

# 南京市 2022 年第十批江苏省政府债券 项目实施方案

## 二、棚改专项债券项目实施方案

项目 1：航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期

### 1、项目主要内容

航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目主要建设内容为安置房及配套附属设施建设，总建筑面积约 23.41 万平方米（其中地上建筑面积约 15.04 万平方米，地下建筑面积约 8.37 万平方米），涉及安置住房 1508 套。地点位于南京市江宁区横溪新市镇规划六号路以东、七号路以南、三号路以西、八号路以北，项目占地约 168 亩。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目新建的安置房可以有效解决航空产业片区棚户区部分拆迁户的安置问题，这是江宁区政府响应国务院以及江苏省加快棚户区改造工作号召的重大民生工程和发展工程，将彻底改善困难群众的住房条件和居住环境，集约城市土地利用，进一步缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资约 17.2 亿元，其中自有资金安排 9.7 亿元，拟申请发行棚改债券 7.5 亿元，其中：2021 年已发行债券资金 3 亿元，2022 年拟发行债券资金 1.3 亿元，后续年度拟发行 3.2 亿元。目前项目正在主体施工阶段，部分楼栋已主体封顶。

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
航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	172000			97000	30000	13000	32000

### 4、项目预期收益情况

本项目现金流入拟通过国有土地使用权出让实现用于平衡，用于平衡的地块位于神舟路以南、志航路以北、飞天大道以东、弘毅路以西地块，面积 104.88 亩；千帆路以南、纬二路以北、飞天大道以东、弘毅路以西地块，面积 85.47 亩；纬二路以南、定远路以北、飞天大道以东、弘毅路以西地块，面积 56.28 亩。土地出让价格参考近两年周边类似地块出让价格综合考虑后确定。

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为 271304 万元。

(2) 项目收益预测：项目收益为预计收入扣除预计成本后的余额，本期可用于平衡融资本息的项目收益为 165066.47 万元。

(3) 融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

本项目收益为国有土地使用权出让产生的现金流入，前期支付的资金利息通过项目所在区县政府净收益安排。通过对近两年周边类似地块出让价格查询，如融资存续

期第五年全部出让或销售完毕。全部债券存续期内融资项目收益和现金流覆盖融资本息的情况为：按 2021 年预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.80；按 2021 年预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.71；按 2021 年预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.62。本期债券存续期内项目收益覆盖倍数为 2.76。

通过对上述项目存续期内收益与融资平衡方案进行审核测算，假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，我们认为项目现金流入能够满足上述项目还本付息要求。

### 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	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	项目主管部门 (盖章)	南京江宁经济技术开发区管理委员会
开工时间	2020 年 12 月	(预计) 完成时间	2023 年 6 月
项目建设/运营单位 (盖章)	南京临航建设开发有限公司	项目负责人及联系电话	黄延升 18012909929
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	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目主要建设内容为安置房及配套附属设施建设，总建筑面积约 23.41 万平方米（其中地上建筑面积约 15.04 万平方米，地下建筑面积约 8.37 万平方米），涉及安置住房 1508 套。建设地点位于南京市江宁区横溪新市镇规划六号路以东、七号路以南、三号路以西、八号路以北，项目占地约 168 亩。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：宁经管委发[2017]547 号。 (2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的实施是改善居住环境、提高居民生活质量和城市形象的需要，更是经济社会发展的需要，滞后的城市建设将对经济产生阻碍，影响长远的发展后劲。城市建设、环境与先进地区的差距将来会演变成综合竞争力的差距，该项目的建设将航空产业片区建设成生态宜居区，有利于突出江宁生态美、形态美、素质美、生活美、和谐美的“三化五美”内涵，并能够推进航空产业片区乃至江宁区经济与建设的协调发展，提升空港新城的综合竞争力。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度：目前项目所有合规性手续均齐备，项目已于 2020 年 12 月开工，成熟度高。 (2) 项目资金来源和到位可行性：项目建设资金已按工程建设进度，逐步到位。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目本期债券存续期内收益覆盖倍数为 2.76，现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，无偿债风险。		

公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向领域为保障性安居工程，安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目建设投资已经政府主管部门审批同意，根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		17.2			
	财政资金	政府预算资金安排	9.7			
		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	<p>目标 1：改善居住环境、提高居民生活质量；</p> <p>目标 2：集约城市土地利用，进一步缓解城市内部二元矛盾。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

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

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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过 <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 2：航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房

### 1、项目主要内容

航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目建设地点位于南京市江宁区禄口街道来凤路以西、千帆路以南，项目占地约 65.6 亩。主要建设内容为建设安置房及相关配套设施，总建筑面积约 9.71 万平方米，涉及安置住房 692 套。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目新建的安置房可以有效解决航空产业片区棚户区部分拆迁户的安置问题，这是江宁区政府响应国务院以及江苏省加快棚户区改造工作号召的重大民生工程和发展工程，将彻底改善困难群众的住房条件和居住环境，集约城市土地利用，进一步缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资约 82800 万元，其中自有资金安排 19800 万元，拟申请发行棚改债券 63000 万元，其中：2021 年已发行债券资金 10000 万元，2022 年拟发行债券资金 5000 万元，后续年度拟发行 48000 万元。目前项目正在主体施工阶段。

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
航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	82837.98			19837.98	10000	5000	48000

### 4、项目预期收益情况

本项目现金流入拟通过国有土地使用权出让实现用于平衡，用于平衡的地块位于神州路以南、志航路以北、龙川路以西、弘毅路以东地块，面积 91.36 亩，志航路以南、千帆路以北、龙川路以西、弘毅路以东地块，面积 67.66 亩。土地出让价格参考近两年周边类似地块出让价格综合考虑后确定。

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为 174922 万元。

项目收益预测：项目收益为预计收入扣除预计成本后的余额，本期可用于平衡融资本息的项目收益为 106425.88 万元。

(3) 融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

本项目收益为国有土地使用权出让产生的现金流入，前期支付的资金利息通过项目所在区县政府净收益安排。通过对近两年周边类似地块出让价格查询，如融资存续期第五年全部出让或销售完毕。全部债券存续期内融资项目收益和现金流覆盖融资本息的情况为：按 2021 年预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.35；按 2021 年预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按 2021 年预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.23。本期债券存续期内项目收益覆盖倍数为 3.72。

通过对上述项目存续期内收益与融资平衡方案进行审核测算，假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，我们认为项目现金流入能够满足上述项目还本付息要求。

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	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	项目主管部门 (盖章)	南京江宁经济技术开发区管理委员会
开工时间	2020 年 12 月	(预计) 完成时间	2023 年 6 月
项目建设/运营单位 (盖章)	南京临航建设开发有限公司	项目负责人及联系电话	黄延升 18012909929
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	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目位于南京市江宁区宁禄口街道来凤路以西、千帆路以南，项目占地约 65.6 亩。主要建设内容为建设安置房及相关配套设施，总建筑面积约 9.71 万平方米，涉及安置住房 692 套。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：宁经管委发[2020]96 号。 (2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的实施是改善居住环境、提高居民生活质量和城市形象的需要，更是经济社会发展的需要，滞后的城市建设将对经济产生阻碍，影响长远的发展后劲。城市建设、环境与先进地区的差距将来会演变成综合竞争力的差距，该项目的建设将航空产业片区建设成生态宜居区，有利于突出江宁生态美、形态美、素质美、生活美、和谐美的“三化五美”内涵，并能够推进航空产业片区乃至江宁区经济与建设的协调发展，提升空港新城的综合竞争力。		

可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度：目前项目所有合规性手续均齐备，项目已于 2020 年 12 月开工，成熟度高。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：项目建设资金已按工程建设进度，逐步到位。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目本期债券存续期内收益覆盖倍数为 3.72，现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，无偿债风险。</p>						
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向领域为保障性安居工程，安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施。</p>						
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目投资已经政府主管部门审批同意，根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。</p>						
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额			8.283798			
	财政资金	政府预算资金安排			1.983798		
		政府专项债券资金安排			6.3		
		其中：用作项目资本金					
		.....					
	自筹资金	自有资金					
		市场化融资					
.....							
项目中长期目标	<p>目标 1：改善居住环境、提高居民生活质量；</p> <p>目标 2：集约城市土地利用，进一步缓解城市内部二元矛盾。</p>						
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	

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

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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>



### 项目 3：新城佳苑安置房三期项目

#### 1、项目主要内容

新城佳苑安置房三期项目主要建设经济适用房及相关配套附属设施，总建筑面积约 12.45 万平米，其中地上建筑面积约 8.3 万平米，地下建筑面积约 4.15 万平米。涉及安置房 900 套。

#### 2、项目经济社会效益分析

该项目的实施是改善居住环境、提高居民生活质量和城市形象的需要，更是经济社会发展的需要，滞后的城市建设将对经济产生阻碍，影响长远的发展后劲。城市建设、环境与先进地区的差距将来会演变成综合竞争力的差距，该项目的建设将把空港新城建设成生态宜居区，有利于突出江宁生态美、形态美、素质美、生活美、和谐美的“三化五美”内涵，并能够推进空港乃至江宁区经济与建设的协调发展，提升空港新城的综合竞争力。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资约 8.5 亿元，其中预算资金安排 1.7 亿元，申请发行棚改债券 6.8 亿元，其中 2022 年申请发行棚改债券 0.1 亿元，后续年度拟发行 67000 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
新城佳苑安置房三期项目	85000			17000		1000	67000

#### 4、项目预期收益情况

项目现金流入拟通过国有土地使用权出让实现用于平衡，用于平衡的地块位于云龙路以东、礼尚路以南、泽坤路以西、信诚大道以北，面积约 158 亩。

项目预期收益，土地出让价格参考近两年周边类似地块出让价格综合考虑后预测，按 1100 万元/亩预计能形成土地出让收入 17.38 亿元，项目预期收益扣除预计成本后，能合理保障偿还融资本金和利息，本期债券存续期内项目收益覆盖倍数为 7.91，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。

## 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	新城佳苑安置房三期项目	项目主管部门 (盖章)	南京江宁经济技术开发区管理委员会
(预计)开工时间	2022年11月	(预计)完成时间	2025年11月
项目建设/运营 单位(盖章)	南京禄口空港新城建设发展有限公司	项目负责人及 联系电话	王强 13952026383
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	主要建设经济适用房及相关配套附属设施，总建筑面积约 12.45 万平方米，其中地上建筑面积约 8.3 万平方米，地下建筑面积约 4.15 万平方米。涉及安置房 900 套。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：宁经管委行审投资(2022)44号。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的实施是改善居住环境、提高居民生活质量和城市形象的需要，更是经济社会发展的需要，滞后的城市建设将对经济产生阻碍，影响长远的发展后劲。城市建设、环境与先进地区的差距将来会演变成综合竞争力的差距，该项目的建设将把空港新城建设成生态宜居区，有利于突出江宁生态美、形态美、素质美、生活美、和谐美的“三化五美”内涵，并能够推进空港乃至江宁区经济与建设的协调发展，提升空港新城的综合竞争力。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度：目前项目所有合规性手续均齐备，项目成熟度高，即将于 2022 年 11 月开工。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：项目建设资金已按工程建设进度，逐步到位。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目本期债券存续期内收益覆盖倍数为 7.91，现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，无偿债风险。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向领域为保障性安居工程，安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目投资已经政府主管部门审批同意，根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		8.5
	财政资金	政府预算资金安排	1.7
		政府专项债券资金安排	6.8

		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：改善居住环境、提高居民生活质量； 目标 2：合理开发并有效利用了土地资源，使较小的土地资源发挥了最大的经济效益，也同时提高了社会效益。					
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


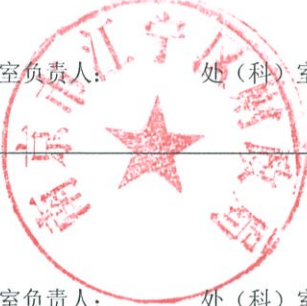
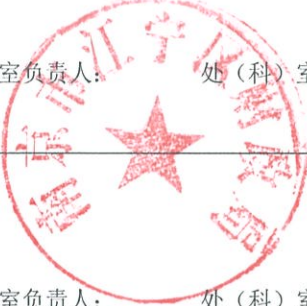
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2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

		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人： 部门：（盖章）		
绩效处（科）室 审核意见	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）		
分管处（科）室 审核意见	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）		

#### 项目 4：盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目

##### 1、项目主要内容

项目主要建设内容为安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施，涉及安置房 4354 套。本次工程分为建筑工程、公园绿地工程、市政道路工程三大类。规划总建筑面积约 807369 平方米，其中地上建筑面积 511269 平方米，地下建筑面积 296100 平方米。

建筑工程共分为 A、B、C、D、E、F 六个住宅地块以及社区中心、幼托用地、公交场站三个地块。其中，安置房总建筑面积 785669 平方米、社区中心总建筑面积 13150 平方米，幼儿园规划总建筑面积 7350 平方米，公交场站，总建筑面积为 1200 平方米，19035.45 平方米的公园绿地，6 条市政道路面积约 152523.04 平方米。建设期 3 年。

## 2、项目经济社会效益分析

该项目的实施是符合国民经济和社会发展“十四五”规划，有助于改善区域居民生活环境、增强区域的配套功能、促进滨江开发区地区投资和经济发展、提升区域综合竞争力，同时也是提高滨江开发区经济实力的需要。该项目建成后将有利于推动滨江新城成为江宁西南部最具宜居的生态智慧新城，进一步完善江宁区的规划格局，对滨江乃至江宁区和谐发展也将起到积极的促进作用，社会效益极其显著。

## 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资约 576266.34 万元，具体构成为江北铁路公司出资 383196.39 万元，江宁区财政出资 24142.32 万元，江宁街道出资 16094.88 万元，南京滨江投资发展有限公司出资 152832.75 万元。拟申请 15 亿元棚改专项债用于项目建设，计划 2022 年申请发行棚改债券 2 亿元，2023 年申请发行 5 亿元，2024 年申请发行 5 亿元，2025 年申请发行 3 亿元。预计 11 月底江北铁路公司资本金到位。

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
盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	576266.34			426266.34		20000	130000

## 4、项目预期收益情况

项目现金流入拟通过小区广告位、停车场、物业费、商业配套出租及国有土地使用权出让实现用于平衡。用于平衡的地块位于青莲路以北、景明大街以西地块(容积率 2.3)，面积 64.74 亩；位于青莲路以北、乐业街以西地块(容积率 2.3)，面积 57.93 亩；位于青莲路以北、中元北路以西地块(容积率 2.2)，面积 61.95 亩；位于青莲路以南、景明大街以西渡口(容积率 2.5)，面积 43.7 亩。

项目预期收益，土地出让价格参考近两年周边类似地块出让价格综合考虑后确定，预计能形成土地出让收入 23.29 亿；小区广告位、停车场、物业费、商业配套出租参照近两年周边出租价格，预计能形成收入 3.12 亿元。项目预期收益扣除预计成本后，本期债券存续期内预期收益为 240387.17 万元，项目收益覆盖倍数为 4.97，能合

理保障偿还融资本金和利息，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。

### 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	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	项目主管部门 (盖章)	南京江宁滨江经济开发区管理委员会
(预计)开工时间	2022年10月	(预计)完成时间	2025年6月
项目建设/运营单位(盖章)	南京滨江投资发展有限公司	项目负责人及联系电话	殷昌柱 13913811958
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	项目主要建设内容为安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施，涉及安置房4354套。本次工程分为建筑工程、公园绿地工程、市政道路工程三大类。规划总建筑面积约807369平方米，其中地上建筑面积511269平方米，地下建筑面积296100平方米。建筑工程共分为六个住宅地块以及社区中心、幼托用地、公交场站三个地块。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：江宁滨江管委复[2021]10号。 (2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的实施是符合国民经济和社会发展“十四五”规划，有助于改善区域居民生活环境、增强区域的配套功能、促进滨江开发区地区投资和经济发展、提升区域综合竞争力，同时也是提高滨江开发区经济实力的需要。该项目建成后有利于推动滨江新城成为江宁西南部最具宜居的生态智慧新城，进一步完善江宁区的规划格局，对滨江乃至江宁区和諧发展也将起到积极的促进作用，社会效益极其显著。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：目前项目合规性手续较为齐全，规划和施工手续正在办理，2022年9月底前办理完成，项目成熟度较高。 (2) 项目建设资金来源为：财政资金4.02亿元，自筹资金（江北铁路公司）38.32亿元，剩余15.28亿元通过发行地方政府专项债筹措。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目本期债券存续期内收益覆盖倍数为4.97，现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，无偿债风险。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域：保障性安居工程；建设内容：安置房及其相关配套附属设施，相关设备购置及安装。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体的包括：建筑工程费、设备购置及安装费、市政道路土方工程、沥青混凝土道路、市政综合管网、景观绿化、路灯、工程建设其他费用、预备费等。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：项目建设投资已经政府主管部门审批同意，根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。		

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		57.626634			
	财政资金	政府预算资金安排	4.306995			
		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	38.319639			
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	目标 1: 改善区域居民生活环境 目标 2: 增加居民就业机会 目标 3: 促进区域社会经济全面发展					
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
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3

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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□

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

## 项目 5：高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程

### 1、项目主要内容

高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程主要建设内容：新建安置房住宅小区、幼儿园、地下车库、社区配套及小区内部道路广场、绿化等。该项目总建筑面积约为 24.576 万平方米，其中地上建筑面积为 16.6145 万平方米，地下建筑面积约为 7.9615 万平方米，约 1800 户数。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目为解溪社区解溪、许村、殷岸三个村拆迁且符合经济适用房申请要求的居民提供现代化的安居住所，不但能大大改善该区域居民的居住环境，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，同时能优化完善区域城乡发展结构体系，加快推进城镇化，有力推动地区高品质现代新城区建设。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资约 18.7 亿元，其中：工程费用 13.02 亿元，占比 69.6%；工程建设其他费用 4.18 亿元，占比 22.4%；预备费 1.5 亿元，占比 8%。项目资本金 3.8 亿元，拟申请发行棚改专项债券 14.9 亿元，本次拟申请棚改专项债券 1 亿元。

项目于 2022 年 9 月开工建设，目前已完成项目立项手续，土地、工程、环评等相关正在办理。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
高家边小区二期 B 组团(经济适用房)及配套设施工程	187000			38000		10000	139000

### 4、项目预期收益情况

该项目建成后将全部安置解溪片区拆迁居民，项目债券存续期内年度出现资金缺口，由解溪片区经营性土地出让形成的政府基金预算收入统筹安排，计划出让吉印大

道以北，学十五路以西（解溪）约 257.55 亩经营性土地，预计可形成土地出让收入 61.81 亿元，可用于偿债政府基金预算收入约 29.30 亿元，全部债券存续期内项目收益覆盖倍数 1.58，项目本期债券存续期内收益覆盖倍数为 7.81，能够满足高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程还本付息要求，实现项目的自求平衡。

### 5、事前绩效评估申报表

#### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	项目主管部门 (盖章)	南京江宁高新技术产业 开发区管理委员会
开工时间	2022 年 9 月	(预计) 完成时间	2024 年 9 月
项目建设/运营 单位 (盖章)	南京江宁高新园建设投资有限 公司	项目负责人及 联系电话	潘登 13770913483
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	新建安置房住宅小区、幼儿园、地下车库、社区配套及小区内部道路广场、绿化等。该项目总建筑面积约为 24.576 万平方米，其中地上建筑面积为 16.6145 万平方米，地下建筑面积约为 7.9615 万平方米，约 1800 户数。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：江宁高新管复【2022】7 号。 (2) 项目实施产生的作用和意义：能大大改善该区域居民的居住环境，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，同时能优化完善区域城乡发展结构体系，加快推进城镇化，有力推动地区高品质现代新城区建设。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：目前已完成项目立项，正在办理土地、工程规划等相关开工手续。 (2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源全部为财政拨款，其中 3.8 亿元纳入财政预算，剩余 14.9 亿元通过发行地方政府专项债筹措。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目本期债券存续期内收益覆盖倍数为 7.81，现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，无偿债风险。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向领域为保障性安居工程，安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施； (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：项目建设投资已经政府主管部门审批同意，根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。		

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		18.7			
	财政资金	政府预算资金安排	3.8			
		政府专项债券资金安排	14.9			
		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: 改善该区域居民的居住环境 目标 2: 优化完善区域城乡发展结构体系, 加快推进城镇化。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5


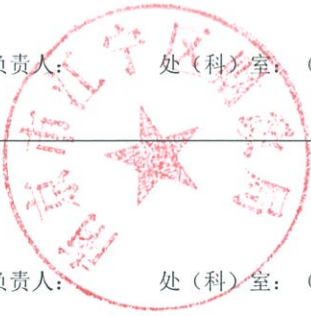
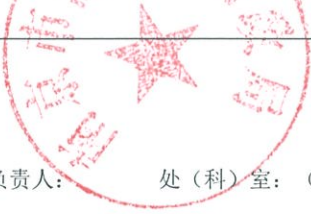
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类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

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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	 部门负责人: _____ 部门: _____ (盖章)		
绩效处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人: _____ 处(科)室: _____ (盖章)		
分管处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人: _____ 处(科)室: _____ (盖章)		

# 徐州市2022年第十批江苏省政府债券 项目实施方案

## 项目

### 1、项目主要内容

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

#### (1) 项目建设规模

项目占地21551平方米(约32.33亩)，规划建设4栋18层的高层住宅及相关附属配套工程，总建筑面积约74150.14平方米，其中，地上总建筑面积59598.14平方米，地下总建筑面积14552平方米，设计总户数512户。

#### (2) 项目建设内容

本项目主要建设内容为土建及装饰工程、给排水工程、电气安装工程、室外工程(管网、道路等)。

### 2、项目经济社会效益分析

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

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目建设内容徐州市铜山区发展和改革委员会对唐茅路安置房建设项目作出了批复《关于唐茅路安置房建设项目建议书的批复》(徐铜发改投审〔2020〕422号)，项目建设地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村，占地32.33亩，总建筑面积约75000平方米，其中包含4栋安置住宅楼45840平方米，配套建设水电管网、绿化等附属工程。项目估算总投资为26,700.00万元。

(1) 项目的实施进度即总体进度，包括从项目筹划、项目前期工作、项目实施到项目完成的过程，本项目建设期2年，实施进度安排见下表：

项目实施计划进度表

阶段内容	序时进度											
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
前期审批	▲											

勘察设计		▲	▲									
初设与施工图设计				▲	▲							
施工工程					▲	▲	▲	▲	▲	▲		
安装工程									▲	▲		
竣工并交付使用												▲

工程费用 23,189.00 万元，工程建设其他费用 2,239.00 万元，基本预备费用 1,271.00 万元。

单位：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		
		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
唐茅路安置房建设项目	26,700.00			6,700.00	15,000.00	5,000.00	

#### 4、项目预期收益情况

##### (一) 基准房价

唐茅路安置房建设项目回购协议尚未签订，参考从徐州市房地产信息网查询的唐茅路安置房建设项目附近的两个商品房项目的房价，考虑安置房低于市场价，按照 60% 的价格调整，预测唐茅路安置房建设项目将要出售的价格为 5,161.82 元/平方米，详见下表：

单位：元

项目	参考项目	位置	销售价格(元)		权重	平均销售价格(元/平方米)	调整系数	测算价格	备注
			2018年	2019年					

唐茅路 安置房 建设项 目	和园雅 居	徐州市铜山 区茅村镇		7,497.38	0.50	3,748.69	0.60	2,249.21	考虑 安置 房低 于市 场价, 按 60%调 整
	万科保 利时代 之光	铜山区秦虹 立交桥向北 300米	9,708.70		0.50	4,854.35	0.60	2,912.61	
	合计					8,603.04		5,161.82	

## (二) 定销房销售收入测算

根据建设工程规划许可证，计容面积 59496.17 平方米，假设 2023 年-2027 年五年陆续出售，售房收入 30,711.91 万元，扣除相关税费和其他费用 918.55 万元，收益 29,793.36 万元，具体测算情况如下：



单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一	收入(万元)	6,142.39	6,142.38	6,142.38	6,142.38	6,142.38	30,711.91
1	定销房销售 收入	6,142.39	6,142.38	6,142.38	6,142.38	6,142.38	30,711.91
其 中	销售建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	11,899.25	11,899.23	11,899.23	11,899.23	11,899.23	59,496.17
	销售价格 (万元/m <sup>2</sup> )	0.5162	0.5162	0.5162	0.5162	0.5162	
二	支出(万元)	183.71	183.71	183.71	183.71	183.71	918.55
1	各项税费	60.86	60.86	60.86	60.86	60.86	304.30
2	其他费用	122.85	122.85	122.85	122.85	122.85	614.25
三	收益	5,958.68	5,958.67	5,958.67	5,958.67	5,958.67	29,793.36

## 5、事前绩效评估申报表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	唐茅路安置房建设项目	项目主管部门 (盖章)	
(预计) 开工时间	2021年12月	(预计) 完成时间	2023年12月
项目建设/运营 单位 (盖章)		项目负责人及 联系电话	范韩冲18811937839
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <span style="margin-left: 100px;"><input type="checkbox"/> 到期申请延续</span>		
项目内容简介	项目建设地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村，占地32.33亩，总建筑面积约75000平方米，其中包含4栋安置住宅楼45840平方米，配套建设水电网、绿化等附属工程。		
必要性论证	(1) 2020年12月3日取得《关于唐茅路安置房建设项目建议书的批复》(徐铜发改投审(2020)422号)，项目代码：2020-320312-04-05-887022；该项目于2020年12月16日取得可行性研究报告的批复。2021年3月取得《不动产证》、《建设用地规划许可证》，2021年9月取得《建设工程规划许可证》，2021年11月取得《建筑工程施工许可证》。 (2) 项目实施产生的作用和意义：一是项目的建设有利于构建和谐社会，促进当地经济发展；二是项目的建设有利于改善当地居民的生活条件；三是项目的建设有利于提升茅村镇的形象和综合影响力。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度：该项目为徐州硕源置业有限公司负责安置房的建设，截至目前，项目已取得《关于唐茅路安置房建设项目建议书的批复》(徐铜发改投审(2020)422号)，项目代码：2020-320312-04-05-887022，可行性研究报告的批复、取得该地块《不动产证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。 (2) 项目资金来源和到位可行性：一是申请政府代发债2亿元，已下发1.5亿元且支出完毕。本次增发0.5亿元。二是企业自筹资金0.67亿元。建设单位经营信用良好，有较高的融资能力，项目资金能够完成。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目收益及融资平衡方案已完成，偿债资金来源为项目配套商品房出售收入等，偿债计划可行。近段时间房地产市场收缩，房价具有不确定行，是本项目的偿债风险点。项目本次申请发债额度为0.5亿元，发债期限为7年，由于该项目已经较为成熟，回款较为稳定可控且发债规模较少，因此本项目偿债风险可控。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域为棚户区改造：项目建设地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村，占地32.33亩，总建筑面积约75000平方米，其中包含4栋安置住宅楼45840平方米，配套建设水电网、绿化等附属工程。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：棚户区改造是改善民生、发展经济的重要抓手，安置房主要用于拆迁户的安置，房屋本身差价较少，基础设施及配套需要财政资金支持，因此本项目使用专项债具有公益性。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：建设单位具有多年安置房建设经验，项目已经可行性研究论证，经过设计概算，资金需求合理，结合项目主管单位自有资金情况，确定专项债券资金额度。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：根据项目可行性研究报告，编制项目收益与融资平衡方案，项目收入包括商品房出售收入等，各项数据预测依据充分合理。		

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		2.67			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		2		
		其中:用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金		0.67		
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	目标1:定销房销售收入 目标2: .....					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
		实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2



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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

<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> 

附件2



# 邳州市 2022 年第十批江苏省政府 债券项目实施方案

## 棚改专项债券项目实施方案

项目：徐州市邳州市新城佳苑项目

### 1、项目主要内容

建设规模：项目总用地面积 63290.65 m<sup>2</sup>（折合 94.94 亩），总建筑面积 174525.58 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 131322.33 m<sup>2</sup>，包括住宅建筑面积 123577.68 m<sup>2</sup>、配套公建建筑面积 4064.85 m<sup>2</sup>、地上不计容建筑面积 3679.80 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 43203.25 m<sup>2</sup>。

建设内容：拟建设 13 栋高层安置住宅楼（3 栋 11F 住宅楼、4 栋 18F 住宅楼、4 栋 23F 住宅楼、2 栋 25F 住宅楼、1 栋 3F 物业管理楼、1 栋 1F 养老用房及配套用房）。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。

### 2、项目经济社会效益分析

项目的实施符合邳州市城市发展规律，顺应了周边居民对美好生活向往以及对改善居住条件的迫切要求，有利于统筹提升邳州市城市面貌，增加城市活力，推进邳州市新型城镇化建设步伐。

项目的实施有利于集约节约建设用地，保障住房供给，推进住房供给侧结构性改革；项目建设有利于促进社会和谐

稳定，推动邳州市经济社会的快速发展。

项目的实施有利于企业不断集聚邳州市，实现产业可持续发展，推动邳州市经济规模的进一步调整，使区域经济结构得到进一步优化。

项目工程量较大，可吸纳大量劳动务工人员，增加就业机会，带动交通运输、邮电通信、服务维修等综合服务体系建设。

项目建成后，可产生住宅出售收入和稳定的停车收入，形成稳定的收益。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 78207.7 万元，本次拟通过地方政府专项债券融资 28000 万元，其他项目资本金 16207.7 万元，后续申请地方政府专项债券融资 34000 万元。建设期 24 个月。具体实施进度如下：

项目实施计划进度表

项目阶段内容	序时进度（第 个月）											
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
前期准备	▲											
勘察设计		▲	▲									
初步设计与施工图设计			▲	▲								
施工工程				▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲		
安装工程										▲	▲	
竣工并交付使用												▲

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金②=④+⑤+⑥			非资本金部分③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
徐州市邳州市新城佳苑项目	78207.7	0	0	16207.7	0	28000	34000

(其他资金 34000 万元为后续申请债券资金。)

#### 4、项目预期收益情况

徐州市邳州市新城佳苑项目预测土地出让收益 49368.8 万元，安置房住宅出售收入 104370 万元，地下停车出售收入 7385 万元，从土地出让收入中计提的各项基金 5463.81 万元。债券存续期内用于资金平衡的相关收益为 155659.99 万元，可用于本项目还本付息。

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	徐州市邳州市 新城佳苑项目	项目主管部门 (盖章)	邳州市住房和 城乡建设局
(预计)开工 时间	2022/11/1	(预计)完成时间	2024/11/1
项目建设/运 营单位 (盖章)	邳州市宏远城市建设有 限公司	项目负责人及 联系电话	张凯诚 13852118028
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容 简介	项目拟建设 13 栋高层安置住宅楼（3 栋 11F 住宅楼、4 栋 18F 住宅楼、4 栋 23F 住宅楼、2 栋 25F 住宅楼、1 栋 3F 物业管理楼、1 栋 1F 养老用房及配套用房）本项目同时配套管网、公建、绿化等设施。		
必要性论证	充分保障新市民住有所居，有利于企业不断集聚邳州市，实现产业可持续发展，推动邳州市经济规模的进一步调整，使区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展产生积极深远的影响。		
可行性论证	项目的实施符合城市总体规划要求，目的明确，规模及建设方案合理，实施条件具备，资金来源有保障。		
公益性论证	本项目实施符合国家、省市关于城市新型城镇化、建设美丽宜居社区和城市更新等相关政策，符合邳州市城市总体规划、土地利用规划；项目的实施符合城市发展规律，顺应了居民对美好生活向往；有助于推进邳州市城镇化建设进程，集约节约建设用地；推动邳州市经济社会的快速发展，具有较好的经济效益和社会效益。		
收益性论证	经计算，本项目 4 年计算期内可还款资金合计为 155659.99 万元，还款期本息和为 77190 万元，则本息覆盖倍数为 2.02。因此本项目偿还融资借款本息有保障。		
项目资 金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		7.82077
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	6.2
		其中：用作项目资本 金	
	.....		

		自有资金	1.62077			
	自筹资金	市场化融资				
		.....				
项目中长期目标	目标1: 建设13栋高层安置住宅楼(3栋11F住宅楼、4栋18F住宅楼、4栋23F住宅楼、2栋25F住宅楼、1栋3F物业管理楼、1栋1F养老用房及配套用房), 本项目同时配套管网、公建、绿化等设施。 目标2: 完成13栋高层安置住宅楼(3栋11F住宅楼、4栋18F住宅楼、4栋23F住宅楼、2栋25F住宅楼、1栋3F物业管理楼、1栋1F养老用房及配套用房)					
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

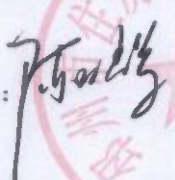

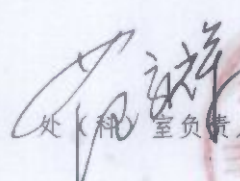

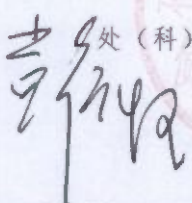

	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否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	项目前期手续是否完备	完备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定,是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3

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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

<p>资金匹配性</p>	<p>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； .....</p>	<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/></p>		<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/></p>
<p>审核结果</p>		<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/></p>		<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/></p>
<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>			



## 二、棚改专项债券项目实施方案

### 项目 1：溧阳市南渡镇春晖苑安置房

#### 1、项目主要内容

项目建设地址位于溧阳市南渡镇五星大道南侧、永安路东侧。项目用地面积约 12,130 平方米，建筑面积约 22,715 平方米（其中：地上建筑面积约 16,200 平方米、地下建筑面积约 6,515 平方米），主要建设内容包括房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。

#### 2、项目经济社会效益分析

本项目是贯彻落实溧阳市关于提升城乡一体化水平，改革城乡一体化综合配套的具体举措。通过建设功能完备、环境优美、适合人居的现代化小区，统筹安置溧阳市南渡镇区域的拆迁居民，起到改善居民居住条件和生活质量的作用。同时，项目拟建设的居住小区，将带动区域人气，有利于该地区商业、餐饮、娱乐等行业的发展，促进地方服务业发展的作用。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 9,881 万元，自有资本金 1,981 万元，2022 年本批次拟发行债券 2,500 万元，期限 7 年；其他资金（非资本金）5,400 万元，具体包括：2023 年拟发行债券 5,400 万元。项目目前已开工建设，建设期约 2 年，自 2022 年 5 月至 2024 年 5 月。

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
溧阳市南渡镇 春晖苑安置房	9,881.00	0.00	0.00	1,981.00	0.00	2,500.00	5,400.00

资本金中其他资本金 1,981 万元为建设单位/运营单位自有资金。

#### 4、项目预期收益情况

本项目收益主要通过国有土地使用权出让收入、住宅房及车位的销售收入实现。项目可新增拆迁用地 39 亩，结合近年来项目区域类似地块国有土地出让成交情况，预测拆迁用地出让价为 120 万元/亩。预计共取得土地出让金收入 4,680 万元。

预计项目建成后有 15896.00 m<sup>2</sup>住宅和 113 个地下停车位可供销售，预计可取得住宅房销售收入 8,003.64 万元、地下车位销售收入 481.50 万元。债券存续期内项目收入共计为 13,165.14 万元。

债券存续期内资金流出主要包括项目销售期的管理费及工资福利费等，2022-2024 年为建设期，无经营成本。2025-2029 年预计将产生的成本费用合计 292.43 万元。

经测算，债券存续期内累计实现净收益 12,872.71 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	溧阳市南渡镇春晖苑安置房项目	项目主管部门 (盖章)	
(预计) 开工时间	2022年5月	(预计) 完成时间	2024年5月
项目建设/运营 单位 (盖章)	溧阳市大溧建设投资有限公司	项目负责人及 联系电话	朱振宇 13961405108
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12130平方米(约合18.2亩), 主要建设内容包括住宅、配套用房(含配电房、物业管理用房、消控室、门卫等)、地下车库及设备用房、道路、广场及停车场、景观绿化等。 项目总建筑面积22715平方米, 其中地上建筑面积16200平方米(其中: 住宅建筑面积15896平方米, 配套用房面积304平方米); 地下建筑面积6515平方米(地下车库及设备用房)。配套建设道路、广场及停车场面积5232平方米, 绿化面积3640平方米。项目容积率1.34(计容积率建筑面积16200平方米), 建筑密度26.9%, 绿地率30.0%。项目住宅总户数131户。		
必要性论证	一、项目申请设立的依据: 1、《溧阳市镇村布局规划(2020版)》; 2、《溧阳市南渡镇总体规划》。 二、项目实施产生的作用和意义: 1、通过建设功能完备、环境优美、适合人居的现代化小区, 统筹安置溧阳市南渡镇区域的拆迁居民, 起到改善居民居住条件和生活质量的作用; 2、将带动区域人气, 有利于该地区商业、餐饮、娱乐等行业的发展, 促进地方服务业发展的作用; 3、通过商业、服务业的发展, 将带动就业, 另外项目物业管理人员也将面对社会招聘, 项目建设在一定程度上将起到缓减社会就业压力的作用。		
可行性论证	一、项目投资合规性与项目成熟度: 1、项目合规性: 本次工程的实施完全符合《溧阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》、《溧阳市城市总体规划修编纲要》(2014-2030年)等政策文件、规划; 本项目已完成发改立项批复。 2、项目成熟度: 项目前期手续齐全, 实施条件成熟完备, 实施计划科学可行。 (1) 技术可行: 本项目项目组成员由经验丰富的项目管理人员和专业技术人员组成, 工程安全、卫生、环境影响和节能方案符合现行国家有关规定, 因此本项目在工程项目实施方面的技术是完全可行。 (2) 施工条件: 本项目所在地供电、供水、通讯、污水、垃圾处理等各项建设条件均满足项目的建设要求。 (3) 生态环境: 本项目建设期产生的污染主要是施工污水、施工扬尘、施工噪音、建筑垃圾等, 均为临时性影响, 施工结束后均可恢复。运营期产生的污染主要是生活污水、厨房油烟、汽车尾气、设备生活噪音及生活垃圾等。上述污染采取合理的措施治理, 对环境的影响较小。 (4) 社会基础: 本项目的实施将起到改善居民居住条件和生活质量的作用, 有利于该地区商业、餐饮、娱乐等行业的发展, 通过商业、服务业的发展, 将带动就业, 在一定程度上起到缓减社会就业压力, 本项目实施具备社会基础。 二、项目资金来源和到位可行性: 项目总投资为9881万元(不含土地使用权费), 均为建设投资。其中: 项目资本金1981万元, 占总投资的20.1%; 专项债券7900万元, 占总投资的79.9%。资金来源合法合规, 并能按时到位。 三、项目偿债计划可行性和偿债风险点: 1、偿债计划可行性: 债券期限7年, 项目计算期前7年只付利息, 期末一次性偿还本金和利息。该项目资金来源主要为: 国有土地使用权出让收入、住宅销售收入和车位销售收入, 经营性收入合计为13613.4万元, 债券还本付息合计为9448.4万元, 满足专项债券偿还要求; 2、偿债风险点: 本项目风险主要为收入预测与未来实际运营状况产生偏差而导致的财务风险, 以及期末一次性偿还本金带来的资金压力。		

公益性论证	<p>一、专项债券资金投向领域及建设内容：  1、专项债券资金投向领域为保障性安居工程方面，符合专项债券资金支持领域。  2、建设内容包括住宅、配套用房（含配电房、物业管理用房、消控室、门卫等）、地下车库及设备用房、道路、广场及停车场、景观绿化等。  二、专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：  专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：住宅、配套用房、地下车库及设备用房、道路、广场及停车场、景观绿化等。</p>					
收益性论证	<p>一、专项债券资金需求合理性：  1、为全面推进乡村振兴，加快推动城乡融合，促进区域协调发展，溧阳市南渡镇人民政府遂提出了溧阳市南渡镇春晖苑安置房项目。该项目建设投资主要由工程费用、工程建设其他费用、基本预备费三项内容构成，根据项目建设内容及规模，参考相关建设标准及造价信息，估算出项目总投资为9881万元，计划申请债券7900万元。由于南渡镇可用财力有限，且融资门槛提高，融资成本加大，所以申请合规且低成本的专项债券资金，来达到撬动社会资本投资，尽快实现深化城乡融合、实践乡村振兴的目标；2、该项目符合财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）新增专项债券资金投向的要求。  二、项目自身收入、成本、收益预测合理性：  该项目资金流入为自筹资金、专项债券和经营性收入，合计25199万元；成本主要是开发建设支出、土地费用、融资支出等共计20839.4万元；项目结余4359.6万元；项目经营性收入合计为13613.4万元，债券还本付息合计为9448.4万元，本息覆盖倍率为1.44，满足专项债券偿还要求。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		0.9881			
	财政资金	政府预算资金安排		0.1981		
		政府专项债券资金安排		0.79		
		其中：用作项目资本金		0		
	自筹资金	自有资金		0		
市场化融资		0				
项目中长期目标	<p>目标1：完成安置房建设工程，总建筑面积22715平方米，其中地上建筑面积16200平方米，地下建筑面积6515平方米。  目标2：推动实施溧阳乡村振兴战略，紧紧围绕城乡统筹发展，构建统筹协调的资源配置体系，统筹整合城乡资源、激活农村要素市场、完善城乡用地市场，实现更高水平的城乡一体化发展，全力提升“百姓富”。  目标3：着力保障和改善民生，加快发展社会事业。加快发展保障性租赁住房。提升新型城镇化质量。  目标4：稳步推进城市群、都市圈建设，促进大中小城市和小城镇协调发展。节约集约用地。推进以人为核心的新型城镇化，不断提高人民生活质量。</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
项目实施的必要性 (10)		任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

决策 (40)	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
		项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
		绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
	绩效目标 (10)	绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
		建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3
	项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	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	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

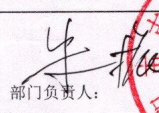

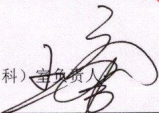

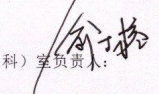

资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
	到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
	监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	0
总分				100	94

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P✓ 不通过□		通过P✓ 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P✓ 不通过□		通过P✓ 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P✓ 不通过□		通过P✓ 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P✓ 不通过□		通过P✓ 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P✓ 不通过□	通过P✓ 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P✓ 不通过□	通过P✓ 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P✓ 不通过□		通过P✓ 不通过□
审核结果		通过P✓ 不通过□		通过P✓ 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。

### 附件 3

## 如皋市 2022 年第十批江苏省政府债券项目 实施方案

### 1、GXQ2017-101#B 平明小区保障性住房项目主要内容

本项目保障性住房选址位于如皋市城南街道万寿南路以西、汪明路以北、观风南路以东，总用地面积 31711.0 平方米，总建筑面积 81800.9 平方米，其中地上建筑 60291.1 平方米，地下建筑 21509.8 平方米， $1.6 < \text{容积率} < 2.0$ ，建筑密度  $< 22\%$ ，绿地率  $> 30\%$ ，其余各项指标严格按照土地出让设计要点和土地出让合同中设定的标准落实，同步实施道路、给排水、强弱电、绿化、路灯等配套工程，本项目总投资 81000.0 万元。

项目主要建设内容如下：

(1) 地上建筑共计 60291.1 平方米，建设内容包括保障性住房以及各类公共服务设施用房，其中住宅面积 58227.5 平方米，配套用房面积 1302.7 平方米，门卫用房面积 42.4 平方米，变电所、开关站、垃圾房面积 718.5 平方米。

(2) 地下建筑共计 21509.8 平方米，主要用于人防工程和车库（其中人防建筑面积为  $5094.8 \text{ m}^2$ ）；

(3) 室外工程包括道路和广场、室外综合管网、绿化工程、大门及碑石以及围墙等各类附属工程。

### 2、项目经济社会效益分析

### （一）有利于提高如皋市区域经济环境

本项目改造了如皋市的旧貌，将原有破旧的房屋进行拆除，对被拆迁户进行统一安置。同时，注重对城市物质环境要素的整合，将城市形象与环境要素有机的结合起来，突出了城市的文明程度和人民的生活水平，进一步提升了如皋市形象。其次，通过本项目的建设，使项目区域人气倍增，进而提升地价，加上配套的相关交通设施的进一步完善，可以扩大市场辐射范围和对周边地区的影响力，从而推动区域经济的不断增长。商业的蓬勃发展，必然促进城市经济建设和财政。

### （二）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，就近建设保障性住房用于安置受拆迁影响居民，使其居住生活环境得到大幅度提升、实现人居现代化，生活质量得到较大改善。随着城市提档升级，本项目的实施将有助于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。

### （三）促进区域产业融合

本项目的建设能够增加城市积聚力，不仅带动建筑业、建材业、服务业，而且刺激其它相关产业的发展，促进各项消费。同时，随着投资环境的逐步改善，会吸引人们前来购物和从事商业经营活动，将推动饮食业、旅游业、商业、建筑业等相关行业的发展，并将进一步地提高城市的人口集聚

力和承载力，有利于如皋市成长为新兴现代化城市。

#### （四）促进产业结构优化调整，带动社会经济发展

保障性安居工程作为一项住房救助工程，目的是解决困难群众的住房问题，让群众享受经济改革发展的红利，体现了以人为本的科学发展观。棚户区改造工程的实施将对改善居民的生活状况、统筹城乡和谐发展和提供就业平台、改善居民的居住环境、缩小贫富差距等方面产生深远的影响；同时对当地经济、社会、文化和旅游等相关产业的发展起到巨大的推动作用。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

#### （一）项目投资额

本项目总投资 81000.0 万元，其中建设投资 77354.1 万元(包括工程费用 33693.1 万元，工程建设其他费用 41844.6 万元，预备费 1816.4 万元)，财务成本 3646.0 万元，流动资金暂按零估算。

#### （二）自有资本金及资本金到位情况

本项目自有资金 16200 万元，已投入。

#### （三）其他资金情况

其他资金 5.98 亿元由如皋高新技术园区开发有限公司自行筹措解决。

#### （四）项目建设计划及现状。

目前现状:1#楼 10 层主体结构完成，2#楼 1 层主体结构完成，3#楼 1 层主体结构完成，4#楼 2 层主体结构完成，5#楼 10 层结构完成，6#楼 11 层主体结构完成。

计划：2022年12月底主体结构封顶，2023年8月份施工综合管网，2023年9月份施工配套工程，2023年11月份施工绿化工程，2024年4月竣工验收。

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
GXQ2017-101 #B 平明小区保障性住房项目	81000			16200		5000	59800

注：其他资金主要为企业自筹资金。

#### 4、项目预期收益情况

##### (一) 利润总额和所得税

根据估算，本项目在运营期5年内共可获得营业收入95880.6万元，总成本费用共计87922.7万元，故利润总额共计7957.9万元。

项目所得税率按25%估算，则项目运营期3年内所得税共计1989.5万元。

##### (二) 净利润

项目利润总额扣除应缴纳所得税后即为净利润，根据估算项目运营期内净利润合计为5968.4万元。

##### (三) 盈利能力和财务生存能力分析

(1) 盈利能力：通过编制项目投资现金流量表，项目资本金现金流量表进行财务现金使用分析，详细指标如下表所示：

## 盈利能力分析表

名称	税前指标	税后指标
项目投资财务内部收益率 (%)	6.30	5.85
项目投资财务净现值 (ic = 5.12 %) (万元)	1937.0	1205.6
项目投资回收期 (年) (含建设期)	4.3	4.3
项目资本金财务内部收益率 (%)	6.40	

(2) 财务生存能力：通过对项目各年现金流量情况进行分析，项目在运营期各年净现金流量和累计盈余资金均为正值，说明本项目具有足够的净现金流量维持正常运营，财务可持续，具有良好的财务生存能力。

## 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	GXQ2017-101#B 平明小区保障性住房项目	项目主管部门 (盖章)	如皋市住建局
(预计)开工时间	2022 年 01 月	(预计)完成时间	2024 年 04 月
项目建设/运营单位 (盖章)	如皋高新技术园区开发有限公司	项目负责人及联系电话	杜斌斌 15262700984
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	本项目保障性住房选址位于如皋市城南街道万寿南路以西、汪明路以北、观风南路以东，总用地面积 31711.0 平方米，总建筑面积 81800.9 平方米，其中地上建筑 60291.1 平方米，地下建筑 21509.8 平方米，1.6<容积率<2.0，建筑密度<22%，绿地率>30%，其余各项指标严格按照土地出让设计要点和土地出让合同中设定的标准落实，同步实施道路、给排水、强弱电、绿化、路灯等配套工程，本项目总投资 81000.0 万元。		

必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):</p> <p>①《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二〇三五年远景目标纲要》; ②《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》; ③《如皋市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》; ④《如皋市城市总体规划(2013-2030)》;</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义: 本项目建设符合国家保障性安居工程建设相关政策, 是推进城镇化进程、改善低收入家庭居住条件而推出的一项民生工程。项目的实施可以改变居民原有住房简陋、环境较差现状, 改善困难群众的住房条件, 提高生活水平; 集约化使用建设用地、增加建设用地; 同时, 有效拉动投资、消费需求, 带动相关产业发展, 推进以人为核心的新型城镇化建设, 发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。</p>
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度: 本项目已取得如皋市行政审批局核准批复(皋行审投资〔2021〕109号), 项目按照进合法合规推进, 手续齐全, 项目成熟度高。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性: 本项目资金来源为 1.62 亿自有资金、0.5 亿专项债, 其余部分由企业筹措。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 项目收益预期扣去付现成本的净现金收入能够合理保障偿还专项债券融资本金和利息, 能够实现项目收益和融资自求平衡。</p>
公益性论证	<p>(1) 有利于提高如皋市域经济环境, 促进地区文化、教育、卫生事业发展</p> <p>(2) 改善原棚户区居民生活水平和生活质量, 项目的实施将有助于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。</p> <p>(3) 促进区域产业融合, 推动饮食业、旅游业、商业、建筑业等相关行业的发展, 并将进一步地提高城市的人口集聚力和承载力, 有利于如皋市成长为新兴现代化城市。</p>
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性: 本项目总投资 8.1 亿元, 其中单位自有资金为 1.62 亿元, 满足 20%项目资本金比例需要, 剩余资金由企业自筹 5.98 亿元, 申报政府专项债券资金 0.5 亿元; (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 本项目预期可获得营业收入 95880.6 万元, 总成本费用共计 87163.8 万元, 项目所得税率按 25%估算, 所得税共计 858.3 万元, 最终估算项目运营期内净利润合计为 2487.2 万元。</p>

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		8.1			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		0.5		
		其中:用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金		7.6		
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	一是解决原有居民布局凌乱、生活水平较低等问题和矛盾,破解保护资源、保障发展难题,实现土地资源集约高效利用;二是打破城乡二元结构,促进城乡统筹协调发展,提高城镇化水平;三是加快城市化进程,实现建设用土地资源、劳动力资源、市场需求与公共服务资源的有效集聚。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5

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

	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	5	
		计划可行性	项目偿债计划是 否切实可行	可行	5	5	
	风险可控 性 (10)	风险识别全 面性	项目是否对偿债 风险点进行系统 全面的识别	全面	5	4	
		风险应对可 行性	针对上述风险点 有无制定切实可 行的风险应对措 施	可行	5	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	97

## 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: 		
分管处(科)室审核意见	处(科)室负责人: 		

附件5

# 海安市2022年第十批江苏省政府债券项目 实施方案



## 棚户区改造专项债券

### 1. 项目主要内容

雅仕书苑保障性住房建设项目，该项目位于海安市闸东路以南、草坝支路以东、新华河以北，用地面积 33509 平方米，总建筑面积 71205 平方米，其中地上建筑面积 49484 平方米（住宅 43407 平方米，商铺 4737 平方米，配套 1340 平方米）。项目建设住宅 319 套、车位 495 个。

### 2. 项目经济社会效益分析

#### ① 项目建设有助于提升城市形象

本项目作为保障性住房项目，注重于优化城市功能与空间布局、改善城市生态环境、加强基础设施和公共服务配套设施建设、传承文化脉络，有助于提升海安的城市整体形象。

#### ② 项目建设有力地促进了海安社会事业协调发展

通过保障房建设，让居民高度集中，有利于对居民提供各项社会服务；统筹规划的居民小区，有利于繁荣发展第三产业，做到工、农、交、商、旅及各项社会事业协调发展。

#### ③ 依托本项目着力解决民生问题，走共同富裕道路

项目实施过程中把全体居民的基本利益、长远利益放在突出位置，让全体居民都能得到实惠，并为子孙后代创造可持续发展的有利条件。

### 3. 项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 50000 万元，其中：资本金 20000 万元，非资本金 30000 万元，具体如下：

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
雅仕书苑 保障性住 房建设项	50000			20000		1700	28300

目							
---	--	--	--	--	--	--	--

资本金中的其他资本金 20000 万元为自筹资金。

非资本金中的其他资金 28300 万元为拟继续发行的专项债券资金。

#### 4. 项目预期收益情况

雅仕书苑保障性住房建设项目，项目安置房住宅面积 43407 平方米，安置房住宅销售均价 6850 元/平方米，合计 29734 万元；商铺面积 4737 平方米，商铺回迁安置均价 20000 元/平方米，合计 9474 万元；车位共 495 个，销售均价 128000 元/个，合计 6336 万元。在债券存续期内，项目总收入为 45544 万元，剔除税费 99 万元、经营成本 911 万元，项目净收益为 44534 万元，即项目的其他地方自行试点项目收益专项债券收入净现金流入合计为 44534 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	雅仕书苑保障性住房建设项目	项目主管部门 (盖章)	江苏瑞海投资控股集团 有限公司
开工时间	2022.7.25	(预计)完成时间	2024.8.30
项目建设/运营 单位(盖章)	海安保障性住房投资建设有限公司	项目负责人及 联系电话	倪晶晶 18112280312
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	该项目建设内容为:规划用地面积33509m <sup>2</sup> ,总建筑面积71204.52m <sup>2</sup> ,其中地上计容建筑面积49484.26平方米(住宅43406.62平方米、商业用房面积4737.24平方米、公建配套用房1340.4平方米),地上不计入建筑面积1461.32平方米,地下建筑面积20258.94平方米。		
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);海安市行政审批局文件(海行审投资[2021]301号) (2)项目实施产生的作用和意义:保障性住房建设是实施城中村改造的重中之重,是推进大项目建设的重中之重,是维护社会政治稳定的重中之重,是推进保障性住房体系建设的重中之重,是事关发展大局,事关广大征迁拆迁群众切身利益和基本生活,是当前很多地区最为迫切、最需要解决的重大民生工程,民心工程。		
可行性论证	(1)项目建设投资合规性与项目成熟度:该项目的区位条件、交通条件、建设条件、自然条件、外部配套条件、规划环境条件、政策和项目的群众支持度均符合项目建设要求,工程的外部建设条件良好,建设具有可行性。 (2)项目资金来源和到位可行性:江苏省海安市财政运行情况良好,经济发展平稳;海安保障性住房投资建设有限公司运营情况良好。 (3)项目偿债计划可行性和偿债风险点:该项目偿债计划细致,偿还资金来源充足,不存在偿债风险风险点。		
公益性论证	(1)专项债券资金投向领域及建设内容:此次申请专项债券资金全部用于该建设内容。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)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些:公益性资本支出主要包括项目自身建设支出如:基础设施建设以及农民工工资等资本性支出。		
收益性论证	(1)专项债券资金需求合理性:经测算,2022年该项目预计需要资金1700万元,考虑到该项目符合专项债券投向领域,预计需要3亿元政府专项债券,经公司测算,该项目债券资金将在建设年度内实现支出,不会形成结余资金。 (2)项目自身收入、成本、收益预测合理性:该项目预计投入5亿元,房屋销售收入、车位的销售和租金收入预计合计5.0833亿元,经初步测算情况,该项目能够实现收益与融资自求平衡。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		5
	财政资金	政府预算资金安排	0
		政府专项债券资金安排	3
		其中:用作项目资本金	
	自筹资金	自有资金	2
市场化融资			
项目中长期目标	改善城市低收入居民的居住条件,加快建设安置房工程,对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。		

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	
	0	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	1	
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	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

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	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>丁永文</u> 部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: <u>王</u> 处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: <u>李</u> 处(科)室: (盖章)			

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

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

## 附件 3

### 2022 年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

#### 之如东县项目实施方案

#### 项目一、如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目

##### 1、项目主要内容

如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目坐落于如东县城西乡路南侧、至善路东侧，西至至善路，东至建材河，南至明霞花苑，北至西乡路，总用地面积约 27714 平方米，总建筑面积不得突破 52656.60 平方米（计入容积率 1.9 部分）。项目内容为棚户区改造安置房建设，已于 2021 年 7 月开工建设，预定于 2023 年 7 月完工。项目实施单位：如东恒一置业有限公司。

##### 2、项目经济社会效益分析

社会效益分析：

###### （1）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。

###### （2）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 6 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 10 亿元，实现税费上交超 1000 万元。

###### （2）项目区土地升值

本项目整理后可出让建设用地约 27714.0 m<sup>2</sup> (约 41.57 亩), 其中住宅总建筑面积 42401.55 m<sup>2</sup> (合计 352 套), 公共配套用房建筑面积约 7675.37 m<sup>2</sup>, 地下室总建筑面积约 21104.96 m<sup>2</sup>。同时, 可带动项目区周边的建设用地价格。

(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 6 亿元以上; 按此投资考虑, 会带动当地 GDP 超过 10 亿元, 上交当地税费超 1000 万元。

(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 1 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百个新的工作岗位。

3、项目资金投入计划及建设计划

如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目, 总投资为 63150.49 万元, 其中: 项目资本金 61150.49 万元, 本期拟申请 2022 年棚户区改造专项债券 2000 万元。项目内容为棚户区改造安置房建设, 已于 2021 年 7 月开工建设, 预定于 2023 年 7 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 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
如东县城西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目	63150.49	0	0	61150.49	0	2000	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), 省有关单位分别填列。

(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：江苏省如东县本次融资的棚户区改造地块，位于如东城中街道。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。具体计算如下表：

项目	地块	占用面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总地价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	县城紫琅路东侧、 嘉陵江路北侧	34,880.25	62,784.45	1.80	45,728.01	7,283.33	0.35	2,549.17
2	如东县城黄河路 北侧、紫琅路西侧 二号地块	57,473.17	103,451.71	1.80	106,779.18	10,321.6 4	0.25	2,580.41
3	如东县城黄河路 北侧、紫琅路西侧 一号地块	34,713.08	62,483.54	1.80	41,305.09	6,610.56	0.35	2,313.69
	综合楼面地价							7,443.27

(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如东县 2020-2022 年如东县生产总值(GDP) 近三年平均增速 7.33%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
如东县西乡路南侧至善 路东侧地块至善园东苑 项目 (元/平方米)	7,443.27	7,989.11	8,574.97	9,203.80	9,878.74	10,603.18	11,380.74

#### (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（分别以近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：（单位：万元）

预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）

项目土地出让收入预测表

年度	如东县西乡路南侧至善路东侧地块 至善园东苑项目
第一年	74,468.09
第三年	79,926.60
第三年	85,785.22
第四年	92,073.27
第五年	98,822.24
第六年	106,065.91
第七年	113,840.54
土地出让金金额	113,840.54

预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%，即增幅 6.60%

项目土地出让收入预测表

年度	如东县西乡路南侧至善路东侧 地块至善园东苑项目
第一年	67,021.28
第三年	71,933.94
第三年	77,206.69
第四年	82,865.94
第五年	88,940.02
第六年	95,459.32
第七年	102,456.49
土地出让金金额	102,456.49

预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%，即增幅 5.86%

项目土地出让收入预测表

年度	如东县西乡路南侧至善路东侧 地块至善园东苑项目
第一年	59,574.47
第三年	63,941.28
第三年	68,628.17
第四年	73,658.62
第五年	79,057.79
第六年	84,852.73
第七年	91,072.44
土地出让金金额	91,072.44

#### （4）项目净现金流入

根据测算，在接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）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 109,153.96 万元；在按

近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%即 6.60%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 98,215.12 万元；在接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%即 5.86%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 86,405.46 万元。详情如下：（单位：万元）

预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）  
如东县棚户区改造项目第七年土地出让收益测算表

序号	项目	如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目
一	出让土地回款	113,840.54
二	用于资金平衡土地相关收益	113,840.54
1	土地出让收入	113,840.54
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	9,107.24
4	农业土地开发资金	27.64
5	被征收农民基本生活保障资金	105.31
6	城镇廉租住房保障资金	1,138.41
7	国有土地收益基金	3,415.22
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	100,046.72
9	可返还政府收益	9,107.24
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	109,153.96

预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%，即增幅 6.6%

如东县棚户区改造项目第七年土地出让收益测算表

序号	项目	如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目
一	出让土地回款	102,456.49
二	用于资金平衡土地相关收益	102,456.49
1	土地出让收入	102,456.49
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	8,196.52
4	农业土地开发资金	29.75
5	被征收农民基本生活保障资金	113.35
6	城镇廉租住房保障资金	1,024.56
7	国有土地收益基金	3,073.69
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	90,018.61
9	可返还政府收益	8,196.52
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	98,215.12

预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%，即增幅 5.86%

如东县棚户区改造项目第七年土地出让收益测算表

序号	项目	如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目
一	出让土地回款	91,072.44
二	用于资金平衡土地相关收益	91,072.44
1	土地出让收入	91,072.44
2	四项基本政策成本	
3	政府收益 (1*8%)	7,285.79
4	农业土地开发资金	113.35
5	被征收农民基本生活保障资金	910.72
6	城镇廉租房保障资金	910.72
7	国有土地收益基金	2,732.17
8	可返还土地成本 (1-3-4-5-6-7)	79,119.67
9	可返还政府收益	7,285.79
10	用于资金平衡土地相关收益 (8+9)	86,405.46

(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及项目自身收益,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。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:接近三年如东县 GDP 平均增速 (7.33%) 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 46.84;接近三年如东县 GDP 平均增速 (7.33%) 的 90%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 42.29;接近三年如东县 GDP 平均增速 (7.33%) 的 80%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 37.38。详情如下:

接近三年如东县 GDP 平均增速 (7.33%) 的 100%比例计算预测增长率的情况下

本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融 资本金	利息	本息合计	
第一年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第四年			57.8	57.8	
第五年			57.8	57.8	
第六年			57.8	57.8	
第七年	2000.00		57.8	2057.8	

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融 资本金	利息	本息合计	
合计	2000.00		404.6	2404.6	112,623.96
本息覆盖倍数					46.84

接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90% 比例计算预测增长率的情况下

本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融 资本金	利息	本息合计	
第一年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第四年			57.8	57.8	
第五年			57.8	57.8	
第六年			57.8	57.8	
第七年	2000.00		57.8	2057.8	
合计	2000.00		404.6	2404.6	101,685.12
本息覆盖倍数					42.29

接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80% 比例计算预测增长率的情况下

本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融 资本金	利息	本息合计	
第一年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第四年			57.8	57.8	
第五年			57.8	57.8	
第六年			57.8	57.8	
第七年	2000.00		57.8	2057.8	
合计	2000.00		404.6	2404.6	89,875.46
本息覆盖倍数					37.38

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

项目名称	如东县城西乡路南侧、至善路东侧地块至善园东苑项目	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	2021年6月	(预计)完成时间	2024年6月
项目建设/运营单位(盖章)	如东恒一置业有限公司	项目负责人及联系电话	张南 13962791150
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目位于如东县西乡路南侧、至善路东侧地块(如东县城中心街道至善路8号)。总用地面积27714平方米,总建筑面积71902.69平方米。项目内容为棚户区改造安置房建设。		
必要性论证	<p>根据《如东县城市总体规划(2009-2030)》、《如东县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》,项目实施后可以使得土地利用结构更加合理,土地的利用率将大大增加,为土地的可持续利用奠定基础;能加快项目实施区域基础设施建设,改善居住环境,提高生活质量,进而促进城乡统筹发展,促进城乡用地结构和布局进一步优化。项目的实施将促进我县城镇建设事业发展,完善公共设施和网络,实现节能减排,促进社会和谐发展。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设符合江苏省如东县城发展规划,符合当地经济、社会发展水平和工程有关规范、标准的要求。根据建设规模确定的依据和原则,本项目结合如东县目前发展态势,打造人与自然和谐共存的灵动水乡,全面建设小康社会。本工程是如东县城建设的重大项目,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。</p> <p>(2) 本项目投资总额约63150.49亿元,其中本期债券资金0.2亿元,建设单位自筹61150.49亿元。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,它们普遍对本工程建设和运营持支持和配合态度。</p> <p>(3) 本项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入及项目自身收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。</p>		
公益性论证	本项目为棚户区改造安置房建设,专项债券资金建设高品质楼盘、推出适合本地需求的房型。资本支出具体包括项目从筹建至竣工验收,按设计规定的全部建设工程费用、工程建设其他费、基本预备费、建设期利息等工程所需的全部费用。		
收益性论证	<p>根据如东县城土地出让成交价、如东县近三年的GDP增长率来测算预期土地出让收入扣除四项基本政策成本、政策性基金后土地相关收益及项目配套商业出租收入和普通地下停车位出售收入预测,能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。本项目投资会提高当地经济水平,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。</p>		

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		6.315049			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		0.2		
		其中:用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金		6.115049		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	该项目的建设,充分发挥政府导向在经济社会发展中的龙头作用,推动区域经济的快速增长。同时,项目建设推进了该区域的城乡一体化,有利于提高所在地区居民的生活水平和生活质量。棚户区改造安置房建设直接关系到人民生活水平的提高和生活质量的改善,决定着居民的幸福指数,是提高居民住房水平,改善居住质量,满足人民群众物质文化生活需要的基本需求。					
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	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 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)			

## 项目二：如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目

### 1、项目主要内容

项目位于如东县城西乡路南侧、至善路西侧，东至至善路，西至朝阳路，南至明霞花苑，北至西乡路。总用地面积 23063 平方米，总建筑面积 44972.85 平方米（计入容积率 1.95 面积）。项目内容为棚户区改造安置房建设，已于 2021 年 7 月开工建设，预定于 2023 年 7 月完工。项目实施单位：如东恒一置业有限公司。

### 2、项目经济社会效益分析

社会效益分析：

#### （1）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，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。

#### （2）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 5 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 10 亿元，实现税费上交超 1000 万元。

#### （2）项目区土地升值

本项目整理后可出让建设用地约 23063.38.0 m<sup>2</sup>（约 34.60 亩），其中住宅总建筑面积 41858.92 m<sup>2</sup>（合计 345 套），公共配套用房建筑面积约 2881.30 m<sup>2</sup>，地下室总建筑面积约 18373.99 m<sup>2</sup>。同时，可带动项目区周边的建设用地价格。

#### （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 6 亿元以上；按此

投资考虑，会带动当地 GDP 超过 10 亿元，上交当地税费超 1000 万元。

(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 1 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百个新的工作岗位。

3、项目资金投入计划及建设计划

如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目总投资为 57161.87 万元，其中：项目资本金 55161.87 万元，本期拟申请 2022 年棚户区改造专项债券 2000 万元。项目内容为棚户区改造安置房建设，已于 2021 年 7 月开工建设，预定于 2023 年 7 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 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
如东县城西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目	57161.87	0	0	55161.87	0	2000	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)，省有关单位分别填列。

(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：江苏省如东县本次融资的棚户区改造地块，位于如东城中街道。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。具体计算如下表：

项目	地块	占用面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	县城紫琅路东侧、 嘉陵江路北侧	34,880.25	62,784.45	1.80	45,728.01	7,283.33	0.35	2,549.17
2	如东县城黄河路 北侧、紫琅路西侧 二号地块	57,473.17	103,451.71	1.80	106,779.18	10,321.64	0.25	2,580.41
3	如东县城黄河路 北侧、紫琅路西侧 一号地块	34,713.08	62,483.54	1.80	41,305.09	6,610.56	0.35	2,313.69
	综合楼面地价							7,443.27

(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如东县 2020-2022 年如东县生产总值(GDP) 近三年平均增速 7.33%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目 (元/平方米)	7,443.27	7,989.11	8,574.97	9,203.80	9,878.74	10,603.18	11,380.74

### (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（分别以近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：（单位：万元）

预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）

项目土地出让收入预测表

年度	如东县西乡路南侧至善路西侧地块 至善园西苑项目
第一年	65,275.29
第三年	70,059.97
第三年	75,195.36

第四年	80,707.18
第五年	86,623.02
第六年	92,972.49
第七年	99,787.37
土地出让金金额	99,787.37

预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%，即增幅 6.60%

项目土地出让收入预测表

年度	如东县西乡路南侧至善路西侧 地块至善园西苑项目
第一年	58,747.76
第三年	63,053.97
第三年	67,675.83
第四年	72,636.46
第五年	77,960.72
第六年	83,675.24
第七年	89,808.63
土地出让金金额	89,808.63

预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%，即增幅 5.86%

项目土地出让收入预测表

年度	如东县西乡路南侧至善路西侧 地块至善园西苑项目
第一年	52,220.23
第三年	56,047.97
第三年	60,156.29
第四年	64,565.75
第五年	69,298.41
第六年	74,377.99
第七年	79,829.89
土地出让金金额	79,829.89

#### （4）项目净现金流入

根据测算，在接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）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 95,682.32 万元；在接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%即 6.60%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 86,073.18 万元；在接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%即 5.86%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 75,725.05 万元。详情如下：（单位：万元）

预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）

如东县棚户区改造项目第七年土地出让收益测算表

序号	项目	如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目
一	出让土地回款	99,787.37
二	用于资金平衡土地相关收益	99,787.37
1	土地出让收入	99,787.37
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	7,982.99
4	农业土地开发资金	23.61
5	被征收农民基本生活保障资金	89.95
6	城镇廉租住房保障资金	997.87
7	国有土地收益基金	2,993.62
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	87,699.33
9	可返还政府收益	7,982.99
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	95,682.32

预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%，即增幅 6.6%

如东县棚户区改造项目第七年土地出让收益测算表

序号	项目	如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目
一	出让土地回款	89,808.63
二	用于资金平衡土地相关收益	89,808.63
1	土地出让收入	89,808.63
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	7,184.69
4	农业土地开发资金	29.75
5	被征收农民基本生活保障资金	113.35
6	城镇廉租住房保障资金	898.09
7	国有土地收益基金	2,694.26
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	78,888.49
9	可返还政府收益	7,184.69
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	86,073.18

预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%，即增幅 5.86%

如东县棚户区改造项目第七年土地出让收益测算表

序号	项目	如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目
一	出让土地回款	79,829.89
二	用于资金平衡土地相关收益	79,829.89
1	土地出让收入	79,829.89

2	四项基本政策成本	
3	政府收益 (1*8%)	6,386.39
4	农业土地开发资金	113.35
5	被征收农民基本生活保障资金	798.30
6	城镇廉租住房保障资金	798.30
7	国有土地收益基金	2,394.90
8	可返还土地成本 (1-3-4-5-6-7)	69,338.66
9	可返还政府收益	6,386.39
10	用于资金平衡土地相关收益 (8+9)	75,725.05

#### (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及项目自身收益，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。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；接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）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 41.16；接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%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 37.17；接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%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 32.86。详情如下：

接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 100%比例计算预测增长率的情况下

#### 本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融 资本金	利息	本息合计	
第一年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第四年			57.8	57.8	
第五年			57.8	57.8	
第六年			57.8	57.8	
第七年	2000.00		57.8	2057.8	
合计	2000.00		404.6	2404.6	98,982.32
本息覆盖倍数					41.16

接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%比例计算预测增长率的情况下

#### 本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融 资本金	利息	本息合计	
第一年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第四年			57.8	57.8	
第五年			57.8	57.8	
第六年			57.8	57.8	
第七年	2000.00		57.8	2057.8	
合计	2000.00		404.6	2404.6	89,373.18
本息覆盖倍数					37.17

接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80% 比例计算预测增长率的情况下

本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融 资本金	利息	本息合计	
第一年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第四年			57.8	57.8	
第五年			57.8	57.8	
第六年			57.8	57.8	
第七年	2000.00		57.8	2057.8	
合计	2000.00		404.6	2404.6	79,025.05
本息覆盖倍数					32.86

### 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	如东县城西乡路南側、至善路西側地块至善园西苑项目	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	2021 年 6 月	(预计)完成时间	2024 年 6 月





项目建设/运营单位 (盖章)	项目负责人及联系电话		张南 13962791150
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> 到期申请延续</span>		
项目内容简介	项目位于如东县西乡路南侧、至善路西侧地块（如东县城街道至善路9号）。总用地面积 23063 平方米，总建筑面积 61602.54 平方米。项目内容为棚户区改造安置房建设。		
必要性论证	<p>根据《如东县城市总体规划（2009-2030）》、《如东县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，项目实施后可以使得土地利用结构更加合理，土地的利用率将大大增加，为土地的可持续利用奠定基础；能加快项目实施区域基础设施建设，改善居住环境，提高生活质量，进而促进城乡统筹发展，促进城乡用地结构和布局进一步优化。项目的实施将促进我县城镇建设事业发展，完善公共设施和网络，实现节能减排，促进社会和谐发展。</p>		
可行性论证	<p>（1）项目建设符合江苏省如东县城发展规划，符合当地经济、社会发展水平和工程有关规范、标准的要求。根据建设规模确定的依据和原则，本项目结合如东县目前发展态势，打造人与自然和谐共存的灵动水乡，全面建设小康社会。本工程是如东县城建设的重大项目，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。</p> <p>（2）本项目投资总额约 57161.87 亿元，其中本期债券资金 0.2 亿元，建设单位自筹 55161.87 亿元。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。</p> <p>（3）本项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入及项目自身收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。</p>		
公益性论证	本项目为棚户区改造安置房建设，专项债券资金建设高品质楼盘、推出适合本地需求的房型。资本支出具体包括项目从筹建至竣工验收，按设计规定的全部建设工程费用、工程建设其他费、基本预备费、建设期利息等工程所需的全部费用。		
收益性论证	根据如东县城土地出让成交价、如东县近三年的 GDP 增长率来测算预期土地出让收入扣除四项基本政策成本、政策性基金后土地相关收益及项目配套商业出租收入和普通地下停车位出售收入预测，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。本项目投资会提高当地经济水平，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。		
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		5.716187
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	0.2
		其中：用作项目资本金	
.....			

		自有资金	5.516187			
	自筹资金	市场化融资				
		.....				
项目中长期目标	该项目的建设,充分发挥政府导向在经济社会发展中的龙头作用,推动区域经济的快速增长。同时,项目建设推进了该区域的城乡一体化,有利于提高所在地区居民的生活水平和生活质量。棚户区改造安置房建设直接关系到人民生活水平的提高和生活质量的改善,决定着居民的幸福指数,是提高居民住房水平,改善居住质量,满足人民群众物质文化生活需要的基本需求。					
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	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


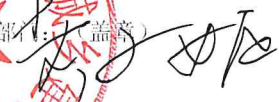




	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟 度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	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 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"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/>
		不通过 <input type="checkbox"/>	不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	 部门负责人:  部门: (盖章)		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)		
分管处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 		

## 二、棚改专项债券项目实施方案

项目 1 盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目

### 1、项目主要内容

#### (1) 项目审批情况

2022 年 1 月 28 日，盐城市大丰区行政审批局核准盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目，项目编码 2201-320904-89-01-749977。( 大行审发审(2022)6 号《关于盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目核准的批复》)。

#### (2) 项目建设内容

该项目位于大丰市康平路东、益民路北，用地面积 67,533.00 平方米，建筑面积 168,913.618 平方米，主要建设保障性住房 960 套、商业用房及其他的配套附属设施，项目总投资 116,000.00 万元。

### 2、项目经济社会效益分析

#### (1) 有利于推动社会经济的发展

国务院进一步扩大内需、促进经济增长的十项措施之首，就是加快建设保障性安居工程。保障性安居工程的建设，拉动了建筑业的发展，创造了就业机会。加快保障性安居工程建设，既是保障民生的需求，也是拉动内需的有效手段。通过向市场提供更多的此类住房，一方面改善城市的居住水平，另一方面通过住房消费带动其他消费，促进房地产业的平稳健康发展，对促进经济健康发展有推动作用。本项目的实施，对促进当地城市化建设，加快民生工程、基础设施、生态环境建设，不断优化经济结构，进一步推动区域经济的发展有推动作用。同时给该地区的人文、自然环境带来了巨大的改善。

#### (2) 有利于推动相关产业的发展

房地产开发拉动投资作用明显，房地产上下游的 50-60 个行业，如建材、钢铁、建筑、装修、家电等产业，以及设计院、施工单位、监理单位等都可以从中

受益。当前房地产市场的低迷，给上下游的产业也带来不小的冲击。有专家表示，商业地产的模式抑制了人们的消费冲动，以低利润的模式大量开发保障性住房，是短期内提升内需的有效方法，可以迅速带动上下游的相关行业。

### (3) 有利于创造就业机会

我国人口基数庞大，劳动力供给量大，整体劳动力供给与需求的矛盾日益加剧，如何解决劳动力就业问题已经成为社会可持续发展的重要课题。本项目建设期将为社会提供大量的短期就业机会，在项目经营期能为社会提供一定量的就业机会。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 116,000.00 万元，其中：①不含专项债券的项目资本金 61,000.00 万元；②专项债券融资 55,000.00 万元（本期拟申请金额 15,000.00 万元，后续拟申请金额 40,000.00 万元）。项目资金来源如下：

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 [注 1]	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 [注 2]
盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益	116,000.00			61,000.00		15,000.00	40,000.00

民路北保障性住房项目							
------------	--	--	--	--	--	--	--

[注 1]其他资本金部分为单位自有资金 61,000.00 万元；

[注 2]其他资金（非资本金）为单位 2023 年后续拟申请的专项债券金额，发行期限为七年，预计年利率均为 3.3%。

项目建设期为 2022 年 6 月至 2024 年 9 月，目前该项目正在建设中，项目计划于完工后当年投入运营。

#### 4、项目预期收益情况

项目建成后，主要收入为安置房销售收入、商铺销售收入、非机动车库销售收入、以及机动车位销售收入。以上收入可作为偿债资金来源，预计本期债券存续期内预期收益为 74,824.00 万元，全部债务存续期内预期收益为 74,824.00 万元，

相关收益情况如下：

单位：万元

年度	专项收入	专项付现成本	预期收益
2024 年	43,426.00	6,014.00	37,412.00
2025 年	34,741.00	4,811.00	29,930.00
2026 年	8,685.00	1,203.00	7,482.00
合计	86,852.00	12,028.00	74,824.00

销售比预测：预计项目投入运营第一年即 2024 年开始，销售比例为 50%、40%和 10%。

销售收入规模预测：①安置房销售收入：销售单价根据国有建设用地使用权出让合同（合同编号：3209822CR0004）“第十三条规定：该宗地回购价限价 0.65 万元/平方米”，按照 0.65 万元/平方米”预估；销售面积数据来源于总平面图中的经济技术指标，住宅规划面积为 107910.67 平方米（960 户）；②商铺销售收入：销售单价参照市场行情按照 2 万元/平方米预估，销售面积数据来源于总平面图中的经济技术指标，商业规划面积为 2490 平方米；③非机动车库销售收入：销

售单价参照市场行情按照 0.3 万元/平方米预估，总平面图中规划面积 12937.96 平方米；④机动车位销售收入：销售单价参照市场行情按照 6 万元/个预估，总平面图中规划住宅地下停车库 1308 个。

付现成本预估：①销售费用：安置房销售费用可忽略，商铺等其他按照 20% 预估；②其他经营管理费用：按照全部销售收入的 10% 预估。

## 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康平路东、益民路北保障性住房项目	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	2022 年 6 月	(预计)完成时间	2024 年 9 月
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	<p>该项目位于大丰市康平路东、益民路北，用地面积 67,533.00 平方米，建筑面积 168,913.618 平方米，主要建设保障性住房 960 套、商业用房及其他的配套附属设施，项目总投资 116,000.00 万元。</p> <p>2022 年 1 月 28 日，盐城市大丰区行政审批局核准盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目，项目编码 2201-320904-89-01-749977。（大行审发审（2022）6 号《关于盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目核准的批复》）</p>		
必要性论证	<p>(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，根据盐城市大丰区人民政府印发《大丰区城区棚户区治理三年行动方案》的通知。</p> <p>(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。</p>		
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) 有利于推动社会经济的发展</p> <p>国务院进一步扩大内需、促进经济增长的十项措施之首，就是加快建设保障性安居工程。保障性安居工程的建设，拉动了建筑业的发展，创造了就业机会。加快保障性安居工程建设，既是保障民生的需求，也是拉动内需的有效手段。通过向市场提供更多的此类住房，一方面改善城市的居住水平，另一方面通过住房消费带动其他消费，促进房地产业的平稳健康发展，对促进经济健康发展有推动作用。本项目的实施，对促进当地城市化建设，加快民生工程、基础设施、生态环境建设，不断优化经济结构，进一步推动区域经济的发展有推动作用。同时给该地区的人文、自然环境带来了巨大的改善。</p> <p>(2) 有利于推动相关产业的发展</p> <p>房地产开发拉动投资作用明显，房地产上下游的 50-60 个行业，如建材、钢铁、建筑、装修、家电等产业，以及设计院、施工单位、监理单位等都可以从中受益。当前房</p>		

	<p>地产市场的低迷，给上下游的产业也带来不小的冲击。有专家表示，商业地产的模式抑制了人们的消费冲动，以低利润的模式大量开发保障性住房，是短期内提升内需的有效方法，可以迅速带动上下游的相关行业。</p> <p>(3) 有利于创造就业机会</p> <p>我国人口基数庞大，劳动力供给量大，整体劳动力供给与需求的矛盾日益加剧，如何解决劳动力就业问题已经成为社会可持续发展的重要课题。本项目建设期将为社会提供大量的短期就业机会，在项目经营期能为社会提供一定量的就业机会。</p>					
收益性论证	<p>项目建成后，主要收入为安置房销售收入、商铺销售收入、非机动车库销售收入、以及机动车位销售收入。以上收入可作为偿债资金来源，参照市场数据及财务分析数据，预测本期债券存续期内净收益为 74,824.00 万元，全部债务存续期内净收益为 74,824.00 万元。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		11.6			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		5.5		
		其中：用作项目资本金				
	.....					
	自筹资金	自有资金		6.1		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1：加快城市化进程，改善群众住房条件和提高生活质量；</p> <p>目标 2：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。</p> <p>目标 3：建设保障性住房 960 套、商业用房及其他的配套附属设施</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策(40)	项目实施的必要性(10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3

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

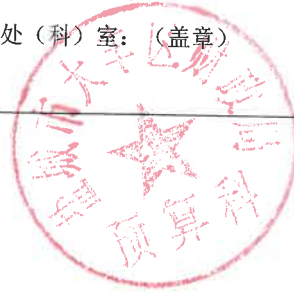
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

<p>主管部门 审核意见</p>	<p>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>



会  
江

日  
人



## 二、棚改专项债券项目实施方案

### 项目 1 杭集新桥二期（保障性经济适用房）

#### 1、项目主要内容

总建筑面积 36960 平方米，其中住宅 23330 平方米，商业约 2260 平方米，物管、社区和养老等配套用房约 1010 平方米，地下建筑面积约 10360 平方米（含机非车库、人防设备间等）。同步实施区间道路、景观绿化、照明以及水、电、气、通讯、地下管线等相关配套工程。

#### 2、项目经济社会效益分析

本项目是保障性经济适用房建设项目，主要用于拆迁安置，项目的建设维护了社会稳定，改善了城市面貌，提高中低收入居民的生活环境和生活质量。同时，该项目还会衍生一定的经济效益，推动了城市基础设施建设。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目建设期 24 个月。项目投资额 19508 万元，2021 年 3 月初开工前准备工作，2021 年 7 月正式开工。目前已完成地下室施工，地上已施工至 6 层，预计 10 月封顶，2023 年 7 月交付。2021 年已投入 2000 万元，2022 年计划投入 8000 万元。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
杭集新桥二期（保障性经济适用房）	19508	0	0	9708	0	4000	5800

注：其他资金（非资本金）5800 万元拟以后年度申请专项债资金。

#### **4、项目预期收益情况**

项目建设完工后实现运营管理，主要通过政府回购保障房（用于安置）；部分地下车位出售；部分车位、配套、商业出租收入实现项目收益，全部债券存续期内预计营业收入 22962.13 万元，运营总成本预计 515.92 万元，债券存续期内实现净收益 22446.21 万元。全部债券续存期内项目收益能覆盖债务本息约 1.86 倍，达到收支平衡。

## 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	杭集新桥二期（保障性经济适用房）	项目主管部门 (盖章)	扬州杭集城建投资有限公司
(预计)开工时间	2021年3月	(预计)完成时间	2023年3月
项目建设/运营单位(盖章)	扬州杭集城建投资有限公司	项目负责人及联系电话	李飞 15052503928
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 36960 平方米，其中住宅 23330 平方米，商业约 2260 平方米，物管、社区和养老等配套用房约 1010 平方米，地下建筑面积约 10360 平方米（含机非车库、人防设备间等）。同步实施区间道路、景观绿化、照明以及水、电、气、通讯、地下管线等相关配套工程		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据（扬行审投资发（2021）88 号）； (2) 项目实施产生的作用和意义；加快保障性住房建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生工程，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。实现社会不同阶层人民均能有房可住，解除他们的后顾之忧，促进社会的稳定发展。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：项目已经行政审批局备案并符合规划要求。 (2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源主要是申报政府专项债和自有资金，2022 年拟申请 4000 万元专项债，其余资金根据项目进度逐年申报专项债券，自有资金已全部落实到位。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目债务期限长、利率低，偿还压力小。项目建设运营后的收益能覆盖债务本息，相对而言偿债风险较低。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：总建筑面积 36960 平方米，其中住宅 23330 平方米，商业约 2260 平方米，物管、社区和养老等配套用房约 1010 平方米，地下建筑面积约 10360 平方米（含机非车库、人防设备间等）。同步实施区间道路、景观绿化、照明以及水、电、气、通讯、地下管线等相关配套工程 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：项目建设期的费用。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：符合项目申报要求，按项目投资计划分年申报，以满足项目建设资金需求。 (2) 项目建设完工后实现运营管理，主要通过政府回购保障房（用于安置）；部分地下车位出售；部分车位、配套、商业出租收入实现项目收益，全部债券存续期内预计营业收入 22962.13 万元，运营总成本预计 515.92 万元，债券存续期内实现净收益 22446.21 万元。全部债券续存期内项目收益能覆盖债务本息约 1.86 倍，达到收支平衡。		

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		1.9508			
	财政资金	政府预算资金安排	0.9708			
		政府专项债券资金安排	0.98			
		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:严格规范使用专项债券资金,确保专项债券专项全部用于本项目建设 目标2:认真组织实施专项债券项目建设,确保项目如期竣工并投入使用					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4

		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟 度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	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	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	97

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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