成熟度 (10)	组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
	总分					100

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

(6) 事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	 部门负责人:  部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”;  
2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

## 5、后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程

### (1) 项目主要内容

项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、马铁桥港以南、锡宅路以北。本次涉及该地块的 A 区，总用地面积约 40609 平方米，总建筑面积约 98695.63 平方米，项目包含 12 栋住宅、2 座变配电房及地下车库等。

### (2) 项目经济社会效益分析

随着新吴区城镇建设规模、开发力度进一步加大,以及保证拆迁安置户住房保障的顺利实施,安居房建设已成为新吴区鸿山街道建设中的一个瓶颈,其艰巨性、复杂性和紧迫性显而易见,抓好安居房建设已迫在眉睫。新吴区鸿山街道安居房建设要出速度、出亮点、出特色,必须打破原有常规,改变当前安居房建设中出现的“小、散、乱”的现状。按照“集中化、规模化、规范化、科学化”的理念,建设出布局合理、功能配套、土地节约、环境优良、风情浓郁、生活便利的现代化安居房小区。牢固树立“高水平建设,高度节约”的理念,杜绝出现由于建设档次不高而造成的“二次拆迁”及重复建设,避免出现财力和资源的浪费。项目的建设安置了大量被征地的居民,解决了被征地居民的后顾之忧,进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源,跨越发展门槛,步入新一轮快速成长阶段。完善鸿山街道后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程建设,解决被征地居民的居住问题,是有效利用本地区土地资源的前提和必要条件。

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目计划 2021 年 11 月开工建设,建设周期至 2024 年 11 月,具体实施进度见下表:

项目实施步骤	2021 年	2022 年	2023 年		2024 年
		1-12	1-10	11-12	1-11
项目审批					
勘察/规划设计					
项目招投标					
三通一平等					
基础及结构施工					
内外装饰					
设备安装					
基础设施配套					

项目资金来源如下表所示:

项目名称	项目总 投资(万 元)①=	资金来源(万元)	
		资本金 ②=④+⑤+⑥	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨

	②+③	已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
后宅家园一期A区拆迁安置小区工程	53772			11772		20000	22000

其他资本金 11772 万元为财政预算资金，其他资金（非资本金）22000 万元为以后年度发行专项债券。

(4) 项目预期收益情况

该项目主要收益为停车费、政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益 14.0757 亿元，能够覆盖债务本息。

(5) 事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	后宅家园一期A区拆迁安置小区工程		项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府鸿山街道办事处		
(预计) 开工时间	2021.11.1		(预计) 完成时间	2020.12.30; 2024.11.30		
项目建设/运营单位(盖章)	无锡锦鸿城镇建设有限公司		项目负责人及联系电话	邵亮13771423698		
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券		<input type="checkbox"/> 到期申请延续			
项目内容简介	项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、马铁桥港以南、锡宅路以北。本次涉及该地块的A区，总用地面积约40609平方米，总建筑面积约98695.63平方米，项目包含12栋住宅、2座变电用房及地下车库等					
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等)：已取得上级部门项目可研批复等相关前期审批材料</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建，既可安置本区大量拆迁户，提高了被征地居民的居住生活水平，解决了他们的后顾之忧，又美化了城市环境，为区域的其它建设项目提供了大量可建设用地，提高了土地利用效率。项目的建设也有利于土地的节约集约利用，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。该项目建成后，还能在一定程度上带动周边区域消费，进一步加快城市化水平进程。因此该项目具有良好的社会效益，对构建和谐社会具有积极地推动作用。</p>					
可行性论证	<p>(1) 项目建设的投资合规性与项目成熟度：1、合规性：取得方案审查意见、取得立项批复、取得环评登记表、取得建设工程规划许可证、取得建设用地规划许可证、取得施工许可证。2、项目成熟度：建设目的明确，建设条件具备，建设规模及方案合理，已有项目可行性研究报告。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：经估算，本项目总投资5.3772亿元，全部为建设投资，其中1.1772亿元来自政府预算资金，其余4.2亿元为政府专项债券资金。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：该项目预计债券存续期内政府基金收益可以覆盖债券存续期本息，该项目自身经营收益占总收益比重较低，如发生系统性风险，例如土地价格大幅下跌等不可控因素，可能会影响最终偿债。</p>					
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向领域为保障性安居工程(棚户区改造)，主要建设内容为本次涉及该地块的A区，总用地面积约40609平方米，总建筑面积约98695.63平方米，项目包含12栋住宅、2座变电用房及地下车库等。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括形成的一系列该公益性项目的固定资产。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：债券资金占项目总投资比为78%，预期土地收益、项目收益等能较好的覆盖偿债需求。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：停车位出租收益按市场价估算，门面房出租收益按商业面积按市场价估算，存续期内国有土地出让收益按市场价估算。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额			5.3772		
	财政资金	政府预算资金安排			1.1522	
		政府专项债券资金安排			4.2	
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	其他政府预算资金			0.025	
		自有资金				
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	目标1：提高了被征地居民的居住生活水平，解决了他们的后顾之忧，又美化了城市环境。					

一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的 必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	1
	项目实施的 公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	0
	项目实施的 收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	3
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	3
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续完备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	2
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需 求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
	债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	3	
管理 (30)	项目偿债计 划可行性	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4
	资金来源和 到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	3
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	85

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

(6) 事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控;	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取;	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低;	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人:  部门: (盖章) 			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”;  
2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。



# 徐州市 2022 年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目实施方案

## 项目 1：东店子定销房项目

### 1、项目主要内容

东店子定销房项目，建设地点在徐州市城东大道北、工程兵学院西。建设内容包括建设 1728 套保障性安置住房及配套基础设施建设。计容建筑面积约 200140 平方米，主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2020 年 1 月开工建设，建设周期至 2022 年 12 月，建设期 36 个月。具体实施计划详见下表。

项目阶段内容	序时进度（第 个月）											
	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36
前期审批	————											
勘察设计		————										
土建工程			————									
安装及装修工程									————			
室外工程										————		
竣工验收												—

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源（万元）	
		资本金 ②=④+⑤+⑥	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨

		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
东店子 安置房 项目	114,000.00			74,092.00		30,000.00	9,908.00

其他资金中 6,000.00 万元为 2023 年拟申请的专项债券资金，3,908.00 万元为准备申请的政府性相关基金收入。

注：（1）本表以本次申请发行城镇建设债券的设区市本级、县（市）分别填列。

（2）上表数据取自会计师事务所出具的“项目收益与融资平衡财务评估报告”。

（3）请在表格下方用文字形式描述其他资金构成情况。

#### 4、项目预期收益情况

项目实施单位与母公司徐州新田投资发展有限责任公司已签订了回购协议，约定总回购款 11.03 亿元，2021 年已售约 8 万平方米，实施单位的母公司徐州新田投资发展有限责任公司已从徐州市土地储备中心等部门收取回购房款 4.72 亿元，假设剩余的安置房和地下室在 2022 年-2025 年回购完毕，2022-2025 年共可以收取回购房款约 6.31 亿元，去除相关税费和销售费用，产生收益 6.12 亿元

#### 5、事前绩效评估申报表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	东店子定销房项目	项目主管部门 (盖章)	徐州新田投资发展有限责任公司
(预计)开工时间	2020年1月	(预计)完成时间	2022年12月
项目建设/运营 单位(盖章)	徐州新腾置业有限公司	项目负责人及 联系电话	邵永凯 13705212275
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	计容建筑面积约200140平方米,主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。建设内容包括建设1728套保障性安置住房及配套基础设施建设。		
必要性论证	<p>(1)项目申请设立的依据:《江苏省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》;《江苏省人民政府关于进一步加强住房保障体系建设的实施意见》;《徐州市城市总体规划(2007-2020)》;《省政府办公厅关于分解下达2018年度保障性安居工程和省级宜居示范居住区建设目标任务的通知》;该项目于2018年07月23日取得徐州市发展和改革委员会《市发展改革委关于徐州新腾置业有限公司东店子定销房项目核准的批复》(徐发改核发[2018]21号)。</p> <p>(2)项目实施产生的作用和意义:东店子定销房遵循“以人为本”的原则,一是尊重地方的文化,挖掘深层的文化底蕴;二是完善配套设施,提升城市景观形象;三是将传统的景观意识、环境意识充分融入规划设计中,达到传统和现代的融合共生。</p> <p>东店子定销房竣工投入使用后,所在地的人流、车流将有较大增量,对交通和市场将有更高的要求。考虑到该地块周围的交通条件较好,建成之后交通和市场环境均满足需求。同时,项目的投入使用也会改善所在地的人文环境,并为当地民众接纳,提高所在地的人气,形成和谐的社会关系。</p>		
可行性论证	<p>(1)项目投资合规性与项目成熟度:本项目为徐州新腾置业有限公司负责保障房的建设,徐州新田投资发展有限责任公司进行回购,截止目前,项目已取得编号(苏(2018)徐州市不动产权第0142932号)的不动产登记证、已办理(建设用地规划许可证:地字第320300201801074号;建设工程规划许可证:建字第320300201901156);已办理(施工许可证编号:320303202001220101)符合所有相关建设要求,项目已进行主体结构施工,该项目成熟,预计明年底实现交付。</p> <p>(2)项目资金来源和到位可行性:一是财政资金安排3.9908亿元(其中:政府预算资金安排0.3908亿元、政府专项债券资金分两批安排3.6亿元);二是自筹资金7.4092亿元(其中:自有资金7.4092亿元、市场化融资0亿元)。建设单位经营信用良好,有较高的融资能力,项目资金能够保证。</p> <p>(3)项目偿债计划可行性和偿债风险点:项目收益及融资平衡方案已完成,偿债资金来源为项目配套房屋销售收入、补贴收入,偿债计划可行。近段时间房地产市场收缩,房价有所回调房屋价格具有不确定性,是本项目的偿债风险点。项目本次申请发债额度为3亿元,发债期限为7年,由于该项目已经较为成熟,回款较为稳定可控且发债规模较少,因此本项目偿债风险可控。</p>		
公益性论证	<p>(1)专项债券资金投向领域及建设内容:计容建筑面积约200140平方米,主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。建设内容包括建设1728套保障性安置住房及配套基础设施建设,并于2020年列入江苏省棚户区改造计划。</p> <p>(2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些:棚户区改造是改善民生、发展经济的重要抓手,安置房主要用于拆迁户的安置,房屋本身差价较少,基础设施及配套需要财政资金支持,因此本项目使用专项债具有公益性。</p>		
收益性论证	<p>(1)专项债券资金需求合理性:建设单位具有多年安置房建设经验,项目已经可行性研究论证,经过设计概算,资金需求合理,结合项目主管单位自有资金情况,确定专项债券资金额度。</p> <p>(2)项目自身收入、成本、收益预测合理性:根据项目可行性研究报告,编制项目收益与融资平衡方案,项目收入包括保障房销售收入、补贴收入,各项数据预测依据充分、合理。</p>		
	项目(预计)投入资金总额	11.4	


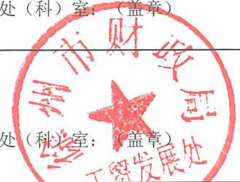
项目资金来源 (亿元)	财政资金	政府预算资金安排	0.3908			
		政府专项债券资金安排	3.6			
		其中：用作项目资本金	0			
		.....	0			
	自筹资金	自有资金	7,4092			
		市场化融资	0			
.....	0					
项目中长期目标	目标1：项目为保障性定销房项目，主要是安置原址拆迁住户或其他地区拆迁户，建设安置房1298套。 目标2：项目可以推进旧城改造，利于原住民的居住环境改善，促进徐州市主城区的规划发展。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容	项目成熟度	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2

(30)	项目成熟度 (10)	措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

## 6、事前绩效评估审核表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
<b>审核结果</b>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	部门负责人: <u>肖松</u> 部门: (盖章) 			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”;  
2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

## 项目 2 徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目

### 1、项目主要内容

徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目，建设地点在徐州经济技术开发区，东至京沪高铁，西至荆山西路，南至荆山南路，北至创业路。建设安置房 3920 套，项目计划总建筑面积约 444406.98 平方米，同时配套建设给排水、供电、消防等附属设施。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2021 年 4 月开工建设，建设周期至 2023 年 12 月，建设期 33 个月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2020 年	2021 年	2021 年	2022 年	2022 年	2022 年	2022 年	2023 年	2023 年	2023 年	2023 年
	3 月-12 月	1 月-9 月	10 月-12 月	1 月-3 月	4 月-6 月	7 月-9 月	10 月-12 月	1 月-2 月	3 月-4 月	5 月-6 月	7 月-12 月
项目审批											
勘察/规划设计											
项目招投标											
三通一平等											
基础及结构施工											
内外装饰											
设备安装											
基础设施配套											

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
徐州经济技术开发区誉	182,482.00			57,482.00	20,000.00	60,000.00	45,000.00

峰苑棚改安置房项目							
-----------	--	--	--	--	--	--	--

其他资金 45,000.00 万元为 2023 年拟申请的专项债券资金。

注：（1）本表以本次申请发行棚改债券的设区市本级、县（市）分别填列。

（2）上表数据取自会计师事务所出具的“项目收益与融资平衡财务评估报告”。

（3）请在表格下方用文字形式描述其他资金构成情况。

#### 4、项目预期收益情况

项目实施完成后，预计可取得土地出让收益 235,762.03 万元，门面房出租收益 2,479.05 万元，合计 238,241.08 万元，可用于本项目还本付息。

其中土地收益，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入扣减国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等基本政策成本、政策性基金，测算预期收益；土地价格增长率按照 GDP 增长率 6.5% 的 50% 确定为 3.25%。

门面房出租收入，出租价格参考徐州市住房和城乡建设局发布的房屋租赁指导价格，预计出租按照 36.00 元/㎡/月，运营期第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年及以后年度出租率 90%。按照法定税费率 12%、7%、3%、2% 测算房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等税金及附加；按出租收入的 2% 测算管理费用、办公费用等其他费用，

## 5、事前绩效评估申报表

附件3

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房		项目主管部门 (盖章)	徐州经济技术开发区住房和城乡建设局		
(预计) 开工时间	2021年4月1日		(预计) 完成时间	2023年12月30日		
项目建设/运营单位 (盖章)	徐州金桥国际商务区开发有限公司		项目负责人及联系电话	王洁 83255536		
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券		<input type="checkbox"/> 到期申请延续			
项目内容简介	“徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房”项目属于在建项目，建设地点为徐州经济技术开发区，东至京沪高铁，西至荆山西路，南至荆山南路，北至创业路。建设安置房3920套，项目计划总建筑面积约444406.98平方米，同时配套建设给排水、供电、消防等附属设施。					
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）：2020年3月26日取得徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目核准的批复》（徐开管项[2020]6号）</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：“十四五”期间徐州经济技术开发区积极深入实施以新型城镇化战略，以城乡一体化发展为导向，优化空间发展布局，提升开发区辐射带动力，推动新型城镇发展、推进美丽乡村建设，提升城乡一体化水平。项目主要用来安置片区被征收居民。项目建设可促进徐州经济技术开发区城乡一体化水平，促进产城融合发展。</p>					
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度：2020年3月26日取得徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目核准的批复》（徐开管项[2020]6号），2020年9月21日取得徐州经济技术开发区自然资源和规划局《建设用地规划许可证》，2021年3月31日取得徐州市自然资源和规划局《建设工程规划许可证》，2021年3月1日取得徐州市自然资源和规划局《不动产权证书》，2021年6月1日取得徐州经济技术开发区行政审批局《建筑工程施工许可证》。项目已于4月开工，项目成熟。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：一是财政资金安排12.5亿元（其中：政府预算资金安排0亿元，政府专项债券资金分三批安排12.5亿元）；二是自筹资金5.7482亿元（其中：自有资金5.7482亿元、市场化融资0亿元）。建设单位为国有企业，经营信用良好，有较高的融资能力，项目资金能够保证。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目收益及融资平衡方案已经会计师事务所审核，偿债资金来源为项目配套房屋出租收入、区内配套土地出让收入，偿债计划可行。近年土地出让市场收缩，多有流拍，配套土地出让时机选择具有不确定性，是本项目偿债风险点。项目申请发债额度为8亿元，发债期限为7年，随着开发区经济发展，土地紧缺的态势不会改变，开发区将相继出让土地，做实偿债基金，因此本项目偿债风险可控。</p>					
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：专项债券资金投向为棚户区改造，建设安置房3920套，项目计划总建筑面积约444406.98平方米，同时配套建设给排水、供电、消防等附属设施。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：棚户区改造是改善民生、发展经济的重要抓手，安置房主要用于拆迁户的安置，房屋本身差价较少，基础设施及配套需要财政资金支持，因此本项目使用专项债具有公益性。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：建设单位具有多年安置房建设经验，项目已经可行性研究论证，经过设计概算，资金需求合理，结合建设单位自有资金情况，确定专项债券资金额度。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：根据项目可行研究报告，编制项目收益与融资平衡方案，项目收入包括房屋出租收入、配套土地出让收入，各项数据预测依据充分、合理。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		18.2482			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		12.5		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		5.7482		
市场化融资						
项目中长期目标	目标1：建设安置房3920套，总建筑面积约444406.98平方米。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分

决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
	债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	100

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

## 6、事前绩效评估审核表

附件4

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人:  部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”;  
2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

### 项目 3：徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目

#### 1、项目主要内容

徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司柳新矿安置房 C 地块建设项目，建设地点为徐州淮海国际港务区，润新路以北，京台高速以南，陆港大道以西。建设单位为徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司。项目建设期为 30 个月，项目开工日期自 2022 年 3 月 31 日，计划于 2024 年 4 月 30 日建设完成。

项目批复建设内容为：建设内容主要包括高层安置房及配套公建用房等。建设工程主要包括土建工程、公用工程（供排水、供电、消防系统安装等）和小区道路、景观绿化、停车位等工程。

建设内容包括设置 12 栋 18F 住宅及商业和其它配套用房，总建筑面积 138373.66 平方米，包括计容建筑面积 99319.12 平方米（住宅 94958.68 平方米，配套商业 2107.69 平方米，物业及消防用房 605.08 平方米，门卫公厕及垃圾分类房 193.95 平方米，社区用房 318.5 平方米，居家养老用房 283.11 平方米，邮政 43.25 平方米，开闭所及变电室 808.86 平方米，不计容建筑面积 39054.54 平方米，住宅总户数 924 户，容积率 2.03，绿地率 35%。

#### 2、项目经济社会效益分析

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目建设期为 30 个月。项目于 2021 年 10 月 21 日取得《关于徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司柳新矿安置房 C 地块建设项目建议书的批复》（柳政经发审【2021】04 号），项目开工日期自 2022 年 2 月 28 日，计划于 2024 年 4 月 30 日建设完成。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2021 年	2022 年	2022 年	2022 年	2023 年	2023 年	2023 年	2024 年
	10 月-12 月	1 月-4 月	5 月-8 月	9 月-12 月	1 月-4 月	5 月-8 月	9 月-12 月	1 月-4 月
项目审批								
勘察/规划设计								
项目招投标								
三通一平等								
基础及结构施工								
内外装饰								
设备安装								
基础设施配套								

项目预计总投资 6.10 亿元。项目建议书中投资构成：工程费用 51,098.00 万元，工程建设其他费用 8,126.00 元，基本预备费 1,777.00 万元。其中，单位自筹

1.30 亿元，政府专项债券资金安排 4.80 亿元，此次申请债券资金全部用于该项目建设内容。项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目	6.10			1.30		4.80	

注：(1) 本表以本次申请发行城镇建设债券的设区市本级、县(市)分别填列。  
 (2) 上表数据取自会计师事务所出具的“项目收益与融资平衡财务评估报告”。  
 (3) 请在表格下方用文字形式描述其他资金构成情况。

#### 4、项目预期收益情况

项目实施完成后，预计可取得土地出让收益 88,272.56 万元，商业用房及车位出租收益 1,171.20 万元，合计 89,443.76 万元，可用于本项目还本付息。

其中土地收益，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入扣减国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等基本政策成本、政策性基金，测算预期收益；土地价格增长率按照 GDP 增长率 6.5% 的 50% 确定为 3.25%。

商业用房及车位出租收入，出租价格参考徐州市住房和城乡建设局发布的房屋租赁指导价格及项目周边车位出租情况，预计商业用房出租 65.00 元/m<sup>2</sup>/月、车位出租 2,000.00 元/个/年，运营期第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年及以后年度出租率 90%。测算税金及附加，包括房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。假设管理费用、办公费用等其他费用，按出租收入的 2% 测算。

#### 5、事前绩效评估申报表

附件3

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目	项目主管部门 (盖章)	徐州淮海国际港务区建设发展部
(预计) 开工时间	2022年5月	(预计) 完成时间	2024年4月
项目建设/运营单位 (盖章)	徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司	项目负责人及联系电话	颜振宇 18086780668
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	建设内容包括设置12栋18F住宅及商业和其它配套用房，总建筑面积138373.66平方米，包括计容建筑面积99319.12平方米（住宅94958.68平方米，配套商业2107.69平方米，物业及消防用房283.11平方米，门卫公厕及垃圾分类房193.95平方米，社区用房318.5平方米，居家养老用房43.25平方米，邮政43.25平方米，开闭所及变电室808.86平方米，不计容建筑面积39054.54平方米，住宅总户数924户，容积率2.03，绿地率35%。建设内容主要包括高层安置房及配套公建用房等。建设工程主要包括土建工程、公用工程（供排水、供电、消防系统安装等）和小区道路、景观绿化、停车位等工程。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。拓宽住房保障渠道，完善商品房配建保障性住房政策；《江苏省新型城镇化与城乡发展一体化规划（2014-2020年）》提出围绕提升城市运行效率，优化中心城区空间结构，盘活低效存量土地资源，强化城市空间集约高效利用。 (2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的建设将进一步推进徐州淮海国际港务区发展进程，改善淮海国际陆港环境形象，对加快实现陆港新城具有重要意义。同时，定销安置房的建设质量决定了百姓对安置工作的满意度，抓好定销商品房建设是城镇化发展的关键。		
可行性论证	(1) 已完成项目建议书批复、环评等行政审批手续，项目成熟度高； (2) 该项目预计总投资6.10亿元，项目资本金1.3亿元，融资4.8亿元，资本金比例21.31%； (3) 项目收益可覆盖项目投资，偿还融资借款本息有保障。		
公益性论证	(1) 专项债券资金全部用于徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司柳新矿安置房C地块建设项目； (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出为安置房；		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求符合当年度工程建设资金需求量，较为合理； (2) 该项目产生收益的来源主要为土地收益、配套商业租赁收入、停车位租赁收入。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		6.1亿元
	财政资金	政府预算资金安排	0亿元
		政府专项债券资金安排	4.8亿元
		其中：用作项目资本金	0亿元
	.....		
	自筹资金	自有资金	1.3亿元
市场化融资		0亿元	
.....			

项目中长期目标		<p>目标1: 有序推进柳新矿地区旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造, 建设定销安置房, 全面改善人居环境。</p> <p>目标2: 将建设成布局合理、设施配套、功能齐全、环境优美的现代化小区, 改善原有居民住房条件和生活质量。于加快解决中低收入居民的住房困难, 提高生活质量, 共享改革发展成果, 提高党和政府的威信, 增强人民群众的向心力和凝聚力。</p>				
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否科学合理	合理	4	4

(30)	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	99

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

## 7、事前绩效评估审核表

附件4

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理,风险是否可控; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能够实现收益与融资自求平衡; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整,是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关,设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标,是否按立项必要性设置了核心绩效指标; .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算,符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取; .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行,专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行,投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标,政府债券资金是否过高或过低,绩效目标设定是否过高或过低; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
审核结果		通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
主管部门 审核意见	部门负责人:  (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过,则审核结果为“通过”,其中有一项审核内容不通过,则审核结果为“不通过”;  
2、以上审核全部通过后,此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

## 项目 4：徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目

### 1、项目主要内容

徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目，位于徐州淮海国际港务区，庞夹路以南，经十三路以西。本项目总占地面积 54,615.90 平方米，由徐丰公路东 B 地块与庞夹路南侧幼儿园地块组成，其中徐丰公路东 B 地块用地面积 48,135.50 平方米，幼儿园地块用地面积 6,480.40 平方米。项目总建筑面积 150,753.07 平方米，计容建筑面积 102,895.84 平方米，不计容建筑面积 47,857.23 平方米。本项目主要建设内容为住宅、幼儿园、及供配电、通信、消防、室外道路、景观绿化等配套设施。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2022 年 1 月 10 日开工建设，建设周期至 2023 年 12 月 31 日，建设期约 24 个月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2021 年	2021 年	2021 年	2022 年	2022 年	2022 年	2023 年	2023 年	2023 年
	1 月-4 月	5 月-8 月	9 月-12 月	1 月-4 月	5 月-8 月	9 月-12 月	1 月-4 月	5 月-8 月	9 月-12 月
项目审批									
勘察/规划设计									
项目招投标									
三通一平等									
基础及结构施工									
内外装饰									
设备安装									
基础设施配套									

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债	拟使用本期地方政府	其他资本金 ⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金	其他资金(非资本金)⑨

		券资金 金额④	专项债 券资金 金额⑤			金额⑧	
徐州淮海 国际陆港 南岗定销 房一期项 目	65,768.54			15,768.54		40,000.00	10,000.00

其他资金 10,000.00 万元为 2023 年拟申请的专项债券资金。

注：（1）本表以本次申请发行棚改债券的设区市本级、县（市）分别填列。

（2）上表数据取自会计师事务所出具的“项目收益与融资平衡财务评估报告”。

（3）请在表格下方用文字形式描述其他资金构成情况。

#### 4、项目预期收益情况

项目实施完成后，预计可取得土地出让收益 95,215.62 万元，商业用房及车位出租收益 1,738.00 万元，合计 96,953.62 万元，可用于本项目还本付息。

其中土地收益，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入扣减国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等基本政策成本、政策性基金，测算预期收益；土地价格增长率按照 GDP 增长率 6.5% 的 50% 确定为 3.25%。

商业用房及车位出租收入，出租价格参考徐州市住房和城乡建设局发布的房屋租赁指导价格及项目周边车位出租情况，预计商业用房出租 65.00 元/m<sup>2</sup>/月、车位出租 2,000.00 元/个/年，运营期第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年及以后年度出租率 90%。测算税金及附加，包括房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。假设管理费用、办公费用等其他费用，按出租收入的 2% 测算

#### 5、事前绩效评估申报表

## 附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目	项目主管部门 (盖章)	徐州淮海国际港务区建设发展部
(预计)开工时间	2022年7月	(预计)完成时间	2024年1月
项目建设/运营单位(盖章)	徐州淮海国际港务集团置业发展有限公司	项目负责人及联系电话	颜振宇 18086780668
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	<p>本项目总用地面积为 54615.9 平方米，由徐丰公路东 B 地块与庞夹路南侧幼儿园地块组成，其中徐丰公路东 B 地块用地面积 48135.5 平方米，幼儿园地块用地面积 6480.4 平方米。项目总建筑面积 150753.07 平方米，其中徐丰公路东 B 地块内设置 9 栋 18F 住宅、1 栋 17F 住宅及 1 栋其它配套用房，总建筑面积 146800.67 平方米，包括计容建筑面积 98943.44 平方米，不计容建筑面积 47857.23 平方米，住宅总户数 931 户，容积率 2.06，绿地率 35%；幼儿园地块内设置一座 3F 幼儿园，规划为 12 班，建筑面积 3952.4 平方米，容积率 0.61，绿地率 35%。建设内容主要包括土建工程、给排水、供电、通信、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。</p>		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。拓宽住房保障渠道，完善商品房配建保障性住房政策；《江苏省新型城镇化与城乡发展一体化规划（2014-2020年）》提出围绕提升城市运行效率，优化中心城区空间结构，盘活低效存量土地资源，强化城市空间集约高效利用。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的建设将进一步推进徐州淮海国际港务区发展进程，改善淮海国际陆港环境形象，对加快实现陆港新城具有重要意义。同时，定销安置房的建设质量决定了百姓对安置工作的满意度，抓好定销商品房建设是城镇化发展的关键；</p>		
可行性论证	<p>(1) 已完成各项行政审批手续及“四证”并开工建设；</p> <p>(2) 项目资本金 15768.54 万元、融资 50000.00 万元，项目资本金比例为 23.98%；</p> <p>(3) 项目收益可覆盖项目投资，偿还融资借款本息有保障。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金全部用于徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目建设；</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出为安置房；</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求符合当年度工程建设资金需求量，较为合理；</p> <p>(2) 该项目产生收益的来源主要为土地收益、配套商业租赁收入、停车位租赁收入；</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		6.58亿元
	财政资金	政府预算资金安排	0
		政府专项债券资金安排	5亿元
		其中：用作项目资本金	0
		.....	
	自筹资金	自有资金	1.58亿元
		市场化融资	0
.....			

项目中长期目标	<p>目标1：有序推进南岗片区旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，建设定销安置房，全面改善人居环境。</p> <p>目标2：将建设成布局合理、设施配套、功能齐全、环境优美的现代化小区，改善原有居民住房条件和居住生活质量。于加快解决中低收入居民的住房困难，提高生活质量，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续齐备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
		收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3

内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
	管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5
计划可行性			项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
风险可控性 (10)		风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
资金来源和到位可行性 (10)		筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	99

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

## 6、事前绩效评估审核表

附件4

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理,风险是否可控; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整,是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关,设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标,是否按立项必要性设置了核心绩效指标; .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算,符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取; .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行,专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行,投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标,政府债券资金是否过高或过低,绩效目标设定是否过高或过低; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
审核结果		通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
主管部门 审核意见	 部门负责人:  部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  (科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  (科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过,则审核结果为“通过”,其中有一项审核内容不通过,则审核结果为“不通过”;  
2、以上审核全部通过后,此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据

## 项目 5: 华东机械厂定销房地块项目

### 1、项目主要内容

华东机械厂定销房地块项目项目,西临二环西路,北临黄河南路,南临健康路。本项目

总用地面积 40,218.30 平方米，计容建筑总面积 129,057.435 平方米，该项目用于华东机械厂周边棚户区拆迁，涉及征收居民 1343 户、征收面积 11.95 万平方米。项目实施周期为 36 个月。

## 2、项目经济社会效益分析

华东机械厂定销房地块项目的实施能加快中心商业圈西北地块等旧城改造进展，完善市政配套设施，提升城市品位。改善基础设施简陋的居住环境，建设“以商服为龙头、以环境为依托、以文化为内涵”的集中居住、商贸游憩为一体的新型城市社区。

进一步完善徐州市社会保障体系。完善住房保障体系，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房保障体系，提升住房保障硬件和软件水平。

通过华东机械厂定销房地块项目的建设可以加快棚户区推进城市有机更新。不断完善城市管理和服，提高城市发展的宜居性，努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。

## 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2020 年 8 月开工建设，建设期 36 个月。

具体实施进度见下表：

项目实施计划进度表

第月 项目阶段	1	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36
前期审批	——												
场地清理		——	——										
工程勘察与设计		——	——	——	——								
土建工程				——	——	——	——	——	——	——	——	——	
安装工程									——	——	——	——	
室外工程											——	——	
竣工并交付使用													——

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)									
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨						
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金(非资本金)⑨				

			金额⑤				
华东机械厂定销房地块项目	100,000.00			20,000.00	13,000.00	10,000.00	57,000.00

其中：其他资金 57,000.00 万元为 2023 年拟申请的专项债券资金。

#### 4、项目预期收益情况

项目融资本息偿还来源于项目其他收入，项目实施单位预测的其他收入计划分阶段实施，收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

收益项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
土地出让净收入					
剩余安置房销售收入		34,119.59			34,119.59
商业用房销售收入		19,401.75	26,709.74	20,683.35	66,794.84
地下车位销售收入		5,929.20	8,164.80	6,322.05	20,416.05
地下储藏室销售收入		724.54	997.45	772.40	2,494.39
政府性基金收入		1,286.00			1,286.00
合计		61,461.08	35,871.99	27,777.80	125,110.87

#### 5、事前绩效评估申报表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	华东机械厂定销房项目	项目主管部门 (盖章)	徐州新田投资发展有限责任公司
(预计) 开工时间	2020年8月	(预计) 完成时间	2022年8月
项目建设/运营 单位 (盖章)	徐州中淮置业有限公司	项目负责人及 联系电话	邵永凯 13705212275
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	本项目计容建筑面积129057.435平方米, 主要建设住宅、商业等; 配套建设居家养老服务用房、物业用房、社区用房、公厕、配电室、开闭所、水泵房以及地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据: 《江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》; 《江苏省人民政府关于进一步加强住房保障体系建设的实施意见》; 《徐州市城市总体规划(2007-2020)》; 《泉山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》; 该项目已于2019年12月9日, 获得泉山区经济发展局的批复徐泉经发[2019]68号《关于徐州中淮置业有限公司2019-91号华东机械厂定销房地块项目核准的批复》</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义: 华东机械厂项目的实施能加快中心商业圈西北地块等旧城改造进展, 完善市政配套设施, 提升城市品位。改善基础设施简陋的居住环境, 建设“以商服为龙头、以环境为依托、以文化为内涵”的集中居住、商贸游憩为一体的新型城市社区。</p> <p>进一步完善徐州市社会保障体系。完善住房保障体系, 构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房保障体系, 提升住房保障硬件和软件水平。</p> <p>通过华东机械厂定销房的建设可以加快棚户区推进城市有机更新。不断完善城市管理和服, 提高城市发展的宜居性, 努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度: 本项目为徐州中淮置业有限公司负责保障房的建设, 徐州新田投资发展有限责任公司进行整体回购, 截止目前, 项目已取得编号(苏(2020)徐州市不动产权第0020346号; 苏(2020)徐州市不动产权第0020354号)的不动产登记证、已办理(建设用地规划许可证; 地字第320300201901084号; 建设工程规划许可证; 建字第320300202001028)、已办理(施工许可证编号: 320311202007310101)符合所有相关建设要求, 项目已进行主体结构施工, 该项目成熟, 预计明年实现交付。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性: 一是财政资金安排8亿元(其中: 政府预算资金安排0亿元、政府专项债券资金分三批安排8亿元, 其中已于2020年发行专项债1.3亿元); 二是自筹资金2亿元(其中: 自有资金2亿元、市场化融资0亿元)。建设单位经营信用良好, 有较高的融资能力, 项目资金能够保证。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 项目收益及融资平衡方案已经会计事务所审核, 偿债资金来源为项目配套房屋出售收入、补贴收入。偿债计划可行。近段时间房地产市场收缩, 房价有所回调房屋价格具有不确定性, 是本项目的偿债风险点。项目本次申请发债额度为1亿元, 发债期限为7年, 由于该项目已有房屋出售收入, 因此本项目偿债风险可控。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容: 本项目计容建筑面积129057.435平方米, 主要建设住宅、商业等; 配套建设居家养老服务用房、物业用房、社区用房、公厕、配电室、开闭所、水泵房以及地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施, 该项目建设安置房1298套, 并于2020年列入江苏省棚户区改造计划。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些: 棚户区改造是改善民生、发展经济的重要抓手, 安置房主要用于拆迁户的安置, 房屋本身差价较少, 基础设施及配套需要财政资金支持, 因此本项目使用专项债具有公益性。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性: 建设单位具有多年安置房建设经验, 项目已经可行性研究论证, 经过设计概算, 资金需求合理, 结合项目主管单位自有资金情况, 确定专项债券资金额度。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 根据项目可行研究报告, 编制项目收益与融资平衡方案, 项目收入包括保障房出售收入、补贴收入, 各项数据预测依据充分、合理。</p>		
	项目(预计)投入资金总额	10	
	政府预算资金安排	0	

项目资金来源 (亿元)	财政资金	政府专项债券资金安排	8			
		其中：用作项目资本金	0			
		0				
	自筹资金	自有资金	2			
		市场化融资	0			
		0				
项目中长期目标	目标1：项目为保障性定销房项目，主要是安置原址拆迁住户或其他地区拆迁户，建设安置房1298套。 目标2：项目可以推进旧城改造，利于原住居民的居住环境改善，促进徐州市主城区的规划发展。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否有待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2

		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

说明: 此表一式3份, 由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

## 6、事前绩效评估审核表

附件4

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
<b>审核结果</b>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	同意 审核通过 部门负责人：肖松 部门：(盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	同意 处(科)室负责人：松 处(科)室：(盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人：吴红梅 处(科)室：(盖章)			

注：1、每项审核内容均通过，则审核结果为“通过”，其中有一项审核内容不通过，则审核结果为“不通过”；  
2、以上审核全部通过后，此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

## 项目 6：孟庄新型农村社区项目

### 1、项目主要内容

孟庄新型农村社区项目位于徐州市铜山区 G104 国道南侧、看溪河东侧。项目总占地面积 74,256.00 平方米（折合 111.38 亩），本项目总建筑面积 270,462.00 平方米，其中地上建筑面积 204,062.00 平方米（包括安置住宅面积 192,800.00 平方米、商业面积 4,829.00 平方米、配套便民服务用房面积 3,231.00 平方米、幼儿园 2,330.00 平方米、配电室等配套公用设施用房 872.00 平方米），地下建筑面积 66,400.00 平方米（其中人防建筑面积 4,748.00 平方米），安置住房 1,744 套。

### 2、项目经济社会效益分析

根据国家省市关于乡村振兴，改善农村人居环境和农民住房条件等相关政策，按照徐州市铜山区的相关部署，由徐州汉盛建设开发集团有限公司实施建设孟庄新型农村社区项目，目的是改善孟庄村及周边村落农民群众的住房条件，引导农民群众按城镇化规律集中居住，优化城乡空间布局，提升公共服务水平，改善农村人居环境，让农民群众过上与时代同步的现代生活，为徐州市全面实现乡村振兴，城乡融合发展，高水平全面建成小康社会奠定坚实基础。

2018 年发布的《关于加快改善苏北地区农民群众住房条件推进城乡融合发展的意见》（苏发〔2018〕19 号）明确提出，在符合城乡规划、土地利用总体规划的前提下，结合镇村布局规划调整优化，规划建设一批新型农村社区，节约集约用地，着力改善基础设施条件，增强社区管理和服务功能，吸引留乡农民相对集中居住，有利于土地规模化流转，促进农村产业发展。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2020 年 5 月开工建设，建设周期至 2023 年 3 月，建设期 36 个月。

具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2019 年	2020 年	2020 年	2021 年	2021 年	2022 年	2022 年	2022 年	2022 年	2023 年
	10 月-12 月	1 月-3 月	4 月-6 月	7 月-9 月	10 月-12 月	1-3 月	4-6 月	7 月-9 月	10 月-12 月	1-3 月
项目审批										
勘察/规划设计										
项目招投标										
三通一平等										
基础及结构施工										
内外装饰										
设备安装										
基础设施配套										

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
孟庄新型农村社区项目	103,040.60	0.00	0.00	20,640.60	10,000.00	13,000.00	59,400.00

其他资金 59,400.00 万元为 2023 年度拟发行的政府专项债券。

注：(1) 本表以本次申请发行城镇建设债券的设区市本级、县(市)分别填列。

(2) 上表数据取自会计师事务所出具的“项目收益与融资平衡财务评估报告”。

(3) 请在表格下方用文字形式描述其他资金构成情况。

#### 4、项目预期收益情况

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目预期收益主要来源于项目土地出让收入和其他收入，项目实施单位预测的土地出让和其他收入计划分阶段实施，收入分年流入。土地出让收益根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑；其他收益为销售剩余的安置房、商业用房、车位、地下储藏室，销售价格根据近期房产市场情况及项目出让区周边房产价格结合房产价格增长率测算。

相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
一	土地出让净收入	45,619.35	17,897.14			63,516.49
二	项目可实现的其他收入					77,145.92
1	安置房销售收入		54,548.52			54,548.52
2	商业用房销售收入		2,391.88	3,292.82	2,549.88	8,234.58
3	地下车位销售收入		2,469.50	2,840.00	2,930.00	8,239.50
4	地下储藏室销售收入		1,272.05	1,751.19	1,356.08	4,379.32
5	政府性基金收入		1,744.00			1,744.00
三	项目用于资金平衡收益	45,619.35	80,323.09	7,884.01	6,835.96	140,662.41

#### 5、事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	孟庄新型农村社区项目	项目主管部门 (盖章)	徐州新田投资发展有限责任公司
(预计) 开工时间	2020年5月	(预计) 完成时间	2022年12月
项目建设/运营 单位(盖章)	徐州汉盛建设开发集团有限公司	项目负责人及 联系电话	王乾坤 18852165559
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	<p>“孟庄新型农村社区项目”项目属于在建项目，项目总占地面积74256平方米（折合111.38亩），总建筑面积270462平方米，其中地上建筑面积204062平方米（包括安置住宅面积192800平方米、商业面积4829平方米、配套全民服务用房面积3231平方米、幼儿园2330平方米、配电室等配套公用设施用房872平方米），地下建筑面积66400平方米。本项目同时配套建设供电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。</p>		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）：2019年9月26日取得徐州市铜山区行政审批局《关于徐州汉盛建设开发集团有限公司孟庄新型农村社区建设项目核准的批复》（徐铜行审投建〔2019〕1004号）</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》中提出：提升乡镇村庄规划管理水平。适应农村人口转移和村庄变化的新形势，科学编制县域村镇体系规划和镇、乡、村庄规划，建设各具特色的美丽乡村。按照发展中心村、保护特色村、整治空心村的要求，在尊重农民意愿的基础上，科学引导农村住宅和居民点建设，方便农民生产生活。项目主要用来安置片区被征收居民，项目建设可促进区域城乡一体化水平，促进产城融合发展。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：2019年9月26日取得徐州市铜山区行政审批局《关于徐州汉盛建设开发集团有限公司孟庄新型农村社区建设项目核准的批复》（徐铜行审投建〔2019〕1004号），2020年4月3日取得徐州市自然资源和规划局《建设用地规划许可证》，2020年9月30日取得徐州市自然资源和规划局《建设工程规划许可证》，2020年4月21日取得徐州市铜山区不动产登记局《不动产权证书》，2020年11月6日取得徐州市铜山区行政审批局《建筑工程施工许可证》。项目已于2020年5月开工，并按照施工进度建设，项目成熟。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：一是财政资金安排8.24亿元（其中：政府预算资金安排0亿元、政府专项债券资金分两批安排8.24亿元，已获得2020年第九批政府专项债券资金1亿元并使用完毕）；二是自筹资金2.06406亿元（其中：自有资金2.06406亿元）。建设单位为国有企业，经营信用良好，有较高的融资能力，项目资金能够保证。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目收益及融资平衡方案已经会计师事务所审核，偿债资金来源为项目配套房屋出租收入、配套土地出让收入。偿债计划可行。近年土地出让市场收缩，多有流拍，配套土地出让时机选择具有不确定性，是本项目的偿债风险点。本次项目申请发债额度为1.3亿元，发债期限为7年，随着项目所在地东南片区经济发展，土地紧缺的态势不会改变，铜山区将相机出让土地，做实偿债基金。因此本项目偿债风险可控。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投入领域及建设内容：专项债券资金投入为棚户区改造，建设安置房1744套，项目计划总建筑面积约270462平方米，同时配套建设给排水、供电、消防等附属设施。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：棚户区改造是改善民生、发展经济的重要抓手，安置房主要用于拆迁户的安置，房屋本身差价较少，基础设施及配套需要财政资金支持，因此本项目使用专项债具有公益性。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：建设单位为市级国有企业，主业是棚户区改造、土地整理、房地产开发与销售，具有丰富的棚改安置经验；项目已经可行性研究论证，经过设计概算，资金需求合理，结合建设单位自有资金情况，确定专项债券资金额度。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：根据项目可行性研究报告，编制项目收益与融资平衡方案，项目收入包括房屋出租收入、配套土地出让收入，各项数据预测依据充分、合理。</p>		
项目资金来源	项目(预计) 投入资金总额		10.30406
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	8.24
		其中：用作项目资本金	

(亿元)		.....				
	自筹资金	自有资金			2.06406	
		市场化融资				
项目中长期目标	目标1: 建设安置房1744套, 总建筑面积约270462平方米。 目标2:					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2

		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据 相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规 合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相 关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理 由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹 配性	项目申请专项债券资金规模 与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划 和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行 系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切 实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规 、真实可靠，是否存在违规 融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额 到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

## 6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科) 室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	部门负责人:  部门: (盖章) 			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”;  
2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

## 项目 7：唐茅路安置房建设项目

### 1、项目主要内容

唐茅路安置房建设项目，项目建设地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村，占地 32.33 亩，总建筑面积约 75000 平方米，其中包含 4 栋安置住宅楼，配套建设水电管网、绿化等附属工程。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2021 年 12 月开工建设，建设周期至 2023 年 12 月，建设期 24 个月。具体实施进度见下表：

项 目	第 月											
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
前期工程	▲	▲										
场地清理		▲										
初步设计		▲	▲									
土建工程			▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	
安装工程										▲	▲	▲
配套工程										▲	▲	▲
验收并交付使用												▲

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本金)⑨
唐茅路安置房建设项目	26700			11700		15000	

注：(1) 本表以本次申请发行城镇建设债券的设区市本级、县(市)分别填列。

(2) 上表数据取自会计师事务所出具的“项目收益与融资平衡财务评估报告”。

(3) 请在表格下方用文字形式描述其他资金构成情况。

#### **4、项目预期收益情况**

项目实施完成后，预计可取得安置房销售收入 3.2462 亿元，参考从徐州市房地产信息网查询的唐茅路安置房建设项目附近的两个商品房项目的房价，预测唐茅路安置房建设项目出售的价格为 6,022.13 元/平方米，按工程规划许可证中的住宅可出售面积 53904.85 平方米，假设 2023 年-2027 年五年出售完，得出售房收入 3.2462 亿元，扣除相关附加税和按 2% 的销售费用等其他费用，可产生收益 3.1491 亿元。

#### **5、事前绩效评估申报表**

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	唐茅路安置房建设项目	项目主管部门 (盖章)	
(预计)开工时间	2021 年 12 月	(预计)完成时间	2023 年 12 月
项目建设/运营单位(盖章)		项目负责人及联系电话	范韩冲 18811937839
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目建设地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村, 占地 32.33 亩, 总建筑面积约 75000 平方米, 其中包含 4 栋安置住宅楼 45840 平方米, 配套建设水电网、绿化等附属工程。		
必要性论证	<p>(1) 2020 年 12 月 3 日取得《关于唐茅路安置房建设项目建议书的批复》(徐铜发改投审〔2020〕422 号), 项目代码: 2020-320312-04-05-887022; 该项目于 2020 年 12 月 16 日取得可行性研究报告的批复。2021 年 3 月取得《不动产证》、《建设用地规划许可证》, 2021 年 9 月取得《建设工程规划许可证》, 2021 年 11 月取得《建筑工程施工许可证》。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义: 一是项目的建设有利于构建和谐社会, 促进当地经济发展; 二是项目的建设有利于改善当地居民的生活条件; 三是项目的建设有利于提升茅村镇的形象和综合影响力。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度: 该项目为徐州硕源置业有限公司负责安置房的建设, 由铜山区茅村镇政府进行回购。截至目前, 项目已取得《关于唐茅路安置房建设项目建议书的批复》(徐铜发改投审〔2020〕422 号), 项目代码: 2020-320312-04-05-887022、可行性研究报告的批复、取得该地块《不动产证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性: 一是申请政府代发债 1.5 亿元, 二是企业自筹资金 1.17 亿元。建设单位经营信用良好, 有较高的融资能力, 项目资金能够完成;</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 项目收益及融资平衡方案已完成, 偿债资金来源为项目配套商品房出售收入、门面房、地下室、车库出售收入等, 偿债计划可行。近段时间房地产市场收缩, 房价具有不确定性, 是本项目的偿债风险点。项目本次申请发债额度为 3 亿元, 发债期限为 7 年, 由于该项目已经较为成熟, 回款较为稳定可控且发债规模较少, 因此本项目偿债风险可控。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域为棚户区改造; 项目建设地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村, 占地 32.33 亩, 总建筑面积约 75000 平方米, 其中包含 4 栋安置住宅楼 45840 平方米, 配套建设水电网、绿化等附属工程。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些: 棚户区改造是改善民生、发展经济的重要抓手, 安置房主要用于拆迁户的安置, 房屋本身差价较少, 基础设施及配套需要财政资金支持, 因此本项目使用专项债具有公益性。</p> <p>.....</p>		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：建设单位具有多年安置房建设经验，项目已经可行性研究论证，经过设计概算，资金需求合理，结合项目主管单位自有资金请款个，确定专项债券资金额度。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：根据项目可行性研究报告，编制项目收益与融资平衡方案，项目收入包括商品房出售收入、门面房、地下室、车库出售收入等，各项数据预测依据充分合理。</p> <p>.....</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		2.67			
	财政资金	政府预算资金安排	0			
		政府专项债券资金安排	1.5			
		其中：用作项目资本金	0			
		.....	0			
	自筹资金	自有资金	1.17			
		市场化融资	0			
.....		0				
项目中长期目标	<p>目标 1：房屋出售收入          目标 2：配套门面房出售收入          目标 3：车库/地下室收入          目标 4：物业收入          目标 5：土地增减挂钩指标收入          .....</p>					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	5
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定,是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3

		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	

主管部门 审核意见	<p>部门负责人: </p> <p>部门办 (盖章): </p>
绩效处(科)室 审核意见	<p>处(科)室负责人: </p> <p>处(科)室: (盖章): </p>
分管处(科)室 审核意见	<p>处(科)室负责人: </p> <p>处(科)室: (盖章): </p>

## 项目 8：徐州市贾汪区韩桥嘉苑二期安置房建设工程

### 1、项目主要内容

韩桥嘉苑二期安置房建设工程，建设地点为贾汪区中旺路以南，韩桥嘉苑一期以西，贾清路以北，规划道路以东。建设安置房 2406 套，项目总建筑面积 420000 平方米，项目建设周期 2.5 年。

### 2、项目经济社会效益分析

#### 一、促进城镇化进程加快

本项目通过韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目的建设，推动了贾汪区新型城镇化进程，破解城市二元结构，提高贾汪区城镇化质量；并通过加强供水、供电、供气、交通和其他基础设施建设，提高公用服务发展水平，美化城市环境，减少城市污染，致力于建设和谐社会和幸福中国的城镇化建设。项目实施有力促进贾汪区新型城镇化建设步伐，对拉动内需，保增长保民生具有重要的意义。同时，项目建设将有利于城市经济规模的进一步调整，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

#### 二、改善人居环境

本项目建设安置房，对居民进行集中安置，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是安置小区基础设施十分完备，水、电、燃气、卫生等一系列市政设施均一步到位；二是安置小区内设有商业等完善的配套生活设施；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升居住品质。区别于以营利为目的商品房，群众安置采用产权调换的形式，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。

区域改造不仅是单纯意义上的物质再生，更是涵盖经济复兴、社区重构、文化重建的社会再生。加快本区域改造对于改变和提升贾汪区城市面貌具有重要意义，是改善人居环境、提高生活质量，促进城市更好发展的需要。

#### 三、盘活土地资产，充分利用土地资源

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

贾汪区内目前分布的大面积的土地在使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高的棚户区。通过棚户区改造，将充分挖掘原有建设用地的潜力，促进存量土地的有效利用，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设城市，为贾汪区持续发展提供必要的用地保障。

#### 四、促进城镇化发展的需要

我国的城镇化是新型城镇化，是以人为本的城镇化，其“新”的要求就是要统筹城乡协调发展，以倡导集约、智能、绿色、低碳的发展方式理念，以加大城镇改造为重点，以提升城市的文化、公共服务等内涵为中心，以造福百姓和富裕农民为目标，实现工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，最终实现“中国梦”。

非农村城镇化区域改造是城镇化绕不过去的一道坎，是破解城市内部二元结构的关键举措。不能一边是高楼大厦，一边是低矮的住户区。这种二元结构不消除，城镇化的质量就无从谈起。因此，为改善此区域居民的居住生活水平，保障居民生命财产安全，必须对此进行集中式改造。

本项目的实施正是贯彻落实新型城镇化以人为本的发展理念具体表现，是加快社区（危旧房、城中村）改造、加快新型城镇化建设的重要举措，对统筹城乡发展，加快转变城乡二元结构具有重要的意义。

五、有利于城市经济规模的进一步调整，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

总之，该项目的建设对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的作用。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2022 年 2 月开工建设，建设周期至 2024 年 8 月，建设期 30 个月。

具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2020 年	2021 年	2021 年	2022 年	2022 年	2023 年	2023 年
	9 月-12 月	1 月-2 月	4 月-12 月	1-2 月	2 月-12 月	1 月-6 月	6-12 月
项目审批							
勘察/规划设计							
项目招投标							
三通一平等							
基础及结构施工							
内外装饰							
设备安装							
基础设施配套							

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金	拟使用本期地方政府专项债券资金	其他资金(非资本金)⑨

			券资金 金额⑤		金额⑦	额⑧	
韩桥 嘉苑 二期 安置 房建 设工 程	200,000.00			40,000.00	50,000. 00	80,000.00	30,000.00

其中：其他资金 30,000.00 万元为 2023 年拟申请的专项债券资金。

注：（1）本表以本次申请发行棚改债券的设区市本级、县（市）分别填列。

（2）上表数据取自会计师事务所出具的“项目收益与融资平衡财务评估报告”。

（3）请在表格下方用文字形式描述其他资金构成情况。

#### 4、项目预期收益情况

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入和项目建设住宅、商业用房、储藏室、地下车位销售收入，项目实施单位预测的上述收入计划分阶段实施，收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	收益项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	土地出让净收入	94,092.09	129,555.46	100,341.03	323,988.57
2	剩余安置房销售收入	54,654.12	54,654.12	72,872.16	182,180.40
3	商业用房销售收入	1,980.00	1,980.00	2,640.00	6,600.00
4	地下车位销售收入	3,004.00	3,755.00	5,005.00	11,764.00
5	地下储藏室销售收入	600.77	600.77	801.02	2,002.56
6	开发成本（减）	93,800.00	93,800.00		187,600.00
合计		60,530.97	96,745.35	181,659.21	338,935.53

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	韩桥嘉苑二期安置房建设工程	项目主管部门 (盖章)	
(预计) 开工时间	2022年2月	(预计) 完成时间	2024年8月
项目建设/运营 单位 (盖章)	徐州市贾汪都市旅游投资发展有限 公司	项目负责人及 联系电话	王波 15950667777
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目总建筑面积420000平方米，主要建设27栋住宅楼，1栋3层幼儿园，1栋3层社区服务中心，物业用房、门卫等配套用房		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据 (如国家、省委省政府及部门文件等)： 《产业结构调整指导目录 (2019年本)》，该项目属于鼓励类“四十二、其他服务业”中的“1、保障性住房建设与管理”。本项目属于鼓励类。</p> <p>《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确提出：完善住房市场体系和住房保障体系。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。 《江苏省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中提出：促进住房保障对象从以户籍家庭为主逐步向城镇常住人口覆盖，确保城镇中等偏下收入住房困难家庭实现应保尽保。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义： 作为贾汪区棚户区改造工程的重要组成部分，项目实施能够充分发挥政府住房保障功能，拓宽困难户的购房渠道，维护人民群众的切身利益，使其能够安居乐业，维护社会稳定和谐</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度： 2020年9月1日取得徐州市贾汪区经济发展局《关于韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目建议书的批复》 (贾经发复[2020]187号)，2020年10月20日取得徐州市贾汪区经济发展局《关于韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目变更的批复》 (贾经发复[2020]116号)，2021年1月19日取得徐州市贾汪区经济发展局《关于韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目可研的批复》 (贾经发复[2021]18号)。2021年2月5日取得徐州市自然资源和规划局《建设用地规划许可证》，2021年6月8日取得徐州市贾汪区自然资源和规划局《不动产权证书》，项目《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》正在办理。项目投资手续合规，成熟度高。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性： 项目资金总需求为20亿元，其中自有资金4亿元，申请专项债券资金16亿元。资本金比例为25%，符合国家相关的资本金比例要求，债券资金需求合理。根据工程进度，本期拟申请8亿元的专项债资金，本次申报额度与2022年建设任务相匹配，资金需求合理。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点： 本项目可用于偿债的收入来源包括安置房定向销售收入、棚户区地块土地整理后的土地出让收入。项目收入偿债风险较低。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容： 本项目申请的专项债券全部投放到棚改安置小区的建设上，主要包括安置住宅、配套公建等。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些： 本项目建设的住宅小区为棚改安置小区，项目实施能够充分发挥政府住房保障功能，拓宽困难户的购房渠道，维护人民群众的切身利益，使其能够安居乐业，维护社会稳定和谐，是不以盈利为目的的具有公益属性的项目。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性： 本项目预计总投资20亿元，其中自有资金4亿元，申请专项债券资金16亿元。资本金比例为25%。根据工程进度，本期拟申请8亿元的专项债资金，本次申报额度与2022年建设任务相匹配，资金需求合理。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性： ①项目收入 债券存续期内收入合计50.9346亿元，其中土地出让净收益为28.413亿元、可销售住宅收入为18.8258亿元、商业用房销售收入为1.023亿元、储藏室销售收入为0.6036亿元、地下车位收入为2.0692亿元。 ②项目成本 本期债券存续期内成本费用合计18.8584亿元，其中开发建设成本为18.7036亿元，销售费用为0.1126亿元，税金及附加合计为0.0422亿元。 ③项目收益测算 本项目债券存续期内可实现收益32.0762亿元，能够覆盖投资本息。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目 (预计) 投入资金总额		20.0
	财政资金	政府预算资金安排	0.0
		政府专项债券资金安排	16.0
		其中：用作项目资本金	0.0
		.....	0.0
	自筹资金	自有资金	4.0
市场化融资		0.0	
.....		0.0	



目标3：改善农村人居环境。						
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续齐备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	100

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目实施单位填报。项目实施单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

## 6、事前绩效评估审核表

附件4

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡; .....	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标; .....	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取; .....	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低; .....	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	 部门负责人: _____ 部门: (盖章) 			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章) 			
分管处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”; 其中任何一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”;  
2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

## 附件 2

# 沛县 2022 年第二批江苏省政府债券 项目实施方案

## 一、棚改专项债券项目实施方案

### 项目 1

#### 1、项目主要内容

尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目地点在徐州市沛县沛城街道办，项目计划总建筑面积约 573875.平方米，建设安置房约 3334 套，同时配套给排水、电力、通信、消防等公用工程及室外道路、景观绿化等配套设施。

#### 2、项目经济社会效益分析

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2020 年 3 月开工建设，建设周期至 2024 年 12 月，建设期 56 个月。具体实施进度见下表

项目实施步骤	2019 年	2020 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	5 月-12 月	1 月-3 月	4 月-12 月	1 月-12 月	1 月-12 月	1 月-12 月	1 月-12 月
项目审批							
勘察/规划设计							
项目招投标							
三通一平等							
基础及结构施工							
内外装饰							
设备安装							
基础设施配套							

总投资总投资为 380,000.00 万元，其中：其他资本金 133,000.00 万元，已有地方政府专项债券资金 30,000.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 80,000.00 万元，其他资金 137,000.00 万元。

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金(非资本金) ⑨
	380000			133000	30000	80000	1370000

#### 4、项目预期收益情况

工程完成后可极大改善居民居住环境和居住条件。该项目可产生土地出让净收入 38.91 亿元，项目安置完成后，可售住宅可实现销售收入 6.54 亿元，商铺销售收入 1.96 亿元，停车位销售收入 0.91 亿元。

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程	项目主管部门 (盖章)	沛县人民政府国有资产监督管理办公室
(预计)开工时间	2020.3.1	(预计)完成时间	2024.12.31
项目建设/运营单位(盖章)	徐州中金棚户区改造建设有限公司	项目负责人及联系电话	吴健春 13775968215
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>到期申请延续</span>		
项目内容简介	项目总用地面积为 246990.72 平方米，总建筑面积 573875.81 平方米。地上建筑面积为 457100.99 平方米,其中住宅建筑面积为 367898.45 平方米，配套用房建筑面积 89202.54 平方米,地下建筑面积 116774.82 平方米，其中车库建筑面积为 116274.82 平方米，生活泵房建筑面积 500 平方米。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：《关于实施 2018 年度重大项目为民实事项目重大改革事项的通知》（沛委发〔2018〕2 号）、《沛县经济发展局关于徐州中金棚户区改造建设有限公司尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目核准的批复》（沛经审发〔2019〕192 号）。 (2) 项目实施产生的作用和意义：尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目位于沛县沛城镇，居民普遍存在住房困难，住房条件差，基础设施配套缺失的问题，实施该项目后可以有效地解决低收入家庭住房困难的情况，同时提升了居民的居住条件，提升了人居环境水平。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度：本项目为徐州中金棚户区改造建设有限公司负责建设的棚改项目。该项目已取得编号苏（2020）沛县不动产权第 0005160 号不动产登记证、已办理建设用地规划许可证：地字第 32032220200001 号；建设工程规划许可证：建字第 320322202000046 号、建筑工程施工许可证编码：320322202006190201 (2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源为其他资本金 133,000.00 万元，已有地方政府专项债券资金 30,000.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 80,000.00 万元，其他资金 137,000.00 万元。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：主要建设住宅、商业及配套用房，已列入江苏省 2020 年棚户区改造计划。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：棚户区改造是改善民生、发展经济的重要工具，安置房主要用于安置拆迁居民，公益性支出主要用于拆迁安置支出。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：该建设单位具有多年安置房建设经验，项目已经进行可行性研究论证，经过设计概算，资金需求合理。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：根据项目可行性研究报告，项目收益与融资平衡方案，项目收入包括商铺销售收入、住宅出售收入等各项数据预测依据科学充		

	分合理。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		38			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		24.7		
		其中:用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		13.3		
		市场化融资				
项目中长期目标	将拆迁居民全部安置到位,子女就近入学,基础设施配套齐全,居民生活便利,促进经济发展。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5


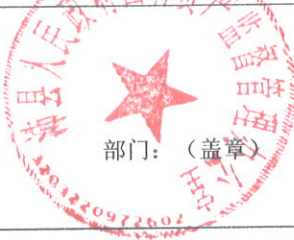



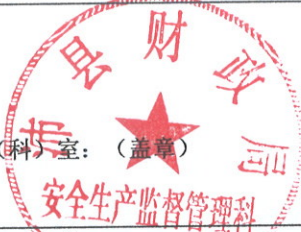
	(10)	收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟 度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金 需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债 计划可行 性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5

风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
	风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	5
	到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
	监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分				100	100

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部 门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审 核	分管处 (科)室审 核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范。	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控。	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出。	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡。	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标。	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取。	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低。	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	

<p>主管部门 审核意见</p>	<p style="text-align: center;">              部门负责人：                        部门：（盖章）         </p>
<p>绩效处（科）室 审核意见</p>	<p style="text-align: center;">              处（科）室负责人：                      处（科）室：（盖章）         </p>
<p>分管处（科）室 审核意见</p>	<p style="text-align: center;">           处（科）室负责人：                      处（科）室：（盖章）            </p>

# 新沂市 2022 年第二批江苏省政府债券 (棚改专项债) 项目实施方案

## 一、棚改专项债券项目概况

### 项目 1

#### 1、项目主要内容

天水苑项目建设地点位于锡沂高新区嫩江路东侧、323 省道北侧；建设内容：江苏省锡沂高新区，马陵山路南侧、323 省道北侧、嫩江路东侧，总用地面积 107677 平方米（约合 161.5 亩），总建筑面积 260600 平方米，建设 15 栋高层住宅楼及多处沿街商业，并配套建设基础设施、道路及绿化工程。建设期限：2020 年 6 月至 2022 年 6 月。

项目总投资 96,525.85 万元，包括建设投资、土地费用和建设期借款利息，其中：建设投资 66,174.10 万元，土地费用 24,951.75 元，建设期借款利息 5,400.00 万元。

#### 2、项目经济社会效益分析

##### (1)项目经济效益分析

①项目的建设，将提供一定数量的就业岗位。在项目建设期间，将为建筑业和建筑材料行业增加就业岗位，在项目运营期间，一些基础的工作岗位需求必将在当地解决，这将为地方创造更多的就业机会，有利于缓解地区就业压力，促进剩余劳动力转移。

②项目通过对区域内的棚户区进行集中式改造，盘活片区存量土地，释放其蕴藏的潜能，提高土地的综合效益，实现土地的节约集约利用，带来更大的经济效益。

##### (2)项目社会效益分析

①项目的建设是新沂市保障安居建设工程，能够解决棚户区危旧房问题、改善原棚户区居民居住条件，合理规划土地，提高土地利用效率，改善居民生活居住条件，构建环境优美的宜居城市，提升新沂城市形象和城市综合竞争力，改善区域投资环境，促进地区经济跨越式发展。

②项目的建设可以使旧城区的空间得到有效的梳理，解决居民的住房问题，改善该片区居民居住条件，提高居民生活质量，提升整个城市的环境质量，是当地居民生活水平和生活质量提高的体现。

##### (3)项目效益评价结论

住宅是重要的社会保障措施，也是当前城乡居民最为关心的问题之一，该项

目的实施符合国家相关政策和新沂市城市建设总体规划，美化城市环境，减少城市污染，改善居民居住环境，提高居民生活条件。项目具有长远的经济效益和社会效益。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本期江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目计划总投资96525.85万元，其中：自筹项目资金28,525.85万元、政府专项债券68,000万元，详见下表：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本金)⑨
	96525.85					68000	28525.85

注：资金来源中其他资金全部为自筹资金

### 4、项目预期收益情况

本期发行的江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目一个，项目实施单位一家，为新沂市沐东新城投资开发有限公司“天水苑”项目。

本期项目的收入预测依据为项目批复文件、项目可行性研究文件、法定的项目收费标准等文件。税金预测依据为各项目实际管理或使用单位的适用税率。成本费用预测依据为项目可行性研究文件、项目实际管理及使用单位的实际成本费用。遵循谨慎性原则，预测债券存续期内的收入、成本费用，预测债券存续期的项目收益。

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

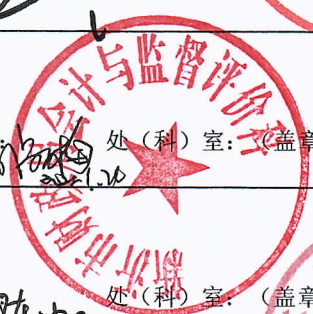
项目名称	天水苑	项目主管部门 (盖章)	江苏省锡沂高新技术产业开发区 管理委员会
(预计) 开工时间	2020年6月	(预计) 完成时间	2022年6月
项目建设/运营 单位(盖章)	新沂市沐东新城投资开发有限公 司	项目负责人及 联系电话	田佳 15252196330
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目批复建设内容为: 总建筑面积260600平方米; 建设15栋高层住宅楼及多处沿街商业, 并配套建设基础设施、道路及绿化工程。此次申请专项债券资金全部用于该建设内容。同时, 本次申报额度与2022年建设任务相匹配, 符合当年工程建设进度要求, 能够按时支出使用、形成相当规模工作量。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据: 新沂市发展改革与经济委员会《关于锡沂高新区2017年棚户区(危旧房)改造天水苑项目可行性研究报告的批复》(新锡沂投资发〔2017〕17号)、《锡沂高新区关于锡沂高新区秀水苑工程项目核准的批复》(新锡沂投资发〔2020〕7号)秀水苑(即天水苑); (2) 项目实施产生的作用和意义: 天水苑棚户区改造项目是落实中央、省市相关文件精神的需要, 是贯彻科学发展观的具体体现, 是改善民生的重要举措。该项目的实施能够改善民生、改善困难家庭居住条件, 也能改变新沂市的市容市貌, 完善城市功能。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度: 项目建设已经编制项目可研性报告, 新沂市行政审批局项目可行性研究报告进行批复, 锡沂高新区对项目核准的批复。本项目项目已经过严格的可行性论证, 实施条件成熟, 实施计划科学可行。项目实施单位根据项目的需要成立项目组, 制定了项目相关的管理制度。人员职责分工明确合理, 运行机制完善, 工程计划进度安排清晰明确, 能够有效完成项目建设。 (2) 项目资金来源和到位可行性: 项目拟投资拟投资 96525.85 万元, 其中: 自筹项目资本金 28525.85 万元, 占总投资的 29.55%; 发行专项债券 68000 万元, 占总投资的 70.45%。目前, 项目资本金已到位, 专项债券为政府发债, 信誉度高, 资金能及时到位。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 按照项目在存续期内预期收入和预期支出测算, 项目实施单位在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果, 项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为1.37倍, 还本付息资金有充分保障。项目偿债的风险点低。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容: 专项债券资金投向为棚户区改造项目。 建设内容: (1)住宅: 包括 12 栋 18F、3 栋 30F 高层住宅楼, 为拆迁范围内的居民提供集中安置住房。(2)公建: 为整个安置小区配套的服务设施, 如商业配套等。(3)室外工程: 包括道路、广场、停车场、绿化、景观、围墙及室外照明工程等。(4)公用工程: 包括给排水、供配电、燃气、弱电工程等。(5)拆迁工程: 拆迁棚户居民 1425 户, 拆迁户总占地面积为 313.5 亩。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些: 专项债券资金全部用于“保障性安居工程”的公共领域公益性资本支出。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性: 项目符合国家、地方债务相关政策文件要求, 项目申请专项债券资金的理由和依据充分必要, 项目申请专项债券资金规模与项目收益大小相匹配。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: ①项目收入来源包括对拆迁户进行定向销售。项目债券存续期内收入133748.00万元; ②项目成本费用包括: 包括住宅销售费用、商铺运营成本、车位销售费用、折旧摊销、专项债券利息支出等, 项目债券存续期内成本费用23757.22万元。 ③项目债券存续期内可支付本息的项目收益115791.62万元。 项目收入、成本、收益预测充分合理。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		9.65亿
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	6.8亿
		其中: 用作项目资本金	
	自筹资金	自有资金	2.85亿
		市场化融资	0
.....			
项目中长期目标	目标1: 建立健全项目资金使用制度、项目实施单位财务及业务管理制度, 按相关制度使用项目资金、管理项目运营; 目标2: 控制项目完工进度及项目成本, 如期、保质、保量的完成工作目标; 目标3: 项目运营期间, 按计划实现收入、支出、还本付息, 实现专项债券项目年度收支平衡; 目标4: 项目将对高新区棚户区居民拆迁安置, 在整理后的土地上进行安置房建设, 小区以安置房为主, 建设安置房 15 幢, 辅必要的公建设施, 满足小区拆迁户的基本生活需要。创造布局合理、配套齐全、环境优美的新型居住小区, 解决棚户区危旧房问题、改善原棚户区居民居住条件, 合理规划土地, 提高土地利用效率, 改善居民生活居住条件, 构建环境优美的宜居城市, 提升新沂城市形象和城市综合竞争力。		

一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	100

6、事前绩效评估审核表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
<b>审核结果</b>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人:  部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			



## 附件 2

# 邳州市 2022 年第二批江苏省政府 债券项目实施方案

### 棚改专项债券项目概况

项目:邳州市文和佳苑建设项目

#### 1、项目主要内容

建设规模:项目总用地面积 127845.6m<sup>2</sup>(折合 191.8 亩),总建筑面积 296792.0m<sup>2</sup>;地上总建筑面积 229418.0m<sup>2</sup>,其中计容建筑面积 224912.0m<sup>2</sup>(包括安置住宅面积 197304.0m<sup>2</sup>、商业面积 2540.0m<sup>2</sup>、幼儿园 4413.0m<sup>2</sup>,小学建筑面积 14865.0m<sup>2</sup>,公共建筑面积 5790.0m<sup>2</sup>),保温层面积 4506.0m<sup>2</sup>;地下不计容建筑面积 67374.0m<sup>2</sup>。

建设内容:项目拟建设 15 栋高层安置住宅楼(12 栋 27F 住宅楼,3 栋 22F 住宅楼)、1 栋 2F 物业管理楼、1 栋 3F 睦邻中心、1 栋 3F 商业建筑;拟建设一所 12 班幼儿园、1 所 36 班小学。同时配套建设供配电、供排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施;小学配套建设篮球场、网球场及标准操场等设施。

#### 2、项目经济社会效益分析

本项目的实施顺应了农民群众对美好生活向往和改善居住条件的迫切要求,有助于增强邳州市保障性住房建设力度,加快实施新型城镇化战略。

本项目实施有助于加快邳州市城镇化建设进程,集约节约建设用地,推动邳州市经济社会的快速发展,具有较好的经济和社会效益。

项目建成后,可产生住宅出售收入和稳定的停车收入,

形成稳定的收益。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 145272.24 万元，2021 年度已申请债券资金 20000 万元，本次拟通过地方政府专项债券融资 39000 万元，其他项目资本金 35272.24 万元，其他项目非资本金 51000 万元。建设期 24 个月。具体实施进度如下：

项目实施计划进度表

项目阶段内容	序时进度（第 个月）											
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
项目前期手续	—											
场地清理		—										
工程勘察与设计			—									
土建工程				—								
安装工程									—			
室外工程											—	
竣工并交付使用												—

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金②=④+⑤+⑥			非资本金部分③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
邳州市文和佳苑建设项目	145272.24	0	0	35272.24	20000	39000	51000

其他资金 51000 万元,其中 41000 万元为后续申请债券资金,10000 万元为自筹资金。

#### 4、项目预期收益情况

邳州市文和佳苑建设项目预测土地出让收益 90000 万元,安置房住宅出售收入 69056.4 万元,36 班小学出售收入 4459.5 万元,幼儿园出售收入 1323.9 万元,地上停车位出售收入 930 万元,地下停车出售收入 10500 万元,商业、幼儿园等停车位出售收入 876 万元,从土地出让收入中计提的各项基金 9963 万元。债券存续期内用于资金平衡的相关收益为 167182.8 万元,可用于本项目还本付息。

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	邳州市文和佳苑建设项目		项目主管部门 (盖章)
(预计)开工 时间	2021/10/20		(预计)完成时间 2023/6/30
项目建设/ 营单位 (盖章)			项目负责人及 联系电话 王祥永 15252298818
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券		<input type="checkbox"/> 到期申请延续
项目内容 简介	项目拟建设 15 栋高层安置住宅楼（12 栋 27F 住宅楼，3 栋 22F 住宅楼）、1 栋 2F 物业管理楼、1 栋 3F 睦邻中心、1 栋 3F 商业建筑；拟建设一所 12 班幼儿园、1 所 36 班小学。本项目同时配套管网、公建、绿化等设施。		
必要性论证	落实科学发展观、保障人民群众住房需求、改善民生的需要，是节约集约用地的需要，促进城镇化发展的需要，扩大内需、促进经济发展的需要。		
可行性论证	项目的实施符合城市总体规划要求，目的明确，规模及建设方案合理，实施条件具备，资金来源有保障。		
公益性论证	本项目的实施顺应了农民群众对美好生活向往和改善居住条件的迫切要求，有助于邳州市加快实施新型城镇化战略，加快城乡融合发展；本项目实施有助于加快邳州市城镇化建设进程，集约节约建设用地，推动邳州市经济社会的快速发展，具有较好的经济和社会效益。		
收益性论证	经计算，本项目 4 年计算期内可还款资金合计为 167182.8 万元，还款期本息和为 73455 万元，则本息覆盖倍数为 2.28。因此本项目偿还融资借款本息有保障。		
项目资金 来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		14.5272
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	10
		其中：用作项目资本金	
		.....	
自筹资金	自有资金	4.5272	

		市场化融资				
		.....				
项目中长期目标	目标 1: 建设 15 栋高层安置住宅楼 (12 栋 27F 住宅楼, 3 栋 22F 住宅楼)、1 栋 2F 物业管理楼、1 栋 3F 睦邻中心、1 栋 3F 商业建筑; 拟建设一所 12 班幼儿园、1 所 36 班小学。本项目同时配套管网、公建、绿化等设施。 目标 2: 完成 15 栋高层安置住宅楼 (12 栋 27F 住宅楼, 3 栋 22F 住宅楼)、1 栋 2F 物业管理楼、1 栋 3F 睦邻中心、1 栋 3F 商业建筑; 一所 12 班幼儿园、1 所 36 班小学建设。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5

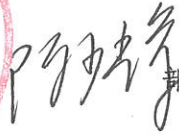
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否完备	完备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3

		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	

目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	 部门负责人:  部门: (盖章)			
绩效处 (科)室 审核意见	处(科)室负责人:  2022.1.24 处(科)室: (盖章) 			
分管处 (科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 			

# 常州市区 2022 年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目实施方案

## 南淳家苑四期保障性经济适用房建设项目

### （1）项目主要内容

本项目位于武进国家高新区武进西大道南侧、淹城路东侧、新仪路西侧。项目占地面积 35023 平方米，总建筑面积 89619.54 平方米，分两期进行建设。本期建筑面积 77865.3 平方米，其中地上建筑面积 59435.3 平方米，地下建筑面积 18430 平方米。工程同步实施环境绿化、活动场地及水、电等综合配套设施。

#### 1) 建设规模

一期总建筑面积 77868 平方米，地上建筑面积 59438 平方米，地下建筑面积 18430 平方米。

#### 2) 建设内容

主要建设 7 栋 20 层住宅、1 栋中间变、1 栋终端变和地下车库。

### （2）项目社会经济效益分析

本项目的建设对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的作用。

1) 对居民生活水平与生活质量的影响：将会直接影响到项目建成使用后的居住人员，提高人们的住房质量居住环境。

2) 对地区、文化、教育、卫生的影响：文化、教育、卫生方面增添文化气氛、促进教育事业、形成健康卫生环境持续发展。

3) 对地区基础设施、社会服务质量和城市化进程的影响：促进地区基础设施建设，提高服务质量，加快城市化进程持续发展。

4) 在经济效益上，提高整个地区的经济水平，对钢铁、建材、交通运输、电信、物业管理等相关产业的发展直到一定的推动作用。

综上所述，本项目的建设将会给社会提供一定的就业机会，可满足区域内居

住需求，能为当地居民生活及社会发展建设带来良好的社会效益。

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 4.1448 亿元。项目批复资金来源包括：财政预算安排 1.2448 亿元、地方政府专项债券资金 2.9 亿元、市场化融资 0 亿元。其中，该项目属于在建项目。

该项目已到位资金共 1.2448 亿元，其中，财政预算安排 1.2448 亿元、地方政府专项债券资金金额 0 亿元、已取得市场化融资资金 0 亿元。

目前项目已完成前期各项工作，正进行现场施工。项目开工时间 2021 年 8 月，竣工时间 2024 年 6 月。

具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2021年	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年	2024年
	5-7月	10-12月	1-12月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月
项目审批							
勘察/规划设计							
项目招投标							
三平一通等							
基础及结构施工							
内外装饰							
设备安装							
基础设施配套							

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
南淳家苑四期 保障性经济适 用房项目	41,448.81					10,000.00	31,448.81

说明：拟使用以后年度地方政府专项债券资金金额 19,000.00 万元，项目自有资金及配套资金 12,448.81 万元

#### (4) 项目预期收益情况

根据武进国家高新区管委会《会议纪要》，未来 5 年内完成出让北区 1 号地块（四至范围为 312 国道以南，龚杭路以北，降子路以西，四季新城以东），其中的 33 亩的经营性土地净收益可用于本项目。

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得停车位、广告位、充电桩充电等收入合计 0.28 万元；预计成本费用支出 0.06 万元，可产生净收益 0.22 万元；上述地块出让产生的净收益中的 25,000.00 万元可用于本项目；净收益合计 25,000.22 万元；

债券全周期间预计可取得停车位、广告位、充电桩充电等收入合计 0.38 万元；预计成本费用支出 0.08 万元，可产生净收益 0.30 万元；上述地块出让产生的净收益中的 47,100.00 万元可用于本项目；净收益合计 47,100.30 万元，可用于本项目还本付息。

#### (5) 事前绩效评估申报表



附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	南京东郊四期保障性经济适用房	项目主管部门 (盖章)	武进国家高新技术产业开发区管委会
(预计)开工时间	2021/8/27	(预计)完成时间	2024/6/30
项目建设/运营单位(盖章)	武进国家高新技术产业开发区项目服务中心	项目负责人及联系电话	殷斌 13616142078
项目属性	2新增专项债券 1到期申请延续		
项目内容简介	本项目位于武进国家高新区武进西大道南侧、海城路东侧、新仪路西侧。项目占地面积35023平方米，总建筑面积59618.39平方米，分两期进行建设。本期建设面积77866.3平方米，其中地上建筑面积59425.3平方米，地下建筑面积18430平方米。工程同步实施环境绿化、运动场及水、电等综合配套设施。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等)：武发改复【2020】187号《区发展和改革局关于东郊四期保障性经济适用房项目可行性研究报告的批复》，已列入2021年省保障性安居工程棚户区改造计划； (2) 项目实施产生的社会效益；加快现代化建设步伐，推进城乡一体化，改善居民生活条件，促进经济社会发展和可持续发展。		
可行性论证	(1) 项目建设和投资可行性与项目成熟度：本项目目前已完成项目建议书批复、可研批复、初步设计及概算批复、勘察、设计、用地、环评、规划及施工许可证，目前已完成供地手续，正在开展施工阶段。 (2) 项目资金来源和到位可行性：地方财政预算资金1.220838亿元，其他财政资金0.023962亿元，申请专项债2.9亿元，本次申请1亿元。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：该项目根据停车位收入、广告位收入、充电桩充电收费等形成自身收益，并通过土地增值收入，实现收益与资金平衡。偿债风险点：土地出让金预测单价不高，符合市场预期，风险较低。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投入领域及建设内容：保障性安居工程棚户区改造，本项目占地面积35023平方米，总建筑面积59618.39平方米，本次主要建设9幢(15-7#)住宅楼，建筑面积77866.3平方米，其中住宅面积57395.39平方米，工程配套建筑面积1011.98平方米，地上不计容建筑面积528.13平方米，地下建筑面积18430平方米，同步实施环境绿化、停车场、道路及水、电等综合配套设施。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：包括住宅、公建配套及地下室等工程建设费用。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：武发改复【2020】187号《发展和改革局关于东郊四期保障性经济适用房项目可行性研究报告的批复》，项目总投资4.1448亿元，本次申请专项债1亿元。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目收入、成本等预测采用的基础数据符合目前市场行情，收益预测合理；项目收益能够按计划实现，可以满足政府专项债券资金还本付息；项目运营期大于专项债券发行期限，能够匹配专项债发行；项目预期收益能够与专项债券规模匹配。		
项目资金来源(亿元)	项目(预计)投入资金总额		4.1448
	财政资金	政府预算资金安排	1.220838
		政府专项债券资金安排	2.9
		其中：用作项目资本金	
		其他财政性资金	0.023962
	自筹资金	自有资金	
市场化融资			
……			

项目中长期目标	目标1: 完成南淳家苑四期保障性经济适用房项目的实施, 改善居民生活条件, 其中一期安置住户548户, 约1644人; 目标2: 推进城乡一体化, 促进经济和社会健康和持续发展。						
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
	项目实施的公益性 (5)	手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
	项目实施的收益性 (10)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
		项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
	建设投资合规性 (5)	收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
		绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5	
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
			立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性			项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
实施可行性			项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2	
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2	
财务测算合理性 (10)	措施匹配性	可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2	
	收入预测合理性	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3	

内容 (30)	债券资金需求 合理性 (10)	收益预测合理性	评估项目收益预测是否合理	合理	4	4
		债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
	计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
管理 (30)	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分				100	100	

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目资金绩效目标审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科) 室
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	部门负责人: _____ 部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”;  
2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。





## 二、棚户区改造专项债券项目实施方案

### 项目 1: 文溪花园四期

#### 1、项目主要内容

文溪花园四期项目以“十三五”时期，苏州增强空间战略发展意识，优化空间布局为背景，吴中区进一步完善城乡规划建设，提升板块竞争力，加快城镇化进程，进一步提高城乡居民居住和生活质量。

##### (一) 建设规模

项目位于苏州市吴中开发区越溪街道文溪路南侧、塔韵路西侧，占地面积 161357.38 平方米，预计安置房 2382 套，总建筑面积 389136.72 平方米，该项目用地分为西侧地块和东侧地块，其中西侧地块建设规模 223803.49 平方米；东侧地块建设规模 164284.95 平方米。项目概算总投资 19.45 亿元。

##### (二) 建设内容

- 1、住宅——以高层为主要形式，为拆迁范围内的居民提供集中安置住房。
- 2、公建——为整个安置小区配套的服务设施，如社区用房等公共配套用房。
- 3、室外工程——包括道路、广场、停车场、绿化、景观、围墙及室外照明工程等。
- 4、公用工程——包括给排水、供配电、燃气、弱电工程等。

#### 2、项目经济社会效益分析

项目旨在建设人文住宅社区，充分利用周边资源，营造一个环境优美，建筑典雅，管理便捷的现代化的高品质住宅小区，并体现“亲、善、美”的和谐宗旨。创建新型居住空间环境，实现住宅日照、朝向、通风、景观的均好性，提供便捷合理的人车分流交通系统。

项目建成后将实现当地资源优化配置、加快城镇化进程，土地集约化利用、优化当地城乡土地利用格局，提高区域基础设施配套和人民生活水平。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

文溪花园四期进度计划表

项目实施步骤	2018 年	2019 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
	2-10 月	1-4 月	5-12 月	1-12 月	1-12 月	1-3 月
项目审批						
勘察/规划设计						
项目招投标						
三通一平等						
基础及结构施工						
内外装饰						
设备安装						
基础设施配套						

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政 府专项债券 资金金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
文溪花园 四期	194500			130500	55000	9000	

#### 4、项目预期收益情况

未来越溪周边可上市地块为越溪片区 8 号地块（塔韵路西、吴山街北）、越溪片区 12 号地块（文溪路北、河道东侧）以及 16 号地块（地处吴山街北侧、溪祥路西侧），根据周边同性质成交均价，约 2275 万元/亩进行预测，土地面积 88.73 亩，保守预计成交价 201860.75 万元；商住两用成交均价约 600 万元/亩进行预测，土地面积按照 78.52 亩，保守预计成交价 47112 万元，吴中区土地出让留成 45%，本项目留存收入 112037.74 万元。预计全部可用于覆盖文溪花园四期安置小区建设项目债券本息。

#### 5、事前绩效评估申报表

附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2021年度



项目名称	文溪花园四期		项目主管部门 (盖章)	苏州市吴中区住房和城乡建设局			
(预计) 开工时间	2019年4月		(预计) 完成时间	2022年3月			
项目建设/运营 单位(盖章)	苏州天鸿伟业置地有限公司		项目负责人及 联系电话	史佳栋 0512-66566512			
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续						
项目内容简介	文溪花园四期位于苏州市吴中经济技术开发区越溪街道文溪路南侧，塔韵路西侧，占地面积161357.38平方米，总建筑面积389136.72平方米。建设内容包括安置住房、社区用房、变电所等公共配套用房及小区室外管网、道路绿化等工程。项目概算总投资19.45亿元。						
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：吴开经投【2018】033号； (2) 项目实施产生的作用和意义：完善城乡规划建设，加快城镇化进程，提高区域基础设施配套和居民生活水平。						
可行性论证	(1) 项目建设投资已获立项批复并开工建设； (2) 项目资金由财政预算安排13.05亿元，专项债券发行6.4亿元，预计全部能够到位； (3) 项目预计收益包括土地出让金收入，能够覆盖专项债券本息。						
公益性论证	(1) 专项债券资金投向安置房建设领域，全部用于本项目建设； (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括建筑物主体、室外管线、道路绿化等。						
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理，预测资金使用与建设工期相符，收益覆盖债券本息； (2) 项目自身收入、成本、收益根据实际测算，可自求平衡。						
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额			19.45			
	财政资金	政府预算资金安排			13.05		
		政府专项债券资金安排			6.4		
		其中：用作项目资本金					
	自筹资金	.....					
		自有资金					
市场化融资							
.....							
项目中长期目标	目标1：提升吴中经济技术开发区居民居住环境； 目标2：加快区域城镇化进程。						
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
项目实施的必要性 (10)		任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	

决策 (40)	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	95

说明: 此表一式3份, 由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

## 6. 事前绩效评估审核表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科) 室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配, 根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
<b>审核结果</b>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	部门负责人:  部门: (盖章) 			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”;  
2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

## 附件 4-2

# 南通市区 2022 年第二批江苏省政府债券项目 实施方案（棚户区改造专项债券项目实施方案）

## 项目 1 南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目

### 1、项目主要内容

项目总用地面积约 114012.00 平方米（约 171.02 亩），总建筑面积 282447.60 平方米，其中地上建筑面积约 203752.82 平方米，地下建筑面积约 78694.78 平方米，容积率 1.79，建筑密度 16.81%，绿地率 30.10%，机动车停车位 1638 辆，总户数 1596 户。项目的建设内容主要包括建筑工程、安装工程、道路及广场工程、绿化景观工程以及其他配套工程。建筑工程：本项目建设 17 栋 11 层框架-抗震墙结构住宅、11 栋 16 层抗震墙结构住宅、1 栋多层框架结构配套公建、2 处框架结构地下车库、变电所、门卫等。安装工程：在建筑工程内设置给排水、弱电、强电、消防、暖通、燃气、电梯等工程，满足区内居民的生活和工作需要。

道路及广场建设工程：包括区域内主干道、次干道及宅前小路，道路及广场建设面积约 60528.97 平方米。绿化景观工程：采用见缝插绿、常青乔灌木相结合方式布置，绿化总面积 34317.61 平方米。其它配套工程：在场地区域内设置室外电气照明、室外给排水管网、室外供电管网、室外燃气管网，并配套建设小区大门及围墙等要。项目代码：2018-320612-47-02-551300。项目总投资约 10.64 亿元。项目建设期拟定为 2 年。本次申请发行 7 年期专项债券 3 亿元。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目的基地位于南通市通州区先锋街道，先锋街道地处江海平原，长江三角洲北翼，位于苏通大桥北桥头堡。先锋古称三圩头，位于南通市通州区最西南，西与崇川区观音山街道相邻，南与南通经济技术开发区小海街道接壤。先锋街道区位优势明显，交通便捷。宁启

高速“先锋服务区”及新长铁路南通东站（货运中心）位于镇域内，南通市区青年东路、通甲路、世纪大道、人民东路东西向穿境而过，富锋路与东快速干道贯穿南北。届时，先锋至苏通大桥约 10 分钟，至南通机场约 15 分钟，至南通港约 20 分钟，先锋将成为未来南通交通的枢纽。

项目的建设有助于加快推进先锋街道的开发建设，加速南通市通州区统筹协调发展，为通州区建造一个环境优美、生活便利的高质量的安置房小区，积极推进通州区的可持续发展。

建设单位秉持“以人为本”的设计宗旨，以“构筑未来绿色生态人居环境”为设计理念，再现“自然、生态、和谐”的主题思想。在居住区的开发建设过程中，切实地把握规划地块与通州区、地块与周边功能区、地块与周边环境之间的关系。本着“整合地块、协调发展”的原则，有序、合理、可持续地推进南通市通州区协调发展的进程。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资概算 10.64 亿元，资金来源为政府预算资金 7.64 亿元和政府专项债券资金 3 亿元。该项目 2021 年 9 月开工，预计于 2023 年 3 月完工。

项目名称	项目总投资 (万元)① =②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
南通市通州区先锋周圩二期保障房	106400			76400		30000	

### 4、项目预期收益情况

#### (1) 项目工程费用

①本项目工程费用包含基础工程、建筑安装工程、配套附属工程拆迁清运工程费用和复垦工程费用，经测算，本项目工程费用约

90,059.35 万元；

②本项目工程建设其他费用包括用地费、开发管理费、基础设施配套费、工程监理费、前期咨询费、勘察设计费、临时设施费、报批报建费等，经测算，本项目工程建设其它费用总额为 7,732.53 万元。

③预备费估算：项目基本预备费按行业有关规定，以第①、第②部分费用的 5%估算，为 4,889.59 万元；涨价预备费参照国家计委《关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》（计投资[1999]1340 号）精神，投资价格指数按零计算。

## （2）本项目收益情况：

### ①销售收入

本项目可销售物业类型有住宅建筑及停车位，可销售住宅面积约 195236.65 平方米，可销售停车位 1309 个（不含人防车位、无障碍车位、公建车位）。

销售进度计划：在项目经营期 5 年内每年按可销售物业类型面积的比 20%销售。

销售价格：根据对项目周边的住宅、地下车位销售价格的调查发现，基于谨慎原则，项目周边安置房售价 12959 元/平方米，车位 12 万元/个。项目所在的先锋街道靠近崇川区，毗邻中创区。随着中创区的建成，保守预计未来两年先锋街道房价将呈上升趋势，地下停车库均价保持稳定不变。本项目于两年后建成并开始销售，届时安置房保守预计售价为 9000 元/平方米，车位价格预计为 5 万元/个。

### ②底层商业出租收入

本项目底层建筑面积约 4231.98 平方米，由于本小区为安置房，底层商业建筑出租单价低于周边市场商业价格，参照通州区类似项目底层商业出租价格，暂定出租单价为 0.5 元/平方米·天，按 365 天/年计取，则为 182.5 元/平方米·年，经营期内保持不变。考虑到安置房的入住率，暂定经营期第一年出租率为 60%，经营期第二年出租率为 80%，经营期第三年及以后出租率为 100%。

经测算，本项目年均营业收入约 36,529.83 万元（含税），不含税

营业收入 33,513.61 万元，本期债券期限内收入共计约 167,563.44 万元。

### ③营业税金及附加估算

城市维护建设税和教育费附加分别按应纳增值税额的 5%和 5% 缴纳，经测算，本期债券期限内城市维护建设税和教育费附加共计约 655.21 万元。

### ④总成本费用估算

销售费：本项目销售费暂按营业收入的 3%估算，经测算，年均销售费约 1,005.41 万元，本期债券期限内销售费共计约 5,027.05 万元。

职工工资及福利费：项目定员暂定 15 人，人均职工薪酬按 20 万元/年计，项目年职工薪酬为 300 万元，本期债券期限内职工工资及福利费共计约 1,500.00 万元。

其他费用：其他管理费用按职工工资及福利费的 80%估算，项目年其他管理费用为 240 万元，本期债券期限内其他管理费用共计约 1,200.00 万元。

开发成本：开发成本按各年销售收入比例进行分摊，年均约 20,536.29 万元，本期债券期限内开发成本共计约 102,681.47 万元。

综上所述，本期债券期限内总成本费用共计约 110,408.52 万元

### ⑤所得税估算

所得税率按 25%计，项目运营期内共计支付债券利息 5,402.25 万元，经测算，本期债券期限内共计约缴纳企业所得税 12,774.37 万元〔(收入 167,563.44 万元-总成本费用 110,408.52 万元-税金及附加 655.21 万元-债券利息 5,402.25 万元) \*25%〕

本债券期限内项目预期收益约 43,725.34 万元 (收入 167,563.44 万元-总成本费用 110,408.52 万元-税金及附加 655.21 万元-企业所得税 12,774.37 万元)。

## 附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	南通市通州区先锋周圩二期保障房项目	项目主管部门 (盖章)	南通市通州区先锋街道办事处
(预计) 开工时间	2021.9.23	(预计) 完成时间	2023.3.17
项目建设/运营单位 (盖章)	南通一诺城镇建设开发有限公司	项目负责人及联系电话	陈杰 0513-68385086
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	该项目工程拟用地面积114012平方米，总建筑面积估算为28.94万平方米，其中计容建筑面积20.38万平方米，地下面积约7.87万平方米，主要建设高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据 区行政审批局关于南通市通州区先锋周圩二期保障房项目重新核准的批复。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义 本项目的实施加快了南通市通州区城市化建设步伐，节约利用了土地资源，改善了人居环境，保障了拆迁安置户的合法权益，对促进社会主义和谐社会建设和城市的经济开发都具有重要意义。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度 项目总投资10.64亿元，全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与2022年建设任务相匹配，符合当年工程建设进度要求，能够按时支出使用、形成相当规模工作量。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性 项目资金来源为政府预算资金7.64亿元和政府专项债券资金3亿元，该项目列入住建部2021年度计划，符合申报2022年专项债要求。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 项目自身收入13.23亿元，用于偿还专项债券本金及利息，没有偿债风险点。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容 此次申请专项债券资金全部用于该建设内容，主要建设高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些 高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性 专项债券资金需求按全部单体工程主体封顶并且主体结构全部完成通过验收符合合同规定的质量标准后支付合同价款的40%来测算。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性 项目自身收入为13.23亿元，成本11.09亿元，收益2.14亿元。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		10.64
	财政资金	政府预算资金安排	7.64
		政府专项债券资金安排	3
		其中：用作项目资本金	
	自筹资金	自有资金	
市场化融资			




项目中长期目标		目标1: 项目建设运营过程中的收入、支出、还本付息按计划实现, 用于反映和考核项目建设运营期间收益实现情况及收支平衡能力。 目标2: 项目实际完成时间与计划完成时间一致, 项目完成的质量达标产出数与实际产出数一致。				
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3

内容 (30)	债券资金需求 合理性 (10)	收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
		债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。



## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项是否充分； ②政策依据是否充分； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目立项基本条件与依据是否充分； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够有效形成社会资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否具备产生收益； ②项目收益是否能够实现收益与成本自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目是否建立了清晰完整、是否设定了绩效目标、 绩效指标及其权重； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划紧密相关、 设置是否全面且清晰； ③是否按照项目实施内容和资金使用细化量化指标，是否 按立项条件建立了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和评价标准是否经过论证和合理测算，符合行 业正常水平或行业发展规律； ②数据是否可以有效获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目投入资金来源是否合理、可行，专项债券资金支 持对象、用途、金额内容是否符合项目合规可行，投入 是否经济； ②政府债务支出与绩效目标是否匹配，根据设定的绩效 目标，政府债务支出是否过高或过低，绩效目标设定是 否适当并匹配； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
<b>审核结果</b>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见				
绩效处(科)室 审核意见				
分管处(科)室 审核意见				

注：1. 每项审核内容均勾选，通过打“√”，不通过打“×”；  
2. 以上审核全部通过后，由财政部门出具审核意见。



# 滨海县 2022 年第二批江苏省政府债券 项目实施方案（棚改）

## 1、项目主要内容

### （1）项目审批情况

2020 年 8 月 14 日，滨海县行政审批局核准滨海县城区保障房建设项目，项目代码为 2020-320922-47-02-551655。《关于滨海恒发地产有限公司实施滨海县城区保障房建设项目核准的批复》（滨行审投资〔2020〕229 号）

### （2）项目建设内容及规模

滨海县城区保障房建设项目位于滨海县，项目总占地面积约 153359 平方米，总建筑面积约 426996.99 平方米。①城东 D-5 地块安置小区位于海滨大道与城东大道交汇处，总占地面积 32739 平方米，建筑面积 103150.27 平方米；②城北片区 C-1#地块安置小区位于世纪大道南侧、二坎路东侧，总占地面积 60603 平方米，建筑面积 166035.62 平方米；③锦绣园二期地块安置小区位于明达路与景湖路交汇处，总占地面积 10245 平方米，建筑面积 35085.62 平方米；④城南 2#地块安置小区位于玉龙南路西侧、南苑小区南侧，总占地面积 49772 平方米，建筑面积 122725.48 平方米。

建设期间：2021 年 5 月~2024 年 12 月。

运营期间：2022 年 1 月~2026 年 12 月。

本次项目涉及 4 个安置房小区建设，根据滨海县住房和城乡建设局相关要求，计划于 2022 年开始实行安置计划。

## 2、项目经济社会效益分析

本项目建成后，社会效益显著，主要表现在以下几个方面：

（1）本项目的建设，可改善城市面貌，为当地居民提供舒适的居住环境。



		专项 债券 资金 金额 ④	专项债 券资金 金额⑤			金额⑧	
滨海 县城 区保 障房 建设 项目	193,143.10			63,143.10	30,000.00	26,900.00	73,100.00

项目建设期为 2021 年 5 月至 2024 年 12 月，目前该项目正在建设中。

#### 4、项目预期收益情况

滨海县城区保障房建设项目建成后，主要收入为住宅及商业用房收入、非机动车库收入、地下机动车位收入。以上收入可作为偿债资金来源，相关收益情况如下：

##### (1) 项目收入预测

##### ①住宅收入

项目共计 4 个地块，住宅面积 278532.28 m<sup>2</sup>，根据滨海县住房和城乡建设局相关要求，销售均价不得高于 5,800.00 元/m<sup>2</sup>，按照 5,800.00 元/m<sup>2</sup>预测；安置计划于 2022 年安置 25%，2023 年安置 22%，2024 年安置 20%，2025 年安置 18%，2026 年安置 15%，则债券存续期内住宅收入合计为 161,548.72 万元。

##### ②商业用房收入

项目共计 4 个地块，商业用房面积 4150.49 m<sup>2</sup>，销售价参照当地市场定价，为 18,000.00 元/m<sup>2</sup>，销售计划按政府安置计划执行，分五年销售完毕，则债券存续期内商业用房收入合计为 7,470.88 万元。

### ③非机动车库收入

项目共计 4 个地块，非机动车库面积 35098.27 m<sup>2</sup>，销售价参照当地市场定价，为 3,000.00 元/m<sup>2</sup>，销售计划按政府安置计划执行，分五年销售完毕，则债券存续期内非机动车库收入合计为 10,529.48 万元。

### ④机动车位收入

项目共计 4 个地块，可销售机动停车位共计 2338 个，销售价参照当地市场定价，为 50,000.00 元/个，销售计划按政府安置计划执行，分五年销售完毕，则债券存续期内机动车位收入合计为 11,690.00 万元。

综上，在本次拟申请发行政府专项债券 26,900.00 万元存续期内，项目预计收入 191,240.00 万元。在全部债务存续期内（130,000.00 万元），项目预计收入 191,240.00 万元（四舍五入取整）。

## （2）项目付现成本预测

①管理费用：本项目为安置房项目，主要是商业及车位销售部分，按照商业及车位出售、出租收入的 10%估算，则债券存续期内管理费用合计 2,969.13 万元。

②销售费用：本项目为安置房项目，主要考虑商业及车位部分销售费用，按照商业及车位出售、出租收入的 5%估算，则债券存续期内销售费用合计 1,484.56 万元。

③税金及其他费用：按项目收入的 5%对税金及其他费用进行估算，则债券存续期内税金及其他费用合计 9,562.00 万元。

综上，在本次拟申请发行政府专项债券 26,900.00 万元存续期内，项目预计成本 14,016.00 万元。在全部债务存续期内（130,000.00 万元），项目预计成本 14,016.00 万元。（四舍五入取整）

## （3）收益预测

结合相关的项目收入和项目付现成本预测情况,在本次拟申请发行政府专项债券 26,900.00 万元存续期内项目预计收益 177,225.00 万元。在全部债务存续期内 (130,000.00 万元),项目预计收益 177,225.00 万元。

## 5、事前绩效评估申报表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	滨海县城区保障房建设工程项目		项目主管部门 (盖章)	滨海县住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2021年5月		(预计)完成时间	2024年5月
项目建设/运营 单位(盖章)	滨海恒发地产有限公司		项目负责人及 联系电话	刘大宇15851113188
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续			
项目内容简介	<p>项目总占地面积约153359平方米，总建筑面积约426996.99平方米。其中：1、城东D-5号地块安置小区总占地面积32739平方米，建筑面积103150.27平方米；2、城北片区C-1#地块安置小区总占地面积60603平方米，建筑面积166035.62平方米。3、锦绣园二期地块安置小区总占地面积10245平方米，建筑面积35085.62平方米；4、城南2#地块安置小区总占地面积49772平方米，建筑面积122725.48平方米。共建设安置房2525套。</p>			
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号)</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：安置房建设是城镇保障性安居工程建设的重要内容，也是稳增长、调结构、惠民生、促和谐的重要途径。此外，安置房的建设有利于滨海县城市更新，环境综合提升也有利于滨海县人民群众居住环境改善。综上所述，本项目的建设对于改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。</p>			
可行性论证	<p>(1) 对照《产业结构调整指导目录(2019年本)》，本项目建设不属于目录规定的限制类或禁止类，项目的建设符合国家相关行业准入要求，符合国家节能减排政策。</p> <p>(2) 项目资金来源：项目总投资19.3143亿元，其中企业自筹6.3143亿元，拟申请专项债13亿元。</p> <p>(3) 项目偿债计划：项目拟申请专项债券13亿元，发行期限15年，按利率4%算，还本付息共20.8亿元，收入为安置房销售收入16.15亿元，商品房销售收入0.75亿元，停车位销售收入1.17亿元，自行车库销售收入1.05亿元，拆迁地块土地出让收入预计7亿元，共26.12亿元。覆盖倍数1.26。</p>			
公益性论证	<p>专项债券资金投向领域及建设内容：项目总占地面积约153359平方米，总建筑面积约426996.99平方米。其中：1、城东D-5号地块安置小区总占地面积32739平方米，建筑面积103150.27平方米；2、城北片区C-1#地块安置小区总占地面积60603平方米，建筑面积166035.62平方米。3、锦绣园二期地块安置小区总占地面积10245平方米，建筑面积35085.62平方米；4、城南2#地块安置小区总占地面积49772平方米，建筑面积122725.48平方米。安置房总套数为2525套。项目可改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐稳定，实现我县环境的综合提升</p>			
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目总投资19.3143亿元，拟申请13亿元专项资金，占总投资的67.3%。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：债券存续期，项目自身收入为安置房销售收入16.15亿元，商品房销售收入0.75亿元，停车位销售收入1.17亿元，自行车库销售收入1.05亿元，拆迁地块土地出让收入预计7亿元，共26.12亿元。项目运营成本为0.13亿元，债券存续期本息为20.8亿元，覆盖倍数1.26，项目收益为5.19亿元。</p>			
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		19.3143	
	财政资金	政府预算资金安排		
		政府专项债券资金安排		8
		其中：用作项目资本金		

		2023年及以后拟申请专项债券资金	5			
	自筹资金	自有资金	6.3143			
		市场化融资				
项目中长期目标	目标1: 改善滨海县居民居住条件, 响应国家保障性安居工程建设; 目标2: 对滨海县环境进行综合整治, 实现滨海县城市更新, 完成滨海县城市功能布局优化。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2

		手续完备性	项目前期手续是否完备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据 相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规 合理	合理	4	4
内容 (30)	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相 关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理 由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收 益匹配性	项目申请专项债券资金规模 与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划 和应急安排	明确	5	4
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	4
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行 系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切 实可行的风险应对措施	可行	5	4
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规 、真实可靠，是否存在违规 融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额 到位，有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	96

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

6、事前绩效评估审核表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
<b>审核结果</b>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	部门负责人： 部门：（盖章）			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： 处(科)室：（盖章）			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： 处(科)室：（盖章）			

注：1、每项审核内容均通过，则审核结果为“通过”，其中有一项审核内容不通过，则审核结果为“不通过”；  
2、以上审核全部通过后，此表交财政部门政府债务管理主管处（科）室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

# 东台市 2022 年第二批江苏省政府债券 项目实施方案

## 一、棚改专项债券项目实施方案

### 项目 1：站南安置区一期工程项目

#### 1、项目主要内容

本项目在东台镇实施，项目地点位于站前路西侧、金海路南侧，占地约 79.5 亩，建筑面积约 18.2 万平方米，计划新建 11 幢高层建筑及配套，其中户均约 120 平方米，约 1120 户。

#### 2、项目经济社会效益分析

本项目的建设符合市委市政府有关推进城乡一体化建设指导思想，对改善城南环境，加快城南生活圈改造，妥善安置城南片区居民生活，营造清新宜人的环境，从而推动社会稳定，构建和谐社会具有重要的现实意义。项目的建设能提高现有资源利用率，有效改善城市的发展条件拓展城南开发空间。因此，项目的建设具有较为显著的社会效益。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本金) ⑨
站南安置区一期工程项目	81500			49500		32000	

其他资金主要包括：公司自有资金等

#### 4、项目预期收益情况

该项目建设是改善民生的重大举措，对改善居民居住条件，完善城市配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资环境，加快推进城市现代化建设具有重要意义。项目自身产生商业设施销售收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 60%，第二年销售 40%）、其他收入，其中车库预计 45945.96 平方米，预计销售单价 3000 元/平方，合计预计产生商业设施配套收入 13783.79 万元，停车场停车预计每年收入 20 万元，债券存续期合计产生 140 万元的其他收入，也对增加政府性基金收入发挥较好的作用。债券存续期间项目预测收益详见盐城立信如良会计师事务所《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目专项评价报告》（立信专字[2022]8 号）。

### 5、事前绩效评估申报表

#### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	站南安置区一期工程项目	项目主管部门 (盖章)	东台市城市建设 投资发展集团有限公 司
(预计)开工时 间	2020 年 10 月	(预计)完成时间	2023 年 6 月
项目建设/运营 单位(盖章)	东台市保障性住房建设投 资有限公司	项目负责人及 联系电话	李文华 18962097762
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目在东台市实施，用地约 79.5 亩，新建站南安置区一期工程，总建筑面积约 18.2 万平方米，总投资约 8.15 亿元。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）：国发（2013）25 号国务院关于加强棚户区改造工作的意见；东台市区总体规划；东台市 2017 年统计年鉴；“东台站南”规划设计方案；</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：随着东台站南片区社会经济的不断发展，拆迁力度的不断加大，拆迁户数量急速上升，拆迁成果显著，但伴随而来的安置房数量不足的弊端也日益凸显，为了解决东台站南片区拆迁安置房数量缺少的问题，根据东台城区控制性详细规划，拟实施东台站南安置房建设工程。东台站南安置房项目的建设有利于推进东台市站南片区改造及城镇化建设。东台站南安置房项目的建设为站南片区及当地经济平稳较快发展提供了持久动力。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：本项目的实施，符合东台市的发展规划，有利于促进东台市站南片区规划建设发展，提升政府形象，对提高和改善当地居民的生活质量，加快新市镇、新社区建设步伐，促进城乡经济社会统筹发展，完善投资环境均有深远的意义。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：本项目总投资额达 8.15 亿元。建设资金由东台市保障性住房建设投资有限公司自筹，AA+资信，项目建设资金储备充足。基本可以确保整</p>		

	<p>个项目按时、保质实施完毕。该项目地理位置优越，周边环境良好，交通联系便捷，区位优势明显，有利于项目建设。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：该项目偿债计划细致，偿还资金来源充足，不存在偿债风险点。</p>					
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：专项债投向领域为该项目的建设，建设内容为建设用地面积约 79.5 亩，计划新建高层建筑，容积率 2.7，规划总建筑面积约 18.2 万平方米（其中地下 5 万平方米），户均面积约 120m<sup>2</sup>，约 1120 户。同时建设道路、绿化、围墙等附属设施工程，主要用于满足站南居民房屋拆迁安置需求。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：公益性资本支出包括项目的自身建设支出如：房屋主体建设、配套设计的建设以及农民工工资等资本性支出。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：经测算，2022 年该项目预计需要资金 4.2 亿元，初步估算公司自有资金可安排 1 亿元，考虑到该项目符合专项债券投向领域，预计需要 3.2 亿元政府专项债券，经公司测算，该项目 3.2 亿元债券资金 2022 年内将实现支出，不会形成结余资金。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：该项目的收益包括棚户区出售收入、项目地块出让等收入，项目收益综合达到 14.5 亿元。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		8.15 亿元			
	财政资金	政府预算资金安排		1.63 亿元		
		政府专项债券资金安排		3.2 亿元		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		3.32 亿元		
		市场化融资				
	项目（预计）投入资金总额		8.15 亿元			
财政资金	政府预算资金安排		1.63 亿元			
项目中长期目标	<p>目标 1：东台站南安置房项目的建设有利于推进东台市站南片区改造及城镇化建设。</p> <p>目标 2：东台站南安置房项目的建设为城南片区及当地经济平稳较快发展提供了持久动力。</p> <p>目标 3：东台站南安置房项目的建设是贯彻落实科学发展观的重大举措，有利于构建社会主义和谐社会。</p> <p>目标 4：东台站南安置房项目的建设有利于推动站南片区城镇化、有利于促进市经济的发展，对提高和改善当地居民的生活质量，加快新市镇、新社区建设步伐，促进城乡经济社会统筹发展，完善投资环境均有深远的意义。</p>					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3

		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3

		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)		项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
	计划可行性		项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100


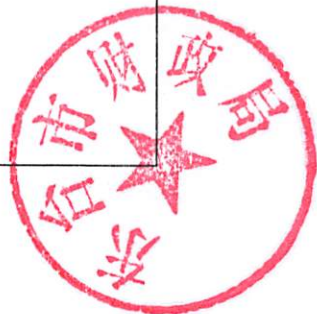
## 6、事前绩效评估审核表



### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□

实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
审核结果		通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
主管部门 审核意见	部门负责人： _____ 部门：（盖章） 			
绩效处（科）室 审核意见	处（科）室负责人： _____ 处（科）室：（盖章） 			

分管处（科）室 审核意见	处（科）室负责人： _____ 处（科）室：（盖章）	 
-----------------	----------------------------	---

## 项目 2：站南安置区二期项目

### 1、项目主要内容

本项目在东台市实施，项目地点位于站前路西侧、川东河北侧，占地约 71.8 亩，建筑面积约 14.84 万平方米，计划新建高层住宅建筑、农贸市场、幼儿园、整体地下室及物业、配电用房等，地块内代建社区服务、文体活动室、居家养老等社区用房，建筑面积不少于 1200 平方米，代建建筑面积不少于 3000 平方米的农贸市场，按江苏省优质幼儿园标准无偿代建 4 轨幼儿园一所，住户 720 户。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目的建设符合市委市政府有关推进城乡一体化建设指导思想，对改善城南环境，加快城南生活圈改造，妥善安置城南片区居民生活，营造清新宜人的环境，从而推动社会稳定，构建和谐社会的具有重要的现实意义。项目建设能提高现有资源利用率。项目的建设有效改善城市的发展条件拓展城南开发空间。项目的建设具有较为显著的社会效益。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
站南安置区二期项目	83000			18800	34200	30000	

其他资金主要包括：公司自有资金等

### 4、项目预期收益情况

该项目的实施，自身将产生安置房商用面积和车库预计出售收入及停车场停

车收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 60%，第二年销售 40%），其中商业区预计 10552 平方米，预计销售单价 35000 元/平方，车库预计 33161.48 平方米，预计销售单价 3000 元/平方，合计预计产生商业设施配套收入 46880.45 万元，停车场停车预计每年收入 20 万元，两项债券存续期合计产生 160 万元的其他收入，同时还对增加政府性基金收入发挥较好的作用。债券存续期间项目预测收益详见盐城立信如良会计师事务所《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目专项评价报告》（立信专字[2022]8 号）。

### 5、事前绩效评估申报表

#### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	站南安置区三期工程项目	项目主管部门 (盖章)	东台市城市建设 投资发展集团有限公司
(预计)开工时间	2020 年 10 月	(预计)完成时间	2022 年 6 月
项目建设/运营 单位(盖章)	东台市保障性住房建设 投资有限公司	项目负责人及 联系电话	李文华 18962097762
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	该项目拟新增用地 71.8 亩，新建 5 栋 24 层和 2 栋 30 层高层安置房，项目总投资 8.3 亿元。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等)：国发(2013) 25 号国务院关于加快棚户区改造工作的意见；东台市区总体规划；东台市 2017 年统计年鉴；“东台站南”规划设计方案； (2) 项目实施产生的作用和意义：站南安置区二期项目的建设有利于推进东台市高铁组团片区改造及城镇化建设；站南安置区二期项目的建设为高铁组团片区及当地经济平稳较快发展提供了持久动力；站南安置区二期项目的建设是贯彻落实科学发展观的重大举措，有利于构建社会主义和谐社会。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：本项目的实施，符合东台市的发展规划，有利于促进东台市站南片区规划建设发展，提升政府形象，对提高和改善当地居民的生活质量，加快新市镇、新社区建设步伐，促进城乡经济社会统筹发展，完善投资环境均有深远的意义。 (2) 项目资金来源和到位可行性：本项目总投资额达 8.3 亿元。建设资金由东台市保障性住房建设投资有限公司自筹，AA+资信，项目建设资金储备充足。基本可以确保整个项目按时、保质实施完毕。该项目地理位置优越，周边环境良好，交通联系便捷，区位优势明显，有利于项目建设。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：该项目偿债计划细致，偿还资金来源充足，不存在偿债风险点。		

公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：专项债投向领域为该项目的建设，建设内容为建设用地面积约 71.8 亩，计划新建高层建筑，规划总建筑面积约 14.84 万平方米（其中地下 4.14 万平方米）。同时建设道路、绿化、围墙等附属设施工程。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：公益性资本支出包括项目的自身建设支出如：房屋主体建设、配套设计的建设以及农民工工资等资本性支出。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：经测算，2022 年该项目预计需要资金 5.3 亿元，初步估算公司自有资金可安排 2.3 亿元，考虑到该项目符合专项债券投向领域，预计需要 3 亿元政府专项债券，经公司测算，该项目 3 亿元债券资金 2022 年内将实现支出，不会形成结余资金。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：该项目的收益包括棚户区出售收入、项目地块出让等收入，项目收益综合达到 18 亿元。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		8.3 亿元			
	财政资金	政府预算资金安排		1.66 亿元		
		政府专项债券资金安排		6.42 亿元		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		0.22 亿元		
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标 1：东台站南安置房项目的建设有利于推进东台市站南片区改造及城镇化建设。  目标 2：东台站南安置房项目的建设为城南片区及当地经济平稳较快发展提供了持久动力。  目标 3：东台站南安置房项目的建设是贯彻落实科学发展观的重大举措，有利于构建社会主义和谐社会。  目标 4：东台站南安置房项目的建设有利于推动站南片区城镇化、有利于促进市经济的发展，对提高和改善当地居民的生活质量，加快新市镇、新社区建设步伐，促进城乡经济社会统筹发展，完善投资环境均有深远的意义。</p>					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3

	(10)	债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表



### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□

项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□
审核结果		通过√ 不通过□	通过√ 不通过□
主管部门 审核意见	部门负责人： 	部门：（盖章）	
绩效处（科）室 审核意见	处（科）室负责人： 	处（科）室：（盖章）	
分管处（科）室 审核意见	处（科）室负责人： 	处（科）室：（盖章）	

### 项目3：泰东绿郡安置房工程项目

#### 1、项目主要内容

本项目在东台市实施，项目地点位于范公南路西侧、经西路东侧，占地约78亩，建筑面积约10.4万平方米，计划新建新建住宅10幢，规划安置约808户。

## 2、项目经济社会效益分析

本项目的建设通过改善环境，提高环境质量水平，改善居民居住环境，避免和减轻环境污染对人民生活生产及其国民经济发展所造成的经济损失等所产生的间接经济效益将是巨大的；本项目的实施有利于改善投资环境、吸引投资、发展经济。

东台市泰东绿郡工程项目是一项基础实施建设与环境治理相结合的可持续发展工程，为东台市的经济腾飞起十分积极的作用。虽然看不到有形的产品，但它却产生巨大的社会财富；使生态环境步入良性循环轨道，所以说，东台市泰东绿郡工程项目的经济、社会、环境三大效益是非常显著的。

## 3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本金)⑨
泰东绿郡安置房工程项目	72000			37000		35000	

其他资金主要包括：公司自有资金等

## 4、项目预期收益情况

本项目在东台市实施，项目地点位于范公南路西侧、经西路东侧，占地约78亩，建筑面积约10.4万平方米，总投资约7.2亿元。该项目的实施，自身将产生车库预计出售收入及停车场停车收入(假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售60%，第二年销售40%)，其中车库预计27269.76平方米，预计销售单价4000元/平方，合计预计产生商业设施配套收入10907.9万元，停车场停车预计每年收入30万元，债券存续期合计产生210万元的其他收入，也对增加政

府性基金收入发挥较好的作用。债券存续期间项目预测收益详见盐城立信如良会计师事务所《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目专项评价报告》(立信专字[2022]8号)。

### 5、事前绩效评估申报表

#### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	东台市泰东绿郡安置房项目	项目主管部门 (盖章)	东台市城市建设投资发展集团有限公司
(预计)开工时间	2021年10月10日	(预计)完成时间	2023年10月10日
项目建设/运营单位(盖章)	东台市保障性住房建设投资有限公司	项目负责人及联系电话	丁铁梅 18901416702
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目位于范公南路西侧、泰东河北侧，拟新建安置房及道路、绿化、围墙等附属工程，拟新增用地约 78 亩，新建住宅建筑 10 幢，规划总建筑面积约 10.4 万平方米，规划安置 808 户。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等)：国发(2013)25号国务院关于加强棚户区改造工作的意见；东台市区总体规划。(2) 项目实施产生的作用和意义：完善项目区内基础设施、改善项目区内居住环境及投资环境的直接需要，创造一流的发展环境。不断完善基础设施，优化东台市创业环境。完善区内基础设施等硬环境建设，保持人居、企业、环境的协调发展。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：本项目旨在满足不断增长的人民群众对工业产业生活需求，项目建设符合国家产业政策，符合当地发展规划及盐城市有关文件精神要求。东台市泰东绿郡工程项目其建设规模适中，建设方案合理可行，项目的实施对当地环境不构成污染。 (2) 项目资金来源和到位可行性：本项目总投资额达 7.2 亿元。建设资金由东台市保障性住房建设投资有限公司自筹，项目建设资金储备充足。基本可以确保整个项目按时、保质实施完毕。该项目地理位置优越，周边环境良好，交通联系便捷，区位优势明显，有利于项目建设。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：该项目偿债计划细致，偿还资金来源充足，不存在偿债风险点。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：专项债投向领域为该项目的建设，建设内容为建设用地面积约 78 亩，计划新建住宅建筑 10 幢，规划总建筑面积约 10.4 万平方米，规划安置 808 户。同时建设道路、绿化、围墙等附属设施工程，主要用于满足站南居民房屋拆迁安置需求。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：公益性资本支出包括项目的自身建设支出如：房屋主体建设、配套设计的建设以及农民工工资等资本性支出。		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：经测算，2022年该项目预计需要资金5.5亿元，初步估算公司自有资金可安排2亿元，考虑到该项目符合专项债券投向领域，预计需要3.5亿元政府专项债券，经公司测算，该项目3.5亿元债券资金2022年内将实现支出，不会形成结余资金。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：该项目的收益包括棚户区出售收入、项目地块出让等收入，项目收益综合达到14亿元。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		7.2亿元			
	财政资金	政府预算资金安排		1.44亿元		
		政府专项债券资金安排		3.5亿元		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		2.26亿元		
		市场化融资				
项目中长期目标	本工程项目为东台市重要的基础设施建设项目，项目的建设将改善居民的居住环境、提高居民的生活条件。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5

	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5

风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
	风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
	到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
	监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分				100	100

#### 6、事前绩效评估审核表



#### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡; .....	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标; .....	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	

目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人：  部门：（盖章）		
绩效处（科）室 审核意见	处（科）室负责人：  处（科）室：（盖章）		
分管处（科）室 审核意见	处（科）室负责人：  处（科）室：（盖章）		



## 二、棚改专项债券项目实施方案

### 项目 1 GZ306 地块安置项目

#### 1、项目主要内容

GZ306 地块安置项目位于开发区八里镇亨通路以东、金港路以南、玉带河以西、八里横三路以北，总用地面积约 59629 平方米，总建筑面积约 140946.85 平方米（包含住宅 1044 套、商业配套、物业用房、社区用房、公厕、配电房、水泵房、门卫、地下车库及人防等，同步建设小区道路、景观绿化、雨污管道、消防、照明等配套设施）。

#### 2、项目经济社会效益分析

实施该项目是改善市民居住条件的重大举措；是提升城市形象，改善城市品质的重要抓手；是调整经济结构、提高土地利用效率的现实需要；是构建和谐社会的客观要求。本项目实施有利于进一步保障基本住房的正常供给，项目建设符合国民经济与社会发展规划，对改善人民生活水平和质量，促进区域经济可持续发展，能发挥积极重要作用。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 94800 万元，其中资本金 64800 万元，本期拟申请专项债 30000 万元。项目已经完成征地，立项，施工图审查，试桩等前期工作，目前已于 2022 年 1 月 12 日领取施工许可证，现已进入桩基施工阶段，建设周期至 2024 年 1 月，建设周期 24 个月，2022 年拟投资 48960 万元。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他 资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑧	其他资 金(非资 本金)⑨
GZ306 地块 安置项目	94800	0	0	64800	0	30000	0

#### 4、项目预期收益情况

项目债券存续期内预计收入总额为 126,894.34 万元，其中：土地出让收入 18,297.16 万元（按 Gz306 地块用地面积 59629 m<sup>2</sup>，土地出让价格 3230 元/m<sup>2</sup>计算，扣除 5%的政策提留及税费）；不动产销售收入 104,597.18 万元（其中住宅面积 100656 m<sup>2</sup>，预计售价 0.8646 万元/m<sup>2</sup>，预计销售额 87,027.18 万元；住宅商业配套 6748 m<sup>2</sup>，预计售价 1.5 万元/m<sup>2</sup>，预计销售额 10,122.00 万元；地下停车位 760 个，预计售价 9.8 万元/个，预计售价 7,448.00 万元）；广告位出租及电动车位租赁预计收入 4,000.00 万元。项目不动产成本和营运支出合计 77,193.90 万元。综上，项目总收益 49,700.44 万元，项目债券存续期内应付债务资金本息之和为 37,770.00 万元，项目收益覆盖倍数 1.32。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	GZ306地块安置项目	项目主管部门 (盖章)	扬州经济技术开发区管理委员会建设局
(预计) 开工时间	2022年1月12日	(预计) 完成时间	2024年1月12日
项目建设/运营单位 (盖章)	扬州九龙湾置业有限公司	项目负责人及联系电话	张锦荣18921938293
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目总用地面积约59629m <sup>2</sup> ，总建筑面积约140946.85m <sup>2</sup> （包含住宅1044套、商业配套、物业用房、社区用房、公厕、配电房、水泵房、门卫、地下车库及人防等，同步建设小区道路、景观绿化、雨污管道、消防、照明等配套设施）		
必要性论证	(1) 《市政府办公室关于下达2018年度保障性安居工程目标任务通知》扬府办发〔2018〕66号 (2) ①城市总体规划及城市发展需要②改善居住环境，确保居住安全的需要③维护社会稳定的需要		
可行性论证	(1) 项目严格按照国家法律、法规、条例、通知、标准等有关规定办理报批手续，程序合法，手续齐全。 (2) 项目资金来源为自有与专项债 (3) 1、政策风险，国家或地方对区域性的政策调整会有可能影响后期收益；2、工程建设风险，工程建设中施工质量或者管理不严会产生相关的质量隐患或者延期交付等不利因素；3、环境及意外事故风险，认为意外事故以及不可抗力意外事故风险，还有不可抗力的自然灾害风险等会给项目造成严重影响带来潜在风险		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容： 本项目为保障性租赁住房性质，债券资金将用于项目地下人防建设及部分主体建设。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出： 安置房建设成本支出		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性： 根据要求，专项债需求3亿元占项目总投资的31.6%，少于项目总投资的80% (2) 该项目预期债券存续期内收入总额为126894.34万元，其中土地出让收入18297.16万元，不动产销售收入104597.18万元，广告位出租及电动车位租赁预计收入4000万元。债券存续期内预计实现净收益49700.44万元。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		9.48
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	3
		其中：用作项目资本金	
	自筹资金	自有资金	6.48
市场化融资			

项目中长期目标	目标1: 按期完成工程竣工验收。 目标2: 满足拆迁户住房需求 目标3: 改善居住环境, 确保居住安全的需要, 维护社会稳定。						
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5	
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
			实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2

内容 (30)	项目成熟度 (10)	组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2	
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2	
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2	
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科) 室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	 部门负责人:   部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”。

2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。



## 项目2 GZ305 地块安置项目

### 1、项目主要内容

GZ305 地块安置项目位于扬州市开发区施桥镇，许城北路西、施沙路北、圩城路东、伟业路南。规划总用地面积 57866 平方米，总建筑面积 123603.78 平方米，规划地上建筑面积 92917.78 平方米，其中住宅建筑面积 84758.76 平方米，配套商业用房 4616.59 平方米，物业管理用房 865.95 平方米，社区配套用房 370.14 平方米，养老设施用房 162.36 平方米，消防、监控室 55.04 平方米，弱电机房 57.42 平方米、门卫 35.88 平方米，公厕 55.04 平方米，配电房 838 平方米，水泵房 140 平方米；住宅架空层建筑面积 962.6 平方米；地下建筑面积 30686 平方米；以及绿化 20831.4 平方米，道路广场 28510.09 平方米等附属、配套设施。

### 2、项目经济社会效益分析

项目严格按照国家法律、法规、条例、通知、标准等有关规定办理报批手续，程序合法，手续齐全。完善了当地住房设施，加快城市区域发展进程，改善区域经济发展条件，符合区域经济发展需要。将提高当地城市住房建设发展水平，为周边村民提供更加舒适的居住环境。提供住宅建筑面积 84758.76 平方米，可解决 800 户居民的住房问题，对于维护范围内村民的基本利益及社会稳定起到了重要作用。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 80479.8 万元，其中资本金 54479.8 万元，本期拟申请专项债 26000 万元。目前项目已经完成征地，立项等前期工作，后续工作正在推进中，预期 2022 年 1 月 20 日领取施工许可证，建设周期至 2024 年 1 月底，建设周期 24 个月，2022 拟投资 42095 万元。

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
GZ305 地块安置项目	80479.8	0	0	54479.8	0	26000	0

### 4、项目预期收益情况

项目债券存续期内预计收入总额为 107,793.84 万元。其中：土地出让收入 17,756.18 万元(按 GZ305 地块用地面积 57866 m<sup>2</sup>，土地出让价格 3230 元/m<sup>2</sup>计算，扣除 5%的政策提留及税费)；不动产销售收入 87,037.66 万元(其中住宅建筑面积 84758.76 m<sup>2</sup>，预计售价 0.8698 元/m<sup>2</sup>，预计销售额 73,723.17 万元；住宅商业配套 4616.59 m<sup>2</sup>，预计售价 1.5 万元/m<sup>2</sup>，预计销售额 6,924.89 万元，地下停车位 652 个，预计售价 9.8 万元/个，预计销售额 6,389.60 万元)；广告位出租及电动车位租赁预计收入 3,000.00 万元。项目不动产成本和营运支出合计 62,662.13 万元。综上，项目总收益 45,131.71 万元，项目债券存续期内应付债务资金本息之和为 32,734.00 万元，项目收益覆盖倍数 1.38。

## 5、事前绩效评估申报表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	GZ305地块安置项目	项目主管部门 (盖章)	扬州经济技术开发区管理委员会建设局
(预计)开工时间	2022年1月20日	(预计)完成时间	2024年1月20日
项目建设/运营单位(盖章)	扬州九龙湾置业有限公司	项目负责人及联系电话	张锦荣18921938293
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	GZ305地块安置项目规划总用地面积57866平方米,总建筑面积123603.78平方米,规划地上建筑面积92917.78平方米,其中住宅建筑面积84758.76平方米,配套商业用房4616.59平方米,物业管理用房865.95平方米,社区配套用房370.14平方米,养老设施用房162.36平方米,消防、监控室55.04平方米,弱电机房57.42平方米、门卫35.88平方米,公厕55.04平方米,配电房838平方米,水泵房140平方米;住宅架空层建筑面积962.6平方米;地下建筑面积30686平方米;以及绿化20831.4平方米,道路广场28510.09平方米等附属、配套设施。		
必要性论证	(1)《市政府办公室关于下达2018年度保障性安居工程目标任务通知》扬府办发(2018)66号 (2)①城市总体规划及城市发展需要②改善居住环境,确保居住安全的需要③维护社会稳定的需要		
可行性论证	(1)项目严格按照国家法律、法规、条例、通知、标准等有关规定办理报批手续,程序合法,手续齐全。 (2)项目资金来源为自有与专项债 (3)1、政策风险,国家或地方对区域性的政策调整会有可能影响后期收益;2、工程建设风险,工程建设中施工质量或者管理不严会产生相关的质量隐患或者延期交付等不利因素;3、环境及意外事故风险,认为意外事故以及不可抗力意外事故风险,还有不可抗力的自然灾害风险等会给项目造成严重影响带来潜在风险		
公益性论证	(1)专项债券资金投向领域及建设内容: 本项目为保障性租赁住房性质,债券资金将用于项目地下人防建设及部分主体建设。 (2)专项债券资金形成的公益性资本支出: 安置房建设成本支出		
收益性论证	(1)专项债券资金需求合理性: 根据要求,专项债需求2.6亿元占项目总投资的32.3%,少于项目总投资的80% (2)该项目预期债券存续期内收入总额为107793.84万元,其中土地出让收入17756.18万元,不动产销售收入87037.66万元,债券存续期内广告位出租及电动车位租赁预计收入3000万元。债券存续期内预计实现净收益45131.71万元。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		8.04798
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	2.6
		其中:用作项目资本金	
	自筹资金	自有资金	5.44798
市场化融资			

项目中长期目标	目标1: 按期完成工程竣工验收。 目标2: 满足拆迁户住房需求 目标3: 改善居住环境, 确保居住安全的需要, 维护社会稳定。						
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5	
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
			实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2

内容 (30)	项目成熟度 (10)	组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2	
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2	
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2	
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科) 室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、 绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否 按立项必要性设置了核心绩效指标; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行 业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支 持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入 是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效 目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是 否过高或过低; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	 部门负责人: 			
绩效处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”;

2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

## 附件 4

# 沭阳县 2022 年第二批江苏省政府债券 项目实施方案

### 一、棚改专项债券项目概况

项目：沭阳县流虹雅居棚改项目

#### 1、项目主要内容

项目名称：沭阳县流虹雅居棚改项目；建设单位：江苏沭阳城开集团有限公司；建设地点：沭阳县（重庆南路西侧）井冈山大道西侧、通广路北侧、上海南路南侧、荣昌路东侧，项目总投资及资金来源；项目总投资：15.09 亿元；资金来源：公司自有资金 3.5 亿元，申请发行政府专项债券 11.59 亿元；建设规模及主要内容：项目占地总面积约 166.87 亩，总建筑面积 393008.77 平方米。其中地上建筑面积 278137.20 平方米，地下建筑面积 114871.57 平方米。包括住宅、商业及物业，配套建设沥青道路、污水雨水管、路灯、绿化以及监控设施等。

#### 2、项目经济社会效益分析

##### 1、棚户区改造是保障和改善民生，推动和谐社会建设的客观需要

目前，棚户区内村民的生活方式没有同步城市化，村民的社会意识、文化素质、价值观念与现代化城镇要求差距较大，居住环境差、卫生条件差、防灾体系存在重大安全隐患、基础设施落后，公共设施欠缺，因此，必须将棚户区纳入城镇的统一管理，采取有力措施综合整治，提高村民的生活质量。

改善人居环境，解决了绝大多数中低收入群众、生活困难群体住房困难的重大问题，有过政府主导的棚户片区改造，这些农村村民可以通过异地安置或就地回迁等方式消除原有住房安全隐患，彻底改善居住条件，实现“住有所居”的重要民生目标。项目建设安置房，引导农民集中居住，将彻底改变棚户区脏乱差的现象，同时通过住宅产品的更新升级，为村民提供更高档的住宅产品和更优良的利于推动和谐社会的建设。

启动该项目建设，能将城镇建设发展的成果惠及更多百姓，更好地体现以人为本的执政理念。

##### 3、棚户区改造是实现城镇一体化建设的需要

改革开放 40 多年以来，我国的城镇化水平有了很快的提高，城镇化加速大大地推动了国民经济持续、稳定的增长。但因土地、户籍、人口、行政管理等多

方面的城乡二元体制，又没有真正纳入城镇的统一规划、建设与管理，其发展具有很大的自发性，在生产方式、生活方式、建设景观及社区组织等方面，更是保留浓厚的农民特征而与城东存在明显差别。这种“不完全的城镇化”，不仅削弱了城镇化对经济发展的拉动作用，还影响和谐社会的建设。

城镇化在统筹城乡发展，缩小城乡收入差距方面具有重要作用。通过充分发挥城镇对农村的带动作用，可以加快城镇周边农村地区经济发展，促进当地的经济发展和社会繁荣；通过充分发挥城镇对农村人口的吸纳和集聚作用，减少农村人口，从而提高农业生产率和农民劳动收入。继续深化城乡体制机制改革，推进人口城镇化和农村人口市民化，可以逐步缩小城乡居民在生产条件、劳动环境、居住条件、文化生活、公共服务等方面的差距，使城乡居民能均等地享受经济发展和社会进步的成果，既避免城镇化过程中可能产生的“城市病”现象，又避免农村地区的人口“空心化”、景象“萧条化”，从而达到城乡共同发展、居民共同富裕的目标。

因此，项目的建设是加快城镇化进程，拉开区域框架的需要，是实现城镇一体化建设的需要。

### 3、棚户区改造是节约集约用地，培育长效产业的迫切需要

当前，国家出台了一系列土地调控政策，提出要大力节约土地等有限资源。启动本项目建设，能盘活片区存量土地，改造棚户区，建高层安置小区，提升了容积率，实现了土地的节约集约利用。同时，通过该区域土地开发可刺激旅游、酒店、现代商贸服务业的发展，培育新的经济增长点和新型产业。

### 4、棚户区改造是落实中央、省市文件精神的需要

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，提高其生活质量，改善生活环境，使他们能够共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，党中央和国务院高度重视城镇化进程中的棚户区改造及相关保障性住房建设工作，多次下发文件支持棚户区改造。

棚户区改造是我国政府推出的重大的民生工程和发展工程，2008年国务院决策部署将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施，有效改善了困难群众住房条件，缓解了社会矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长和社会和谐。江苏省委、省政府多次明确：“要把加大保障性住房建设作为改善民生的重要任务，扩大经济适用房建设，增强廉租房房源，加强危旧房和棚户区改造，努力使低保家庭住上廉租房、低收入家庭住得起经济适用房、新就业人员租得到房。”

本项目积极响应国家政策，大力推进沭阳县棚户区改造，是落实国家和地方相关文件精神的需要。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

沭阳县流虹雅居棚改项目，项目总投资额为 15.09 亿元，其中：资本金 3.5 亿元，已于 2021 年度取得专项债 4 亿元，拟使用本期及以后年度专项债合计融资金额 7.59 亿元，其中本次拟使用债券募集资金 2.6 亿元，使用后续期间债券募集资金 4.99 亿元。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本金)⑨
沭阳县流虹雅居棚改项目	150900	0	0	35000	40000	26000	49900

注：其他资金为拟使用后续期间债券募集资金 4.99 亿元。

### 4、项目预期收益情况

根据对目前国内及沭阳县地区住宅用房设施经营状况的分析及人们未来消费水平的预测，主要参考目前沭阳县住宅及商业用房市场销售价格，考虑 2021 年后我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，就经营收入进行具体分析。经济评价过程中，该工程住宅建筑面积 90% 为回迁户定销，价格暂按 5600 元/平方米估算，企业市场销售价格 7200 元/平方米，商业建筑 16000 元/平方米，车位 80000 元/个，经测算项目总收益 19.24 亿元，本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况，专项收入扣除相应的成本支出，根据现行的相关税法预计税(费)，本项目增值税按 5% 计算，城市维护建设税按增值税 5% 计算，教育费附加及地方附加按增值税 3% 计算；企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%，剔除相关成本费用后的项目净收益为 17.94 亿元。

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	沭阳县流虹雅居棚改项目	项目主管部门 (盖章)	沭阳县住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2020年12月	(预计)完成时间	2022年11月
项目建设/运营单位(盖章)	江苏沭阳城开集团有限公司	项目负责人及联系电话	荣大雷 13732699000
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	沭阳县流虹雅居棚改项目位于上海南路南侧、重庆南路西侧，由江苏沭阳城开集团有限公司开发建设。项目占地面积 166.87 亩，总建筑面积 39.4 万 m <sup>2</sup> ，容积率 2.5，绿化率 35%，建筑密度 12.39%，其中地上 27.81 万平方米，包含 20 栋 27 层住宅，1 栋 26 层住宅。以及 1 栋 3 层社区服务中心。1 栋 3 层商业等配套设施，共建住宅 2586 套。地下部分建筑面积 11.59 万平方米（其中人防建筑面积 19721 平方米），小区规划车位 3312 个（含人防区车位 655 个），项目总投资 15.09 亿元。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）： 根据国务院《关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）、市政府办公室《关于进一步做好中心城市棚户区改造工作的实施意见》（宿政办发〔2018〕78 号）、《关于印发宿迁市中心城市棚户区改造工作规划（2018—2020）的通知》（宿政办发〔2018〕79 号），沭阳发改局《关于沭阳金地建设开发有限公司新建流虹雅居安置小区工程项目初步设计方案的批复》（沭发基〔2019〕509 号）等相关文件。 (2) 项目实施产生的作用和意义： 用以满足棚户区改造安置需求和城市中等偏下收入住房困难家庭基本住房保障为目标，满足棚户区改造项目安置和住房困难群体的居住需求。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度： 项目所在地社会经济发展势头良好，经济总量呈明显增长趋势，人民生活水平不断提高，为该项目的建设和运营提供了良好的条件。同时，项目所在地社会资源承载力强，有利于该项目的建设，而日益增长的市场需求为该项目提供了稳定的消费市场。本项目经济效益符合行业特点，同时有助于当地经济的合理发展，项目具有可行性。本项目在美化环境、提高人民生活水平、促进地方经济发展等方面具有良好的社会效益。本项目对安全性考虑充分，各项措施合理可行，潜在的危险、有害因素可以得到有效控制，达到安全运行的目的。因此，项目建设可行性方面的风险较低。 (2) 项目资金来源和到位可行性： 流虹雅居棚改项目资金来源为：资本金 3.5 亿元、县财政 11.59 亿元。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点： 项目在保证住宅及商业正常销售和经营的前提下，可以实现财务平衡，以 I <sub>c</sub> =6% 的基准收益率计算，运营投资财务净现值为 6706.82 万元（税前，大于零），按目前测算分析，项目在财务上是可行的。		

公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容： 建设流虹雅居 20 栋 27 层住宅，1 栋 26 层住宅。以及 1 栋 3 层社区服务中心。1 栋 3 层商业等配套设施，共建住宅 2586 套。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些： 建设 2586 套定销商品房用于实物安置棚改户。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性： 流虹雅居项目为棚改建设项目</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性： 根据对目前国内及沭阳县地区住宅用房设施经营状况的分析及人们未来消费水平的预测，主要参考目前沭阳县住宅及商业用房市场销售价格，考虑 2021 年后我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，就房地产出售收益进行具体分析。经济评价过程中，该工程住宅建筑面积 90% 为回迁户定销，价格暂按 5600 元/平方米估算，企业市场销售价格 7200 元/平方米，商业建筑 16000 元/平方米，车位 80000 元/个，项目预计在 2023 年度可以销售，预计 2025 年销售完毕，经预测总收益为 192409.44 万元，根据现行的相关税法预计税（费）本项目增值税按 5% 计算，城市维护建设税按增值税 5% 计算，教育费附加及地方附加按增值税 5% 计算；企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%，本项目扣除相关税费、成本后的利润为 8143.83 万元</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额			15.09		
	财政资金	政府预算资金安排		0		
		政府专项债券资金安排		11.59		
		其中：用作项目资本金		0		
	自筹资金	自有资金		3.5		
市场化融资		0				
项目中长期目标	<p>目标 1：满足棚户区改造安置需求</p> <p>目标 2：保障城市中等偏下收入住房困难家庭基本住房</p>					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3

		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3

	(10)	债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	部门负责人:  部门: (盖章) 			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 			