

附件 3-2

南京市 2022 年第三批江苏省政府债券 项目实施方案

(棚户区改造专项债券)

项目 1: 南京金牛湖周边地块棚户区改造(二期-ACD 地块)项目

1、项目主要内容

(1) 项目基本情况

本项目为南京金牛湖周边地块棚户区改造(二期-ACD 地块)项目。本项目建设单位为南京金牛湖文化旅游发展有限公司。此次棚户区改造地点位于六合区金牛湖街道,东至峨眉山社区陈庄组,西至金江公路,南至扬滁公路,北至金牛湖景区(含花园庄)以及金牛湖社区毛云组,拆迁范围面积为 4898363.85 m²(合 7347.5 亩),涉及 2 个社区居民约 936 户,拆迁各类房屋建筑总面积 171448.68m²。

安置房及配套附属设施建设地点位于六合区金牛湖街道镇区,东至冶山铁路,南至招贤小区,西至变电站,北至金江公路。本项目主要建设 A、C、D 地块安置区以及连接地块三条支路(E、F、G)。项目征地 115487.2 m²(合 173.23 亩),其中安置房建设征地 161.7 亩,代征市政道路用地 11.53 亩。

(2) 建设规模

本项目拆迁各类建筑总面积 171448.68 m²,共涉及峨眉社区和金牛湖社区 2 个社区居民 936 户。此外,另增加 39 户安置居民为本次安置区的拆迁回迁户,故本项目安置需统筹安排 975 户的安置住宅作为本项目安置房建设的配建标准。

本项目建设安置区共有 A、C、D 等 3 个地块,拟建设总用地面积为 107800.0 m²(合 161.7 亩),总建筑面积为 276599.96 m²,其中住宅面积为 175800.0 m²(共 1750 户)。

2、项目经济社会效益分析

(1) 有利于提升金牛湖风景区旅游环境

本项目将原有散落在金牛湖风景区规划范围内的破旧的房屋拆除,对拆除后的土地统一规划,为后续建设相关乡村振兴及农业文化旅游设施提供了建设用地,与此同时,配合棚户区拆迁,后续将对金牛湖风景区进行环境整治,这将有效提升金牛湖区域乡村人居环境形象,为实施六合区的社会经济发展做出贡献。

(2) 改善原棚户区居民生活水平和生活质量

本项目通过棚户区改造,将功能混杂、容貌破旧、居住简陋的棚户区拆迁,异地建成为功能明确、环境优美、格调清新的城市区域。通过就近安置,使原住民的居住生活环境得到大幅度提升、实现人居现代化,使他们的生活环境和生活质量得到较大改善。随着城市提档升级,将进一步加快城市化进程,促进区域城市和农村一体化发展,拓宽居民增收渠道,改善生活环境,丰富文化生活。

(3) 促进区域产业融合

项目建设从金牛湖-冶山旅游度假区整体规划出发,辐射周边的江北新城,为容纳更多棚户区居民安居新城创造了条件,将促进金牛湖片区人口的进一步聚集,并对周边区域建设起到极大带动作用,投资环境将得到较大改善,促进区域产业结构优化调整,实现和周边产业协调发展,增加就业岗位和就业人数,提高从业人员的职业素养,从而起到稳定社会、促进发展的作用。

(4) 促进产业结构优化调整,带动社会经济发展

棚户区改造实施阶段涉及规划、设计、勘测、建材等各方面,尤其会拉动水泥、钢材等建材行业的消费,我国的建材行业产能严重过剩,政府主导的保障性安居房建设,可以有效消化建材行业产能过剩部分,起到扩大内需、提振经济作用。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资为 191077 万元,其中:政府预算资金安排 41077 万元,拟发行专项债券融资 150000 万元,已于 2020 年发行债券融资 89500 万元,此次拟申请发行 2022 年第三批江苏省政府债券 40000 万元,预计债券期限 7 年。本项目建设周期为 3 年,从 2020 年 10 月至 2023 年 10 月。

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	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	其他资金(非资本金)⑨

		金额④	券资金金 额⑥		金额⑦	券资金金 额⑧	
南京金牛湖 周边地块棚 户区改造(二 期-ACD地 块)项目	191077			41077	89500	40000	20500

其他资本金为：财政预算资金安排 41077 万元；其他资金（非资本金）为：后期申请专项债券资金安排 20500 万元。

4、项目预期收益情况

南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目实施完成后，在全部债券存续期内预计收益 336975 万元，用于本项目还本付息。按预计收益目标的 100% 计算预期收益的本息覆盖倍数为 2.07。

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	南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目	项目主管部门 （盖章）	江苏省南京金牛湖旅游度假区管理办公室
开工时间	2020 年 10 月	（预计）完成时间	2023 年 10 月
项目建设/运营单位（盖章）	南京金牛湖文化旅游发展有限公司	项目负责人及联系电话	贺玲 15951011916
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	本项目安置房及配套附属设施建设地点位于六合区金牛湖街道镇区，东至冶山铁路，南至招贤小区，西至变电站，北至金江公路。安置区共有 A、C、D 等 3 个地块，总用地面积为 107800.0 m ² （合 161.7 亩），总建筑面积为 276599.96 m ² ，其中住宅面积为 175800.0 m ² ，共计建设棚改安置房 32 栋、1750 套。		
必要性论证	（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） 《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展加快推进保障性住房建设的通知》（苏建房管〔2010〕488 号、苏国土资发〔2010〕323 号、苏监发〔2010〕5 号、苏价服〔2010〕346 号）		

	<p>《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）</p> <p>《财政部关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》（财综〔2010〕8号）</p> <p>《关于南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD地块）项目建议书的批复》（六发改投〔2018〕139号）</p> <p>《关于南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD地块）项目可行性研究报告的批复》（六发改投〔2018〕198号）</p> <p>（2）项目实施产生的作用和意义：</p> <p>改善、解决棚户区居民的居住问题，确保居住安全，改善棚户区改造家庭的居住条件和生活质量；提升金牛湖街道的镇区形象，美化城市面貌，改善交通，提高城市竞争力；最大限度地满足棚户区改造家庭的住房需求，让棚户区居民享受到改革开放、城市化进程的的成果，有利于构建社会主义和谐社会。</p>
可行性论证	<p>（1）项目建设投资合规性与项目成熟度：</p> <p>南京市六合区政府及相关部门对本项目高度重视，给予项目大力支持和配合。3处安置小区外围交通路网已基本形成，给排水、供电等市政配套设施可以满足项目需求，项目具有良好的实施基础和建设条件。</p> <p>根据南京市六合区政府文件《区政府关于公布征收集体土地涉及补偿标准的通知》（六政规〔2015〕2号）以及各棚户区的房屋征收实施导则，被征收人可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。本项目中拆迁补偿方案拟全部采用产权调换方式，建设安置小区，对拆迁户实施集中安置。</p> <p>（2）项目资金来源和到位可行性：</p> <p>本项目资本金41077.0万元，由六合区财政资金统筹安排；拟根据项目建设进度所需资金需求分三批申请政府专项债券共计150000.0万元。项目资本金比例为21.5%。</p> <p>（3）项目偿债计划可行性和偿债风险点：</p> <p>本项目专项债券按照批次分别在对应存续期末进行一次性还本。根据项目收益测算净收益能够覆盖债券发行本息和，偿债能力有保证。</p>
公益性论证	<p>（1）专项债券资金投向领域及建设内容：</p> <p>本项目属于保障性安居工程领域中的棚户区改造项目。根据项目实际建设情况，本项目属于在建的棚户区改造项目，故满足专项债券资金投向领域要求。</p> <p>（2）专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：</p> <p>本项目总投资191077.0万元，专项债券资金形成公益性资本支出全部用于建设安置房1750套。</p>
收益性论证	<p>（1）专项债券资金需求合理性：</p> <p>根据总投资投入计划，至目前已采用地方政府专项债券方式筹集资金总额为89500.0万元以满足项目建设资金需求。根据项目建设进展情况，本次拟在上述已发行债券筹集资金的基础上，继续通过发行地方政府专项债券筹集40000.0万元，用于满足建设期第2年建设资金投入需要。</p> <p>（2）项目自身收入、成本、收益预测合理性：</p> <p>本项目建设安置房主要用于定向安置和余量安置，项目收入仅考虑对可经营性用房（含商业、物业经营性用房、社区管理用房）出租、物业管理服务等方面获取；另外，通过</p>

	本项目棚户区改造预计可整理出经营性用地，此项用地出让形成收入可计入本项目收入中，满足收益需要。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		19.1077			
	财政资金	政府预算资金安排		4.1077		
		政府专项债券资金安排		15		
		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：拆迁各类建筑面积 17.1 万平方米，峨眉社区和金牛湖社区 2 个社区居民 936 户。 目标 2：建设 A、C、D 地块安置小区共计 27.7 万平方米，提供安置住房 1750 套。					
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	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

	性 (10)	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)			

项目 2: 溧水区天生华都棚户区改造安置工程

1、项目主要内容

南京市溧水区天生华都棚户区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，占地约 333.6 亩。总建筑面积约 640000 平方米，其中：地下建筑面积约 140000 平方米。

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。。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住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。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

项目总投资 590,168.00 万元,其中政府预算资金安排 120,000 万元,自有资金 330,168.00 万元,债券融资 140,000.00 万元,其中 2021 年已发行债券融资 60,000.00 万元,本次拟使用债券募集资金 60,000.00 万元,2023 年拟使用债券募集资金 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

溧水区天生华都棚户区改造安置工程	590168			450168	60000	60000	20000
------------------	--------	--	--	--------	-------	-------	-------

其他资本金为：财政预算资金安排 120000 万元，自有资金 330168 万元；其他资金（非资本金）为：后期申请专项债券资金安排 20000 万元。

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 358647 万元，停车费收入 6111 万元，合计 364758 万元，全部债券存续期内项目预计支出 29181 万元，全部债券存续期内项目预计净收益 335577 万元。按预计收益目标的 100% 计算预期收益的本息覆盖倍数为 2.20。

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	溧水区天生华都棚户区改造安置工程	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	2019 年 1 月	(预计) 完成时间	2023 年 3 月
项目建设/运营单位 (盖章)	南京溧水中山保障房建设有限公司	项目负责人及联系电话	张晨 15952819520
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，占地约 333.6 亩。总建筑面积约 640000 平方米，其中：地下建筑面积约 140000 平方米。其中居住用地地块总建筑面积约 620,421m ² （其中，B 地块建筑面积 266695m ² ；C 地块建筑面积 353726m ² ），容积率 2.5，绿地率 30%，建筑密度 25%。在规划结构上，以一条贯穿两小区主入口方向的东西景观轴进行地块的合理切分，形成 4 片组团花园从而解决基地南北纵向过长的问题。同时，小区内部形成的竖向景观带串联宅前绿地，打造户户有景的均好景观系统。		
必要性论证	我国现阶段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。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。 本项目建设是改善农民的住房条件，增加农民收入，提升居住品位的保证。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。		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度，项目前期和目前取得以下批复：①可研批复审批投许(2019)16号；②临时施工许可证202007等；③环评：建设项目环境影响登记表备案号:202032011700000025；④能评：溧水审批投许2020091。后期将取得：规划许可、土地证、施工许可证、销售许可证。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性： ①土地出让收益金；②经营性资金；③专项债发债资金；④其他融资资金</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点： 1、债务管理风险点：一是债务管理不精准、不精细、不信息化，容易造成债务成本风险、债务担保风险、债务逾期等风险，如订立担保合同时的失过。二是目前仍有部分企业未建立现代化的企业法律管理制度，法律意识淡薄，订约前如不认真审查对方的主体资格、经营范围、资信状况、履约能力，容易产生担保风险。 2、项目偿债计划可行性：项目总投资估算59.0168亿元，主要收益为安置房/商业/车位销售收入。</p>		
公益性论证	<p>(1) 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,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。住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。提高了居民的住房水平，减少社会矛盾，保证棚户区家庭住房水平得到逐步改善，提升了群众的满意度。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：①住宅及社区、配电房、地下室勘察审查费②工程进度款；③工程监理费④燃气管道等配套支出。</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) 本项目的收益主要是根据以往项目的收入及成本进行预估，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2.20。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		59.0168
	财政资金	政府预算资金安排	12
		政府专项债券资金安排	14
		其中：用作项目资本金	
		
	自筹资金	自有资金	33.0168
市场化融资			
.....			

项目中长期目标	规划总户数 2244 户 3.2 人/户，规划总人数 7181 人，规划限高 100m，机动车位数 2754 辆。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，节约建设资金，维护稳定的社会局面，贯彻市委市政府改变城市形象，提升城市品味，完善城市功能的要求。					
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	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	2
	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	2
		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

			确			
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 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: 溧水区中山水苑棚户区改造安置工程项目

1、项目主要内容

中山水苑棚户区改造安置工程项目主要建设住宅、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,总用地面积约 72.5 亩,总建筑面积约 140000 平方米(地上约 100000 平方米,地下约 40000 平方米)。

2、项目经济社会效益分析

(1) 该项目的实施,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,节约建设资金,维护稳定的社会局面,贯彻市委市政府改变城市形象,提升城市品位,完善城市功能要求。弥补城市基础设施建设资金的不足,通过土地资源的有限开发,从而改善改地段的城市建设形象,并为城市基础设施建设筹措资金。

(2) 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。大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件;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。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

项目总投资约 140,051.22 万元，其中政府预算资金安排 28,000 万元，自有资金安排 99,051.22 万元，拟申请发行债券 13,000.00 万元，其中：本次拟使用债券募集资金 3,000.00 万元，2023 年拟申请债券资融资 10,000.00 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
溧水区中山水苑棚户区改造安置工程项目	140051.22			127051.22		3000	10000

其他资本金为：财政预算资金安排 28000 万元，自有资金 99051.22 万元；其他资金（非资本金）为：后期申请专项债券资金安排 10000 万元。

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 49890 万元，停车费收入 882 万元，合计 50772 万元，全部债券存续期内项目预计支出 4062 万元，全部债券存续期内项目预计净收益 46710 万元。按预计收益目标的 100% 计算预期收益的本息覆盖倍数为 8.01。

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	溧水区中山水苑棚户区改造安置工程项目	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	2019 年 5 月	(预计) 完成时间	2023 年 6 月



项目建设/运营单位（盖章）	南京溧水中山保障房建设有限公司106994	项目负责人及联系电话	毛林 18795927270
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	溧水区中山水苑棚户区改造安置工程项目占地约 72.5 亩，总建筑面积约 14 万平方米（地上 10 万平方米，地下 4 万平方米）建筑工程结构类型为框剪结构。包括各类套型的住宅、配套商业、公建及其他设施。项目的建设主要是为了满足项目所在地区及周边居民刚性需求。		
必要性论证	<p>（1）棚户区危旧房改造安置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，提升居住品味。为当地居民创造更多的就业岗位也才能最终实现我们所期望的城市化目标。否则不仅会使那些改变了农民身份的市民因为无房可住、无业可就而陷入贫困，也会给政府带来巨大的财政负担，造成社会不稳定因素，并且有悖于党中央提出的建设社会主义和谐社会的精神。改善农民的住房条件，增加农民收入，提升居住品味的保证。</p> <p>（2）减缓城镇贫富差别、维护社会和谐稳定的有力举措。</p> <p>（3）加快小城镇建设，提高城镇化水平。</p>		
可行性论证	<p>（1）建设主体为南京溧水中山保障房建设有限公司，负责项目的前期手续、招投标、项目建设及竣工验收等全过程管理。本项目于 2017 年 11 月 29 日取得立项批复溧发改审【2017】401 号，2019 年 12 月 26 日取得临时施工许可，目前正处于室外工程施工中。</p> <p>（2）资金来源：地方预算资金 2.8 亿；专项债券资金 1.3 亿；自有资金 9.9051 亿，通过融资的方式，确保资金可以及时足额到位。</p> <p>（3）项目总投资估算 14.0051 亿元，主要收益为安置房/商业/车位销售收入。</p>		
公益性论证	<p>（1）专项债券资金投向领域是民生，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，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>（2）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。大量的就业机会，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。</p> <p>（3）专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：建筑工程费用为 4.48 亿元，土地前期费用 11.2 亿元，工程建设其他费用为 1.253 亿元，建设单位管理费为 0.197 亿元，不可预见费为 0.3 亿元，税金 2.03 亿元。</p>		
收益性论证	<p>（1）专项债券资金需求投向是正确的；预算算是合理的；财政是可承受的。</p> <p>（2）本项目的收益主要是根据以往项目的收入及成本进行预估，项目收入主要为安置房/商业/车位销售收入，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 8.01。</p>		

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		14.005122			
	财政资金	政府预算资金安排	2.8			
		政府专项债券资金安排	1.3			
		其中:用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金	9.905122			
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	2022年12月31日前在溧水区交通东路以北,薛李东路以西,农场路以东,建成一个590户的住宅小区,预计可容纳约1770人居住。从根本上解决一部分中低收入家庭的居住问题,维护社会稳定和谐。同时,住户搬迁到新房后,将带来该地区人气的增加,带动第三产业的发展,生活条件有望进一步改善,最终推进溧水区域城镇化进程,提高城镇化水平。					
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	4
	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	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	4
管理 (30)	项目偿债计划可行	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

	性 (10)	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

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 <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： 			

无锡市区 2022 年第三批棚改专项债券项目实施方案

(一) 无锡市本级

1、东蕾苑安置房新建项目

(1) 项目主要内容

东蕾苑安置房新建项目位于东北塘街道承塘路延伸段以东，锦阳路以北，主要为安置房建设（主要以 33 层为主，少量 22 层和 18 层）和社区配套用房，以及门卫、消控中心、地下及地面汽车库、其他辅助用房等。安置房共 2136 户。

(2) 项目经济社会效益分析

1) 进一步推进锡山区建设，推动区域产业结构提升，加快区域经济转型的需要

对照锡山区拆迁安置计划，锡山区目前建设的可安置房源已十分紧张。为妥善做好今后几年全区的拆迁安置工作，力争达到拆迁安置“零过渡”。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。完善东蕾苑安置房建设工程项目，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。

2) 完善锡山区建设规划，加快城市建设的需要

无锡市锡山区现代工业较发达，工业基础坚实，但同时因为建设起步较早，当初规划的设计理念与产业结构已逐渐不再适应当下发展需求；为了进一步加快区域建设步伐，改善投资于生态环境，推进市、区以及地铁规划的整体建设，对区域居住环境进行从新建设势在必行，是区域整体环境改进的前提条件。

3) 改善拆迁安置困难，实行拆迁零过渡

近年来，我区建设快速推进，拆迁工作量不断增加，拆迁过渡户也越来越多，安置房建设速度相对缓慢，无法及时安置拆迁户。目前，尚有较多拆迁户还未得到安置，只能借住临时过渡房。无法达到零过渡。经我区党委政府研究决定，必须立即加强推进安置房建设，以满足拆迁户的需求。决定实施东蕾苑安置房建设项目。

综合以上因素，我们认为，应尽快完成锡山区东蕾苑安置房新建项目的建设，安置好区域居民，为无锡市锡山区的整体后续开发建设、产业结构升级、改善民生和城市形象做好前期准备工作。

(3) 项目资金投入计划及建设计划



本项目计划 2018 年 05 月开工建设，建设周期至 2022 年 12 月，建设期 55 个月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2018	2018	2019	2020	2021	2021	2022
	5-10 月	10-12 月	1-12 月	1-12 月	1-9 月	10-12 月	1-12 月
项目审批							
勘察/规划设计							
项目招投标							
基础及结构施工							
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
东蕾苑安置房新建项目	149000			76000	68000	5000	

其他资本金 76000 万元为财政预算资金。

(4) 项目预期收益情况

该项目预计每年自身经营收益 0.1 亿元，主要根据物业管理费、停车费、公共区域广告收入、商业门面收入等进行测算。除自身收益外，用于偿还该项目专项债券本息的资金渠道还包括：政府性基金收入。

(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	东蕾苑安置房新建项目	项目主管部门 (盖章)	铜山区东北棚街道办事处
(预计) 开工时间	2018年5月	(预计) 完成时间	2022年12月
项目建设/运营 单位 (盖章)	铜山区东北棚街道办事处	项目负责人及 联系电话	平振超13585000372
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	东蕾苑安置房建设 (主要以33层为主, 少量22层和18层) 和社区配套用房, 以及门卫、消防中心、地下及地面车库、其他辅助用房等。安置房共2136户。用地面积68570m ² , 总建筑面积246527.34m ² 。		
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: 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: 1、合规性: 取得方案审查意见、环评、立项批复、土地证、规划许可证、建设用地许可证; 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。 (2) 项目资金来源和到位可行性: 1、项目资金来源: 项目所需总投资约为149000万元 (包含土地取得费用), 其中, 地方预算资金76000万元, 专项债券资金73000万元, 资金来源和到位具有可行性。 (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、停车费、公共区域广告收入、商业门面收入, 不足部分由政府性基金收入, 债券存续期内按年付息, 一次性还本, 偿债计划可行。偿债风险点: 自身经营收益可能会不符合预期, 政府性基金受多重因素干扰, 收益可能会不符合预期。		
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: 本项目专项债券资金占比48.99%, 符合规定要求, 通过自营收益和地块出让收益完全覆盖债券本息, 预期收益可覆盖偿债需求。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 主要根据物业管理、停车费、公共区域广告收入、商业门面收入等进行测算, 债券存续期内预计净收益0.7亿元。政府性基金收入按照最近一期评估报告进行测算, 约为10.1658亿元。		
	项目 (预计) 投入资金总额	14.9	
	政府预算资金安排	7.6	
	政府专项债券资金安排	7.3	

财政咨会

项目资金来源 (亿元)	财政资金	其中：用作项目资本金				
		其他				
	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，使居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，与东北塘经济快速发展同步增长。</p> <p>目标2：本项目的建设，通过对被拆迁居民进行集中统一安置，解决拆迁范围内存在的用地粗放、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，充分挖掘存量建设用地的潜力。</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	5
		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	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	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	2
总分					100	98

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 type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	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)			

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、XDG-2020-44号(惠东里AC地块)定销商品房建设

(1) 项目主要内容

本项目位于梁溪区, 项目用地面积 122684.9 平方米, 总建筑面积约 38.6158 万平方米, 主要建设内容为棚户区安居建设, 项目主要新建棚改定销房 28 栋、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

本项目依托梁溪区整体项目建设，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。有利于改善中心老城区环境面貌、提升城市形象，有利于改善投资环境，促进梁溪区高质量现代化建设。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2021 年 7 月开工建设，建设周期至 2024 年 7 月，建设期 36 个月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2021 年		2022 年	2023 年	2024 年	
	7-8	9-12	1-12	1-12	1-6	6-7
前期手续						
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
XDG-2020-44号(惠东里AC地块)定销商品房建设	324300			97300	85000	85100	56900

其他资本金 97300 万元为财政预算资金，其他资金（非资本金）56900 万元拟于以后年度发行专项债券。

(4) 项目预期收益情况

本项目收入主要为商品房定销收入，债券存续期内总收益为 29.7183 亿元，能够覆盖债务本息。

(5) 事前绩效评估申报表

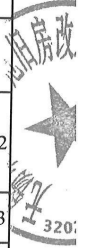
附件3

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	XDG-2020-44号（惠东里AC地块） 定销商品房建设		项目主管部门 (盖章)	无锡市梁溪区住房和城乡建设局
开工时间	2021/7/15		(预计) 完成时间	2024/7/15
项目建设/运营 单位(盖章)	无锡市梁溪棚户区旧房改造发展有 限公司		项目负责人及 联系电话	吴小康 17397921659
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	该项目总建筑面积约38.61万平方米，其中地上建筑面积约28.25万平方米，地下建筑面积约10.36万平方米。该项目已列入2019年棚户区改造计划，涉及2550套。			
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）： 国务院关于进一步做好城镇棚户区和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）、《住房城乡建设部国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》（建保[2015]125号）和江苏省《关于加快推进棚户区（危旧房）改造货币化安置的意见》。 (2) 项目实施产生的作用和意义： ①该项目是建设创新型城市，实现产业的转型升级的需要；②该项目的建设将大大改善棚户区改造区域内居民的居住条件；③该项目的建设是加快城市化进程的需要；④该项目的建设是加强土地集约利用的需要。			
可行性论证	(1) 项目建议投资合规性与项目成熟度： 项目建设符合国家的产业政策，符合区域规划和土地利用规划。棚户区改造建设运作已比较成熟，有规范化运作流程。 (2) 项目资金来源和到位可行性： 项目资金来源政府性基金收入和申请政府专项债券。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点： 棚户区改造建设竣工后有稳定的销售对象，收益有保障。项目建设成本控制，采取相应措施风险点可控。			
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容： 项目定位棚户区改造建设，建设内容为棚户区安居建设等。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些： 主要为工程建设安装费用。			
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性： 按照项目总投资的30%作为项目资本金，剩余考虑专项债券资金，且按照年度建设任务申报，资金需求与建设进度相匹配。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性： 项目收入为29.7183亿元，总投资32.43亿元，收益测算符合市场行情，项目全生命周期预期收益与专项债券规模相匹配。			
项目资金来源	项目(预计)投入资金总额		32.43	
	财政资金	政府预算资金安排		9.73
		政府专项债券资金安排		22.7
		其中：用作项目资本金		0

(亿元)					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
项目中长期目标	目标1: 2022年完成主体框架建设 目标2: 2023-2024竣工交付					
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



内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	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
		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
	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
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	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
		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
	风险可控性 (10)	计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
		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
	资金来源和到 位可行性 (10)	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
		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 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"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	徐 印 部门负责人: (盖章)	部门: (盖章)	徐州市住房和城乡建设局 徐州市住房和城乡建设局 3522011955222	
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: (盖章)	处(科)室: (盖章)	徐州市云龙区财政局 徐州市云龙区财政局 业务专用章	
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: (盖章)	处(科)室: (盖章)	徐州市云龙区财政局 徐州市云龙区财政局 业务专用章	

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。

振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目	73354.38		23354.38		30000	20000
-------------------	----------	--	----------	--	-------	-------

其他资本金 23354.38 万元为财政预算资金，其他资金（非资本金）20000 万元为以后年度发行专项债券。

(4) 项目预期收益情况

该项目主要收入为销售商品房收入，债券存续期内净收益为 7.36 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	振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目		项目主管部门 (盖章)	无锡市梁溪区住房和城乡建设局
(预计) 开工时间	2022年3月		(预计) 完成时间	2025年6月
项目建设/运营单位(盖章)	无锡市梁溪棚户区危旧房改造发展有限公司	项目负责人及联系电话	吴小康 17397921659	
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	该项目总建筑面积约8万平方米，其中地上建筑面积约5.5万平方米，地下建筑面积约2.5万平方米。该项目已列入2021年棚户区改造计划，涉及1460套。			
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)： 《国务院关于进一步做好城镇棚户区和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)、《住房城乡建设部国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》(建保[2015]125号)和江苏省《关于加快推进棚户区(危旧房)改造货币化安置的意见》。 (2) 项目实施产生的作用和意义： ①该项目的建设是建设创新型城市，实现产业的转型升级的需要；②该项目的建设将大大改善棚户区改造区域内居民的居住条件；③该项目的建设是加快城市化进程的需要；④该项目的建设是加强土地集约利用的需要。			
可行性论证	(1) 项目投资符合国家的产业政策，符合区域规划和土地利用规划。棚户区改造建设运作已比较成熟，有规范化运作流程。 (2) 项目资金来源和到位可行性： 项目资金来源政府性基金收入和申请政府专项债券。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点： 棚户区改造建设竣工后有稳定的销售对象，收益有保障。项目建设成本控制，采取相应措施风险点可控。			
公益性论证	(1) 专项债券资金投入领域及建设内容： 项目定位棚户区改造建设，建设内容为棚户区安居建设等。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些： 主要为工程建设安装费用。			
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性： 按照项目总投资的30%作为项目资本金，剩余考虑专项债券资金，且按照年度建设任务申报，资金需求与建设进度相匹配。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性： 项目收入为7.36亿元，总投资7.335438亿元，收益测算符合市场行情，项目全生命周期预期收益与专项债券规模相匹配。			
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		7.335438	
	财政资金	政府预算资金安排		2.335438
		政府专项债券资金安排		5
		其中：用作项目资本金		0
			

	自有资金	自有资金				
	市场化融资	市场化融资				
项目中长期目标	目标1: 2023年完成主体框架建设 目标2: 2024-2025竣工交付					
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

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)	部门: (盖章)		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  (盖章)	处(科)室: (盖章)		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  (盖章)	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。

4、徐巷地决定销商品房工程

(1) 项目主要内容

本项目的实施主要是徐巷地块定销商品房工程。项目总建筑面积约 11.27 万平方米（其中地上建筑面积约 8.23 万平方米，地下建筑面积约 3.04 万平方米）。该项目已列入 2019 年棚户区改造计划，涉及 480 套。

（2）项目经济社会效益分析

根据无锡市梁溪区的社会发展现状，本项目的建设具有良好的社会效益，具体体现在以下几个方面：该项目是建设创新型城市，实现产业的转型升级的需要。

1) 深入贯彻创新驱动发展战略，推动产业转型升级发展，始终坚持以建设创新型城市建设为目标，以产业转型升级发展为重点，积极推进科技开放合作，科技创新战略地位更加凸显，科技投入进一步加大，综合科技创新能力显著加强。

2) 项目的建设将大大改善棚户改造区域内居民的居住条件。如今棚改户居民生活条件简陋，此项目将大大改善棚户改造区居民的居住条件。

3) 项目的建设是加快城市化进程的需要。围绕新市民安居社区主题，高标准规划建设集中居住小区，不仅可以为无锡市城市化进程引入规模化企业化提供发展空间，更是加快城市化进程的重要途径。

4) 项目的建设是加强土地集约利用的需要。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。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目计划 2021 年 12 月开工建设，建设周期至 2024 年 6 月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2021 年		2022 年	2023 年		2024 年
	10-11 月	12 月	1-12	1-6	7-12	1-6 月
项目审批						
勘察、规划设计						
项目招投标						
三通一平						
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
徐巷地块定销商品房工程	76000			26000		50000	

其他资本金 26000 万元为财政预算资金。

(4) 项目预期收益情况

该项目专项收入为商品房销售收入及政府性基金收入，债券存续期内预期净收益为 9.6 亿元，政府性基金收入根据评估报告预测得出，预期能够覆盖债务本息。

(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	徐巷地块定销商品房工程	项目主管部门 (盖章)	无锡市梁溪区广益街道办事处
(预计) 开工时间	2021年12月	(预计) 完成时间	2024年6月
项目建设/运营单位 (盖章)	无锡市博鸿投资发展有限公司	项目负责人及联系电话	蔡毅15852753919
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	项目总建筑面积约11.27万平方米（其中地上建筑面积约8.23万平方米，地下建筑面积约3.04万平方米）。该项目已列入2019年棚户区改造计划，涉及480套。		
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）： 国务院关于进一步做好城镇棚户区和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）、《住房城乡建设部国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》（建保[2015]125号）和江苏省《关于加快推进棚户区（危旧房）改造货币化安置的意见》。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义： ①该项目是建设创新型城市，实现产业的转型升级的需要；②该项目的建设将大大改善棚户改造区域内居民的居住条件；③该项目的建设是加快城市化进程的需要；④该项目的建设是加强土地集约利用的需要。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度： 项目建设符合国家的产业政策，符合区域规划和土地利用规划。棚户区改造建设运作已比较成熟，有规范化运作流程。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性： 项目资金来源为财政资金和申请政府专项债。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点： 棚户区改造建设竣工后有稳定的销售对象，收益有保障。项目建设成本控制，采取相应措施风险点可控。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投入棚户区改造建设，建设内容为棚户区安居建设。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出主要为棚户区工程建设安装费用。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性 按照项目财政资金安排2.6亿元，剩余5亿元专项债资金，且按照年度建设任务申报，资金需求与建设进度相匹配。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性 项目收入为9.6亿元，总计发债5亿元，收益测算符合市场行情，项目全生命周期预期收益与专项债券规模相匹配。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		7.6
	财政资金	政府预算资金安排	2.6
		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				
		市场化融资				
					
项目中长期目标	目标1：2022年完成地下基础设施建设3.04万平米，完成地上基础设施建设1.8万平米； 目标2：2023年完成地下基础设施框架建设3.04万平米，地上基础设施框架建设8.23万平米； 目标3：2024年底竣工交付。					
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☑ 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) 			

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、民航棚户区改造建设工程项目

(1) 项目主要内容

本项目的实施主要是民航棚户区改造建设工程项目。总建筑面积约 25.66 万平方米(其中地上建筑面积约 19.61 万平方米, 地下建筑面积约 6.05 万平方米)。该项目已列入 2019 年棚户区改

造计划，涉及 913 套。

(2) 项目经济社会效益分析

根据无锡市梁溪区的社会发展现状，本项目的建设具有良好的社会效益，具体体现在以下几个方面：该项目是建设创新型城市，实现产业的转型升级的需要。

1) 深入贯彻创新驱动发展战略，推动产业转型升级发展，始终坚持以建设创新型城市建设为目标，以产业转型升级发展为重点，积极推进科技开放合作，科技创新战略地位更加凸显，科技投入进一步加大，综合科技创新能力显著加强。

2) 该项目的建设将大大改善棚户改造区域内居民的居住条件。如今棚户居民生活条件简陋，此项目将大大改善棚户改造区居民的居住条件。

3) 该项目的建设是加快城市化进程的需要。围绕新市民安居社区主题，高标准规划建设集中居住小区，不仅可以为无锡市城市化进程引入规模化企业化提供发展空间，更是加快城市化进程的重要途径。

4) 该项目的建设是加强土地集约利用的需要。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。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目计划 2022 年 3 月开工建设，建设周期至 2024 年 1 月，建设期 22 个月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2022 年		2023 年		2024 年
	1-2 月	3-12 月	1-6 月	7-12 月	1 月
项目审批					
勘察、规划设计					
项目招投标					
三通一平					
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	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⑦		
民航棚户区改造建设工程项目	170600			40600		70000	60000

其他资本金 40600 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

该项目收益主要为商品房销售收入及政府性基金收入，债券存续期内预计净收益为 26 亿元，政府性基金收入以最近一期评估报告为依据，预期能够覆盖债务本息。

(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	民航棚户区改造建设工程项目	项目主管部门 (盖章)	无锡市梁溪区广益街道办事处
(预计) 开工时间	2022年3月	(预计) 完成时间	2024年1月
项目建设/运营单位(盖章)	无锡市广益建设发展集团有限公司	项目负责人及联系电话	蔡毅15852753919
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	总建筑面积约25.66万平方米(其中地上建筑面积约19.61万平方米,地下建筑面积约6.05万平方米)。该项目已列入2019年棚户区改造计划,涉及913套。		
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); 国务院关于进一步做好城镇棚户区和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)、《住房城乡建设部国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》(建保[2015]125号)和江苏省《关于加快推进棚户区(危旧房)改造货币化安置的意见》。 (2) 项目实施产生的作用和意义; ①该项目是建设创新型城市,实现产业的转型升级的需要;②该项目的建设将大大改善棚户区改造区域内居民的居住条件;③该项目的建设是加快城市化进程的需要;④该项目的建设是加强土地集约利用的需要。		
可行性论证	(1) 项目投资符合国家的产业政策,符合区域规划和土地利用规划。棚户区改造建设运作已比较成熟,有规范化运作流程。 (2) 项目资金来源和到位可行性; 项目资金来源为财政性资金和申请政府专项债。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点; 棚户区改造建设竣工后有稳定的销售对象,收益有保障。项目建设成本控制,采取相应措施风险点可控。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向棚户区改造建设,建设内容为棚户区安居建设。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出主要为棚户区工程建设安装费用。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性 项目总投17.06亿元,其中13亿元专项债资金,且按照年度建设任务申报,资金需求与建设进度相匹配。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性 项目收入为26亿元,总计发债13亿元,收益测算符合市场行情,项目全生命周期预期收益与专项债券规模相匹配。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		17.06
	财政资金	政府预算资金安排	4.06
		政府专项债券资金安排	13
		其中:用作项目资本金	
		

	自有资金	自有资金				
	市场化融资	市场化融资				
				
项目中长期目标	目标1：完成地下基础设施框架建设6.05万平米，完成地面基础设施框架建设8万平米；目标2：2023年完成地下基础设施框架建设5.62万平米，地上基础设施框架建设17.06万平米；目标3：2024年底竣工交付。					
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☑ 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) _____			

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
西城丽 景棚户 区改造 项目	85,202.28			25,602.28		22,000.00	37,600.00

其中：其他资金 37,600.00 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 113,144.30 万元，商业部分和车位出让收益 6,461.35 万元，合计 119,605.65 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%。

对外出售商业用房和车库，出售价格根据近期房产市场情况和项目出让区周边房产价格及安置房中商业用房和车库的特殊性暂估。测算税金及附加，包括城市维护建设税、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，按出售收入的 2%测算。

附件 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	西城丽景棚户区改造项目	项目主管部门 (盖章)	丰县住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2021年11月	(预计)完成时间	2024年6月
项目建设/运营单位 (盖章)	丰县佳城房地产开发有限公司	项目负责人及 联系电话	董升弦 18811961876
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>本项目位于西环路东、柳毅路西、人民路北，总用地面积 58774.50 平方米（折合 88.16 亩），总建筑面积 170288.89 平方米，其中计容面积 129302.94 平方米（住宅建筑面积 124534.94 平方米、配套商业面积 1660.55 平方米，配套公建面积 3107.45 平方米）；不计容面积 40985.95 平方米（地下建筑面积 37477.61 平方米，保温层面积 3508.34 平方米）。可安置 1080 户，机动车车位 1000 辆（其中：地上 24 辆，地下 976 辆），非机动车停车 2730 辆。项目容积率 2.20，建筑密度 15.79%，绿化率 30.03%。项目同时配套建设供配电、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。已纳入住建部 2022 年度棚改计划 1080 套。</p> <p>此次申请专项债券资金全部用于西城丽景棚户区改造项目内容。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>		
必要性论证	<p>(1) 项目建设投资审批手续齐全，项目建成后全部用于安置拆迁村民，对改善居民生活水平，提高城镇化进程起到积极的推动作用；</p> <p>(2) 项目资金来源主要为政府专项债券资金 5.96 亿元，自有资金 2.56 亿元；</p> <p>(3) 项目主要用于安置拆迁住房，拆迁地块土地出让收入可平衡融资。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资审批手续齐全，项目建成后全部用于安置拆迁村民，对改善居民生活水平，提高城镇化进程起到积极的推动作用；</p> <p>(2) 项目资金来源主要为政府专项债券资金 5.96 亿元，自有资金 2.56 亿元；</p> <p>(3) 项目主要用于安置拆迁住房，拆迁地块土地出让收入可平衡融资。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向棚户区改造项目，项目建设内容主要是建设 24.1 万平方米安置房。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金符合 2022 年度专项债券资金申报要求，申报资金需求根据工程进度和付款节点进行申报；</p> <p>(2) 项目主要用于安置拆迁居民，拆迁地块土地收益和项目配套收入约 11.96 亿元，项目总投资约 8.5202 亿元，项目收益可平衡项目融资。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		8.5202
	财政资金	政府预算资金安排	

		政府专项债券资金安排	5.96			
		其中：用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金	2.5602			
					
					
项目中长期目标	 <p>目标 1：2022 年计划土方开挖完成，桩基完成，主体完成 70%，完成产值 4.2 亿元。 目标 2：2023 年计划主体全部完成，配套基础设施开始施工，室内外装饰、装修施工。 2024 年配套基础设施完成，装饰、装修全部完成。</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	3
	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	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	100

附件 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>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>部门负责人</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>部门：(盖章)</p> </div> </div>
<p>绩效处(科)室 审核意见</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>处(科)室负责人: </p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>处(科)室：(盖章)</p> </div> </div>
<p>分管处(科)室 审核意见</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>处(科)室负责人:</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>处(科)室：(盖章)</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;"></p>

附件 2

沛县 2022 年第三批江苏省政府债券 项目实施方案

一、棚改专项债券项目实施方案

项目 1

一、项目主要内容

汉星华府保障房项目为安置房小区建设项目。项目位于沛县经济开发区樊吟路南侧、汉兴路西侧。项目总用地面积为 32.65 亩；总建筑面积为 78241.3 平方米，其中地上建筑面积为 59384.8 平方米，地下总建筑面积为 18856.5 平方米；配套建设绿化、道路、电气、给排水等公用工程。

二、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。

三、项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2020 年 06 月开工建设，建设周期至 2023 年 06 月，建设期 36 个月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2020 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
	6 月-8 月	9 月-12 月	1 月-12 月	1 月-12 月	1-6 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					

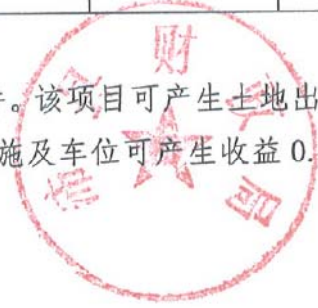
总投资为 32959.53 万元，其中：拟使用本期地方政府专项债券资金 7,000.00 万元，其他资金 25959.53 万元。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		25959.53			7,000.00		
		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				
汉星华府保障房项目	32,959.53	0	0	25,959.53	0.00	7,000.00	0.00

四、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 2.4009 亿元，项目安置完成后出租配套商业设施及车位可产生收益 0.1495 亿元。



五、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	汉星华府保障房项目	项目主管部门 (盖章)	沛县经济开发区管理 委员会
(预计) 开工时间	2020.6	(预计) 完成时间	2023.6
项目建设/运营 单位 (盖章)	徐州信恒城市建设发展有限公 司	项目负责人及 联系电话	徐凯 17751968788
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	项目总用地面积为 32.65 亩; 总建筑面积为 78241.3 平方米, 其中地上建筑面积为 59384.8 平方米, 地下总建筑面积为 18856.5 平方米; 配套建设绿化、道路、电气、给排水等公用工程。		
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);</p> <p>《产业结构调整指导目录 (2019 年本)》, 该项目属于鼓励类“三十七、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。</p> <p>《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;</p> <p>作为沛县城市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) 项目投资合规性与项目成熟度;</p> <p>本项目已取得江苏省沛县经济开发区管理委员会经济发展局《关于徐州信恒城市建设发展有限公司建设汉星华府保障房项目核准的批复》 (苏沛开经发 (2020) 19 号)、建设用地规划许可证 (文号: 沛规地字第 (2020) 04 号、沛规地字第 (2020) 20 号)、建设工程规划许可证 (文号: 沛规建字第 (2020) 27 号)、已取得建筑工程施工许可证 (文号: 320322202012250101)。项目目前已开工建设。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;</p> <p>项目资金总需求约 3.30 亿元, 其中企业使用自有资金及其他渠道筹措解决 2.6 亿元, 申请专项债券资金 0.7 亿元。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点;</p> <p>项目收益包括土地出让收益、配套商业用房和地下车位出租收益两部分。预计可实现收益 2.55 亿元, 能够覆盖投资本息, 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;</p> <p>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;</p> <p>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</p>		

	<p>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 3.30 亿元，其中企业使用自有资金及其他渠道筹措解决 2.6 亿元，申请专项债券资金 0.7 亿元。根据工程进度，本期拟申请 0.7 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： 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，项目收入包括配套商业及地下车位租金收入等各项数据预测依据科学充分合理。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		3.30			
	财政资金	政府预算资金安排		1.6		
		政府专项债券资金安排		0.7		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		1.0		
		市场化融资				
项目中长期目标	<p>目标 1：保障低收入人群住房需求。 目标 2：改善低收入人群住房条件。 目标 3：改善城区人居环境。</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	公益	5	5

			安全等公共领域			
	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
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





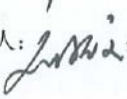

	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
债券申请充要性		项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3		
债务资金与项目收益匹配性		项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4		
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	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

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



项目2

一、项目主要内容

沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目为安置房小区建设项目。项目位于沛县经济开发区南环路北侧、西环路东侧。项目总用地面积 180.11 亩；总建筑面积 316061 平方米，其中地上建筑面积 274088 平方米，包括住宅 244722 平方米、配套设施 29366 平方米，地下建筑面积 41973 平方米；配套建设绿化、道路、电气、给排水等公用工程。

二、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。

三、项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2020 年 08 月 01 日开工建设，建设周期至 2023 年 02 月 01 日，建设期 36 个月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2020 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
	1 月-8 月	9 月-12 月	1 月-12 月	1 月-12 月	1-2 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					

总投资为 150,221.00 万元，其中：拟使用本期地方政府专项债券资金 10,000.00 万元，其他资金 140,221.00 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			非资本金部分		
		140221			10,000.00		
		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
沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目	150,221.00	0	0	140,221.00	0.00	10,000.00	0.00

四、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 1.0793 亿元，项目安置完成后出租配套商业设施及车位可产生收益 0.9772

亿元。



五、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	沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目	项目主管部门 (盖章)	沛县经济开发区管理委员会
(预计) 开工时间	2020.8	(预计) 完成时间	2023.2
项目建设/运营单位 (盖章)	沛县中金置业投资有限公司	项目负责人及联系电话	徐凯 17751968788
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 180.11 亩；总建筑面积 316061 平方米，其中地上建筑面积 274088 平方米，包括住宅 244722 平方米、配套设施 29366 平方米，地下建筑面积 41973 平方米；配套建设绿化、道路、电气、给排水等公用工程。		
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）；</p> <p>《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目属于鼓励类“三十七、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。</p> <p>《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；</p> <p>作为沛县城市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；</p> <p>本项目已取得沛县发展改革与经济委员会《关于沛县中金置业投资有限公司沛县经济开发区建设汉祥家园棚户区改造项目备案的通知》（沛发改审发〔2017〕02 号）、建设用地规划许可证（文号：沛规地字第〔2020〕22 号、沛规地字第〔2019〕19 号）、建设工程规划许可证（文号：沛规建字第〔2019〕26 号）、已取得建筑工程施工许可证（文号：320322202008110101、320322202008110201）。项目目前已开工建设。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；</p> <p>项目资金总需求为 15.02 亿元，其中企业使用自有资金及其他渠道筹措解决 14.02 亿元，申请专项债券资金 1.0 亿元。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点；</p> <p>项目收益包括土地出让收益、配套商业用房和地下车位出租收益两部分。预计可实现收益 2.06 亿元，能够覆盖投资本息，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；</p> <p>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；</p> <p>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</p>		

	谐，是不以盈利为目的的具有公益属性的项目。					
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 15.02 亿元，其中企业使用自有资金及其他渠道筹措解决 14.02 亿元，申请专项债券资金 1.0 亿元。根据工程进度，本期拟申请 1.0 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： 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，项目收入包括配套商业及地下车位租金收入等各项数据预测依据科学充分合理。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		15.02			
	财政资金	政府预算资金安排		11.02		
		政府专项债券资金安排		1.0		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		3.0		
		市场化融资				
项目中长期目标	目标 1：保障低收入人群住房需求。 目标 2：改善低收入人群住房条件。 目标 3：改善城区人居环境。					
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	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



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





三、棚改专项债券项目实施方案

1、项目主要内容

赵家村地块棚户区改造项目位于溧城镇赵家村。赵家村地块棚户区改造征收面积 4.67 万平方米，征收户数 432 户，建设安置房 1201 套，建筑面积 15.23 万平方米。

2、项目经济社会效益分析

本项目属于安置房建设项目，随着房屋的销售，项目环境的建设，会改善周围的社区环境，业主的入住会为当地居民创造一定的就业机会和发展空间，会带动以本项目服务为主的相关行业的发展。同时也会在一定程度上提高当地居民的生活质量。我国人多地少且土地资源分布不平衡，农村的村庄规划比较滞后，土地利用率低。本项目安置小区建设通过对被拆迁村民进行集中统一安置，解决农村拆基地用地粗放、布局凌乱、容积率低的问题，通过科学合理规划原有土地用途，在满足总体规划的前提下，既改善了村民的居住条件，也大大提高了农村土地的利用价值。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目预计总投资 99000 万元，其中：自有资本金 25000 万元，2019 年已发行棚户区改造专项债券 23000 万元，2020 年已发行棚户区改造专项债券 6000 万元。2021 年已发行棚户区改造专项债券 28400 万元，2022 年计划发行 16600 万元。本项目已于 2020 年 9 月开工建设，建设周期至 2024 年 4 月，建设周期 43 个月。

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
赵家村地 块棚户区 改造项目	99000			25000	57400	16600	

4、项目预期收益情况

本项目收益现金流入主要通过土地出让金收入和专项收入实现。项目期内，计划于2022年-2024年出让171.58亩，其中拆迁用地99.99亩，商住用地71.59亩，预测拆迁用地根据行业惯例地价均价为50万元/亩，商住用地地价均价700万元/亩，预计土地出让金收入55112.5万元；预计可取得安置房补差价等专项收入55000万元，产生的收入合计110112.50万元。债券存续期内资金流出主要为职工工资、福利费、办公费及其他费用，2019-2021年为建设期，无成本费用发生，预计有收入年份每年发生成本费用200万元，即2022-2025年每年将发生成本费用200万元，债券存续期内共发生成本费用800万元。

经测算，债券存续期内净收益合计364000万元。

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	赵家村棚户区改造工程	项目主管部门 (盖章)	溧阳市溧城街道办事处
(预计) 开工时间	2020年9月	(预计) 完成时间	2023年12月
项目建设/运营 单位 (盖章)	溧阳市溧盛置业有限公司	项目负责人及 联系电话	吕琪13815092866
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>项目总建筑面积约42万平方米，属于棚户区改造工程的为一期工程，用地面积约6.3万平方米，总建筑面积约23.45万平方米，其中住宅面积约15.38万平方米，主要建设12幢住宅楼及相关配套、地下空间。此次申请专项债券资金全部用于该建设内容中的棚户区改造工程。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>		
必要性论证	<p>(1) 《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号），《关于加快棚户区（危旧房）改造工作的实施意见》（苏政发〔2013〕108号），《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11号），《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》、《江苏省新型城镇化与城乡发展一体化规划（2014-2020年）》；</p> <p>(2) 是保障居民安居，改善民生的客观需要；</p> <p>(3) 是实现城镇一体化建设的需要；</p> <p>(4) 是节约集约用地，培育长效产业的迫切需要；</p> <p>(5) 是满足城市规划要求与发挥综合开发效益的需要。</p>		
可行性论证	<p>(1) 目前棚改区域安置房屋建设经过多方严格的可行性论证，已经溧阳市发改委的《关于赵家村棚户区改造工程项目可行性研究报告的批复》（溧发改〔2019〕255号），项目建设用地已获溧阳市自然资源局批准用地文号（溧政复〔2019〕86号）、（溧政复〔2020〕74号），土地证（苏2019溧阳市不动产权第0016522号）、（苏2020溧阳市不动产权第0016009号），所需施工许可证、土地已到位，且前期手续齐全；</p> <p>(2) 棚户区改造工程计划投资9.9亿元，自筹资金2.5亿元，占总投资额的25.25%；政府债券融资总额为7.4亿元，占总投资额的74.75%。前期已通过专项债券资金融资5.74亿元，目前棚改区居民已完成选房，房屋征收已基本完成，工程已进入主体施工阶段，完成投资额约6.7亿元，2022年计划完成主体工程及部分装修工程。2022年拟发行债券融资1.66亿元，以保障项目工程的顺利进行；</p> <p>(3) 2019年发行债券2.30亿元，期限5年，2020年发行债券0.60亿元，期限7年，2021年发行2.34亿元，期限7年，2022拟发行债券1.66亿元，期限7年，所有债权按年付息，到期偿还本金。偿债资金将由土地出让金收入、和专项收入得以保障。该专项债券发行期限长，时间跨度较大，具有较大的不确定性。①宏观政策风险：在政府专项债券的存续期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他宏观经济政策的影响，政府专项债券的市场利率水平存在变动风险；同时由于市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化，宏观政策下的市场环境可能影响政府专项债券的流动性。②项目安全建设和如期完工风险：在施工进程中各种人为设备段术、恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，都可能对工期产生不良影响，再加上实际施工中如有发现前期未勘察计划的突发情况，很容易导致进度拖延，建设标准、建设内容、施工进度、施工质量有一不达标势必影响工期。③债券发行资金兑付风险：项目周期长和收益不稳定都会造成政府专项债券发行后资金兑付风险。</p>		

公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域：民生（棚户区改造保障性安居工程）。建设内容：建设12幢住宅楼，建筑住宅面积约15.38万平方米。</p> <p>(2) 项目拆迁补偿方式为实物安置，在妥善满足安置群众安置需求的基础上为了最大程度的节约安置成本，故选择国有公司作为建设主体，压缩项目建设利润保证项目建设质量。同时本项目的建设实施，将提高和改善农村居民居住水平和生活环境质量，促进生活配套等各方面设施的完善，由于改善了居住条件和生活环境，提高了对弱势群体人员合法权益的保护。</p> <p>(3) 棚户区改造保障性安居工程为发展社会公益事业，具有公共产品属性，不以盈利为目的的项目。棚户区改造能合理调整住房供应结构、缓解住房供需矛盾，特别是解决住房困难群体问题的重要途径和最好方式。与市场运作相比，拆迁安置户在解决住房问题方面所花费的代价较小，公益性强。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券申报资金规模是根据项目建设内容体量以及国家相关规费的标准而编制投资概算来框算获得，其中直接工程费参照溧阳2021年同类工程的实际单位造价水平进行的估算，相关规费等其他费用按照国家相关规定估算，本项目的投资概算已通过发改委组织的专家评审，依据充分，数据可靠。</p> <p>(2) 赵家村棚户区改造项目新增用地面积共 321 亩，本期计划于 2022 年至 2024 年期间出让171.58 亩，其中拆迁用地 94.5 亩，商住用地77.08亩。根据委托方提供的资料，宗地编号（3204812019126）宗地面积41856平方米（62.8亩）、宗地编号（3204812020087）宗地面积21144平方米（31.92亩）已签订土地出让合同，假设剩余可出让土地全部于计划出让年度内出让完毕。结合近年来项目区域类似地块国有土地出让成交情况，同时考虑未来 5年内GDP同比增速，本着安全、保守原则，预测拆迁用地根据行业惯例地价均价为50 万元/亩，商住用地地价均价700万元/亩。经查询，溧阳市自然资源局近两个月相同地块挂牌底价为645万元/亩，与预测价相符，预计土地出让金收入58563万元；安置房差价收入：增加面积差价0.85万元/平方米*差价部分安置房面积约5.89万平方米=50065万元；专项补贴：2万/套*1201套=2402万元，共计收入111030万元，项目运营成本2000万元，债券本息保障倍数=（111030-2000）/90408.60=1.21。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	7.4
		其中：用作项目资本金	0
		
	自筹资金	自有资金	2.5
市场化融资		0	
.....			
项目中长期目标	<p>目标1：2022年12月底完成15.38万平方米住宅楼的主体工程施工及验收，装饰工程进行施工阶段。</p> <p>目标2：2023年12月底完成15.38万平方米住宅楼的竣工验收。</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	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
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科学合理	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



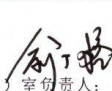
	债券资金需求合理性 (10)	债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	4
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、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

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 2：溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目

1、项目主要内容

本项目位于濂江花园二期东侧、濂江路南侧、育兴路西侧。项目用地面积约 45.38 亩，建筑面积约 98000 平方米（其中：地上建筑面积约 70000 平方米，地下建筑面积约 28000 平方米）。主要建设内容包括房屋、商业、绿化、道路及水、电、气相关配套设施。

2、项目经济社会效益分析

本项目位于江苏中关村科技产业园，项目建成后能够解决拆迁居民的住房需求，区内教育、生活、娱乐、休闲设施配套基本齐全，能够为居民提供一个舒适、完善的生活场所，使拆迁居民的生活质量得到很大的提高。同时可以带动地块周边的服务业和商业，形成良好的商业氛围和居住环境，解决一定的就业问题，配合溧阳市开发规划的政策优势，形成连带效应，带动片区发展，加速经济开发区的发展。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 65660 万元，其中资本金 13660 万元，2022 年拟发行债券 32000 万元，期限 7 年；2023 年拟发行债券 20000 万元，期限 7 年。项目建设期约 2.5 年，自 2022 年 3 月至 2024 年 9 月。

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源					
		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

溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目	65660			13660		32000	20000
--------------------------	-------	--	--	-------	--	-------	-------

资本金中其他资本金 13660 万元为建设单位/运营单位自有资金，其中投资者投入项目专项资金 13660 万元。非资本金中其他资金 20000 万元，其中以后年度拟申请的专项债券资金 20000 万元。

4、项目预期收益情况

该项目收益现金流入主要通过土地出让金、安置房销售收入及商业租金来实现。该项目 2022-2024 年为建设期无收入实现，自 2025 年开始投产使用，项目建成后能够解决拆迁居民的住房需求，区内教育、生活、娱乐、休闲设施配套基本齐全，能够为居民提供一个舒适、完善的生活场所，预计 2025-2029 年每年商业租金收入为 650 万元，项目建设完成后 2025 年可出让闲置土地 108 亩用于产业开发，根据该地区类似土地出让价每亩 600 万元测算，预计可取得土地出让收入为 64800 万元，另安置房建成后还可获得安置房销售收入 8000 万元，经计算，债券存续期内项目收入共计为 76050 万元。本项目债券存续期内资金流出主要包括项目运营期销售费用、管理费用、维护费、工资福利费等，2022-2024 年为建设期，无经营成本，2025-2029 年每年预计产生成本费用 80 万元，预计将产生的成本费用合计 400 万元。

经测算，债券存续期内净收益合计 364000 万元。

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	溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区A地块	项目主管部门 (盖章)	江苏省溧阳高新技术产业开发区管理委员会
(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)	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	项目负责人及联系电话	13204811039 13626253242
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45.38亩，地块规划总建筑面积约9.8万平方米，地上总建筑面积约7万平方米，地下建筑面积约2.8万平方米，主要建设内容包括住宅、商业、门卫、配套公建、绿化、车库及水、电、气相关配套设施。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：根据《溧阳市城市总体规划》(2016-2030)，为了使高新园区招商环境和条件得到改善和提升，安置房的建设非常迫切；部分地区老旧农房跟不上园区发展，通过集中安置异地搬迁等方式整合园区土地资源，为下一步园区建设提供良好的基础。 (2) 项目实施必要性和意义：通过异地安置消除原先老旧村庄原有安全隐患，通过统一安置引导拆迁户集中居住，提高人民生活环境；区域统一管理，能将城镇建设发展的成果惠及更多百姓，更好的体现以人为本的执政理念。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：本项目做了详细的可行性论证，出具可行性研究报告。本项目立项已经发改委审批，获得溧发改(2021)137号批复，目前项目规划、土地、环评批复等前期手续基本完成，待土地手续完成后直接可以开工建设；项目技术难度不大，不确定因素少，且有园区近年来已有多个成功案例，成熟度高。 (2) 项目建设资金投资已经过溧阳市金融监管局审核。项目资金来源为单位自筹和发行政府专项债券。项目单位自筹资金已出具资金到位证明； (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：根据项目可研报告收益部分计算，项目建设完成后由项目自身能取得安置房新旧差额部分资金，商业店铺出租收入，及通过土地出让收入。预计债券存续期内项目净收益总额为12.60672亿元，还本付息总额为8.40448亿元，覆盖倍数为1.5倍，项目自身的收益能覆盖偿还债券存续期内本息。偿债风险点：由于本次债券存续期涉及未来15年，具有较大的不确定性。如果国家地方现行的法律法规，监管，财政，经济状况或国家宏观调控政策发生变化。如果国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平发生变化等，都会影响到项目预期净现金流入金额，进而影响偿债金额。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域为保障性安居工程，主要建设内容：项目总用地面积约45.38亩，地块规划总建筑面积约9.8万平方米，地上总建筑面积约7万平方米，地下建筑面积约2.8万平方米，主要建设内容包括住宅、商业、门卫、配套公建、绿化、车库及水、电、气相关配套设施。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：本项目支出具体包括安置房及商铺的建设(包括内部所有供电供水供气等设施)。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：该项目前期投入大，投资回报周期长，公益性为主，所以按总投资的80%申请债券资金；项目建成后有安置房新旧差额，商铺租金，土地出让金等收入，债券资金需求项目收益覆盖本息倍数约1.5倍。债券需求严格按照项目投资计划进行申报。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：债券存续期内项目预期收益收入13亿元、扣除运营费用后，项目收益为12.60672亿元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.5倍，能够合理保障偿还债券本息。		

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		6.566			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		5.2		
		其中: 用作项目资本金				
	自筹资金				
		自有资金		1.366		
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	目标1: 2022年底完成南校区内全部主体建设; 目标2: 2023年底完成北校区内全部建筑主体建设。					
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	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
		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	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	98






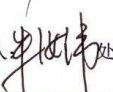
说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

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

项目名称：濠江花园二期东侧地块拆迁安置小区A地块项目

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。

荷馨苑一期 B 区	19,356.26	0	0	8,156.26	7,200.00	4,000.00	0
-----------	-----------	---	---	----------	----------	----------	---

(2) 建设计划

目前该项目主体施工即将完成，计划 2022 年度竣工。

4、项目预期收益情况

荷馨苑一期 B 区项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为土地出让收入。

4.1、现金流入

4.1.1 土地出让金收入

本次预测土地出让金收入涉及的土地出让面积及土地价格的相关情况详见如下：

①土地情况

本项目预测国有土地使用权出让的土地为对应改造区域腾空后的土地面积，项目完成后预计获得黄桥街道方浜村郑仙庄、朱家坝、旺埂部分地块，根据苏州市相城区黄桥街道财政和资产监督管理局出具的《情况说明》，将拿出其中 30.14 亩土地用于荷馨苑一期 B 区项目专项债券还本付息。

②土地价格

根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 10 号）、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 12 号），黄桥街道土地成交均价约 1800 万元/亩。本项目预计成交价 54,252.00 万元，上述项目扣除上缴市级、区级财政部分，本项目留存收入 37,813.64 万元。

4.2、现金流出

4.2.1 扣除政策性基金

根据苏州市人民政府文件，土地拍卖收入部分需集中至市级、区级，具体比例根据各区要求集中，苏州市相城区棚改区项目：荷馨苑一期 B 区项目区级集中比例合计预计 30.3%。

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	荷馨苑一期 B 区	项目主管部门 (盖章)	苏州市相城区住房和 城乡建设局
(预计)开工时 间	2019 年 3 月	(预计)完成时间	2022 年 9 月
项目建设/运营 单位(盖章)	苏州市相城区黄桥集体资产 经营公司	项目负责人及 联系电话	徐宏 0512-65865941
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	项目建设内容: 主要建设内容为 3#~8#住宅、4#地下车库、27#配电房和 28#开关站, 总建筑面积 58165.27 平方米, 其中计容面积约 39307.51 平方米。		
必要性论证	<p>(一)任务明确性: 早在 2013 年, 相城区住建局联合苏州市规划设计院编制了《苏州市相城区棚户区(危旧房)2013-2017 年改造规划》。之后, 相城区计划实施 2018~2020 年棚户区改造项目, 本项目所在的相城区黄桥街道是相城区棚户区改造重点区域, 项目任务明确。</p> <p>(二)需求客观性: 2013 年 4 月, 按区委、区政府要求, 相城区住建局会同各镇(街道)、度假区对各地辖区范围内的城镇居民危旧房现状进行了调查摸底, 并形成《关于相城区城镇居民危旧房情况的调查报告》于 5 月 8 日上报区政府。据调查, 目前, 城镇居民危旧房屋涉及 8 个乡镇(街道)、1 个度假区, 共 16 个社区。城镇居民危旧房总数 3936 户(公房 632 户, 私房 3293 户, 其他 11 户), 占地面积 269886.14 m²、计 405 亩, 总建筑面积 306483.75 m²。本项目所在的相城区黄桥街道, 从调查情况看, 该片区内旧住宅房屋密度大, 建成使用时间久, 破损严重, 基础设施不足, 消防安全和治安隐患突出, 居住条件和环境状况急需改善。</p> <p>(三)手段最优性: 荷馨苑一期 B 区立足于相城区棚户区改造建设发展新阶段的机遇与矛盾现状, 符合苏州市及相城区中心城区的相关规划, 能够加强土地集约化利用, 加快老城区跨越发展, 促进中心城区健康发展。在当前市场环境下, 配套建设安置房是最优手段, 也是大多数被征收户的最优选择, 举债方式也是现阶段较优的资金解决方案。</p> <p>(四)效益明显性: 1)有利于改善人民生活水平和生活质量, 践行“共享”新发展理念; 2)改变城市的面貌, 体现人与环境的和谐发展, 践行“协调”新发展理念; 3)有利于整合和节约土地资源, 扩展发展空间, 改善投资环境, 扩大招商引资, 促进地方经济可持续发展。</p>		
可行性论证	<p>(一)项目建设投资合规性: 本项目已取得项目建议书批复(相发改投核(2007)24号)、可行性研究报告的批复(相审批投核(2019)17号), 项目立项申请过程符合相关要求, 立项合规。项目单位将严格按照相关程序完成施工前所有合规性要件。且本项目融资金均为政府专项债券资金, 无其他重复支持。</p> <p>(二)项目成熟度</p> <p>(1)实施可行性</p> <p>①可行性论证: 本项目由第三方公司出具《荷馨苑(安置小区)一期项目 B 区可行性研究报告》, 并取得了《关于荷馨苑(安置小区)一期项目 B 区可行性研究报告的批复》(相审批投核(2019)17号)。</p> <p>②实施条件: 相城区已实施《苏州市相城区棚户</p>		

	<p>区（危旧房）2013-2017年改造规划》，代建单位苏州市相城城市建设发展有限公司建设经验丰富、技术实力强，项目已具备相关人力和物力，实施条件已具备。③实施计划：项目进度包括项目前期工作、工程建设、竣工验收等，预计于2019年3月30日开工，至2022年9月竣工。</p> <p>(2)组织有效性：项目建设期组织管理架构、管理体系，运营期组织管理架构、管理体系均健全，项目计划进度清晰明确，能够有效运转。</p> <p>(3)措施匹配性：对于项目在决策、实施过程中可能出现的风险，项目单位已请第三方咨询公司在可研报告以及社会稳定风险评估当中作了详细的分析和预测，并制定了对应的风险防范和化解措施，成立了风险领导小组，确保一旦发生风险，相关措施得以落实。</p> <p>(4)可借鉴性：相城区华元家园动迁安置小区项目贷款22800万元、朱巷拆迁安置小区三期项目贷款186900万元、黄桥街道永青路南地块安置小区三期二标段项目贷款50000万元，现均已投入运营，为荷馨苑一期B区的建设提供相关经验。</p> <p>(5)手续齐备性：本项目已完成项目建议书的批复、可研批复、初步设计及概算批复，已完成环评、安评、招投标以及相关征地拆迁工作，已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等合法性手续。</p> <p>(三)项目资金来源和到位可行性</p> <p>1、筹资合规性：本项目资金筹措由建设单位资本金和债务资金构成，其中项目资本金8156.26万元，占总投资42.14%；拟申请债务资金11200.00万元，占总投资57.86%。项目资金来源合法合规、真是可靠，不存在违规债券举债行为。</p> <p>2、项目资金到位可行性：本项目的资金来源于项目资本金8156.26万元，融资资金安排11200.00万元，各渠道资金能及时、足额到位。</p> <p>3、监管明确性：本级财政预算资金接受本级财政和审计部门的监督管理，专债资金根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）的文件规定进行监督管理。</p> <p>(四)项目偿债计划可行性和偿债风险点</p> <p>1、项目偿债计划的可行性</p> <p>①计划明确性：本项目2019年度申请债券7200万元，债券年利率3.31%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息238.32万元。项目2022年度申请债券4000万元，债券年利率3.37%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息148万元。②计划可行性：本项目在存续期内的项目总收益共计37,813.64万元，偿债计划切实可行。</p> <p>2、项目偿债风险：①本项目专项债主要依靠土地出让金偿债且数额较大，偿债易受土地市场影响，债券如期偿付有风险，风险较小。②专项债券规模风险，可能存在地方政府专项债券存量高、增量高，政府性基金预算偿债压力大，债券借新还旧偿债比重高，此项风险为一般风险。③可能存在项目筹备不充分，增加偿债风险，此项风险为较小风险。</p> <p>综上所述，本项目无较大风险，均为一般及以下风险，通过采取相应风险防范措施，风险可控。</p>
<p>公益性论证</p>	<p>1、本项目主要用于黄桥街道动迁居民的安置，改善被征收户的居住条件，完成棚户区改造任务，实现人居环境显著改善，群众生活质量明显提高。同时，整合现有的土地及自然资源，通过合理的交通组织、高品质空间形态的设计及高质量的设施配套，打造经济、实用、美观、文化、生态的居住小区。荷馨苑一期B区项目主要为棚户区改造，</p>

	<p>位于江苏省苏州市相城区黄桥街道苏埭路东、旺盛路南、永方路西、兴业路北，属于保障性安居项目。主要建设内容为棚户区 3#-8#住宅、4#地下车库、27#配电房和 28#开关站，总建筑面积 58165.27 平方米，其中计容面积约 39307.51 平方米。</p> <p>2、项目实施的公益性</p> <p>本项目作为保障性安居工程，改善住房困难群众居住条件。公益性强。</p> <p>《关于加强保障性安居工程质量管理的通知》(建保[2011]69 号)明确指出：大规模实施保障性安居工程，是党中央、国务院作出的重要战略部署，是转方式、调结构、惠民生的重大举措。保障性安居工程质量，直接关系到人民群众生命财产安全和住房困难家庭居住条件的改善，关系经济发展与社会和谐稳定的大局，涉及面广、公益性强、社会影响大。</p>	
收益性论证	<p>(一) 债券资金需求合理性</p> <p>1、债务政策相符性</p> <p>根据《关于申报 2022 年新增政府债券项目资金需求的通知》，本项目属于 2022 年新增专项债券资金投向领域中的“保障性安居工程”中的“棚户区改造项目”，符合政策文件要求。</p> <p>2、债券申请充要性</p> <p>项目符合专项债券申请的各项条件：项目实施的合理性、必要性、公益性强，项目成熟，收益测算规范，偿债可行性强。专项债券能够缓解项目资金压力，提供多渠道的资金保障。</p> <p>3、债务资金与项目收益匹配性</p> <p>本项目 2019 年度申请债券 7200 万元，债券年利率 3.31%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息 238.32 万元。项目 2022 年度申请债券 4000 万元，债券年利率 3.37%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息 148 万元，本项目在存续期内的项目总收益共计 37,813.64 万元，根据测算情况，该项目能够实现收益与融资自求平衡。</p> <p>(二)项目收入、成本、收益预测合理性</p> <p>1、项目收入预测合理性</p> <p>根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》(建协苏【2019】第 10 号)、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目(二期 A、B 地块)棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》(建协苏【2019】第 12 号)，黄桥街道土地成交均价约 1800 万元/亩。本项目预计成交价 54,252.00 万元，上述项目扣除上缴市级、区级财政部分，本项目留存收入 37,813.64 万元。</p> <p>2、项目成本预测合理性</p> <p>根据苏州市人民政府文件，土地拍卖收入部分需集中至市级、区级，具体比例根据各区要求集中，苏州市相城区棚改区项目：荷馨苑一期 B 区项目市级、区级集中比例合计预计 30.3%。</p>	
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额	1.935626
	政府预算资金安排	0.815626
	政府专项债券资金安排	1.12
	其中：用作项目资本金	
	

		自有资金				
	自筹资金	市场化融资				
					
项目中长期目标	保质保量按期交房，满足安置居民需求。					
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	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	4.5
	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	1.5
		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	2.8
		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	2.5
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3.5
	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	4.5
		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	4.5
	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	95.3

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: <u>王周</u> 部门: (盖章)			
绩效处(科)室审核意见	处(科)室负责人: <u>陈佳</u> 处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室审核意见	处(科)室负责人: <u>陆周平</u> 处(科)室: (盖章)			



项目 2：中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）

1、项目主要内容

项目建设地点位于苏州市相城区黄桥街道安元路以南、苏埭路以东。项目总用地面积约 51904 平方米（约合 77.56 亩），总建筑面积约 217910.4 平方米，其中：计容建筑面积约 145270.4 平方米，不计容建筑面积约 72640 平方米，容积率为 2.80。

2、项目经济社会效益分析

本项目建设的主要社会效益体现在改善人居条件、提高广大人民群众的物质和文化生活水平、扩展相城区的发展空间、提高土地利用率，节约土地资源、改善相城区的环境状况和投资环境上。本项目中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点的开发建设，将促进当地建筑业和餐饮、住宿、零售、房地产业等服务业的大力发展，地方服务业的大力发展必将带来大量的就业机会，地方居民将是直接受益者。因此，项目的建设具有重要的社会意义。

社会评价是分析拟建项目对当地社会的影响和当地社会对项目的适应性及可接受程度，其目的在于通过分析项目涉及的各种社会因素，评价项目的社会可行性，提出项目与当地社会协调关系，规避社会风险，促进项目顺利实施，保持社会稳定和谐。

（1）项目的社会影响分析

A.项目投入使用后，当地的人居环境将得到巨大的改善。通过开发建设，城区规模不断扩大，城区品味大幅提升，使人民群众的居住环境得到极大改善，提高了人民群众的生活质量。

B.本项目实施后将通过高标准市政设施、自然景观以及完善的公共配套设施，消除环境的不利影响，促进地区文化、教育、卫生事业的发展。

C.随着本项目的成功开展，相城区的城市环境将大幅改善和提升，美誉度将得到进一步加强，投资环境将得到较大改善。由于城市综合竞争力的增加，对居民收入将产生正影响，使居民收入逐年增加。

D.项目的建设实施会使项目影响区大部分老百姓及外来务工人员直接或间接受益，这些群体普遍对项目的实施持希望和欢迎的态度。

表：项目社会影响分析表

序号	影响因素	影响范围、程度	可能出现的后果	措施建议
1	居民收入	大	无	
2	居民生活水平与质量	大	提高	
3	居民就业	大	能促进就业	
4	不同利益群体	一般	无	
5	脆弱群体	一般	降低生活质量	加强对脆弱群体的保护
6	地区文化、教育	一般	无	
7	地区基础设施、城市化进程	大	促进	
8	少数民族风俗习惯及宗教	较小	无	

(2) 项目与所在地互适性分析

A. 不同利益群体对项目的态度

本工程是完善相城区社会保障制度、保障城镇困难群众基本生活的重大项目，项目实施社会意义重大。就当地的居民而言，对国家大政方针十分支持，普遍持欢迎态度。

本工程的实施中会涉及多个部门、单位，需要各部门和单位的积极配合与参与，这些部门也是项目的直接或间接受益者，它们普遍对本工程的建设运营持支持和配合态度。

B. 社会对项目的适应程度及支持程度

动迁安置房小区项目能否成功不但取决于项目自身的因素，也受很多社会因素的影响，这些社会因素对项目的适应程度和支持程度在某种意义上决定项目的社会价值，进而影响到项目运营的成败情况。

表：项目与所在地互适性分析

序号	社会因素	适应程度	可能出现的情况
1	不同利益群体	适应	支持肯定态度
2	当地组织机构	适应	支持肯定态度
3	当地经济技术条件	适应	能保障本项目开展

(3) 社会评价结论

通过本项目的建设对增加人民收入、改善人民生活水平和生活质量、促进区域经济可持续发展、促进项目所在地区文化、教育、卫生事业的发展等方面都发挥积极重要的作用，项目与建设地区适应性良好，各级组织高度重视，社会风险较小，项目社会效益显著。

3、项目资金投入计划及建设计划

(1) 项目资金来源

中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期C地块）项目计划总投资85839.97万元。其中自有资金28,239.57万元，前期已取得5年期2019年专项债券资金金额35,600.00万元；本期拟申请专项债券22,000.00万元。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
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期C地块）	85839.57	0	0	28239.57	35600	22000	0

(2) 建设计划

A.为合理安排项目建设周期，加快建设进度，项目建设必须遵循以下原则：

①本项目涉及给排水、供电、通讯等公共设施的建设，这些公用设施需与市政、电力、电信等部门共同组织实施，因此项目在建设的同时，必须做好与相关部门的施工协调工作，确保施工进度不受影响。

②本项目建设拟分两年开发建设，在年度开发计划中，各项建设内容将同时展开，具有施工点多、不同专业施工同时进行的特点，必须切实合理规划，制订详细的施工方案，避免相互干扰等不安全因素的存在，力求工期合理，质量保证。

③项目实施过程中认真做好项目进度报告，通过项目进度报告的进度信息，

对项目进展情况有所了解，针对报告所指出的问题及时采取切实可行的解决办法，并对可能发生的问题尽早采取预防措施。

④项目实施的前期各项准备工作要到位。

B.总体进度计划

项目总体计划进度见下表所示。

序号	建设阶段	建设期											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	前期工作												
2	土建工程												
3	安装工程												
4	室外工程												
5	竣工验收												

注：表中一个单位代表 3 个月。

4、项目预期收益情况

中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为土地出让收入。

4.1、现金流入

4.1.1 土地出让金收入

本次预测土地出让金收入涉及的土地出让面积及土地价格的相关情况详见如下：

①土地情况

本项目预测国有土地使用权出让的土地为对应改造区域腾空后的土地，项目完成后预计获得张庄村大部分地块，根据苏州市相城区黄桥街道财政和资产监督管理局出具的《情况说明》，将拿出其中 158.2185 亩土地用于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）项目专项债券还本付息。

②土地价格

根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 10 号）、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 12 号），黄桥街道土地成交均价约 1800 万元/亩。本项目预计成交价 284,793.30 万元，上述项目扣除上缴市级、区级财政部分，本项目留存收入 198,500.93 万元。

4.2、现金流出

4.2.1 扣除政策性基金

根据苏州市人民政府文件，土地拍卖收入部分需集中至市级、区级，具体比例根据各区要求集中，苏州市相城区棚改区项目：中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(一期C地块)项目市级、区级集中比例合计预计30.3%。

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	中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点 (一期 C 地块)	项目主管部门 (盖章)	苏州市相城区住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2019 年 09 月	(预计)完成时间	2023 年 4 月
项目建设/运营单位 (盖章)	苏州市三角咀生态园开发有限公司	项目负责人及联系电话	赵春豪 13913182687
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	项目建设内容: 3 项目用地面积 51904 平方米, 总建筑面积约 217910.40 平方米, 其中: 计容建筑面积约 145270.40 平方米; 不计容建筑面积约 72640.00 平方米, 容积率 2.8。		
必要性论证	<p>(一)任务明确性: 早在 2013 年, 相城区住建局联合苏州市规划设计院编制了《苏州市相城区棚户区(危旧房)2013-2017 年改造规划》。之后, 相城区计划实施 2018~2020 年棚户区改造项目, 本项目所在的相城区黄桥街道是相城区棚户区改造重点区域, 项目任务明确。</p> <p>(二)需求客观性: 2013 年 4 月, 按区委、区政府要求, 相城区住建局会同各镇(街道)、度假区对各地辖区范围内的城镇居民危旧房现状进行了调查摸底, 并形成《关于相城区城镇居民危旧房情况的调查报告》于 5 月 8 日上报区政府。据调查, 目前, 城镇居民危旧房屋涉及 8 个乡镇(街道)、1 个度假区, 共 16 个社区。城镇居民危旧房总数 3936 户(公房 632 户, 私房 3293 户, 其他 11 户), 占地面积 269886.14 m²、计 405 亩, 总建筑面积 306483.75 m²。本项目所在的相城区黄桥街道, 从调查情况看, 该片区内旧住宅房屋密度大, 建成使用时间长, 破损严重, 基础设施不足, 消防安全和治安隐患突出, 居住条件和环境状况急需改善。</p> <p>(三)手段最优性: 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(一期 C 地块)立足于相城区棚户区改造建设发展新阶段的机遇与矛盾现状, 符合苏州市及相城区中心城区的相关规划, 能够加强土地集约化利用, 加快老城区跨越发展, 促进中心城区健康发展。在当前市场环境下, 配套建设安置房是最优手段, 也是大多数被征收户的最优选择, 举债方式也是现阶段较优的资金解决方案。</p> <p>(四)效益明显性: 1)有利于改善人民生活水平和生活质量, 践行“共享”新发展理念; 2)改变城市的面貌, 体现人与环境的和谐发展, 践行“协调”新发展理念; 3)有利于整合和节约土地资源, 扩展发展空间, 改善投资环境, 扩大招商引资, 促进地方经济可持续发展。</p>		
可行性论证	<p>(一)项目建设投资合规性: 本项目已取得项目建议书批复(相发改中心投(2018)400 号)、可行性研究报告的批复(相审批投(2019)125 号、相审批投(2019)249 号)、初步设计及概算批复(相审批投(2019)250 号), 项目立项申请过程符合相关要求, 立项合规。项目单位将严格按照相关程序完成施工前所有合规性要件。且本项目融资金均为政府专项债券资金, 无其他重复支持。</p> <p>(二)项目成熟度</p> <p>(1)实施可行性: ①可行性论证: 本项目已由第三方咨询公司出具《中央公园动迁安置</p>		

小区及安元路南、苏埭路东安置点项目可行性研究报告》，并取得了《关于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目可行性研究报告的批复》（相审批投〔2019〕125号）。②实施条件：相城区已实施《苏州市相城区棚户区（危旧房）2013-2017年改造规划》，代建单位苏州市相城城市建设发展有限公司建设经验丰富、技术实力强，项目已具备相关人力和物力，实施条件已具备。③实施计划：项目进度包括项目前期工作、工程建设、竣工验收等，项目于2019年8月30日开工，计划至2022年12月竣工。

(2)组织有效性：项目建设期组织管理架构、管理体系，运营期组织管理架构、管理体系均健全，项目计划进度清晰明确，能够有效运转。

(3)措施匹配性：对于项目在决策、实施过程中可能出现的风险，项目单位已请第三方咨询公司在可研报告以及社会稳定风险评估当中作了详细的分析和预测，并制定了对应的风险防范和化解措施，成立了风险领导小组，确保一旦发生风险，相关措施得以落实。

(4)可借鉴性：相城区华元家园动迁安置小区项目贷款22800万元、朱巷拆迁安置小区三期项目贷款186900万元、黄桥街道永青路南地块安置小区三期二标段项目贷款50000万元，现均已投入运营，为雪中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期C地块）的建设提供相关经验。

(5)手续齐备性：本项目已完成项目建议书的批复、可研批复、初步设计及概算批复，已完成环评、安评、招投标以及相关征地拆迁工作，已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等合法性手续。

(三)项目资金来源和到位可行性

1、筹资合规性：本项目资金筹措由建设单位资本金和债务资金构成，其中项目资本金28239.57万元，占总投资32.90%；拟申请债务资金57600.00万元，占总投资67.10%。项目资金来源合法合规、真是可靠，不存在违规债券举债行为。

2、项目资金到位可行性：本项目的资金来源于项目资本金28239.57万元，融资金安安排57600.00万元，各渠道资金能及时、足额到位。

3、监管明确性：本级财政预算资金接受本级财政和审计部门的监督管理，专债资金根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）的文件规定进行监督管理。

(四)项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划的可行性

①计划明确性：项目2019年度申请债券35600万元，债券年利率3.31%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息1178.36万元。项目2022年度申请债券22000万元，债券年利率3.37%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息741.4万元。②计划可行性：本项目在存续期内的项目总收益共计198,500.93万元，偿债计划切实可行。

2、项目偿债风险：①本项目专项债主要依靠土地出让金偿债且数额较大，偿债易受土地市场影响，债券如期偿付有风险，风险较小。②专项债券规模风险，可能存在地方政府专项债券存量高、增量高，政府性基金预算偿债压力大，债券借新还旧偿债比重高，此项风险为一般风险。③可能存在项目筹备不充分，增加偿债风险，此项风险为较小风险。

综上所述，本项目无较大风险，均为一般及以下风险，通过采取相应风险防范措施，风险可控。

<p>公益性论证</p>	<p>1、本项目主要用于黄桥街道动迁居民的安置，通过项目建设，改善被征收户的居住条件，完成棚户区改造任务，实现人居环境显著改善，群众生活质量明显提高。同时，合理整合现有土地及自然资源，围绕“整体规划，价值提升、协调开发、低碳建设”四大理念，在交通、空间形态及生活配套等方面与城市整体有机融合，打造一个环境优美、交通便捷的高品质住宅区。中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期C地块）项目主要为棚户区改造，位于江苏省苏州市相城区黄桥街道安元路南、苏埭路东安置点，属于保障性安居项目。项目用地面积46523平方米（约合69.78亩），总建筑面积约174352.87平方米，其中计容建筑面积约136119.86平方米；不计容建筑面积约38233.01平方米，容积率2.786，安置户数约1104户。</p> <p>2、项目实施的公益性</p> <p>本项目作为保障性安居工程，改善住房困难群众居住条件。公益性强。</p> <p>《关于加强保障性安居工程质量管理的通知》(建保[2011]69号)明确指出：大规模实施保障性安居工程，是党中央、国务院作出的重要战略部署，是转方式、调结构、惠民生的重大举措。保障性安居工程质量，直接关系到人民群众生命财产安全和住房困难家庭居住条件的改善，关系经济发展与社会和谐稳定的大局，涉及面广、公益性强、社会影响大。</p>		
<p>收益性论证</p>	<p>(一) 债券资金需求合理性</p> <p>1、债务政策相符性：根据《关于申报2022年新增政府债券项目资金需求的通知》，本项目属于2022年新增专项债券资金投向领域中的“保障性安居工程”中的“棚户区改造项目”，符合政策文件要求。</p> <p>2、债券申请充要性：项目符合专项债券申请的各项条件：项目实施的合理性、必要性、公益性强，项目成熟，收益测算规范，偿债可行性强。专项债券能够缓解项目资金压力，提供多渠道的资金保障。</p> <p>3、债务资金与项目收益匹配性：项目2019年度申请债券35600万元，债券年利率3.31%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息1178.36万元。项目2022年度申请债券22000万元，债券年利率3.37%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息741.4万元。本项目在存续期内的项目总收益共计198,500.93万元，根据测算情况，该项目能够实现收益与融资自求平衡。</p> <p>(二)项目收入、成本、收益预测合理性</p> <p>1、项目收入预测合理性：根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第10号）、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目（二期A、B地块）棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第12号），黄桥街道土地成交均价约1800万元/亩。本项目预计成交价284,793.30万元，上述项目扣除上缴市级、区级财政部分，本项目留存收入198,500.93万元</p> <p>2、项目成本预测合理性：根据苏州市人民政府文件，土地拍卖收入部分需集中至市级、区级，具体比例根据各区要求集中，苏州市相城区棚改区项目：中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期C地块）项目市级、区级集中比例合计预计30.3%。</p>		
<p>项目资金来源 (亿元)</p>	<p>项目（预计）投入资金总额</p>		<p>8.583957</p>
	<p>财政资金</p>	<p>政府预算资金安排</p>	<p>2.823957</p>
		<p>政府专项债券资金安排</p>	<p>5.76</p>
		<p>其中：用作项目资本金</p>	

					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
					
项目中长期目标	项目用地面积 51904 平方米，总建筑面积约 217910.40 平方米，其中：计容建筑面积约 145270.40 平方米；不计容建筑面积约 72640.00 平方米，容积率 2.8。					
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	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	4.5
		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	4.5
	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	可行	2	2

			划科学可行			
		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	1.8
		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	2.2
		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	2.5
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3.5
	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	4.5
		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	4.2
	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	94.7

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: 王周彦 (盖章)			
绩效处(科)室审核意见	处(科)室负责人: 陈佳 (盖章)			
分管处(科)室审核意见	处(科)室负责人: 陆周平 (盖章)			



项目3：中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期A、B地块）

1、项目主要内容

项目建设地点位于苏州市相城区黄桥街道安元路以南、苏埭路以东。项目用地面积56164平方米（约合84.25亩），总建筑面积约235984平方米，其中计容面积约156912平方米，容积率2.80。

2、项目经济社会效益分析

本项目建设的主要社会效益体现在改善人居条件、提高广大人民群众的物质和文化生活水平、扩展相城区的发展空间、提高土地利用效率，节约土地资源、改善相城区的环境状况和投资环境上。本项目中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点的开发建设，将促进当地建筑业和餐饮、住宿、零售、房地产业等服务业的大力发展，地方服务业的大力发展必将带来大量的就业机会，地方居民将是直接受益者。因此，项目的建设具有重要的社会意义。

社会评价是分析拟建项目对当地社会的影响和当地社会对项目的适应性及可接受程度，其目的在于通过分析项目涉及的各种社会因素，评价项目的社会可行性，提出项目与当地社会协调关系，规避社会风险，促进项目顺利实施，保持社会稳定和谐。

（1）项目的社会影响分析

A.项目投入使用后，当地的人居环境将得到巨大的改善。通过开发建设，城区规模不断扩大，城区品味大幅提升，使人民群众的居住环境得到极大改善，提高了人民群众的生活质量。

B.本项目实施后将通过高标准市政设施、自然景观以及完善的公共配套设施，消除环境的不利影响，促进地区文化、教育、卫生事业的发展。

C.随着本项目的成功开展，相城区的城市环境将大幅改善和提升，美誉度将得到进一步加强，投资环境将得到较大改善。由于城市综合竞争力的增加，对居民收入将产生正影响，使居民收入逐年增加。

D.项目的建设及实施会使项目影响区大部分老百姓及外来务工人员直接或间接受益，这些群体普遍对项目的实施持希望和欢迎的态度。

表：项目社会影响分析表

序号	影响因素	影响范围、程度	可能出现的后果	措施建议
1	居民收入	大	无	
2	居民生活水平与质量	大	提高	
3	居民就业	大	能促进就业	
4	不同利益群体	一般	无	
5	脆弱群体	一般	降低生活质量	加强对脆弱群体的保护

6	地区文化、教育	一般	无	
7	地区基础设施、城市化进程	大	促进	
8	少数民族风俗习惯及宗教	较小	无	

(2) 项目与所在地互适性分析

A. 不同利益群体对项目的态度

本工程是完善相城区社会保障制度、保障城镇困难群众基本生活的重大项目，项目实施社会意义重大。就当地的居民而言，对国家大政方针十分支持，普遍持欢迎态度。

本工程的实施中会涉及多个部门、单位，需要各部门和单位的积极配合与参与，这些部门也是项目的直接或间接受益者，它们普遍对本工程的建设运营支持和配合态度。

B. 社会对项目的适应程度及支持程度

动迁安置房小区项目能否成功不但取决于项目自身的因素，也受很多社会因素的影响，这些社会因素对项目的适应程度和支持程度在某种意义上决定项目的社会价值，进而影响到项目营运的成败情况。

表：项目与所在地互适性分析

序号	社会因素	适应程度	可能出现的情况
1	不同利益群体	适应	支持肯定态度
2	当地组织机构	适应	支持肯定态度
3	当地经济技术条件	适应	能保障本项目开展

(3) 社会评价结论

通过本项目的建设对增加人民收入、改善人民生活水平和生活质量、促进区域经济可持续发展、促进项目所在地区文化、教育、卫生事业的发展等方面都发挥积极重要的作用，项目与建设地区适应性良好，各级组织高度重视，社会风险较小，项目社会效益显著。

3、项目资金投入计划及建设计划

(1) 项目资金来源

中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(二期 A、B 地块)项目计划总投资 95378.25 万元。其中自有资金 20378.25 万元，前期已取得 7 年期 2021 年专项债券资金金额 25000.00 万元；本期拟申请专项债券 20000.00 万元；2023 年拟申请专项债券 30000.00 万元。如下表所示：

项目名 称	项目总投 资(万元)	资金来源(万元)	
		资本金	非资本金部分

	①=②+③	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
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(二期A、B地块)	95378.25	0	0	20378.25	25000	20000	30000

其他资金 30000 万元为拟于 2023 年申请专项债券资金。

(2) 建设计划

A.为合理安排项目建设周期，加快建设进度，项目建设必须遵循以下原则：

①本项目涉及给排水、供电、通讯等公共设施的建设，这些公用设施需与市政、电力、电信等部门共同组织实施，因此项目在建设的同时，必须做好与相关部门的施工协调工作，确保施工进度不受影响。

②本项目建设拟分两年开发建设，在年度开发计划中，各项建设内容将同时展开，具有施工点多、不同专业施工同时进行的特点，必须切实合理规划，制订详细的施工方案，避免相互干扰等不安全因素的存在，力求工期合理，质量保证。

③项目实施过程中认真做好项目进度报告，通过项目进度报告的进度信息，对项目进展情况有所了解，针对报告所指出的问题及时采取切实可行的解决办法，并对可能发生的问题尽早采取预防措施。

④项目实施的前期各项准备工作要到位。

B.总体进度计划

项目总体计划进度见下表所示。

序号	建设阶段	建设期											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	前期工作	—											
2	土建工程	★	—— 施工工作启动 ——										
3	安装工程					——							
4	室外工程									——			
5	竣工验收												——

注：表中一个单位代表 3 个月。

4、项目预期收益情况

中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期 A、B 地块）项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为土地出让收入。

4.1、现金流入

4.1.1 土地出让金收入

本次预测土地出让金收入涉及的土地出让面积及土地价格的相关情况详见如下：

①土地情况

本项目预测国有土地使用权出让的土地为对应改造区域腾空后的土地，项目完成后预计获得张庄村部分地块以及方浜村旺梗部分地块，根据苏州市相城区黄桥街道财政和资产监督管理局出具的《情况说明》，将拿出其中 209.23 亩用于中央公园动迁安置小区安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）项目专项债券还本付息。

②土地价格

根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 10 号）、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 12 号），黄桥街道土地成交均价约 1800 万元/亩。本项目预计成交价 376,614.00 万元，上述项目扣除上缴市级、区级财政部分，本项目留存收入 262,499.96 万元。

4.2、现金流出

4.2.1 扣除政策性基金

根据苏州市人民政府文件，土地拍卖收入部分需集中至市级、区级，具体比例根据各区要求集中，苏州市相城区棚改区项目：荷馨苑一期 B 区项目、中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）项目、中央公园动迁及安置小区安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）项目市级、

区级集中比例合计预计 30.3%。

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	中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点 (二期 A、B 地块)	项目主管部门 (盖章)	苏州市相城区住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2020 年 8 月	(预计)完成时间	2023 年 4 月
项目建设/运营单位(盖章)	苏州市三角咀生态园开发有限公司	项目负责人及联系电话	陈成 13862100013
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	项目建设内容: 项目用地面积 56164 平方米, 总建筑面积约 235984 平方米, 其中; 计容建筑面积约 156912 平方米; 容积率 2.8。		
必要性论证	<p>(一)任务明确性: 早在 2013 年, 相城区住建局联合苏州市规划设计院编制了《苏州市相城区棚户区(危旧房)2013-2017 年改造规划》。之后, 相城区计划实施 2018~2020 年棚户区改造项目, 本项目所在的相城区黄桥街道是相城区棚户区改造重点区域, 项目任务明确。</p> <p>(二)需求客观性: 2013 年 4 月, 按区委、区政府要求, 相城区住建局会同各镇(街道)、度假区对各地辖区范围内的城镇居民危旧房现状进行了调查摸底, 并形成《关于相城区城镇居民危旧房情况的调查报告》于 5 月 8 日上报区政府。据调查, 目前, 城镇居民危旧房屋涉及 8 个乡镇(街道)、1 个度假区, 共 16 个社区。城镇居民危旧房总数 3936 户(公房 632 户, 私房 3293 户, 其他 11 户), 占地面积 269886.14 m²、计 405 亩, 总建筑面积 306483.75 m²。本项目所在的相城区黄桥街道, 从调查情况看, 该片区内旧住宅房屋密度大, 建成使用时间长, 破损严重, 基础设施不足, 消防安全和治安隐患突出, 居住条件和环境状况急需改善。</p> <p>(三)手段最优性: 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目(二期 A、B 地块)立足于相城区棚户区改造建设发展新阶段的机遇与矛盾现状, 符合苏州市及相城区中心城区的相关规划, 能够加强土地集约化利用, 加快老城区跨越发展, 促进中心城区健康发展。在当前市场环境下, 配套建设安置房是最优手段, 也是大多数被征收户的最优选择, 举债方式也是现阶段较优的资金解决方案。</p> <p>(四)效益明显性: 1)有利于改善人民生活水平和生活质量, 践行“共享”新发展理念; 2)改变城市的面貌, 体现人与环境的和谐发展, 践行“协调”新发展理念; 3)有利于整合和节约土地资源, 扩展发展空间, 改善投资环境, 扩大招商引资, 促进地方经济可持续发展。</p>		
可行性论证	<p>(一)项目建设投资合规性: 本项目已取得项目建议书批复(相发改中心投(2018)400 号)、可行性研究报告的批复(相审批投(2019)125 号、相审批投(2019)249 号)、初步设计及概算批复(相审批投初(2020)80 号), 项目立项申请过程符合相关要求, 立项合规。项目单位将严格按照相关程序完成施工前所有合规性要件。且本项目融资资金均为政府专项债券资金, 无其他重复支持。</p> <p>(二)项目成熟度</p> <p>(1)实施可行性: ①本项目已由第三方咨询公司出具《中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目可行性研究报告》, 并取得了《关于中央公园动迁安置小区及</p>		

	<p>安元路南、苏埭路东安置点项目可行性研究报告的批复》（相审批投〔2019〕125号）。</p> <p>②实施条件：相城区已实施《苏州市相城区棚户区（危旧房）2013-2017年改造规划》，代建单位苏州市相城城市建设发展有限公司建设经验丰富、技术实力强，项目已具备相关人力和物力，实施条件已具备。③实施计划：项目进度包括项目前期工作、工程建设、竣工验收等，项目于2020年8月13日开工，计划至2023年12月竣工。</p> <p>(2)组织有效性：项目建设期组织管理架构、管理体系，运营期组织管理架构、管理体系均健全，项目计划进度清晰明确，能够有效运转。</p> <p>(3)措施匹配性：对于项目在决策、实施过程中可能出现的风险，项目单位已请第三方咨询公司在可研报告以及社会稳定风险评估当中作了详细的分析和预测，并制定了对应的风险防范和化解措施，成立了风险领导小组，确保一旦发生风险，相关措施得以落实。</p> <p>(4)可借鉴性：相城区华元家园动迁安置小区项目贷款22800万元、朱巷拆迁安置小区三期项目贷款186900万元、黄桥街道永青路南地块安置小区二期二标段项目贷款50000万元，现均已投入运营，为雪中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期A、B地块）的建设提供相关经验。</p> <p>(5)手续完备性：本项目已完成项目建议书的批复、可研批复、初步设计及概算批复，已完成环评、安评、招投标以及相关征地拆迁工作，已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等合法性手续。</p> <p>(三)项目资金来源和到位可行性</p> <p>1、筹资合规性：本项目资金筹措由建设单位资本金和债务资金构成，其中项目资本金20378.25万元，占总投资21.37%；拟申请债务资金75000.00万元，占总投资78.63%。项目资金来源合法合规、真是可靠，不存在违规债券举债行为。</p> <p>2、项目资金到位可行性：本项目的资金来源于项目资本金20378.25万元，融资资金安排75000.00万元，各渠道资金能及时、足额到位。</p> <p>3、监管明确性：本级财政预算资金接受本级财政和审计部门的监督管理，专债资金根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）的文件规定进行监督管理。</p> <p>(四)项目偿债计划可行性和偿债风险点</p> <p>1、项目偿债计划的可行性</p> <p>①计划明确性：项目2021年度申请债券25000万元，债券年利率3.29%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息822.5万元。项目2022年度申请债券20000万元，债券年利率3.37%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息674万元。项目2023年度申请债券30000万元，债券年利率4%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息1200万元。②计划可行性：本项目在存续期内的项目总收益共计262,499.96万元，偿债计划切实可行。</p> <p>2、项目偿债风险：①本项目专项债主要依靠土地出让金偿债且数额较大，偿债易受土地市场影响，债券如期偿付有风险，风险较小。②专项债券规模风险，可能存在地方政府专项债券存量高、增量高，政府性基金预算偿债压力大，债券借新还旧偿债比重高，此项风险为一般风险。③可能存在项目筹备不充分，增加偿债风险，此项风险为较小风险。</p> <p>综上所述，本项目无较大风险，均为一般及以下风险，通过采取相应风险防范措施，风险可控。</p>
公益性论证	1、本项目主要用于黄桥街道动迁居民的安置，通过项目建设，改善被征收户的居住

	<p>条件，完成棚户区改造任务，实现人居环境显著改善，群众生活质量明显提高。同时，合理整合现有土地及自然资源，围绕“整体规划，价值提升、协调开发、低碳建设”四大理念，在交通、空间形态及生活配套等方面与城市整体有机融合，打造一个环境优美、交通便捷的高品质住宅区。中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）项目主要为棚户区改造，位于江苏省苏州市相城区黄桥街道安元路南、及苏埭路东，属于保障性安居项目。项目用地面积 56164.00 平方米（约合 84.25 亩），总建筑面积约 235984 平方米，其中计容面积约 156912 平方米，容积率 2.80，建设安置房约 1228 套。</p> <p>2、项目实施的公益性</p> <p>本项目作为保障性安居工程，改善住房困难群众居住条件。公益性强。</p> <p>《关于加强保障性安居工程质量管理的通知》(建保[2011]69 号)明确指出：大规模实施保障性安居工程，是党中央、国务院作出的重要战略部署，是转方式、调结构、惠民生的重大举措。保障性安居工程质量，直接关系到人民群众生命财产安全和住房困难家庭居住条件的改善，关系经济发展与社会和谐稳定的大局，涉及面广、公益性强、社会影响大。</p>		
收益性论证	<p>(一) 债券资金需求合理性</p> <p>1、债务政策相符性：根据《关于申报 2022 年新增政府债券项目资金需求的通知》，本项目属于 2022 年新增专项债券资金投向领域中的“保障性安居工程”中的“棚户区改造项目”，符合政策文件要求。</p> <p>2、债券申请充要性：项目符合专项债券申请的各项条件：项目实施的合理性、必要性、公益性强，项目成熟，收益测算规范，偿债可行性强。专项债券能够缓解项目资金压力，提供多渠道的资金保障。</p> <p>3、债务资金与项目收益匹配性：项目 2021 年度申请债券 25000 万元，债券年利率 3.29%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息 822.5 万元。项目 2022 年度申请债券 20000 万元，债券年利率 3.37%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息 674 万元。项目 2023 年度申请债券 30000 万元，债券年利率 4%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息 1200 万元。本项目在存续期内的项目总收益共计 262,499.96 万元，根据测算情况，该项目能够实现收益与融资自求平衡。</p> <p>(二) 项目收入、成本、收益预测合理性</p> <p>1、项目收入预测合理性：根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 10 号）、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 12 号），黄桥街道土地成交均价约 1800 万元/亩。本项目预计成交价 376,614.00 万元，上述项目扣除上缴市级、区级财政部分，本项目留存收入 262,499.96 万元。</p> <p>2、项目成本预测合理性：根据苏州市人民政府文件，土地拍卖收入部分需集中至市级、区级，具体比例根据各区要求集中，苏州市相城区棚改项目：荷馨苑一期 B 区项目、中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）项目、中央公园动迁及安置小区安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）项目市级、区级集中比例合计预计 30.3%。</p>		
项目资金来源 (亿元)	财政资金	项目（预计）投入资金总额	9.537825
		政府预算资金安排	2.037825
		政府专项债券资金安排	7.5

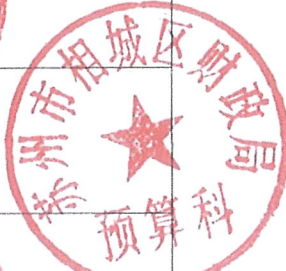
		其中：用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
					
项目中长期目标	保质保量按期交房，满足安置居民需求。					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	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	3.8
	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	4.2
		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	4.5
	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	1.8
		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	2.2
		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	2.5
		收益预测合理 性	评估项目收益预测是 否合规合理	合理	4	3.5
	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	4.5
		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	4.2
	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	94.2

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： <u>王同海</u> 部门：（盖章）			
绩效处（科）室 审核意见	处（科）室负责人： <u>陈佳</u> 处（科）室：（盖章）			
分管处（科）室 审核意见	处（科）室负责人： <u>陆周平</u> 处（科）室：（盖章）			





二、棚改专项债券项目实施方案

项目 3：海丰家园一期

1、项目主要内容

海丰家园一期为在建项目，项目代码 2019-320581-47-01-556527，立项审批手续齐全，批准文号常发改【2019】412 号，施工许可证编号 320581202005210301，于 2020 年 5 月 21 日开工建设。

本项目已纳入 2020 年国家棚改计划，主要建设内容为：新建安置房 512 套，总建筑面积 9.32 万平方米（含地下建筑面积），其中住宅建筑面积 70440.3 平方米，配套室外场地道路、绿化景观、停车位、亮化、室外给水、消防、通信光缆、智能化、围墙等基础设施。

2、项目经济社会效益分析

城铁片区是常熟面向城际高铁的特色门户，主城北部现代滨水节点，将成为产城融合的活力增长点。目前片区正处于发展阶段，《常熟市城铁片区核心区控制性详细规划（修编）》确定片区规划定位为“以数字经济产业为支撑，集智慧住区、活力商区、创意办公为一体的数字科技新城”。

本项目位于城铁片区，项目的实施有利于提升整个城铁片区的门户空间形象有着十分积极的带动作用，将为区域的经济建设起到良好的作用。

项目的建成能够解决拆迁居民的住房需求，能够为居民提供一个舒适、完善的生活场所，使拆迁居民的生活质量得到很大的提高。同时可以带动地块周边的服务业和商业，形成热闹的商业空间和宜人的生活空间，从而塑造宜人且富有层次的街道界面，更好地展示城铁站片区商务氛围和门户形象。

项目建成后，可以推动所在地段的城市建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量；增加所在地区服务业的就业机会，在片区内部融入生产和生产服务功能，提升经济活力，推进产城融合；将增加对建材、设备、劳动力的需求。能够较好地落实《常熟市城铁片区控制性详细规划》中城铁片区的“三轴、三廊、双核心、四片区”的规划结构，并较好地完善所在地段的规划功能，提升片区对外形象；改善房地产市场的供应体系，提升人居环境；增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。此外，本项目也是顺应了常熟市建设宜居城市的整体思路，对城市的居民的经济生活水平的提高有较大的帮助，对城市的整体形象有建设性意义。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资为 59248 万元，其中：建安投资 33378 万元、设备投资 1243 万元、待摊投资 4779 万元、土地征用及迁移补偿费 4318 万元、工程不可预见费 3338 万元、电梯、消防设施、设备专项维修资金 174 万元、借款利息 3794 万元、

税金、利润、物业管理费、代建管理费等项目 8224 万元。

本项目于 2020 年 5 月 21 日开工建设，计划竣工日期为 2023 年 5 月 1 日，截止 2021 年 12 月 31 日，已完成投资 34501.97 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
海 丰 家 园 一 期	59248	-	-	41248	15000	3000	-

备注：其他资本金为公司自有资金。

4、项目预期收益情况

项目预期收益主要包括：停车位回购收益（回购价格按照政府定价文件确定）为 882.90 万元；土地收益专项收入 49346.10 万元，债券存续期内项目预计项目总收益为 50229 万元。覆盖群体为相关拆迁安置户。

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	海丰家园一期安置房工程		项目主管部门 (盖章)	常熟市住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2020年5月		(预计)完成时间	2023年4月
项目建设/运营 单位(盖章)	常熟市保障房开发建设有限公司		项目负责人及 联系电话	陆敏健17798660169
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	海丰家园一期新建安置房512套, 256户。总建筑面积9.32万平方米(含地下建筑面积),其中住宅建筑面积70440.3平方米, 配套室外场地道路、绿化景观、停车位、亮化、室外给水、消防、通信光缆、智能化、围墙等配套基础设施。该项目于2020年列入住建部计划。			
必要性论证	<p>(1) 根据《常熟市城铁片区核心区控制性详细规划(修编)》的发展定位要求, 规划区将致力于打造成为“驱动城市产业发展的新引擎, 生态与智慧并存的宜居新家园, 常熟面向长三角的城市新名片”。随着常熟城铁片区建设发展步伐的进一步加快, 片区内现有的安置房数量已不能满足拆迁户的需求, 因此尽可能新建更多高品质的拆迁安置房、不断满足拆迁户的需求已迫在眉睫。</p> <p>(2) 建设拆迁安置小区是常熟市政府为民办实事的重大项目。为加快常熟市城市建设步伐, 维护被拆迁人的合法权益, 保障被拆迁人的居住条件, 从而推动拆迁工作的顺利开展, 贯彻货币化补偿、政策优惠安置原则, 落实“先建安置房, 再征地拆迁”的工作思路, 建设海丰家园一期安置房解决被征地拆迁群众的安置, 解决拆迁户的居住问题。使广大拆迁居民、村民可以享有可靠的拆迁安置保障、安居乐业, 解决他们的后顾之忧。</p>			
可行性论证	<p>(1) 根据《常熟市城市总体规划(2010-2030)》, 本项目规划用地性质为居住用地。项目前期取得了当地规划部门的选址意见书、规划设计要点等相关批准文件, 项目用地建设符合相关的规划要求, 并基本落实。拟定规划设计方案符合日照、容积率、绿化率等要求。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性: 项目资金来源为自筹资金41248万元、专项债券资金18000万元。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 债券存续期内项目总收益能够合理保障偿还项目总债务融资本息, 实现项目收益和融资平衡, 具有可行性; 无重大风险。</p>			
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向及建设内容: 棚户区改造; 新建安置房512套, 256户。总建筑面积9.32万平方米(含地下建筑面积),其中住宅建筑面积70440.3平方米, 配套室外场地道路、绿化景观、停车位、亮化、室外给水、消防、通信光缆、智能化、围墙等配套基础设施。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括: 安置房及配套基础设施。</p>			
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性: 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) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 根据第三方专业机构评估, 债券存续期内项目总收益能够合理保障偿还项目总债务融资本息, 实现项目收益和融资平衡。</p>			
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		5.9248	
	财政资金	政府预算资金安排		
		政府专项债券资金安排		1.8
	其中: 用作项目资本金			
	自筹资金	自有资金		4.1248
市场化融资				

项目中长期目标	目标1: 解决低收入家庭住房问题; 目标2: 改善人居环境、促进常熟城区城市发展; 目标3: 盘活土地资产, 充分利用土地资源。						
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	
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	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="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> 部门负责人： </div> <div style="text-align: center;"> 部门：（盖章） </div> </div>			
绩效处(科)室 审核意见	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> 处(科)室负责人： </div> <div style="text-align: center;"> 处(科)室：（盖章） </div> </div>			
分管处(科)室 审核意见	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> 处(科)室负责人： </div> <div style="text-align: center;"> 处(科)室：（盖章） </div> </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。

项目 4: 西浜斗地块安置房

1、项目主要内容

西浜斗地块安置房工程新建安置房 476 套，总建筑面积 9.08 万平方米（含地下建筑面积 1.66 万平方米），配套室外场地道路、绿化景园、停车位、亮化、室外给水、消防、通信光缆、智能化、围墙等基础设施。

此次申请专项债券资金主要投向建设内容中的 350 套安置房建设部分。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。

2、项目经济社会效益分析

本项目建设符合国家棚户区改造建设相关的政策，主要经济和社会效益如下：

- 一、解决低收入家庭住房问题的需要；
- 二、改善人居环境、促进常熟城区城市发展的需要；
- 三、加强土地集约利用的需要。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资为 76044.18 万元，其中：建安投资 33147.87 万元、设备投资 1454.90 万元、待摊投资 5030.79 万元、土地征用及迁移补偿费 17370.95 万元、工程不可预见费 3314.79 万元、电梯、消防设施、设备专项维修资金 161.56 万元、借款利息 4857.87 万元、税金、利润、物业管理费、代建管理费等项目 10705.45 万元。

本项目于 2020 年 8 月 1 日开工建设，计划竣工日期为 2023 年 8 月 31 日，截止 2021 年 12 月 31 日，已完成投资 40710.08 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
西浜斗 地块安 置房	76044	-	-	63544	-	12500	-

备注：其他资本金为公司自有资金。

4、项目预期收益情况

项目预期收益主要包括：停车位和商业回购收益（回购价格按照政府定价文件确定）为 864.90 万元；土地收益专项收入 25045.61 万元，债券存续期内项目预计项目总收益为 25910.51 万元。覆盖群体为相关拆迁安置户。

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	西浜斗地块安置房	项目主管部门 (盖章)	常熟市住房和城乡建设局
(预计) 开工时间	2020年8月	(预计) 完成时间	2023年8月
项目建设/运营 单位 (盖章)	常熟市保障房开发建设有限公司	项目负责人及 联系电话	黄俊成17798660151
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：新建安置房476套，总建筑面积9.08万平方米（含地下建筑面积1.66万平方米），配套室外场地道路、绿化景园、停车位、亮化、室外给水、消防、通信光缆、智能化、围墙等基础设施。 此次申请专项债券资金主要投向建设内容中的350套安置房建设部分。		
必要性论证	<p>2013年7月4日国务院出台了《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发[2013]25号)。2013年7月23日，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、农业部、国家林业局联合召开全国棚户区改造工作电视电话会议，全面部署2013~2017年棚户区改造及相关工作。2014年7月21日，国务院办公厅出台了《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发[2014]36号)，《通知》要求：“加大金融支持力度，进一步发挥开发性金融作用。鼓励商业银行等金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，积极支持符合信贷条件的棚户区改造项目。</p> <p>(2) 常熟是长三角最为发达的县市之一，连续多年经济综合实力位居全国百强县(市)十强，是江苏省首批6个率先全面实现高水平小康的县(市)之一，经济增速位居苏州市域前茅。随着经济的高速发展、城市化进程不断加快，常熟市主城区面积不断扩大，而旧城区较多破旧、脏乱差的居民点成为了“城中村”，这些“城中村”居住着当地低收入的人群，同时这些“城中村”土地使用率低，与现代化城市极不协调。按照《常熟市城市总体规划(2010-2030)》的发展战略，旧城区的更新以及以棚户区的改造是打破城乡二元结构、提高城市化质量的重要内容，也是未来常熟市城市建设的主要内容。常熟市委、市政府高度重视生活在“城中村”居民的生活环境，拟对旧城区的棚户区按计划进行改造。西浜斗地块安置房项目的建设是其中重要的一环。</p>		
可行性论证	<p>(1) 根据《常熟市城市总体规划(2010-2030)》，本项目规划用地性质为居住用地。项目前期取得了当地规划部门的选址意见书、规划设计要点等相关批准文件，项目用地建设符合相关的规划要求，并基本落实。拟定规划设计方案符合日照、容积率、绿化率等要求。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源为自筹资金63544万元、专项债券资金12500万元。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：债券存续期内项目总收益能够合理保障偿还项目总债务融资本息，实现项目收益和融资平衡，具有可行性；无重大风险。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向及建设内容：棚户区改造领域，新建安置房476套，总建筑面积9.08万平方米（含地下建筑面积1.66万平方米），配套室外场地道路、绿化景园、停车位、亮化、室外给水、消防、通信光缆、智能化、围墙等基础设施。；</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：：安置房及配套基础设施。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：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) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：根据第三方专业机构评估，债券存续期内项目总收益能够合理保障偿还项目总债务融资本息，实现项目收益和融资平衡。</p>		
	项目(预计)投入资金总额		7.604418
	政府预算资金安排		

项目资金来源 (亿元)	财政资金	政府专项债券资金安排		1.25			
		其中：用作项目资本金					
	自筹资金	自有资金		6.354418			
		市场化融资					
项目中长期目标	目标1：解决低收入家庭住房问题； 目标2：改善人居环境、促进常熟城区城市发展； 目标3：加强土地集约利用。						
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	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	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)	(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。

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="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  部门负责人： </div> <div style="text-align: center;">  部门：（盖章） </div> </div>			
绩效处(科)室 审核意见	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  处(科)室负责人： </div> <div style="text-align: center;">  处(科)室：（盖章） </div> </div>			
分管处(科)室 审核意见	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  处(科)室负责人： </div> <div style="text-align: center;">  处(科)室：（盖章） </div> </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。

附件 4



如东县 2022 年第三批江苏省政府债券 项目实施方案

一、棚改专项债券项目实施方案

1、项目主要内容

如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）坐落于如东县富民路北侧、解放路东侧，总用地面积 67,680.3 平方米，总建筑面积 199,323.03 平方米，地上建筑面积（计容面积）142,750.47 平方米。项目内容为棚户区改造安置房建设，总投资为 133,134.33 万元，已于 2020 年 2 月开工建设，预定于 2022 年 12 月完工。项目实施单位：如东县鑫源城投房地产开发有限公司。

2、项目经济社会效益分析

社会效益分析：

（一）该项目可促进地区社会经济发展

房地产业具有很高的产业关联度，可以促进上游的钢材、水泥等建材的消耗，并可以刺激人们家庭用品的从新购置，带动家电、纺织等相关行业的发展。此外，房地产行业在发展中所面临的社会经济背景，是可以吸引大量的国内外投资，特别是质量较高的投资，增加城市的经济含量。其城市化进程具有较强劲的工商业发展支撑，其城市的辐射作用更强大了，快速发展住宅产业具有一定的合理性。

本项目的实施可以较大地带动如东县本地的建材等相关产业较快的发展，同时促进第三产业的发展。

（二）有利于维护社会稳定

本项目的建设过程将会给包括设计院、施工、监理等单位提供许多工作机会，并会带动部分相关生产企业的发展，项目建成后，需要相关运营管理人员，也提供了一定数量的工作岗位，本项目的建设对拉动内需作出一定贡献，也对维护社会稳定起到积极的作用。

经济效益分析

本项目投资金额巨大，建设周期较长，建成后为后期城市开发创造了必备条件，并为后期的区域经济发展创造了活力，具体体现在以下几个方面：

（1）项目投资带动

本项目的总投资超 13 亿元，建设期 3 年，根据项目区一般项目投资估算，会带动当地 GDP 超过 30 亿元，实现税费上交超 3000 万元。

(2) 项目区土地升值

本项目整理后可出让建设用地约 67680.30 m²，其中住宅建筑面积 132836.71 m²，配套用房建筑面积 9913.76 m²。同时，可带动项目区周边的建设用地价格，综合按保守数据 20%估算，可带动项目区域土地升值 4 亿元以上。

(3) 吸引投资

本项目建设完成，各类建设用地出让后，可带来开发投资 14 亿元以上；按此投资考虑，会带动当地 GDP 超过 30 亿元，上交当地税费超 2 亿元。

(4) 长期产出影响

当项目建成后，项目区的年三产服务业产值也会超过 6 亿元；每年可为项目区带来可观的税金流量。

(5) 人口及就业增长

项目实施后将提升区域产业的集聚，带动项目区内及周边土地价值的飙升，吸引大量的资金和外来人口的进入，增加大量新的就业机会，有力的加快当地服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，由此进一步带动增加新的就业机会和就业人数。据初步估算，本项目实施后会提供超过 100 个新的工作岗位。

3、项目资金投入计划及建设计划

如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）投资总额：约 133134.33 万元。资金来源：自有资金 53134.33 万元、专项债 80000 万元。

项目内容为棚户区改造安置房建设，已于 2020 年 2 月开工建设，预定于 2022 年 12 月完工。目前已完成前期项目征地、规划、设计、招标、开工、前期施工等手续。

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
如东县富民 路北侧、解 放路东侧地 块建设项目 (瑞馨园)	133134.33	0	80000	53134.33	0	0	0

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

(1) 项目区土地出让价格预测：近三年出让地块主要位于如东县境内主要镇区，其出让价格对于本次棚户区改造地块的出让价格部分具有参考价值，仅选取相邻地块出让土地价格作为参考。

项目	地块	占用面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	楼面地价 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	如东县城钟山路 东侧、湘江路南 侧	55383.00	99689.40	1.80	59149.04	5933.33	0.35	2076.67
2	如东县城富春江 路南侧、太行山 路西侧一号地块	63545.00	114381.00	1.80	81337.60	7111.11	0.25	1777.78
3	如东县城金沙江 路北侧、钟山路 东侧	67178.00	120920.40	1.80	81359.28	6728.33	0.35	2354.92
	综合楼面地价							6209.37

(2) 本项目土地出让价格测算：根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为2020年GDP(7%)增速。现预测项目出让区土地价格如下：(单位：万元)

2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
6209.37	6644.03	7109.11	7606.75	8139.22	8708.96	9318.59

(3) 项目预计收入测算

通过江苏土地交易中心查询如东县历年土地交易情况，计算得知土地价格增长幅度高于预计增长率，以预计增长率估算土地价格是合理的。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(7%)。现预测项目实现土地出让收入情况如下：(单位：万元)

第一年	159550.29
第三年	170718.81
第三年	182669.12
第四年	195455.96
第五年	209137.88
第六年	223777.53
第七年	239441.96
土地出让金金额	239441.96

(4) 项目净现金流入

根据测算，在按 2020 年如东县 GDP 增速 7% 计算预计增长率时，棚户区改造项目及安置房项目用于资金平衡相关收益为 229503.84 万元。

项目第七年土地出让收益测算表

单位：万元

一	出让土地回款	239,441.96
二	用于资金平衡土地相关收益	239,441.96
1	土地出让收入	239,441.96
2	四项基本政策成本	
3	政府收益 (1*8%)	19,155.36
4	农业土地开发资金	74.94
5	被征收农民基本生活保障资金	285.50
6	城镇廉租住房保障资金	2,394.42
7	国有土地收益基金	7,183.26
8	可返还土地成本 (1-3-4-5-6-7)	210,348.48
9	可返还政府收益	19,155.36
10	用于资金平衡土地相关收益 (8+9)	229,503.84

(5) 本息覆盖倍数

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的净现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。

本项目发行债券 80000 万元，利率 3.6%，按 7 年期估算，利息计 20160 万元。预期项目收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2020 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算预测增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 2.29。

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	如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）	项目主管部门 (盖章)	如东县住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2020 年 2 月	(预计)完成时间	2022 年 12 月
项目建设/运营单位 (盖章)	如东县鑫源城投房地产开发有限公司	项目负责人及联系电话	葛爱华 18362191393
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	如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）坐落于如东县富民路北侧、解放路东侧，总用地面积 67,680.3 平方米，总建筑面积 199,323.03 平方米，地上建筑面积（计容面积）142,750.47 平方米。项目内容为棚户区改造安置房建设					
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）； (2) 项目实施产生的作用和意义：推动国民经济增长；促进市场经济发展；改善人民的居住和生活条件。					
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度； (2) 项目资金来源和到位可行性； (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点；					
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容； (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些；					
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性； (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性；					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		13.313433			
	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				
					
	自筹资金	自有资金		5.3313433		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	目标：2022 年四季度竣工验收及备案、并开始交付					
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	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	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	
		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	
	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	
	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	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	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	
		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	
	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	
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	
		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	
		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	
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	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	
		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	

		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	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		
		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		
		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		
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		
	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		
		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		
	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		
		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		
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	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 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)

[Handwritten signature]





项目 2: 盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目

1、项目主要内容

盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目建设内容为：项目用地面积 48561 平方米，总建筑面积约 149517.75 平方米（其中计容面积 103376.3 平方米，不计容面积 46141.45 平方米），其中安置房、商业用房及其他配套设施部分建筑面积约 113883.43 平方米（其中计容面积约 71119.41 平方米，不计容面积约 42764.02 平方米）；公租房、商铺及其他配套设施部分建筑面积约 35634.32 平方米（其中计容面积约 32256.89 平方米，不计容面积约 3377.43 平方米），公租房计容面积约 1053.25 平方米。商业建筑面积占比不超过总建筑面积的 30%。

2、项目经济社会效益分析

公共租赁住房建设有利于促进我国住房保障体系的完善，其是有效解决我国城镇“夹心层”住房问题的重要途径。在当前构建和谐社会的背景下，公租房项目的建设对于保障我国逐步庞大的弱势群体，尤其是“夹心层”群众的居住权利，实现社会公平，具有非常重要的现实意义。公共租赁住房建设项目作为社会公益性建设项目，社会效益较大。目前中国房地产市场正处在发展前期，市场的资源配置作用尚不能充分体现，在这个阶段，政府是住房保障的主导力量。公共租赁住房建设的目的是为了尽快增加住房的供给，政府发挥土地、资本等资源优势，直接建造公共租赁住房提供给低收入居民，用较短的时间使住房供应总量上升，解决社会低收入家庭的居住需求问题，并可以在一定程度上缓解房价过快上涨。因此，该项目建设是一项关系民生、构建和谐惠民工程，项目的实施有利于解决困难群众、弱势群体、低收入阶层的“住房难”问题，有利于落实“以人为本”和“执政为民”的执政理念，将带来良好的社会效益。

另外，项目实施后将会增加新的就业机会，有力的加快当地工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，由此会增加新的就业机会和就业人数，经济效益明显。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 72,000.00 万元,其中：①专项债券融资 50,000.00 万元,本次拟申请金额 50,000.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 22,000.00 万元。

项目资金来源如下：

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



	元) ①= 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
盐城市 大丰区 振城建 设有限 公司通 港大道 南侧、 康平路 东侧地 块保障 性住房 项目	72,000.00			22,000.00		50,000.00	

[注 1]资本金中的其他资本金为单位自有资金。

4、项目预期收益情况

项目建成运营后，安置房部分及廉租房部分均会产生收益，根据北京中金万瑞工程咨询有限公司出具的可行性研究报告并考虑各自的功能性定位及结合市场调研情况，项目收益预测情况如下：

(1) 预期收入

A. 安置房部分

序号	项目	单位	数量	出售价格(万元)	总收入(万元)
1	安置房	平米	35389	0.5	17,694.50
2	安置房地下非机动车库	平米	5955.43	0.5	2,977.72
3	住宅地下非机动车位	辆	910	6.5	5,915.00
4	住宅地上机动车位[注]	辆	37	0.2	51.80
5	商品房	平米	28946.85	0.85	24,604.82
6	商品房地下非机动车库	平米	4513.74	0.3	1,354.12
7	商业	平米	4711.3	1.6	7,538.08
8	商业地下机动车位	辆	75	7.5	562.50
合 计					60,698.54

[注 1]：第 4 项目为七年的出租收入租金，除此之外其余均为出售，第 1-3 年出售比分别为 30%：35%：35%。

B.廉租房部分

序号	项目	单位	数量	出租价格 (万元)	使用率	每年收入 (万元)	总收入 ^[注 1] (万元)
1	公租房	平米	21053.25	0.01	99%	208.43	1,459.01
2	公租房地下 非机动车库	平米	3,377.43	0.01	99%	33.44	234.08
3	公租房地下 非机动车位	辆	60	0.325	99%	19.31	135.17
4	商铺	平米	11203.64	0.15	99%	1,663.74	11,646.04
5	商铺非机动 车库	辆	32	0.375	99%	11.88	83.16
合计						1,936.80	13,557.46

[注 1]：总收入计算期为债券存续期。

综上，债券存续项目专项收入为 74,256.00 万元。

(2) 付现成本

参照可研及项目运营计划，预计销售房产等费用约占销售安置房及配套收入的 2%即 1,214.00 万元，日常管理运营等付现费用每年约为 200 万元债券存续期为 1,400.00 万元，其他经营费用约占总收入的 5%即债券存续期内约为 3,713.00 万元。

综上，债券存续期内付现成本为 6,327.00 万元。

(3) 预期收益

本期债券存续期内项目预期收益为 67,929.00 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	盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房	项目主管部门 (盖章)	盐城市大丰区城市建设集团有限公司
(预计)开工时间	2020/09	(预计)完成时间	2022/12
项目建设/运营单位(盖章)	盐城市大丰区振城建设有限公司	项目负责人及联系电话	陈军 13962073896
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	项目用地面积 48561 平方米，建筑面积约 106834.2 平方米，主要建设 6 幢拆迁安置房、3 幢公共租赁住房及配套的附属设施。		
必要性论证	(1) 为贯彻落实党的十九大和中央、省、市关于加快推进棚户区(含城中村、城乡结合部，以下统称棚户区)改造工作的会议、文件精神，根据盐城市大丰区区政府印发《大丰区城区棚户区治理三年行动方案》的通知。 (2) 坚持以人民为中心，加快城市化进程，以改善群众住房条件和提高生活质量作为出发点和落脚点，让棚改居民共享现代化城市优质生活，促进经济社会高质量发展。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度：项目立项依据充分，立项程序规范，符合建设条件。 (2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源依据合理，无风险。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目预期收益稳定，可覆盖债券存续期成本，无风险。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：保障性住房建设，主要建设 6 幢拆迁安置房、3 幢公共租赁住房及配套的附属设施。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：项目自身建设支出。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：经测算，2022 年该项目预计需要投入 5.3 亿元，考虑到该项目符合专项债券投向领域并且建设已进入尾声，特申请 5 亿元政府专项债券。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：经测算，项目收入及预期收益按计划实现，项目全生命周期预期收益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		7.2			
	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		2.2		
		市场化融资				
项目中长期目标	加快城市化进程,改善群众住房条件和提高生活质量作,让棚改居民共享现代化城市优质生活,促进经济社会高质量发展。					
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	

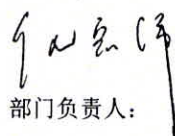

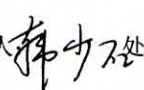


内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预 测合理 性	评估项目收入预测是否合理	合 理	3	3
		成本预 测合理 性	评估项目成本预测是否依据 相关标准制定, 是否科学合理	合 理	3	3
		收益预 测合理 性	评估项目收益预测是否合规 合理	合 理	4	4
	债券资金需求合 理性 (10)	债务政 策相符 性	项目是否国家、地方债务相关 政策文件要求	符 合	3	3
		债券申 请充要 性	项目申请专项债券资金的理 由和依据是否充分必要	充 要	3	3
		债务资 金与项 目收益 匹配性	项目申请专项债券资金规模 与项目收益大小是否匹配	匹 配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可 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√ 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) 		



二、棚改专项债券项目实施方案

项目 1: 泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目

1、项目主要内容

泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目位于盐城经济技术开发区境内。项目总用地面积 111148 平方米 (166.6 亩), 总建筑面积约 337270 平方米, 其中地上建筑面积约 243270 平方米 (住宅约 223324 平方米, 商业约 16214 平方米, 其他配套约 3732 平方米), 地下建筑面积约 94000 平方米。

2、项目经济社会效益分析

(1) 本项目建设, 是将盐城建设成为沿海中心城市的需要。

加快江苏沿海地区发展, 要充分发挥比较优势, 把加快建设新欧亚大陆桥东方桥头堡和促进海域滩涂资源合理开发利用作为发展重点, 着力建设我国重要的综合交通枢纽、沿海新型工业基地、重要的土地后备资源开发区和生态环境优美、人民生活富足的宜居区, 将江苏沿海地区建设成为我国东部地区重要的经济增长极。为此, 要加快连云港、盐城和南通三个中心城市建设, 集中布局临港产业, 形成功能清晰的沿海产业和城镇带, 而其中盐城海岸线占全省的 60% 以上, 更成了沿海发展的重中之重。

为全面实施《江苏沿海地区发展规划》, 盐城市委、市政府审时度势, 将推进城市化和城市现代化建设作为全市经济发展的重要战略之一。

城市的建设离不开房地产这个依托, 房地产离不开城市化这个载体, 沿海中心城市的发展定位给本项目建设带来了千载难逢的发展机遇, 同时本项目也是建设新盐城的需要。

(2) 本项目建设, 是盐城社会经济发展的需要。

目前, 盐城市已经进入小康, 但城市基础建设相对薄弱。要适应全球经济发展的竞争格局, 就必须将发展作为第一要素, 把发展作为第一生产力。盐城市的经济要发展, 必须搭建好吸引外资的平台, 而强化城市基础建设, 建设美丽盐城是其平台的重要基础。

“十三五”期间盐城市城市建设围绕“适度规模、现代品位、水绿盐城、最佳人居”的总体目标, 按照“拉开框架、改造旧城、建好新区、多出精品”的总体思路, 提高城市规划、建设管理水平, 推进城市现代化建设步伐, 为把盐城早日建成沿海中心城市创造了条件。“十三五”期间, 随着盐城大市区建设步伐的加快和规划区面积的不断扩大, 必须牢固确立工业主体地位, 形成以汽车、机械、纺织、食品、化工、新型材料等门类比较齐全的工业体系, 实现从工业化初期向工业化中期的历史性飞跃, 同时必须大力发展房地产等现代服务业。

因此, 本项目建设和盐城市的其他房地产项目, 必将带动盐城其他产业的迅



		债券 资金 金额 ④	券资金 金额⑤			额⑧	
泰山 路西 侧、赣 江路 北侧 地块 商住 楼项 目	180,000.00			70,000.00		7,000.00	103,000.00

注：①其他资本金为单位自有资金；②非资本金部分中其他资金（非资本金）为单位后续拟申请的政府专项债券金额。

项目建设期为 2021 年 2 月至 2023 年 6 月，2023 年 9 月正式投入运营。目前该项目正在建设中。

4、项目预期收益情况

泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目建成后，主要收入为住宅及商业用房收入、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安置房收入

该项目为中舍四期，根据国有建设用地使用权出让合同，该宗地配建安置房 137,000.00 m²，现计划分两年安置，第一年安置 50%，第二年安置 50%，安置价参照中舍三期项目单位与政府签订的安置房回购协议单价 7,000.00 元/m² 计算，则债券存续期内安置房收入合计为 95,900.00 万元。

②商品房收入

根据项目可研报告，该项目住宅建筑面积 223,324.00 m²，扣除安置房面积，可销售商品房面积为 86,324.00 m²，现计划分三年销售，第一年销售 20%，第二年销售 40%，第三年销售 40%，参照中舍三期及周边商业楼盘价格，销售价按 10,000.00 元/m² 计算，则债券存续期内商品房收入合计为 86,324.00 万元。

③商业配套收入

该项目商业配套面积 16,214.00 m²，现计划分三年销售，第一年销售 20%，第二年销售 40%，第三年销售 40%，参照中舍三期及周边商业楼盘价格，销售价按 17,000.00 元/m² 计算，则债券存续期内商业用房收入合计为 27,563.80 万元。

④机动车位收入

该项目可销售地下停车位共计 2235 个，现计划分三年销售，第一年销售

20%，第二年销售 40%，第三年销售 40%，参照中舍三期及周边商业楼盘价格，销售价按 50,000.00 元/个计算，则债券存续期内机动车位收入合计为 11,175.00 万元。

综上，在本次拟申请发行政府专项债券 7,000.00 万元存续期内，项目预计收入 220,963.00 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收入的 10%估算，则债券存续期内管理费用合计 12,506.30 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销售费用，按照商业及车位出售收入的 5%估算，则债券存续期内销售费用合计 6,253.15 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 11,048.15 万元。

综上，在本次拟申请发行政府专项债券 7,000.00 万元存续期内，项目预计成本 29,808.00 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 7,000.00 万元存续期内，项目预计收益 191,155.00 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	泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目	项目主管部门 (盖章)	盐城经济技术开发区住房保障和建设局
(预计)开工时间	2021 年 2 月	(预计)完成时间	2023 年 6 月
项目建设/运营单位(盖章)	盐城东泰房地产开发有限公司	项目负责人及联系电话	王雷/13851068965
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	泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目位于盐城经济技术开发区境内。项目总用地面积 111148 平方米(166.6 亩)，总建筑面积约 337270 平方米，其中地上建筑面积约 243270 平方米（住宅约 223324 平方米，商业约 16214 平方米，其他配套约 3732 平方米），地下建筑面积约 94000 平方米。		
必要性论证	1.2011 年《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》中提出，要加大保障性安居工程建设的力度。 2.盐城经济开发区中舍限价房四期项目的建设，是盐城市委、市政府给予最大的优惠政策，使建设成本较低，房价低廉，符合当前国家对房地产市场的调控政策，有利于建设		

	一个和谐的社会。					
可行性论证	<p>1.项目建设投资合规性与项目成熟度：项目立项依据充分，立项程序规范，符合建设条件。</p> <p>2.项目资金来源和到位可行性：项目资金来源依据合理，无风险。</p> <p>3.项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目预期收益稳定，可覆盖债券存续期成本，无风险。</p>					
公益性论证	<p>1.专项债券资金投向领域及建设内容：安置房建设。</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：项目自身建设支出。</p>					
收益性论证	<p>1.专项债券资金需求合理性：经测算，2022年该项目预计需要投入4亿元，考虑到该项目符合专项债券投向领域，特申请7000万元政府专项债券。</p> <p>2.项目自身收入、成本、收益预测合理性：经测算，项目收入及预期收益按计划实现，项目预期收益与专项债券规模匹配。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		18.00			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		11.00		
		其中：用作项目资本金				
	国家专项资金					
	自筹资金	自有资金		7.00		
		市场化融资				
项目中长期目标	<p>目标1：2022年底主体结构完工。</p> <p>目标2：2023年6月安置小区全部竣工。</p> <p>目标3：总建筑面积337270平方米。</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 (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: <u>吴江</u> 部门: (盖章) 		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: <u>刘婕婷</u> 处(科)室: (盖章) 		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: <u>郭</u> 处(科)室: (盖章) 		