

附件 2-2

南京市 2023 年第六批江苏省政府债券 项目实施方案

棚户区改造专项债券项目实施方案

项目 1：永欣新寓安置房三期项目

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 1118 套。总建筑面积约 18.4 万平方米，其中地上建筑面积 11.2 万平方米，地下约 7.2 万平方米。

2、项目经济社会效益分析

本项目作为造福于民的民心工程、实事工程，其产生的财务效益较少，更多地表现为潜在的经济效益和社会效益：

(1) 改善区域居民生活水平和生活质量

拆迁的本质是安民利民富民，拆迁的目的是扩大群众利益，使居民最终成为城市建设中的受益者。本项目建设可改善被拆迁群体的居住环境，提高其居住条件，保证被拆迁户人人有其居，人人能够安居乐业。同时，本项目拆迁实行“市场加保障”、“就近安置”的政策措施，使拆迁群众的生活和就业不受影响，从而拆迁居民的生活水平和质量得到极大改善。

(2) 推进南京城镇化进程，统筹城乡发展

本项目建设符合《江苏省城镇体系规划（2012-2030）》要求的“区域轨道优先，引导城镇空间集聚；设施差别供给，引导区域特色发展；方式结构优化，促进交通节能减排；交通空间集约，促进交通走廊布局和城镇用地空间协调”的原则以及《南京“十二五”规划纲要》提出的“十二五”时期必须遵循要更加注重统筹城乡和区域发展的原则。本建设项目位于南京城郊，将成为辐射农村、连接城乡的节点和纽带。本项目基础设施的建设完善，对于建设新城镇，解决城乡二元结构引领城郊快速发展，改变城市面貌，推进南京城镇化建设，提升城市形象具有重大作用。

(3) 促进城市环境的改善，从而提高城市竞争力

本项目建设将带动该区域形成高密度的人口聚集地带，并对周边区域建设起到极大刺激作用，使南京城市环境在全国同等城市中的地位将大幅提升，美誉度得到进一步加强，投资环境将得到较大改善。由于城市综合竞争力的增加，对居民收入将产生正影响，使居民收入逐年增加。

(4) 促进项目在地区文化、教育、卫生事业的发展

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

3、项目资金投入计划及建设计划

项目于 2022 年 5 月开工建设，2024 年 12 月竣工。项目总投资约 123000 万元，其中资本金 36900 万元（均为自筹），拟申请发行棚改债券募集非资本金 86100 万元，其中：2022 年已使用债券募集非资本金 30000 万元（期限 7 年，利率 2.89%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 36000 万元，后期使用债券募集非资本金 20100 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
永欣新寓安置房三期项目	123000			36900	30000	36000	20100

4、项目预期收益情况

(1) 政府性基金收入

本期募投项目现金流入拟通过国有土地使用权出让实现用于平衡，其中：永欣新寓安置房三期棚改项目用于平衡的地块位于四至范围飞天大道以东、神舟路以南、龙川路以西、千帆路以北区域，面积 263.91 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。项目总收入预计为 263910 万元。扣除预计成本 137761.82 万元后，可用于平衡融资本息的项目收益 126148.18 万元。

(2) 运营收入

本项目预计约 2429 平方米可用于出租。预计可形成出租收入 300 万元/年，在债

券存续期内共产生运营收益 2100 万元。

(3) 债券全部存续期内项目预计净收益为 126148.18 万元，按 2023 年预计的目标收益的 100% 计算预期收益的本息覆盖倍数为 1.19。本期债券存续期内项目收益覆盖倍数为 1.48。

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

2023 年度

项目名称	永欣新寓安置房三期项目	项目主管部门 (盖章)	南京江宁经济技术开发区管 理委员会
开工时间	2022 年 5 月	(预计) 完成时间	2024 年 12 月
项目建设/运营 单位(盖章)	南京空港枢纽经济区投 资发展有限公司	项目负责人及 联系电话	汪俊 52733008
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	主要建设内容为新建安置房及附属设施，总建筑面积约 18.4 万平方米，其中地上建筑面积 11.2 万平方米，地下约 7.2 万平方米。涉及安置房 1118 套。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等)：宁经管委行审投资(2020)108 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，提升空港经开区的综合竞争力。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：目前项目部分合规性手续正在办理，正式施工前所有手续均具备，项目成熟度较高；</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：项目建设资金已按前期建设进度，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		12.3			
	财政资金	政府预算资金安排	3.69			
		政府专项债券资金安排	8.61			
	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：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。</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	项目前期手续是否完备	完备	2	1
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5

	性 (10)	计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	99

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



无锡市 2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）

项目实施方案

1、XDG-2020-44 号（惠东里 AC 地块）定销商品房建设项目

（1）项目主要内容

项目位于梁溪区，项目用地面积 122684.9 平方米，总建筑面积约 38.6158 万平方米，主要建设内容为棚户区安居建设，项目主要新建棚改定销房 28 栋、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等。

（2）项目经济社会效益分析

本项目依托梁溪区整体项目建设，使区域内的土地资源集聚利用，提高土地综合利用效益，同时项目也将充分挖掘项目建设用地的潜力，提高了周边土地的经济和社会综合效益。有利于改善中心老城区环境面貌、提升城市形象，有利于改善投资环境，满足人民对美好生活需求，加强魅力梁溪、精彩城区建设，促进梁溪区高质量现代化建设。

（3）项目资金投入计划及建设计划

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

项目实施步骤	2021 年		2022 年	2023 年	2024 年	
	7-8 月	9-12 月	1-12 月	1-12 月	1-6 月	6-7 月
前期手续						
项目招投标						
三通一平等						
基础及结构施工						
内外装饰						

设备安装						
基础设施配套						

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
XDG-2020-44号(惠东里AC地块)定销商品房建设项目	324300			97300	170100	56900	0

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2021年11月发行债券8.5亿元，7年期，年利率3.03%；2022年3月发行债券8.51亿元，7年期，年利率2.91%。

(4) 项目预期收益情况

该项目主要收入为住宅、配套商铺、地下车位出让收入，债券存续期内净收益为341020万元，能够覆盖债务本息。

(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

2023年度

项目名称	XDG-2020-44号(惠东里AC地块) 定销商品房建设项目	项目主管部门 (盖章)	无锡市梁溪区住房和城乡建设局
开工时间	2021/7/15	(预计) 完成时间	2024/7/15
项目建设/运营单位 (盖章)	无锡市梁溪棚户区危旧房改造发展有限公司	项目负责人及联系电话	吴小康, 17397921659
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目位于梁溪区, 项目用地面积122684.9平方米, 总建筑面积约38.6158万平方米, 主要建设内容为棚户区安居建设, 项目主要新建棚改定销房28栋、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等。		
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>国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发[2015]37号)、《住房城乡建设部国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》(建保[2015]125号)和江苏省《关于加快推进棚户区(危旧房)改造货币化安置的意见》。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义;</p> <p>①该项目是建设创新型城市, 实现产业的转型升级的需要; ②该项目的建设将大大改善棚户区改造区域内居民的居住条件; ③该项目的建设是加快城市化进程的需要; ④该项目的建设是加强土地集约利用的需要。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度;</p> <p>项目建设符合国家的产业政策, 符合区域规划和土地利用规划。棚户区改造建设运作已比较成熟, 有规范化运作流程。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性;</p> <p>项目资金来源政府性基金收入和申请政府专项债券。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点;</p> <p>棚户区改造建设竣工后有稳定的销售对象, 收益有保障。项目建设成本控制, 采取相应措施风险点可控。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容;</p> <p>项目定位棚户区改造建设, 建设内容为棚户区安居建设等。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些;</p> <p>主要为工程建设安装费用。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性;</p> <p>按照项目总投资的30%作为项目资本金, 剩余考虑专项债资金, 且按照年度建设任务申报, 资金需求与建设进度相匹配。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性;</p> <p>项目收入为住宅、配套商铺、地下车位出让收入等, 项目收入能够覆盖债券本息。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		32.43
	财政资金	政府预算资金安排	9.73
		政府专项债券资金安排	22.7
		其中: 用作项目资本金	0
		
	自筹资金	自有资金	
市场化融资			

一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
项目中长期目标						
目标1: 2022年完成主体框架建设 目标2: 2023-2024竣工交付						
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	项目设立是否具备现实基础	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、或调用现有项目代替	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	项目收益是否可靠可实现	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	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	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	

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

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

2、XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目（2023年）

（1）项目主要内容

本项目位于无锡市梁溪区广惠路与凤翔路与广石路交叉口西北侧。该项目为棚户区改造保障性住房建设，涉及总建筑面积约31.72万平方米，其中地上建筑面积约23.95万平方米，地下建筑面积约7.77万平方米。22栋楼，其中住宅楼20栋，商业1栋，配套1栋，最高27层，最低2层（配套）停车位2095个。

（2）项目经济社会效益分析

本项目依托梁溪区整体项目建设，使区域内的土地资源集聚利用，提高土地综合利用效益，同时项目也将充分挖掘项目建设用地的潜力，提高了周边土地的经济和社会综合效益。有利于改善中心老城区环境面貌、提升城市形象，有利于改善投资环境，满足人民对美好生活需求，加强魅力梁溪、精彩城区建设，促进梁溪区高质量现代化建设。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目计划于2021年5月开工建设，建设周期至2024年10月，建设期42个月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2021年		2022年	2023年	2024年
	1-5月	5-12月	1-12月	1-12月	1-10月
前期手续					
项目招投标					
三通一平等					
基础及结构施工					
内外装饰					
设备安装					
扫尾竣工验收					

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
XDG-2022-42号地块开发建设(2023年)	243,470.09	0	0	73,070.09	81000	80000	9400

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2021年12月发行债券8.1亿元，7年期，年利率3.03%；

其他资金(非资本金)⑨：为拟使用2024年发行债券0.94亿元，7年期，年利率4%。

(4) 项目预期收益情况

该项目主要收入为房款、商业配套、停车位，债券存续期内净收益为289572万元，能够覆盖债务本息。

(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

2023年度

项目名称	XDC-2020-63号地块定销商品房开发建设项目(2023年)	项目主管部门(盖章)	无锡市梁溪区住房和城乡建设局
开工时间	2021/5/8	(预计)完成时间	2024/10/31
项目建设/运营单位(盖章)	无锡市梁溪棚户区危旧房改造发展有限公司	项目负责人及联系电话	吴小康, 17397921659
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	本项目位于无锡市梁溪区广惠路与凤翔路与广石路交叉口西北侧。该项目为棚户区改造保障性住房建设,涉及总建筑面积约31.72万平方米,其中地上建筑面积约23.95万平方米,地下建筑面积约7.77万平方米。22栋楼,其中住宅楼20栋,商业1栋,配套1栋,最高27层,最低2层(配套)停车位2095个。		
必要性论证	(1)项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等); 国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发[2015]37号)、《住房城乡建设部国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》(建保[2015]125号)和江苏省《关于加快推进棚户区(危旧房)改造货币化安置的意见》。 (2)项目实施产生的作用和意义; ①该项目是建设创新型城市,实现产业的转型升级的需要;②该项目的建设将大大改善棚户区改造区域内居民的居住条件;③该项目的建设是加快城市化进程的需要;④该项目的建设是加强土地集约利用的需要。		
可行性论证	(1)项目建设投资合规性与项目成熟度; 项目建设符合国家的产业政策,符合区域规划和土地利用规划。棚户区改造建设运作已比较成熟,有规范化运作流程。 (2)项目资金来源和到位可行性; 项目资金来源政府性基金收入和申请政府专项债券。 (3)项目偿债计划可行性和偿债风险点; 棚户区改造建设竣工后有稳定的销售对象,收益有保障。项目建设成本控制,采取相应措施风险点可控。		
公益性论证	(1)专项债券资金投向领域及建设内容; 项目定位棚户区改造建设,建设内容为棚户区安居建设等。 (2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些; 主要为工程建设安装费用。		
收益性论证	(1)专项债券资金需求合理性; 按照项目总投资的30%作为项目资本金,剩余考虑专项债资金,且按照年度建设任务申报,资金需求与建设进度相匹配。 (2)项目自身收入、成本、收益预测合理性; 项目收入主要为定销商品房销售、配套商业收入、停车位收入,收益测算符合市场行情,项目全生命周期预期收益与专项债券规模相匹配,能够覆盖债务本息。		
项目资金来源(亿元)	项目(预计)投入资金总额		24.347
	财政资金	政府预算资金安排	7.307
		政府专项债券资金安排	17.04
		其中:用作项目资本金	0
		
	自筹资金	自有资金	
市场化融资			

一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
项目中长期目标							
目标1: 2022年完成主体框架建设 目标2: 2023-2024竣工交付							
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	项目设立是否具备现实需求	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	项目收益是否能够有效实现		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
	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	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	100

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

3、洛社镇正明安置区（一期）C 地块

（1）项目主要内容

该项目 C 地块一区建设规模约 15 万平方米，主要包括 924 套安置房及相关配套工程建设。内容包括：（1）土建工程，主要为住宅建筑、公建配套建筑；（2）给排水工程；（3）电气工程；（4）暖通空调工程；（5）消防工程；（6）室外配套工程等建设。

（2）项目经济社会效益分析

1) 该项目的建设有利于加快郊区“三集中”改革的进程，加快惠山区洛社镇建设改造的步伐，美化洛社镇的区域环境。

2) 该项目的建设有利于满足人们对高质量住房的消费需求，能很好地提高居民的居住水平。正明安置区（一期）C 地块项目是一个集住宅、停车等一体化的生态小区，房屋结构质量优化、设施齐全、环境优美、交通便捷，这也是对于“安全、健康、环保”越来越重视的无锡市民住房消费所关注和追求的目标。本项目的建设为市民提供了一部分适合需求的住宅房，很好地丰富了当地的房地产市场，一定程度上缓解了人们对安置房日益增长的消费需求。

3) 该项目的建设有利于合理利用土地资源。房地产项目消耗的资源主要是土地，而土地是极其宝贵的自然资源。本项目所在地块交通便捷、商贸繁荣，闹中取静，很适合居住，极具商业气氛和开发价值。建设单位经多方对比，优选建设方案，建成一个具有生态理念的现代化花园小区，实现经济效益与环境效益良性互动，较为合理地利用了土地资源。

4) 有利于环境保护。建成的正明安置区（一期）C 地块工程有专职物业管理，生活垃圾随时收集，生活污水集中处理，固废粪便无害处理，供热供气集中合理，绿草花木适时管理，人与自然融为一体。

5) 该项目的建设也有利于社会的稳定和谐，切实解决了部分拆迁户的住房需求问题，能有效地缓解拆迁安置严重滞后地矛盾，对社会地稳定产生积极的影响。

本项目社会风险分析是对可能影响项目的各种社会因素进行识别和排序，选择影响面大，持续时间长，并容易导致矛盾的社会因素预测。经分析，项目的实施期间易发生的占地及扰民问题，可能引发部分群众的抵触情绪，诱发矛盾，故应引起高度重视、加强防范措施。项

目施工要严格按区域控制详规的要求,退让用地红线,严格按规划部门批准的规划方案实施。在施工过程中,认真做好安全防护和环境保护,不占道施工,不夜间扰民,不影响企业生产和群众生活,把项目施工中可能出现的社会风险降至最低程度。

综上所述,本项目的建设有利于合理开发和集约利用土地资源;项目的建设有利于无锡市加快特大城市建设的进程,加快惠山区城市建设改造的步伐,美化区域环境;有利于公共卫生服务体系建设和环境状况的改善。

本项目的建设将得到政府有关部门的支持,通过采取积极有效的措施解决项目建设中可能产生的社会问题,社会风险较小。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目工程总投约为 85000 万元,其中财政资金 30000 万元,拟申请专项债券资金 55000 万元。2022 年拟申请专项债券资金 7000 万元,2023 年拟申请专项债券资金 12000 万元,2024 年拟申请专项债券资金 36000 万元。本项目计划 2021 年 10 月开工建设,建设周期至 2024 年 12 月,建设期 36 个月。

具体实施进度见下表:

项目实施步骤	2018 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	3 月	10-12 月	1-12 月	1-12 月	1-12 月
项目审批					
勘察/规划设计等					
前期土地整理等					
基础配套设施建设					

项目资金来源如下表所示:

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

		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
洛社镇正明安置区（一期）C地块	85,000.00			30,000.00	7,000.00	12,000.00	36,000.00

注：已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2022年发行债券0.7亿元，7年期，年利率2.89%。

注：其他资金（非资本金）⑨：为2024年拟发行债券3.6亿元，7年期，年利率4%。

（4）项目预期收益情况

该项目专项收益为住宅出让收入和政府性基金收入，债券存续期内，预计项目总收益12.1868亿元，可以覆盖本息。

(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

2023年度

项目名称	洛社镇正明安置房（一期）C地块	项目主管部门 (盖章)	无锡市惠山区洛社镇人民政府
(预计) 开工时间	2021.10	(预计) 完成时间	2024.12
项目建设/运营 单位(盖章)	无锡惠龙建设投资有限公司	项目负责人及 联系电话	万峰15161515528
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	C地块一区建设规模约15万平方米，主要包括924套安置房及相关配套工程建设。内容包括：(1)土建工程，主要为住宅建筑、公建配套建筑；(2)给排水工程；(3)电气工程；(4)暖通空调工程；(5)消防工程；(6)室外配套工程的建设。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):根据《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》(财预〔2017〕97号)，惠发改投〔2018〕37号； (2) 项目实施产生的作用和意义:本项目旨在加快镇区建设拆迁安置，同时为节约、集约利用土地，改善居民生活居住环境，加快城市化进程，促进经济、社会快速发展。因此，推进拆迁安置房建设是一项迫在眉睫的任务。本项目的建设将不仅改善当地居民的居住条件，提高生活质量，更有利于加快当地住宅资源布局调整，公共卫生服务体系建设，强化社区建设管理，促进社会的和谐稳定。;		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度:该项目已纳入2019年国家和省棚户区(危旧房)改造计划(无锡市惠山区住房和城乡建设局。本安置房小区的建设适应社会需求，加之政府对拆迁安置工作的有序管理和保障体系，本项目的建设有着广阔的市场空间。 (2) 项目资金来源和到位可行性:项目工程总投资约为8.5万元。其中项目财政资金30000万元，其余拟申请政府专项债券资金55000万元。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点:项目收益主要为住宅出让收入，债券存续期内预计总收益121868万元。。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容:专项债券资金投向领域棚户区改造，C地块一区建设规模约15万平方米，主要包括924套安置房及相关配套工程建设。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些:主要包括市政建设(广场、供气、供电、供水、污水及垃圾处理)、公共卫生、义务教育、保障性安居工程等。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性:根据《2023年政府专项债申报要点及建议》，对2023年新增专项债券，各地在符合政策规定和防控风险的基础上，以省份为单位，专项债券资金用于项目资本金的规模占该省份专项债券规模的比例上限保持20%不变。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性:项目土地费用、前期成本等均按照《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、《江苏省安装工程计价定额》、《江苏省市政工程计价定额》版)等相关文件测算。项目实施完成后，项目收益主要为住宅出让收入和政府性基金收入，债券存续期内预计总收益121868万元。预期收益可覆盖融资本息，可用于本项目还本付息。		
项目资金来源	项目(预计)投入资金总额		8.5
	财政资金	政府预算资金安排	3
		政府专项债券资金安排	5.5
		其中:用作项目资本金	

(亿元)					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
					
项目中长期目标	目标1: 建成总建筑面积为15万平方米, 涉及套数924套的改善当地居民的居住条件的安置房;					
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	4
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	4
		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	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	3
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	2
总分					100	91

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项目立项依据充分;根据《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》(财预〔2017〕197号)。 ②决策过程规范;根据惠发改投〔2018〕37号文件决策执行。	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具备;本项目旨在加快镇区建设拆迁安置,同时为节约、集约利用土地,改善居民生活环境,加快城市化进程,促进经济、社会快速发展。因此,推进拆迁安置房建设是一项迫在眉睫的任务。本项目的建设将不仅改善当地居民的居住条件,提高生活质量,更有利于加快当地住宅资源布局调整,公共卫生服务体系建设,强化社区建设管理,促进社会的和谐稳定。 ②实施计划合理,风险可控;项目计划2021年10月开工,2024年12月完成。本项目的建设得到政府有关部门的支持,通过采取积极有效的措施解决项目建设中可能产生的社会问题,社会风险较小。	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目公益性	①项目符合专项债券资金支持领域,投向为棚户区改造 ②专项债券资金能够形成公益性资本支出;主要包括市政建设(广场、供气、供电、供水、污水及垃圾处理)、公共卫生、义务教育、保障性安居工程等。	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目收益性	①项目自身能够产生收益;项目收益主要为住宅出让收入和政府性基金收入,债券存续期内预计总收益121868万元。 ②项目收益能实现收益与融资自求平衡;预期收益可覆盖融资本息。	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息清晰完整,设定了绩效目标、绩效指标及指标值;项目名称为浚社镇正明安置房(一期)C地块项目,项目主管部门为无锡市惠山区浚社镇人民政府,项目建设运营单位为无锡惠建建设投资有限公司,绩效指标包括数量指标、质量指标、时效指标以及年度指标值; ②绩效目标与本部门职能、发展规划等密切相关,设置全面且规范;绩效目标与本部门、政府规划、招标、工程部门发展规划密切相关。 ③按项目实施内容和资金用途细化量化指标,按立项必要性设置了核心绩效指标,专项债券年度预期目标:2023年12月底前完成该项目1063户配电(含电缆、管井、高低压设备及电表安装等)、市政供水管道及二次供水、居民燃气管道(从市政管网接气点至居民用户表后侧)之间所有燃气管道及附属设施设备安装,无线网络覆盖(含小区内安装主干光缆、有线宽带,室内信号分布和5G信号覆盖服务),小区智能化监控基础设施建设工程,年度指标值达到100%。	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值经过论证和合理测算,符合行业正常水平或事业发展规律;经与政府相关规划、工程、招标科论证和测算,指标合理; ②数据可以获得,数据根据各相关部门实际数据及可研报告结合测算。	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源合规、可行,专项债券资金支持对象、范围、实施内容等明确且合规可行,投入经济;项目工程总投资约为65000万元。其中财政资金30000万元,其余拟申请政府专项债券资金35000万元,投向为棚户区改造,主要为涉及本项目位于浚社镇正明村,C地块一区建设规模约15万平方米,主要包括924套安置房及相关配套设施建设。成本费用节约率与控制率≤100%。 ②政府债券资金与绩效目标匹配。2023年申请债券资金为1.2亿元,与绩效目标相匹配。	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
审核结果		通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
主管部门 审核意见	部门负责人: [Signature] 日期: (日期)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: [Signature] 日期: (日期)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: [Signature] 日期: (日期)			

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)室作为纳入专项债券项目库的依据。

4、新安街道丽新苑安居房一期工程

(1) 项目主要内容

新安街道丽新苑安居房一期工程用地面积约 29692 m²，总建筑面积约 93583 平方米，项目包含 6 栋 14 层的高层住宅、1 栋 3 层配套用房、1 座单层地下车库。

(2) 项目经济社会效益分析

本次安居房建设项目工程属于解决拆迁安置户的民生工程，本身不存在经济盈利性质，主要体现在社会效益上。随着新吴区城镇建设规模、开发力度进一步加大，以及保证拆迁安置户住房保障的顺利实施，安居房建设已成为新吴区新安街道建设中的一个瓶颈，其艰巨性、复杂性和紧迫性显而易见，抓好安居房建设已迫在眉睫。新吴区新安街道安居房建设要出速度、出亮点、出特色，必须打破原有常规，改变当前安居房建设中出现的“小、散、乱”的现状。按照“集中化、规模化、规范化、科学化”的理念，建设出布局合理、功能配套、土地节约、环境优良、风情浓郁、生活便利的现代化安居房小区。牢固树立“高水平建设，高度节约”的理念，杜绝出现由于建设档次不高而造成的“二次拆迁”及重复建设，避免出现财力和资源的浪费。

对居住分散的居民进行集中安置，可置换出大量可建设用地，被置换出来的可建设用地将用于更能发挥土地经济效益与社会效益的项目，提高了土地利用效率，实现了土地的真正价值。新安街道丽新苑安居房一期工程 可行性研究报告 78 无锡市建筑设计研究院有限责任公司综合以上因素，我们认为，应尽快完成新安街道丽新苑安居房一期工程建设工作，安置好区域居民，为无锡市新吴区的整体后续开发建设、产业结构升级、改善民生和城市形象做好前期准备工作。该项目建成后，还能在一定的程度上带动周边区域消费，进一步加快城市化水平进程，对构建和谐社会具有积极地推动作用。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

新安丽新苑一期安置房工程项目 2022 年 8 月推进项目实施，建设周期至 2024 年 6 月，建设周期 23 个月，具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2022 年		2023 年			2024 年	
	8-9 月	10-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-6 月

项目审批							
勘察/规划设计							
项目招投标							
三通一平等							
基础及结构施工							
内外装饰							
设备安装							
基础设施配套							

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
新安街道丽新苑安居房一期工程	48000			10000	10000	7000	21000

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2022 年 6 月已发行债券 1 亿元，7 年期，年利率 2.89%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2024 年发行债券 2.1 亿元，7 年期，年利率 4%。

(4) 项目预期收益情况

该项目主要收入为停车费、物业费收入和政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 10.1826 亿元，能够覆盖债务本息。

(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

2023年度

项目名称	新安街道丽新苑安居房一期工程	项目主管部门 (盖章)	新吴区人民政府新吴区土地 办事处 2024年6月
(预计) 开工时间	2022年8月	(预计) 完成时间	2024年6月
项目建设/运营 单位(盖章)	新吴区人民政府新吴区土地 办事处	项目负责人及 联系电话	13023300986 1988613
项目属性	■新增专项债券 延期申请延续		
项目内容简介	新安街道丽新苑安居房一期工程用地面积约29692m ² ，总建筑面积约93583平方米，地上总建筑面积约64498平方米，地下建筑面积约22460平方米。本项目包含6栋14层的高层住宅（其中3栋含1层附属配套商业）、1栋3层配套用房、2栋单层地下车库，容积率2.17，建筑密度25%，绿化率30%，住宅户数750户。机动车停车位650辆（其中地上75辆，地下575辆）。		
必要性论证	1、依据： 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）、《中华人民共和国环境保护法》（2014修订）、《中华人民共和国土地管理法》（2019修正）、立项文号：锡新行审许【2020】258号、概算文号：锡新财审基【2020】53号 2、作用和意义： 新安街道丽新苑安居房一期工程既可安置本区大量拆迁户，提高了被征地居民的居住生活水平，解决了他们的后顾之忧，又美化了城市环境，为区域的其它建设项目提供了大量可建设用地，提高了土地利用效率。完善新安街道丽新苑安居房一期工程，解决被征地居民的居住问题，是有效利用本地区土地资源的前提和必要条件。项目的建设也有利于土地的节约集约利用，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。该项目建成后，还能在一定的程度上带动周边区域消费，进一步加快城市化水平进程。因此该项目具有良好的社会效益，对构建和谐社会具有积极地推动作用		
可行性论证	1、项目投资合规性与项目成熟度 (1) 国家计委、建设部计划投资〔1993〕530号文件《关于印发建设项目经济评价方法与参数通知》 (2) 安装：《全国统一安装工程预算定额江苏省单位估价汇总表》；《安装工程预算工程量计算规则》 (3) 2014年《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014年《江苏省安装工程计价定额》2014年《江苏省市政工程计价定额》和2014年《江苏省建设工程费用定额》 (4) 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格〔1999〕1283号文） (5) 勘察费、设计费：国家发展计划委员会、建设部关于发布的《工程勘察设计收费管理规定》的通知，计价格〔2002〕10号文 (6) 施工监理费：国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知，发改价格〔2007〕670号文。 (7) 参照当地建设行政主管部门发布的造价信息进行估算，缺项的以市场询价为依据。 (8) 设计单位提供的设计方案图纸与文件 (9) 无锡市建设工程及安装工程价格信息 2、项目资金来源和到位可行性 本项目总投资约 48000 万元，项目建设资金由无锡市新吴区财政解决。项目建设期资金分 3 年投入，建设项目资金逐年投入比例分别为：第一年 40%，第二年投入 30%，第三年投入 30%。 3、项目偿债计划可行性和偿债风险点 本项目建设资金由无锡市新吴区财政解决。如资金不能到位，则项目不得不采用其他融资方法，这可能会增加项目开发成本，甚至影响项目进度。如果所筹资金不到位，将会影响工程进度和施工质量，甚至可能会造成停工，影响建设单位的正常运作，承担违约责任，损害建设单位的利益。		

<p>公益性论证</p>	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容： 该项目建设基地位于无锡市新吴区新安街道南湖园路西侧、规划二路（浪新路延伸）北侧、清晏路东侧、运河西路南侧。新安街道丽新苑安居房一期工程由6栋14层的高层住宅（其中3栋含1层附属配套商业）、1栋3层配套用房、1座单层地下车库组成。本项目将分地块建设，其中，A地块包含5栋住宅、配套及部分地下室；B地块包含1栋住宅、配套及部分地下室。用地面积约29692m²，项目总建筑面积约93583平方米，地上总建筑面积约64498平方米，地下建筑面积约22460平方米。本项目包含6栋14层的高层住宅（其中3栋含1层附属配套商业）、1栋3层配套用房、1座单层地下车库。本项目将分地块建设，其中，A地块包含5栋住宅及配套，地上总建筑面积约50998平方米，地下建筑面积约19860平方米；B地块包含1栋住宅及配套，地上总建筑面积约13500平方米，地下建筑面积约2800平方米。容积率2.17，建筑密度25%，绿化率30%，住宅户数750户。机动车停车位658个（其中地上75个，地下575辆）。</p>																						
<p>收益性论证</p>	<p>(1) 专项债券资金需求合理性： 本项目总投资约48000万元（其中前期土地成本1100.03万元、建安工程费41399.63万元、工程建设其他费用3537.15万元、不可预见费2233.34万元）。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性： 项目前3年为建设期，在进入运营期后四年销售收入预计为53187万元，增值税及附加为1288万元</p>																						
<p>项目资金来源 (亿元)</p>	<p>项目（预计）投入资金总额</p> <table border="1" data-bbox="502 703 1066 1055"> <tr> <td></td> <td>政府预算资金安排</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">财政资金</td> <td>政府专项债券资金安排</td> <td>3.8</td> </tr> <tr> <td>其中：用作项目资本金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">自筹资金</td> <td>自有资金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市场化融资</td> <td></td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td></td> </tr> </table>						政府预算资金安排	1	财政资金	政府专项债券资金安排	3.8	其中：用作项目资本金			自筹资金	自有资金		市场化融资			<p>4.8</p>
	政府预算资金安排	1																					
财政资金	政府专项债券资金安排	3.8																					
	其中：用作项目资本金																						
																						
自筹资金	自有资金																						
	市场化融资																						
																						
<p>项目中长期目标</p>	<p>对照新吴区拆迁安置计划，新吴区新安街道目前建设的可安居房源已十分紧张。为妥善做好今后几年全区的拆迁安置工作，力争达到拆迁安置“零过渡”。项目的建设安置了大量被征地的居民，解决了被征地居民的后顾之忧，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。完善新安街道丽新苑安居房一期工程建设，解决被征地居民的居住问题，是有效利用本地区土地资源的前提和必要条件。对居住分散的居民进行集中安置，可置换出大量可建设用地，被置换出来的可建设用地将用于更能发挥土地经济效益与社会效益的项目，提高了土地利用效率，实现了土地的真正价值。项目的建设既响应了国家妥善安置拆迁户的问题，又解决了被征地居民的后顾之忧，又美化了城市环境，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。项目的建设将带来进一步改善社会民生、加快城市建设、提升城市形象，将促进本地区经济社会发展的社会效益和经济效益。</p>																						
<p>一级指标 (参考指标)</p>	<p>二级指标 (参考指标)</p>	<p>三级指标 (参考指标)</p>	<p>指标解释</p>	<p>标准值</p>	<p>参考分值</p>	<p>得分</p>																	
	<p>项目实施的必要性 (10)</p>	<p>任务明确性</p>	<p>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</p>	<p>明确</p>	<p>2</p>	<p>2</p>																	
		<p>需求客观性</p>	<p>项目设立是否具有现实需求</p>	<p>客观</p>	<p>3</p>	<p>3</p>																	
		<p>手段最优性</p>	<p>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</p>	<p>最优</p>	<p>3</p>	<p>3</p>																	
		<p>效益明显性</p>	<p>项目是否有明显的经济、社会、生态效益等</p>	<p>明显</p>	<p>2</p>	<p>2</p>																	

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	4
		项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5
	绩效目标 (10)	收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
		绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分、是否符合实际	合理	5	4
	建设投资 合规性 (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
		立项合规性	项目申报、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金是否重复支持	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	3
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规，真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	95

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

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

5、新建梅村村安置房工程

(1) 项目主要内容

新建 9 幢安置房以及相关配套用房，总户数 374 套，总建筑面积 74000 平方米,总投资 3.8 亿元。

(2) 项目经济社会效益分析

1) 社会效益

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

2) 经济效益

项目的实施能更好的向外界展示无锡市的形象，提高投资者对无锡的印象，增强无锡市新吴区的凝聚力和对外吸引力，给当地带来更多的投资机遇，改善投资环境，促进地方经济发展，提高政府财政收入。除此以外，项目工程建设过程中将会给包括设计单位、施工单位、监理单位等提供一些工作机会，带动建筑业、运输业的发展，也会给社会提供一定数量的就业机会，从而有效地增加该地区居民的收入。本项目的建设能改善人民群众的居住条件，特别是低收入家庭的居住条件，优化梅里古镇周边环境，提升城市形象，增强人才吸引力，促进转型升级。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

新建梅村村安置房工程项目计划 2021 年 9 月推进项目实施，计划建设周期至 2023 年 12 月，建设周期 28 个月，具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2021 年		2022 年		2023 年		
	1-8 月	9-12 月	1-10 月	11-12 月	1-8 月	9-10 月	11-12 月

勘察/规划设计							
项目招投标							
三通一平等							
基础及结构施工							
内外装饰							
设备安装							
基础设施配套							

项目名称	项目总投资 (万元)① =②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
新建梅村安置房工程	38000			20000	10000	8000	

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2021年12月已发行债券0.5亿元，7年期，年利率3.03%；2022年6月已发行债券0.5亿元，7年期，年利率2.89%。

(4) 项目预期收益情况

该项目主要收入为房屋租金收入和政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为2.6889亿元，能够覆盖债务本息。

(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

2023年度

项目名称	新建梅村村安置房工程	项目主管部门 (盖章)	无锡新吴区人民政府梅村街道办事处
(预计) 开工时间	2021年9月	(预计) 完成时间	2023年12月
项目建设/运营 单位 (盖章)	无锡香梅投资发展有限公司	项目负责人及 联系电话	许伟-13915331303
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9幢安置房以及相关配套用房, 总户数374套, 总建筑面积74000平方米, 总投资3.8亿元。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等): 无锡市高新区(新吴区)行政审批局项目建议书, 锡新行审许(2020)252号 (2) 项目实施产生的作用和意义: 该项目建设有利于城市总体规划的顺利实施, 有利于加快农民由农村到城市化的进程, 提高城镇化率; 健全城乡发展一体化体制机制, 进一步缩小城乡差距, 形成以城带乡、城乡一体的新格局; 是提升城区形象, 改善城市环境的迫切需要。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度: 无锡市行政审批局规划建设许可证, 编号: 320214202100182; 无锡市高新区(新吴区)行政审批局可研批复, 编号: 锡新行审许(2020)253号; 无锡市行政审批局施工许可证, 320291202109020101。 (2) 项目资金来源和到位可行性: 预计财政预算资金2亿, 政府专项债券资金1.8亿, 梅村街道2021年财政总收入达26.69亿元, 资金来源有保障。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投入领域及建设内容: 保障性安居工程, 新建9幢安置房以及相关配套用房, 总户数374套, 总建筑面积74000平方米。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些: 形成保障性安居工程74000平方米, 总量374套		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性: 本项目债券预计占比47%。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 本项目自身收益主要为物业出租收入, 不足部分由土地拍卖渠道安排资金解决。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		3.8
	财政资金	政府预算资金安排	2
		政府专项债券资金安排	1.8
		其中: 用作项目资本金	
	自筹资金	自有资金	
		市场化融资	

项目中长期目标	目标1: 建成总建筑面积74000平方米, 总套数374套, 9幢11层住宅, 涵盖住宅、人防工程、地下车库及配套用房等。 目标2: 改善居住条件, 提升城市形象, 增强人才吸引力, 促进转型升级					
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	2
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	4
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	4
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续齐备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2

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	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

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

6、鸿运苑九期拆迁安置小区项目

(1) 项目主要内容

项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、徐塘河以北，锡宅路以南。项目新建 14 幢住宅楼及相关配套设施，总用地面积约 71661 平方米，总建筑面积 236461.85 平方米。

(2) 项目经济社会效益分析

1) 项目建设是构建和谐社会的需要 因公共需要、城市发展而被拆迁的住户，在为经济社会发展做出贡献的同时，理应得到合理补偿和安置。这涉及到社会公平、社会和谐等重大社会民生问题，是地方政府高度重视的问题，因此在土地、税收、行政审批等多方面给予大力支持。项目的建设，通过合理规划，提升配套水平，将会大大改善被拆迁居民的生活环境。

2) 项目建设是地区社会经济发展的需要经济社会的发展，必然带来城市的发展。在今后一个相当长的时间内，政府实施土地储备、非经营性公益性项目建设、城市基础设施建设和军事设施建设等行政划拨用地将不断增加，而带来的房屋拆迁、安置被拆迁住户所需要的安置房也将不断增加。项目的建设是进一步改善社会民生、加快城市建设、提升城市形象、促进本地区社会经济发展的需要。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

鸿运苑九期拆迁安置小区项目计划 2020 年 11 月推进项目实施，建设周期至 2023 年 12 月，建设周期 38 个月，具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2020 年	2021 年		2022 年			2023 年
	11-12 月	1-10 月	11-12 月	1-8 月	9-10 月	11-12 月	1-12 月
项目审批							
勘察/规划设计							
项目招投标							
三通一平等							

基础及结构施工							
内外装饰							
设备安装							
基础设施配套							

项目名称	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
鸿运苑九期拆迁安置小区项目	117969			43969	50000	24000	

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2021 年 10 月已发行债券 5 亿元，7 年期，年利率 3.11%。

(4) 项目预期收益情况

该项目主要收入为车位、门面房租收入和政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 17.4834 亿元，能够覆盖债务本息。

(5) 事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023年度

项目名称	鸿运苑九期拆迁安置小区项目		项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府鸿山街道办事处
(预计) 开工时间	2023年		(预计) 完成时间	2023.12.31
项目建设/运营 单位 (盖章)	无锡锦鸿城市建设有限公司		项目负责人及 联系电话	邵亮13771423698
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续			
项目内容简介	项目位于新吴区鸿山街道龙凤路以西、经十三路以东、徐塘河以北、锡宅路以南。项目新建14幢住宅楼及相关配套设施，总用地面积约71661平方米，总建筑面积1236461.85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)已取得上级部门项目可研批复等相关前期申报材料。 (2) 项目实施产生的作用和意义: 政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时, 对被拆迁住户进行安置所建, 既可安置本区大量拆迁户, 提高了被征地居民的居住生活水平, 解决了他们的后顾之忧, 又美化了城市环境, 为区域的其它建设项目提供了大量可建设用地, 提高了土地利用效率。项目的建设也有利于土地的节约集约利用, 进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源, 跨越发展门槛, 步入新一轮快速成长阶段。该项目建成后, 还能在一定程度上带动周边区域消费, 进一步加快城市化水平进程。因此该项目具有良好的社会效益, 对构建和谐社会具有积极地推动作用。			
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度: 1、合规性: 取得方案审查意见, 取得立项批复, 取得环评登记表、取得建设工程规划许可证、取得建设用地规划许可证、取得施工许可证。2、项目成熟度: 建设目的明确, 建设条件具备, 建设规模及方案合理, 已有项目可行性研究报告。 (2) 项目资金来源和到位可行性: 经估算, 本项目总投资11.7969亿元, 全部为建设投资, 其中4.3969亿元来自政府预算资金, 其余7.4亿元为政府专项债券资金。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 该项目预计债券存续期内政府基金收益可以覆盖债券存续期本息, 该项目自身经营收益占总收益比重较低, 如发生系统性风险, 例如土地价格大幅下跌等不可控因素, 可能会影响最终偿债。			
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(棚户区改造), 主要建设内容为项目新建14幢住宅楼及相关配套设施, 总用地面积约71661平方米, 总建筑面积1236461.85平方米。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括形成的一系列公益性项目固定资产。			
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性: 债券资金占项目总投资比为83%, 预期土地收益、项目收益等能较好的覆盖偿债需求。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 停车位出租收益按市场价估算, 门面房出租收益按营业面积按市场价估算。存续期内政府基金收入按市场价估算。			
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额			11.7969
	财政资金	政府预算资金安排		4.3969
		政府专项债券资金安排		7.4
		其中: 用作项目资本金		
		其他政府预算资金		
自筹资金	自有资金			
	市场化融资			
项目中长期目标	目标1: 提高了被征地居民的居住生活水平, 解决了他们的后顾之忧, 又美化了城市环境。			



一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	1
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	0
		项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	3
	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	3
		绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5
	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、可测量	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	2
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否科学合理	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
		债券申请必要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	必要	3	3
债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	3		
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	3
监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3		
总分					100	85

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

(6) 事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

注: 1、每项审核内容均通过, 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5



徐州市2023年第六批江苏省政府债券 项目实施方案

项目1：东店子定销房项目

1、项目主要内容

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

2、项目经济社会效益分析

本项目的实施有利于完善城市的功能配套，优化区域环境，推进土地资源的集约利用，同时能够促进建筑等相关行业的发展，为社会创造一定数量的就业岗位，具有良好的社会效益。

3、项目资金投入计划及建设计划

徐州市发展和改革委员会对东店子定销房项目作出了核准批复（徐发改核发〔2018〕21号），项目估算总投资为 114,000.00 万元。项目申请报告中：前期工程费用 39,035.00 万元，工程费用 61,308.00 万元，配套工程费用 2,951.00 万元，基本预备费用 5,151.00 万元，建设期利息 5,825.00 万元。

4、项目预期收益情况

(1) 其他收入

本项目假设剩余的安置房和地下室在2023年-2026年销售完毕，2023年-2026年共可以收取房款约6.31亿元，去除相关税费和销售费用，产生收益6.12亿元，详见下表：

单位：万元

序号	名称	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
一	收入	28,360.00	17,040.00	11,440.00	6,266.67	63,106.67
1	定销房销售收入	28,000.00	16,800.00	11,200.00	6,120.51	62,120.51
其中	销售建筑面积 (m ²)	50,000.00	30,000.00	20,000.00	10,929.48	110,929.48
	销售价格 (元/m ²)	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	
2	地下室销售收入	360	240	240	146.16	986.16
其中	销售建筑面积 (m ²)	3,000.00	2,000.00	2,000.00	1,218.00	8,218.00
	销售价格 (元/m ²)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	0
二	支出	848.2	509.64	342.15	187.43	1,887.41
1	各项税费	281	168.84	113.35	62.09	625.28
2	其他费用	567.2	340.8	228.8	125.33	1,262.13
三	收益	27,511.80	16,530.36	11,097.85	6,079.24	61,219.26

(2) 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目定销房出售收入，销售收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

1	定销房及地下室销售收入	28,360.00	17,040.00	11,440.00	6,266.67	63,106.67
2	减：各项税金	281	168.84	113.35	62.09	625.28
3	减：其他费用	567.2	340.8	228.8	125.33	1,262.13
4	净收入	27,511.80	16,530.36	11,097.85	6,079.24	61,219.26
三	项目用于资金平衡收益	27,511.80	16,530.36	11,097.85	6,079.24	61,219.26

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

2023年度

项目名称	东店子定销房项目	项目主管部门 (盖章)	徐州市人民政府国有资产监督管理委员会
(预计)开工时间	2020年1月	(预计)完成时间	2023年4月
项目建设/运营单位(盖章)	徐州新田投资发展有限公司	项目负责人及联系电话	邵永凯 13705212275
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	计容建筑面积约200140平方米,主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施,建设内容包括建设1728套保障性安置住房及配套基础设施建设。		
必要性论证	<p>(1)项目申请设立的依据:《江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;《江苏省人民政府关于进一步加强住房保障体系建设的实施意见》;《徐州市城市总体规划(2007-2020)》;《省政府办公厅关于分解下达2018年度保障性安居工程和省级宜居示范居住区建设目标任务的通知》;该项目于2018年07月23日取得徐州市发展和改革委员会《市发展改革委关于徐州新腾置业有限公司东店子定销房项目核准的批复》(徐发改核发[2018]21号)。</p> <p>(2)项目实施产生的作用和意义:东店子定销房遵循“以人为本”的原则,一是尊重地方的文化,挖掘深厚的文化底蕴;二是完善配套设施,提升城市景观形象;三是将传统的景观意识、环境意识充分融入规划设计中,达到传统和现代的融合共生。</p> <p>东店子定销房竣工投入使用后,所在地的人流、车流将有较大增量,对交通和市场将有更高的要求。考虑到该地块周围的交通条件较好,建成之后交通和市场环境均满足需求。同时,项目的投入使用也会改善所在地的人文环境,并为当地民众接纳,提高所在地的人气,形成和谐的社会关系。</p>		
可行性论证	<p>(1)项目建设投资合规性与项目成熟度:本项目为徐州新腾置业有限公司负责保障房的建设,徐州新田投资发展有限公司进行回购,截止目前,项目已取得编号(苏(2018)徐州市不动产权第0142932号)的不动产权登记证、已办理(建设用地规划许可证;地字第320300201801074号;建设工程规划许可证;建字第320300201901156);已办理(施工许可证编号:320303202001220101)符合所有相关建设要求,项目已进行主体结构施工,该项目成熟,预计明年底实现交付。</p> <p>(2)项目资金来源和到位可行性:一是财政资金安排5.9908亿元(其中:政府预算资金安排0.3908亿元、政府专项债券资金分三批安排5.6亿元);二是自筹资金5.4092亿元(其中:自有资金5.4092亿元、市场化融资0亿元)。建设单位经营信用良好,有较高的融资能力,项目资金能够保证。</p> <p>(3)项目偿债计划可行性和偿债风险点:项目收益及融资平衡方案已完成,偿债资金来源为项目配套房屋销售收入、补贴收入,偿债计划可行。近段时间房地产市场收缩,房价有所回调房屋价格具有不确定性,是本项目的偿债风险点。项目本次申请发债额度为1亿元,发债期限为7年,由于该项目已经较为成熟,回款较为稳定可控且发债规模较少,因此本项目偿债风险可控。</p>		
公益性论证	<p>(1)专项债券资金投向领域及建设内容:计容建筑面积约200140平方米,主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。建设内容包括建设1728套保障性安置住房及配套基础设施建设,并于2020年列入江苏省棚户区改造计划。</p> <p>(2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些:棚户区改造是改善民生、发展经济的重要抓手,安置房主要用于拆迁户的安置,房屋本身差价较少,基础设施及配套需要财政资金支持,因此本项目使用专项债具有公益性。</p>		
收益性论证	<p>(1)专项债券资金需求合理性:建设单位具有多年安置房建设经验,项目已经可行性研究论证,经过设计概算,资金需求合理,结合项目主管单位自有资金情况,确定专项债券资金额度。</p> <p>(2)项目自身收入、成本、收益预测合理性:根据项目可行性研究报告,编制项目收益与融资平衡方案,项目收入包括保障房销售收入、补贴收入,各项数据预测依据充分、合理。</p>		
	项目(预计)投入资金总额	11.4	

项目资金来源 (亿元)	财政资金	政府预算资金支持		0.3908		
		政府专项债券资金支持		5.6		
		其中：用作项目资本金		0		
			0		
	自筹资金	自有资金		5.4092		
		市场化融资		0		
.....		0				
项目中长期目标	<p>目标1：项目为保障性定销房项目，主要是安置原址拆迁住户或其他地区拆迁户，建设安置房1298套。</p> <p>目标2：项目可以推进旧城改造，利于原住居民的居住环境改善，促进徐州市主城区的规划发展。</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	项目可行性	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2

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

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

6、事前绩效评估审核表

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

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

项目 2：徐州经济技术开发区运河文苑二期项目

1、项目主要内容

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目用地面积 50280m² (折合 75.42 亩)，总建筑面积 185962.00m²，其中计容建筑面积 139647.52m²，包括住宅面积 136148.52m²、配套用房总面积 3499.00m² (包括物业用房、居家养老服务用房、社区用房、社区卫生服务站、微型消防站、邮件和快递送达设施、公厕、文化活动的站、配电室、水泵房、生活垃圾收集点)、非计容建筑面积 46314.48m²，包括保温层建筑面积 5607.96m²，地下车库建筑面积 30000.00m²，地下非机动车库建筑面积 10706.52m²。项目容积率 2.78，绿地率 35.00%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。建设地点为徐州经济技术开发区桃山路南、三环东路西。建设单位为徐州艾博信房地产开发有限公司。项目总投资为人民币 9.31 亿元。项目建设期为 2 年。

2、项目经济社会效益分析

本项目为安置房建设项目，项目的实施有助于增加安置房房源，对改善居民生活水平，提高城镇化进程起到积极的推动作用。因此，该项目从投资规模上不会对该行业产生垄断，行业影响较小，且有助于促进该行业的进一步发展。本项目通过建设新型城镇化安置住宅小区建设，推动了片区新型城镇化进

程，破解城市二元结构，提高城镇化质量，并通过加强供水、供电、供气、交通和其他基础设施建设，提高公用服务发展水平，美化城市环境，减少城市污染，致力于建设和谐社会和幸福中国的城镇化。项目实施是有力促进徐州市新型城镇化建设步伐，对拉动内需，保增长保民生具有重要的意义。同时，将有利于城市经济规模的进一步调整，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。项目建设投资大、周期长、需大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料的劳动力，对当地的相关行业具有巨大的带动作用。同时对解决下岗职工再就业和农村剩余劳动力增加农民收入都具有重要的作用。

除此以外，建设过程还将会给包括设计单位、施工单位、监理单位等提供一些工作机会。项目建好以后，要想维护良好的室外环境，须相应的人员进行维护，这就给物业公司提供了就业岗位。可见，本项目的建设将会给社会提供就业机会。

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

3、项目资金投入计划及建设计划

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
	93073.5			18614.7		17500.0	56958.8

项目的实施进度即项目总体进度，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，本项目计划2年内完成。实施进度安排见下表：

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
前期手续办理	★											
勘察设计		★	★									
初步设计			★	★								
施工工程				★	★	★	★	★	★	★		
安装工程										★	★	
竣工并交付使用												★

目前已完成办理《建设用地规划许可证》《不动产权证书》《建设工程规划许可证》，《建设工程施工许可证》尚在办理中。

4、项目预期收益情况

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目，参考从徐州市房地产信息网查询的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65%的价格调整，预测徐州经济技术开发区运河文苑二期项目将要出售的价格为0.9232万元/平方米。

根据总平面图，本项目拟建设的住宅建筑面积约 134007.32 平方米，假设 2024 年-2027 年四年陆续出售，售房收入 127,983.55 万元，扣除相关税费和其他费用 3,827.76 万元，收益 124,155.78 万元，定销房销售收益用于融资本息偿还。

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

2023年度

项目名称	徐州经济技术开发区运河文苑二期项目	项目主管部门 (盖章)	徐州经济技术开发区住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2022年12月15日	(预计)完成时间	2024年12月15日
项目建设/运营单位(盖章)	徐州艾博信房地产开发有限公司	项目负责人及联系电话	杨世乐13236055581
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	<p>项目总建筑面积约185962平方米,其中计容建筑面积约139647.52平方米,包括住宅面积约136148.52平方米、配套用房总面积约3499平方米(包括物业用房、居家养老服务用房、社区用房、社区卫生服务站、微型消防站、邮件和快递送达设施、公厕、文化活动站、配电室、水泵房、生活垃圾收集点);非计容建筑面积约46314.48平方米,包括保温层建筑面积约5607.96平方米、地下车库建筑面积约30000平方米、地下非机动车库建筑面积约10706.52平方米。同时配套建设给排水、供电、管网、绿化、道路等附属设施。</p>		
必要性论证	<p>(1)项目申请设立的依据:徐州经济技术开发区运河文苑二期项目已取得徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区运河文苑二期项目核准的批复》(徐开管项【2022】25号);</p> <p>(2)项目实施产生的作用和意义:棚户区改造是党中央、国务院确定的重大民生工程和发展工程,是城镇保障性安居工程建设的重要内容,也是稳增长、调结构、惠民生、促和谐的重要途径。“十四五”期间徐州经济技术开发区将积极深入实施以新型城镇化战略,积极推进棚户区改造,使开发区的棚户区居民群众都能享受到城镇化发展带来的好处。根据国家、省市相关政策要求,按照徐州经济技术开发区相关部署,徐州艾博信房地产开发有限公司实施徐州经济技术开发区运河文苑二期项目。</p>		
可行性论证	<p>(1)项目建设投资合规性与项目成熟度:项目为符合专项债发行要求的棚户区改造项目,项目立项已通过徐州经开区管委会审批,并已纳入棚改计划。</p> <p>(2)项目资金来源和到位可行性:项目资金来源于项目单位自筹资金及地方政府专项债券,将积极推动落实资金的到位和使用。</p> <p>(3)项目偿债计划可行性和偿债风险点:项目收益来源为项目建成后的保障房销售收入,收入均有相关指导文件或同类比较,且能够覆盖专项债券发行的本金和利息偿付要求,具有较高可行性。</p>		
公益性论证	<p>(1)专项债券资金投向领域及建设内容:项目属于专项债支持的棚户区改造领域,资金用途为保障安置房的建设,符合公益性要求;</p> <p>(2)专项债券资金形成的公益性资本支出:本期专项债券用于本项目的建设,最终全部形成保障房建设的基本支出。</p>		
收益性论证	<p>(1)专项债券资金需求合理性:徐州经济技术开发区运河文苑二期项目总投资经过主管部门审批,项目总投资9.3074亿元,均经过科学测算;专项债券资金符合项目申报要求,按年度投资计划进行申报,以满足项目建设资金需求,保证棚户区改造项目顺利推进。</p> <p>(2)项目自身收入、成本、收益预测合理性:项目建设完工实现运营后,主要通过安置房、地下车位销售收入实现收益平衡。经测算,项目总收入预计0.0903亿元,运营总成本预计0.211亿元,实现收益预计0.7493亿元,项目融资总成本预计7.8336亿元,项目收益能覆盖债务本息约1.24倍,能达到项目收支平衡。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		9.31
	财政资金	政府预算资金安排	0
		政府专项债券资金安排	1.75
		其中:用作项目资本金	0
		
	自有资金	1.87	

	自筹资金	市场化融资	5.69			
					
项目中长期目标	目标1: 严格规范使用专项债券资金, 确保全部用于本项目建设 目标2: 对项目开展持续运营, 确保及时实现项目的运营收益					
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	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	
	风险可裨性 (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

附件 4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配, 根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过剩或过低, 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	 经核算, 该项目批复项目总投资9.31亿元 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			

项目 3：徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块 建设项目

1、项目主要内容

徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目，建设地点位于徐州淮海国际港务区柳新镇原柳新矿。项目总规划用地面积约 46640.55 平方米（折约 69.96 亩），项目总建筑面积 141395.91 平方米，计容建筑面积 102140.95 平方米，总居住户数 928 户，居住人口约 2970 人。建设内容主要包括高层住宅及配套公建用房等。建设工程主要包括土建工程、公用工程（供排水、供电、消防系统安装等）和小区道路、景观绿化、停车位等工程。

2、项目经济社会效益分析

（1）促进城镇化进程加快。本项目通过对地块进行棚户区改造建设新型城镇化安置房小区，将棚户区居民、城中村居民统筹安置，实现了农民变市民的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，并通过加强供水、供电、供气、交通和其他基础设施建设，提高公共服务发展水平，美化城市环境，减少城市污染，致力于建设和谐社会和幸福中国的城镇化。项目实施是有力促进港务区新型城镇化建设步伐，对拉动内需，保增长保民生具有重要的意义。

（2）改善城市居民居住水平。通过安置房的建设，充分发挥政府住房保障功能，维护人民群众的切身利益，使其能够安

		券资金 金额④	专项债 券资金 金额⑤		券资金 金额⑦	券资金金 额⑧	
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目	76,459.78			15,459.78		15,000.00	46,000.00

其他资金 46,000.00 为 2024 年拟申请的专项债券资金。

项目实施步骤	2022 年	2022年	2023 年	2023 年	2023 年	2023年	2024 年	2024 年	2024 年	2024年
	7月-9 月	10月-12 月	1月-3 月	4月-6 月	7月-9 月	10月-12 月	1月-3 月	4月-6 月	7月-9 月	10月-12 月
项目审批										
勘察/规划设计										
项目招投标										
三通一平等										
基础及结构施工										
内外装饰										
设备安装										
基础设施配套										

项目已取得《关于徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目建议书的批复》(徐港行审投审〔2022〕42 号);《关于徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目可行性研究报告的批复》(徐港行审投审〔2022〕45 号);建设用地规划许可证;建设工程规划许可证;不动产权证书;建筑工程施工许可证。

4、项目预期收益情况

(1) 基准地价

本次融资涉及的拟改造地块经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统土地出让信息，周边出让住宅用地 3 宗，本次预测基准地价参考上述土地出让的综合楼面价格。

(2) 土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，融资涉及的拟改造地块周边住宅用地 3 宗：2022-74 号、2021-69 号、2021-68 号，容积率按照平均计算，住宅用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	约定容积率	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (万元/m ²)	出让日期	用途
1	2022-74 号	莲湖路北、东城井铁路线西	37095.10	1.11≤容积率≤1.2	1.16	42844.84	20,030.00	0.4675	2022.10	住宅/城镇住宅、普通商品房
2	2021-69 号	苏山南村、二环北路北	105042.20	2.22≤容积率≤2.43	2.33	244223.12	90,600.00	0.3710	2022.10	住宅/城镇住宅、普通商品房
3	2021-68 号	苏山南村、二环北路北	63406.00	2.34≤容积率≤2.53	2.44	154393.61	64,900.00	0.4204	2022.10	住宅/城镇住宅、普通商品房

(3) 项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟平衡地块（住宅类）为位于徐丰快速路以西，郑庄新村以东的徐丰路西地块 108 亩；玉潭佳苑以西，徐丰快速路以东的郑庄地块土地 141 亩，合计住宅用地 249 亩，最终土地出让地址及具体面积以国土部门招拍挂信息为准。住宅用地以拟平衡地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算

如下表：

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测拟平衡地块出让区土地价格如下：

项目名称		2022年	2023年	权重	平均出让价格（万元/平方米）
GDP增长率			3.20%		
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	2022-74号	0.4675	0.4825	1/3	0.1608
	2021-69号	0.3710	0.3828	1/3	0.1276
	2021-68号	0.4204	0.4338	1/3	0.1446
	合计				0.4330

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年
增长率	100.00%	103.20%	106.50%	109.91%
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	0.4330	0.4469	0.4612	0.4760

（4）土地价格增长率

徐州GDP增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，按照2022年GDP增长3.2%确定，预期增长率确定为3.20%。

（5）土地出让收入测算

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。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目名称	项目	2024年	2025年	2026年	合计
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安	项目土地出让面积（亩）	83.00	83.00	83.00	249.00
	项目土地出让面积（平方米）	55,333.61	55,333.61	55,333.61	166,000.83

项目名称	项目	2024年	2025年	2026年	合计
置房D地块建设项目	项目可建筑面积（平方米）	109,007.21	109,007.21	109,007.21	327,021.64
	项目土地出让单价（万元/平方米）	0.4469	0.4612	0.4760	
	项目土地出让收入（万元）	48,714.64	50,273.51	51,882.26	150,870.42
	合计	48,714.64	50,273.51	51,882.26	150,870.42

（6）土地出让净现金流入

假设徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目，2024年至2026年分期进行土地挂牌交易，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
一	出让土地回款	48,714.64	50,273.51	51,882.26	150,870.42
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	48,714.64	50,273.51	51,882.26	150,870.42
2	土地出让相关支出	17,065.32	17,609.37	18,170.82	52,845.51
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	2,435.73	2,513.68	2,594.11	7,543.52
2-2	土地出让业务费（1*2%）	974.29	1,005.47	1,037.65	3,017.41
2-3	农业土地开发资金（3000元/亩）	24.90	24.90	24.90	74.70
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	66.40	66.40	66.40	199.20
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	4,521.33	4,666.31	4,815.92	14,003.56
2-6	教育资金（净收益的10%）	4,521.33	4,666.31	4,815.92	14,003.56
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	4,521.33	4,666.31	4,815.92	14,003.56
3	用于资金平衡土地相关收益	31,649.32	32,664.15	33,711.44	98,024.91

(7) 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入，项目实施单位预测的土地出让收入，收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	48,714.64	50,273.51	51,882.26	150,870.42
2	减：四项基本政策成本	3,501.33	3,610.45	3,723.06	10,834.83
3	减：政策性基金	13,564.00	13,998.92	14,447.76	42,010.68
4	土地出让净收入	31,649.32	32,664.15	33,711.44	98,024.91
二	项目用于资金平衡收益	31,649.32	32,664.15	33,711.44	98,024.91

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

2023年度

项目名称	徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目		项目主管部门 (盖章)	徐州淮海国际港务区建设发展部			
(预计) 开工时间	2023年1月		(预计) 完成时间	2024年12月			
项目建设/运营 单位(盖章)	徐州陆港建设发展有限公司		项目负责人及 联系电话	李智 18651353516			
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续						
项目内容简介	项目批复建设内容为：项目总规划用地面积约46640.55㎡，项目总建筑面积141395.91㎡，计容建筑面积102140.95㎡，总居住户数928户，居住人口约2970人。建设内容主要包括高层安置房及配套公建用房等。建设工程主要包括土建工程、公用工程（给排水、供电、消防系统安装等）和小区道路、景观绿化、停车位等工程。						
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。拓宽住房保障渠道，完善商品房配建保障性住房政策；《江苏省新型城镇化与城乡发展一体化规划（2014-2020年）》提出围绕提升城市运行效率，优化中心城区空间结构，盘活低效存量土地资源，强化城市空间集约高效利用。 (2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的建设将进一步推进徐州淮海国际港务区发展进程，改善淮海国际陆港环境形象，对加快实现陆港新城具有重要意义。同时，定销安置房的建设质量决定了百姓对安置工作的满意度，抓好定销商品房建设是城镇化发展的关键。						
可行性论证	(1) 项目已完成项目建议书批复等行政审批手续，项目成熟度高； (2) 该项目预计总投资7.646亿元，项目资本金1.546亿元，融资6.1亿元，资本金比例20.22%； (3) 项目收益可覆盖项目投资，偿还融资借款本息有保障。						
公益性论证	(1) 专项债券资金全部用于徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目建设； (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出为安置房；						
收益性论证	(1) 专项债券资金需求符合当年度工程建设资金需求量，较为合理； (2) 该项目产生收益的来源主要为土地收益、配套商业销售收入、停车位销售收入，债券存续期内可实现收入合计18.188亿元，扣除相关成本费用6.32亿元，债券存续期内可实现净收益11.868亿元。						
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额			7.646亿元			
	财政资金	政府预算资金安排			0亿元		
		政府专项债券资金安排			6.1亿元		
		其中：用作项目资本金			0亿元		
						
	自筹资金	自有资金			1.546亿元		
市场化融资			0亿元				
.....							
项目中长期目标	目标1：有序推进柳新矿地区旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，建设定销安置房，全面改善人居环境。 目标2：将建设成布局合理、设施配套、功能齐全、环境优美的现代化小区，改善原有居民住房条件和生活质量。于加快解决中低收入居民的住房困难，提高生活质量，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。						
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
项目实施的必要性		任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	

决策 (40)	(10)	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
	收益可靠性		项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续齐备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
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	99

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

6、事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

项目 4：徐州高新区毕庄城市更新项目

1、项目主要内容

项目占地面积 76.45 亩，总建筑面积约 19.75 万平方米，其中地上建筑面积约 14.09 万平方米，建设住宅楼 13 栋，建设配套商业及服务用房等设施。建设单位为徐州高新广厦城市更新建设有限公司。

2、项目经济社会效益分析

(1) 社会效益

本项目通过建设新型城镇化安置住宅小区建设，推动了片区新型城镇化进程，破解城市二元结构，提高城镇化质量，并通过加强供水、供电、供气、交通和其他基础设施建设，提高公用服务发展水平，美化城市环境，减少城市污染，致力于建设和谐社会和幸福中国的城镇化。项目实施是有力促进徐州经济技术开发区新型城镇化建设步伐，对拉动内需，保增长保民生具有重要的意义。同时，将有利于城市经济规模的进一步调整，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

(2) 经济效益

项目建设投资大、周期长、需大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料的劳动力，对当地的相关行业具有巨大的经济带动作用。同时对解决下岗职工再就业和农村剩余劳动力增加农民收入都具有重要的作用。

3、项目资金投入计划及建设计划

徐州高新区毕庄城市更新项目于 2022 年 09 月 07 日取得徐州高新区行政审批局《江苏省投资项目备案证》(备案证号:徐高审备〔2022〕173号),项目代码:2110-320391-89-01-826992。项目总投资约 125,000.00 万元。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
徐州高新区毕庄城市更新项目	125,000.00			25,000.00		20,000.00	80,000.00

其他资金80,000.00万元为2024年拟申请的政府专项债券资金。

项目建设期为3年,项目计划开工日期自2023年6月1日,计划于2026年1月建设完成。

4、项目预期收益情况

(1) 基准房价

徐州高新区毕庄城市更新项目,参考从徐州市房地产信息网查询的项目附近的三个商品房项目的房价,考虑安置房低于市场价,按照80%的价格调整,预测徐州高新区毕庄城市更新项目将要出售的价格,详见下表:

单位:万元

项目	类型	名称	位置	销售价格(万元)		权重	调整系数	测算价格	备注
				2022年	2023年				
徐州高新区毕庄城市更新项目	住宅	珍宝岛	徐州高新区长安路西侧、珠江路北侧长安路28号		1.0000	1/3	0.80	0.2640	考虑安置房低于市场价,按80%调整
		金水湾	徐州高新技术开发区第三工业园区创业四路1		1.1400	1/3	0.80	0.3010	
		千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路11号		1.0500	1/3	0.80	0.2856	
		小计						0.8506	
	商业用房	珍宝岛	徐州高新区长安路西侧、珠江路北侧长安路28号		2.0000	1/3	0.80	0.5280	考虑安置房低于市场价,按80%调整
		金水湾	徐州高新技术开发区第三工业园区创业四路1		1.6900	1/3	0.80	0.4462	
		千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路11号		3.0000	1/3	0.80	0.8160	
		小计						1.7902	
	车位	千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路11号	12.0000	12.3840	1/2	0.80	4.9536	考虑安置房低于市场价,按80%调整
		金地格林世界	徐州市珠江路与华山路交汇处	10.0000	10.3200	1/2	0.80	4.1280	
		小计						9.0816	

(2) 销售价格预期增长率

徐州GDP增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息,按照2022年GDP增长3.2%确定,预期增长率确定为3.20%。

(3) 销售收入测算

根据总平面图,本项目拟建设的住宅建筑面积约132822.20平方米,商业用房建筑面积约4246.20平方米,机动车停车位1302个,假设在项目建成后四年内陆续出售,预计住宅销售收入130,257.74万元,商业用房销售收入8,764.36万元,车位销售

收入13,632.65万元，债券存续期内物业收入822.41万元（物业费收费标准根据铜发改（2020）111号文政府指导价及考虑公共耗能费，按照2元/m²/月计算），合计153,477.16万元，扣除相关税费和其他费用4,587.67万元，收益148,889.49万元，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一	收入				36,467.29	37,713.85	38,987.04	40,308.97	153,477.16
1	住宅销售收入				31,042.36	32,035.72	33,060.86	34,118.81	130,257.74
其中	销售建筑面积（m ² ）				33,205.55	33,205.55	33,205.55	33,205.55	132,822.20
	销售价格（万元/m ² ）				0.9349	0.9648	0.9956	1.0275	
2	商业用房销售收入				2,088.68	2,155.52	2,224.49	2,295.68	8,764.36
其中	商业用房建筑面积（m ² ）				1,061.55	1,061.55	1,061.55	1,061.55	4,246.20
	销售价格（万元/m ² ）				1.9676	2.0305	2.0955	2.1626	
3	车位销售收入				3,254.01	3,358.14	3,454.97	3,565.53	13,632.65
其中	车位数量（个）				326.00	326.00	325.00	325.00	1,302.00
	销售单价（万元/个）				9.9816	10.3010	10.6307	10.9709	
4	物业收入				82.24	164.48	246.72	328.96	822.41
其中	计价面积（m ² ）				34,267.10	68,534.20	102,801.30	137,068.40	
	收费标准（万元/m ² /年）				0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	
二	支出				1,090.42	1,127.44	1,165.27	1,204.55	4,587.67
1	各项税费				361.07	373.17	385.52	398.37	1,518.13
2	其他费用				729.35	754.28	779.74	806.18	3,069.54
三	收益				35,376.87	36,586.41	37,821.78	39,104.43	148,889.49

5、事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	徐州高新区华庄城市更新项目	项目主管部门 (盖章)	徐州高新技术产业开发区财政局
(预计) 开工时间	2023年6月	(预计) 完成时间	2026年1月
项目建设/运营 单位(盖章)	徐州高新广厦城市更新建设有限公司	项目负责人及 联系电话	刘瑞 15896925171
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	该项目占地面积76.45亩，总建筑面积约19.75万平方米，其中地上建筑面积约14.09万平方米，建设住宅楼13栋，总户数1232户。建设配套商业及服务用房等设施。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等): 近年来国家、省、市各级政府都相继下发了关于保障性安居工程一系列指导意见、方案通知等, 明确了实施保障性安居工程的必要性和紧迫性, 而项目实施地位于江苏北部, 苏北是江苏发展不平衡不充分的主要地区, 低收入群体居住环境较差; 通过本项目的实施既能改善低收入群体居住环境, 提升生活质量, 同时又能有序推动新型城镇化建设, 既符合徐州高新技术产业开发区实际情况, 又符合国家发展依靠人民, 发展为了人民, 发展成果由人民共享的发展理念。本项目为徐州高新区二堡新型社区安置(2020-5地块开发)项目, 因此, 本项目的实施是继续坚定不移的贯彻国家、省市关于保障性安居工程相关政策、措施的需要。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义: 十九大报告中明确提出, “发展是解决我国一切问题的基础和关键, 发展必须是科学发展, 必须坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念。毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济发展, 使市场在资源配置中起决定性作用, 更好发挥政府作用, 推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展, 主动参与和推动经济全球化进程, 发展更高层次的开放型经济, 不断壮大我国经济实力 and 综合国力。”</p> <p>本项目的实施有助于推动徐州高新技术产业开发区城镇化进程, 并通过加强供水、供电、供气、交通和其他基础设施建设, 提高公用服务发展水平, 美化城市环境, 减少城市污染, 致力于建设和谐社会和幸福中国的城镇化。</p> <p>项目建设投资大、周期长、需大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料的劳动力, 对当地的相关行业具有巨大的带动作用。同时对解决下岗职工再就业和农村剩余劳动力增加农民收入都具有重要的作用。</p> <p>除此以外, 建设过程还将给包括设计单位、施工单位、监理单位等提供一些工作机会。项目建好以后, 要想维护良好的室外环境, 须相应的人员进行维护, 这就给物业公司提供了就业岗位。可见, 本项目的建设将会给社会提供就业机会。</p> <p>综上所述, 本项目的建设是十分必要的。</p>		
可行性论证	本项目为安置房建设项目, 项目建设符合徐州高新技术产业开发区发展规划要求。项目在建设过程中严格执行环境保护、节能、安全等措施, 严格按照国家相关建筑标准建设, 保障建筑质量, 项目对社会产生的风险较小。因此, 该项目社会稳定风险为低风险。		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容: 该项目用地约76.45亩, 建筑总面积约19.75万平方米, 配套建设道路、管网、绿化及亮化等配套工程, 项目建设严格按照国家、省、市有关规定, 用于安置居民。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些: 项目建设安置房, 对居民进行集中安置, 群众生活水平将有明显提高, 主要体现在以下几点: 一是安置小区基础设施十分完备, 水、电、燃气、卫生等一系列市政设施均一步到位; 二是安置小区内设有商业等完善的配套生活设施; 三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设, 从使用(功能配置)与空间(视觉体验)两个层面全面提升居住品质, 区别于以营利为目的商品房, 群众安置采用产权调换的形式, 不会因住房条件改善而提高价格, 使群众真正享受到城市建设的“实惠”。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性: 申请政府专项债券资金100000万元, 自有资金25000万元, 与2023年建设任务相匹配, 符合当年工程建设进度要求, 能够按时支出使用、形成相当规模工作量。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 本项目营业收入包括住宅、商业、地下车位销售收入。项目建成后4年内全部销售, 逐年销售比例为25%、25%、25%、25%。建设项目产生收益的来源主要是住房及配套销售收入。</p>		
	项目(预计)投入资金总额		12.5
	政府预算资金支持		

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

项目资金来源 (亿元)	财政资金	政府专项债券资金安排		10		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		2.5		
		市场化融资				
项目中长期目标	贯彻落实新型城镇化以人为本的发展理念具体表现，是加快高新区改造、加快新型城镇化建设的重要举措，对促进经济社会发展、扩大内需、统筹城乡发展及加快转变经济发展具有重要的意义。项目建设能够整合与强化高新区城市功能，增强城市吸引力，显著改善该区域城市环境与城市景观，提升城市整体形象。本次项目实施后，必将在该区域形成居住、商业等发展要素的重组与聚集，为高新区加快经济发展注入不竭活力，最终推动徐州市的城市面貌发生改变。					
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、成用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容	项目可行性	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

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

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

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

6、事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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



丰县财政局 2023 年第六批江苏省政府 债券项目实施方案（棚改专项债）



棚户区改造项目 1 丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目

1、项目主要内容

本项目东临柳毅路，西邻西环路，北临纬十二路，总占地面积 182130 平方米(约 273.2 亩)，总建筑面积 254264.6 平方米，其中住宅面积 152417.36 平方米，商业用房面积 3664.65 平方米，养老用房面积 65415 平方米，公共配套用房面积 2120.14 平方米(含社区用房 706.72 平方米、物业用房 706.71 平方米及养老服务站 706.71 平方米)，幼儿园建筑面积 2507.36 平方米，地上车库面积 27980.09 平方米，公厕面积 160 平方米。项目建筑占地面积 34258.65 平方米，建筑容积率为 1.40，建筑密度为 18.81%，绿地率为 30.5%。项目建成后可安置 1814 户 5805 人(3.2 人/户)居住，机动车位 1369 辆，非机动车位 4801 辆。项目配套建设道路下水道、水(弱)电、绿化等。

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。

丰县孙楼							
街道蔡楼							
安置小区	58,140.26			34,740.26	14,000.00	9,400.00	
建设项目							

4、项目预期收益情况

本项目产生收益的来源为项目土地出让收入，项目实施单位预测的土地出让计划分阶段实施，收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	38,096.84	29,486.95	30,430.53	98,014.32
2	减：四项基本政策成本	2,854.57	2,204.93	2,270.98	7,330.49
3	减：政策性基金	10,572.69	8,184.60	8,447.85	27,205.14
4	土地出让净收入	24,669.58	19,097.42	19,711.70	63,478.70
二	项目用于资金平衡收益	24,669.58	19,097.42	19,711.70	63,478.70

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023年度

项目名称	丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目	项目主管部门 (盖章)	丰县住房和城乡建设局
(预计) 开工时间	2022年8月	(预计) 完成时间	2023年7月
项目建设/运营 单位(盖章)	丰县孙楼街道办事处	项目负责人及 联系电话	徐强18168795999
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	<p>本项目东临柳毅路，西邻西环路，北临纬十二路，总占地面积 182130 平方米(约 273.2 亩)，总建筑面积 254264.6 平方米，其中住宅面积 152417.36 平方米，商业用房面积 3664.65 平方米，养老用房面积 65415 平方米，公共配套用房面积 2120.14 平方米(含社区用房 706.72 平方米、物业用房 706.71 平方米及养老服务站 706.71 平方米)，幼儿园建筑面积 2507.36 平方米，地上车库面积 27980.09 平方米，公厕面积 160 平方米。项目建筑占地面积 34258.65 平方米，建筑容积率为 1.40，建筑密度为 18.81%，绿地率为 30.5%。项目建成后可安置 1814 户 5805 人(3.2 人/户)居住，机动车位 1369 辆，非机动车位 4801 辆。项目配套建设道路下水道、水(弱)电、绿化等。一期用地 136.7 亩，规划建筑面积 12.8 万平方米，容积率为 1.38，建设安置房 914 套。</p>		
必要性论证	<p>(1) 项目投资审批手续齐全，项目建成后全部用于安置拆迁村民，对改善居民生活水平、提高城镇化进程起到积极的推动作用；</p> <p>(2) 项目资金来源主要为自有资金 3.474026 亿元，专项债券 2.34 亿元；</p> <p>(3) 项目主要用于安置拆迁住房，拆迁地块土地出让收入可平衡融资。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资审批手续齐全，项目建成后全部用于安置拆迁村民，对改善居民生活水平、提高城镇化进程起到积极的推动作用；</p> <p>(2) 项目资金来源主要为自有资金 3.474026 亿元，专项债券 2.34 亿元；</p> <p>(3) 项目主要用于安置拆迁村民，拆迁地块土地出让收入可平衡融资。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向棚户区改造项目，项目建设内容主要是建设 12.8 万平方米安置房，建成后全部用于安置拆迁村民，对改善居民生活水平、提高城镇化进程起到积极的推动作用。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金符合 2023 年度专项债券资金申报要求，申报资金需求根据工程进度和付款节点进行申报；</p> <p>(2) 项目主要用于安置拆迁村民，拆迁地块土地收益约 6.7 亿元，项目专项债资金 2.34 亿元，出让收入可平衡融资。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		5.814026
	财政资金	政府预算资金安排	0
		政府专项债券资金安排	2.34
		其中：用作项目资本金	0
		
自有资金		3.474026	

	自筹资金	市场化融资				
					
项目中长期目标	目标1: 按照工程建设进度要求实施项目, 预计2023年7月建成安置房914套。 目标2: 项目建成后用于安置拆迁村民, 对改善居民生活水平、提高城镇化进程起到积极的推动作用。					
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	2
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	4
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	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	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

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

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

二、棚改专项债券项目实施方案

项目 1：青年路北侧安置房项目

1、项目主要内容

新建总建筑面积 341932.26 平方米。计入容积率建筑面积 266950.76 平方米，其中：住宅建筑面积 229306.26 平方米；商业建筑面积 31331.5 平方米；公辅建筑面积 6316 平方米。不计入容积率建筑（地下建筑）面积 74981.5 平方米，其中人防工程面积 30773.91 平方米。

2、项目经济社会效益分析

一、经济效益分析：

本项目收入来源是土地出让收入、配套商业销售收入及地下车位销售收入，经测算，本项目债券存续期内收益覆盖倍数约为 1.52，财务指标较好。

二、社会效益分析：

（1）改善区域环境，提升区域品质

项目的建设不但可以为项目区提供高质量的住房条件，还能够给该地区的人文、自然环境带来巨大的改善。

（2）有力地推进城市化进程

城市化是一个区域现代化发展水平的重要标志，也是影响城市建设尤其是房地产建设的重要因素，也是城市化建设的主要内容之一。

近几年来，徐州市城市化进程不断加快，城市基础设施、环境面貌有了较大改善。项目建设对优化投资环境、加快经济强市建设进程、促进经济和社会各项事业发展都具有重要的作用。

（3）带来一定的就业机会

项目的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会；项目建成以后，要想维护良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 116467.46 万元，资金筹措方式为自有资金筹集及债券资金，其中，自有资金筹集 26467.46 万元，已发行债券 84000 万元，本期

债券资金 6000 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
青年 路北 侧安 置房 项目	116467.46			26467.46	84000	6000	

4、项目预期收益情况

该项目的收益来源主要为土地出让净收入、配套商业销售收入及地下车位销售收入，其中：1. 土地出让净收入=卖地单价 4451 元/m²×可售面积 333,335 m²- (国有土地收益基金+土地出让业务费等)；2. 配套商业销售收入=可销售面积×销售单价(元/平方米)；3. 地下车位销售收入=可销售数量(个)×销售单价(元/个)，计算期内经营收入合计为 179,216.72 万元。经营成本主要为管理费用、税费等，计算期内营业成本合计为 16,673.64 万元。故债券存续期可实现经营收益 162,543.08 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

2023 年度

项目名称	青年路北侧安置房项目	项目主管部门 (盖章)	睢宁县政府国有资产 监督管理办公室
(预计)开工时间	2020.1	(预计)完成时间	2023.12
项目建设/运营 单位(盖章)	江苏润企万国实业有限公司	项目负责人及 联系电话	胡恩源 13705220797
项目属性	<input type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	新建总建筑面积 341932.26 平方米。计入容积率建筑面积 266950.76 平方米，其中：住宅建筑面积 229306.26 平方米；商业建筑面积 31331.5 平方米；公辅建筑面积 6316 平方米。不计入容积率建筑(地下建筑)面积 74981.5 平方米，其中人防工程面积 30773.91 平方米。		
必要性论证	(1) 项目的提出符合民意，符合国家政策及徐州市发展规划，是一项民心工程； (2) 项目的建设是完善徐州市睢宁县住房保障体系的需要； (3) 项目建设是睢宁县经济发展的需要； (4) 项目用地开发的需要。		
可行性论证	(1) 项目建设投资符合产业结构调整指导目录，已具备开工条件； (2) 项目资金筹措方式为自有资金筹集及债券资金，其中，自有资金筹集 26467.46 万元，本期债券资金 6000 万元，资金投入有保障。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域为保障房领域； (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出全部用于项目建设。		
收益性论证	(1) 该项目符合 2023 年新增专项债券资金投向领域范围，总投较大，拟申请发行 2023 年专项债券资金用于项目建设。 (2) 项目后期通过土地出让金产生收入、配套商业销售收入及地下车位销售收入，可以覆盖项目本息。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		11.6467
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	9
		其中：用作项目资本金	

					
	自筹资金	自有资金			2.6467	
		市场化融资				
					
项目中长期目标	目标 1: 2021 年主体施工完成 50%; 目标 2: 2022 年完成主体施工 80%; 目标 3: 2023 年完成主体施工, 同时进行附属工程施工。					
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	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

附件 5

苏州市区 2023 年第六批江苏省政府债券 项目实施方案

棚改专项债券项目实施方案

项目 1

项目 1：唐家花园（一期）

1、项目主要内容

本项目建设单位为苏州市相城城市建设发展有限公司，本项目位于苏州相城区相一路以北、澄帆路以东。主要建设内容及规模：项目用地面积 51564 平方米(约合 77.35 亩)，总建筑面积约 155418.20 平方米，其中：计容建筑面积约 105229.65 平方米；不计容建筑面积约 51337.67 平方米，容积率为 2.041，建设安置房总套数约 692 套。

2、项目经济社会效益分析

(1)有利于改善人民生活水平和生活质量，践行“共享”新发展理念

共享是中国特色社会主义的本质要求。必须坚持发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享，增强发展动力，增进人民团结，朝着共同富裕方向稳步前进。

棚户区的居民大多数无力改善居住状况，棚户区改造是为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工

程，在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享。棚户区改造改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求，积极践行“共享”新发展理念。

(2)改变城市的面貌，体现人与环境的和谐发展，践行“协调”新发展理念

协调是持续健康发展的内在要求。重点促进城乡区域协调发展，促进经济社会协调发展，在增强国家硬实力的同时注重提升国家软实力，不断增强发展整体性。

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，促进了区域经济社会协调发展。

唐家花园（一期）	64084.88			25884.88	20100	18100	
----------	----------	--	--	----------	-------	-------	--

注：其他资本金为财政预算资金安排 25884.88 万元。

4、项目预期收益情况

唐家花园（一期）项目实施完成后，将获得可供出让土地产生的收入 306680.00 万元，全部债务存续期内项目总收益为 306680.00 万元，用于本项目还本付息。按预计收益目标的 100% 计算预期收益对债务融资本息的覆盖倍数为 6.87。

5、事前绩效评估申报表、审核表

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

2023 年度

项目名称	唐家花园（一期）	项目主管部门 (盖章)	苏州市相城区住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2019年8月30日	(预计)完成时间	2023年12月
项目建设/运营单位(盖章)	苏州市相城城市建设发展有限公司	项目负责人及联系电话	周建新 0512-65451178
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	本项目建设地点位于苏州相城区相一路以北、澄帆路以东。主要建设内容及规模：项目用地面积 51564 平方米(约合 77.35 亩)，总建筑面积约 155418.20 平方米，其中：计容建筑面积约 105229.65 平方米；不计容建筑面积约 51337.67 平方米，容积率为 2.041，建设安置房总套数约 692 套。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：</p> <p>《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；</p> <p>《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展加快推进保障性住房建设的通知》（苏建房管〔2010〕488 号、苏国土资发〔2010〕323 号）、苏监发〔2010〕5 号、苏价服〔2010〕346 号；</p> <p>《关于苏州市相城区唐家花园（一期）项目建议书的批复》（相发改中心投〔2017〕96 号、相审批投〔2019〕282 号）；</p> <p>《关于苏州市相城区唐家花园（一期）项目可行性研究报告的批复》（相审批投〔2019〕71 号、相审批投〔2019〕283 号）；</p> <p>《关于苏州市相城区唐家花园（一期）项目初步设计及概算的批复》（相审批投〔2019〕325 号）；</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：</p> <p>本项目立足于相城区棚户区改造建设发展新阶段的机遇与矛盾现状，符合苏州市及相城区中心城区的相关规划，能够加强土地集约化利用，加快老城区跨越发展，促进中心城区健康发展。在当前市场环境下，配套建设安置房是最优手段，也是大多数被征收户的最优选择，举债方式也是现阶段较优的资金解决方案。</p> <p>1) 有利于改善人民生活水平和生活质量，践行“共享”新发展理念；</p> <p>2) 改变城市的面貌，体现人与环境的和谐发展，践行“协调”新发展理念；</p> <p>3) 有利于整合和节约土地资源，扩展发展空间，改善投资环境，扩大招商引资，促进地方经济可持续发展。</p>		

可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度:</p> <p>本项目已取得项目建议书批复(相发改中心投(2017)96号、相审批投(2019)282号)、可行性研究报告的批复(相审批投(2019)71号、相审批投(2019)283号)、初步设计及概算批复(相审批投(2019)325号),项目立项申请过程符合相关要求,立项合规。并已完成环评、安评、招投标以及相关征地拆迁工作,已取得苏州市自然资源和规划局下发的拨用土地批复、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等合法性手续。</p> <p>相城区已实施《苏州市相城区棚户区(危旧房)2013-2017年改造规划》,代建单位苏州市相城城市建设发展有限公司建设经验丰富、技术实力强,项目已具备相关人力和物力,实施条件已具备。项目建设期组织管理架构、管理体系,运营期组织管理架构、管理体系均健全,项目计划进度清晰明确,能够有效运转。对于项目在决策、实施过程中可能出现的风险,项目单位已请第三方咨询公司在可研报告以及社会稳定风险评估当中作了详细的分析和预测,并制定了对应的风险防范和化解措施,成立了风险领导小组,确保一旦发生风险,相关措施得以落实。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性:</p> <p>本项目资金筹措由建设单位资本金和债务资金构成,其中项目资本金25884.88万元,占总投资40.39%,拟申请专项债务资金38200.00万元,占总投资59.61%。项目资金来源合法合规、真实可靠,不存在违规债券举债行为。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点:</p> <p>本项目在存续期内的项目总收益共计306680.00万元,在存续期末进行一次性还本,偿债计划切实可行。</p> <p>本项目专项债主要依靠土地出让金偿债且数额较大,偿债易受土地市场影响,债券如期偿付有风险,风险较小。专项债券规模风险,可能存在地方政府专项债券存量高、增量,政府性基金预算偿债压力大,债券借新还旧偿债比重高,此项风险为一般风险。可能存在项目筹备不充分,增加偿债风险,此项风险为较小风险。</p> <p>综上所述,本项目无较大风险,均为一般及以下风险,通过采取相应风险防范措施,风险可控。</p>
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容:</p> <p>本项目主要用于元和街道动迁居民的安置,改善被征收户的居住条件,完成棚户区改造任务,实现人居环境显著改善,群众生活质量明显提高。项目用地面积51564平方米(约合77.35亩),总建筑面积约155418.20平方米,其中:计容建筑面积约105229.65平方米;不计容建筑面积约51337.67平方米。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出:</p> <p>本项目总投资64084.88万元,专项债券资金形成公益性资本支出全部用于建设安置房692套。</p>
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性:</p> <p>本项目专项债券资金占比59.61%,符合规定要求,通过地块出让收益完全覆盖债券本息,预期收益可覆盖偿债要求。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性:</p> <p>项目实施完成后,将获得可供出让土地产生的收入306680.00万元,全部债务存续期</p>

		内项目总收益为 306680.00 万元，用于本项目还本付息。按预计收益目标的 100% 计算预期收益对债务融资本息的覆盖倍数为 6.87。				
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		6.408488			
	财政资金	政府预算资金安排	2.588488			
		政府专项债券资金安排	3.82			
		其中:用作项目资本金	0			
					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1: 本项目主要用于元和街道动迁居民的安置,改善被征收户的居住条件,完成棚户区改造任务,实现人居环境显著改善,群众生活质量明显提高。同时,整合现有的土地及自然资源,通过合理的交通组织、高品质空间形态的设计及高质量的设施配套,打造经济、实用、美观、文化、生态的居住小区。</p> <p>目标 2: (1)产出数量指标:拟建设住宅楼 155418.20 平方米,共设计套数 692 套。(2)产出质量指标:分部分项验收合格率 100%。(3)产出进度指标:项目于 2019 年 8 月 30 日开工,计划至 2023 年 12 月竣工,相关支付进度及时。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

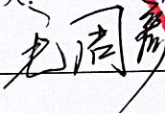

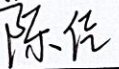



	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	4.5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4.5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	1.5
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2.5
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2.5

		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3.5	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4.5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4.5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	95

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> 

项目 2：唐家花园（二期）

1、项目主要内容

本项目建设单位为苏州市相城城市建设发展有限公司，项目建设地点位于苏州市相城区元和街道齐门北大街以东、相一路以北。主要建设内容及规模：项目总用地面积 26689 平方米(约合 40.03 亩)，总建筑面积 106974.11 平方米，其中：计容建筑面积 73467.88 平方米，不计容建筑面积 34363.39 平方米，容积率 2.753，安置房总套数 528 套。

2、项目经济社会效益分析

(1)有利于改善人民生活水平和生活质量，践行“共享”新发展理念

共享是中国特色社会主义的本质要求。必须坚持发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享，增强发展动力，增进人民团结，朝着共同富裕方向稳步前进。

棚户区的居民大多数无力改善居住状况，棚户区改造是为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享。棚户区改造改变了棚户区的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的

要求，积极践行“共享”新发展理念。

(2)改变城市的面貌，体现人与环境的和谐发展，践行“协调”新发展理念

协调是持续健康发展的内在要求。重点促进城乡区域协调发展，促进经济社会协调发展，在增强国家硬实力的同时注重提升国家软实力，不断增强发展整体性。

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，促进了区域经济社会协调发展。

(3)有利于整合和节约土地资源，扩展发展空间，改善投资环境，扩大招商引资，促进地方经济可持续发展

棚户区现有的住宅地建设大多为粗放式，缺少科学规划，房子以二、三层为主，容积率低，户均占地面积较多，不同程度的存在着土地浪费、利用率不高等现象。棚户区的改造通过高标准的规划、建设集中安置社区，采用高层建筑形式，容积率显著提

高，土地资源得到更好的整合和节约。通过搬迁统一安置整理出来大量的建设用地，可进一步扩展城市的发展空间，改善投资环境，加大招商引资的吸引力，促进地方经济可持续发展。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 44749.95 万元，其中：政府预算资金安排 15649.95 万元，占总投资 34.97%，拟申请专项债务资金 29100.00 万元，占总投资 65.03%。已于 2019、2020、2022 年发行 3 次专项债券，累计已发行金额 15000.00 万元，此次拟申请发行 2023 年江苏省政府债券 14100.00 万元，预计债券期限 7 年。本项目于 2019 年 8 月 30 日开工，计划至 2023 年 12 月竣工。

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
唐家花园（二期）	44749.95			15649.95	15000	14100	

注：其他资本金为财政预算资金安排 15649.95 万元。

4、项目预期收益情况

唐家花园（二期）项目实施完成后，将获得可供出让土地产生的收入 260678.00 万元，全部债务存续期内项目总收益为

260678.00 万元，用于本项目还本付息。按预计收益目标的 100% 计算预期收益对债务融资本息的覆盖倍数为 7.6。

5、事前绩效评估申报表、审核表

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

2023 年度

项目名称	唐家花园（二期）	项目主管部门 (盖章)	苏州市相城区住房和 城乡建设局
(预计)开工时 间	2019年8月30日	(预计)完成时间	2023年12月
项目建设/运营 单位(盖章)	苏州市相城城市建设发展有 限公司	项目负责人及 联系电话	周建新 0512-65451178
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	本项目建设地点位于元和街道齐门北大街以东、相一路以北。主要建设内容及规模：项目总用地面积 26689 平方米(约合 40.03 亩)，总建筑面积 106974.11 平方米，其中：计容建筑面积 73467.88 平方米，不计容建筑面积 34363.39 平方米，容积率 2.753，安置房总套数 528 套。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：</p> <p>《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；</p> <p>《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展加快推进保障性住房建设的通知》（苏建房管〔2010〕488 号、苏国土资发〔2010〕323 号）、苏监发〔2010〕5 号、苏价服〔2010〕346 号；</p> <p>《关于苏州市相城区唐家花园（二期）项目建议书的批复》（相发改中心投〔2018〕443 号、相审批投〔2019〕284 号）；</p> <p>《关于苏州市相城区唐家花园（二期）项目可行性研究报告的批复》（相审批投〔2019〕116 号、相审批投〔2019〕285 号）；</p> <p>《关于苏州市相城区唐家花园（二期）项目初步设计及概算的批复》（相审批投〔2019〕326 号）；</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：</p> <p>本项目立足于相城区棚户区改造建设发展新阶段的机遇与矛盾现状，符合苏州市及相城区中心城区的相关规划，能够加强土地集约化利用，加快老城区跨越发展，促进中心城区健康发展。在当前市场环境下，配套建设安置房是最优手段，也是大多数被征收户的最优选择，举债方式也是现阶段较优的资金解决方案。</p> <p>1) 有利于改善人民生活水平和生活质量，践行“共享”新发展理念；</p> <p>2) 改变城市的面貌，体现人与环境的和谐发展，践行“协调”新发展理念；</p> <p>3) 有利于整合和节约土地资源，扩展发展空间，改善投资环境，扩大招商引资，促进地方经济可持续发展。</p>		

<p>可行性论证</p>	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度:</p> <p>本项目已取得项目建议书批复(相发改中心投(2018)443号、相审批投(2019)284号)、可行性研究报告的批复(相审批投(2019)116号、相审批投(2019)285号)、初步设计及概算批复(相审批投(2019)326号),项目立项申请过程符合相关要求,立项合规。并已完成环评、安评、招投标以及相关征地拆迁工作,已取得苏州市自然资源和规划局下发的拨用土地批复、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等合法性手续。</p> <p>相城区已实施《苏州市相城区棚户区(危旧房)2013-2017年改造规划》,代建单位苏州市相城城市建设发展有限公司建设经验丰富、技术实力强,项目已具备相关人力和物力,实施条件已具备。项目建设期组织管理架构、管理体系,运营期组织管理架构、管理体系均健全,项目计划进度清晰明确,能够有效运转。对于项目在决策、实施过程中可能出现的风险,项目单位已请第三方咨询公司在可研报告以及社会稳定风险评估当中作了详细的分析和预测,并制定了对应的风险防范和化解措施,成立了风险领导小组,确保一旦发生风险,相关措施得以落实。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性:</p> <p>本项目资金筹措由建设单位资本金和债务资金构成,其中:政府预算资金安排15649.95万元,占总投资34.97%,拟申请专项债务资金29100.00万元,占总投资65.03%。项目资金来源合法合规、真实可靠,不存在违规债券举债行为。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点:</p> <p>本项目在存续期内的项目总收益共计260678.00万元,在存续期末进行一次性还本,偿债计划切实可行。</p> <p>本项目专项债主要依靠土地出让金偿债且数额较大,偿债易受土地市场影响,债券如期偿付有风险,风险较小。专项债券规模风险,可能存在地方政府专项债券存量高、增量高,政府性基金预算偿债压力大,债券借新还旧偿债比重高,此项风险为一般风险。可能存在项目筹备不充分,增加偿债风险,此项风险为较小风险。</p> <p>综上所述,本项目无较大风险,均为一般及以下风险,通过采取相应风险防范措施,风险可控。</p>
<p>公益性论证</p>	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容:</p> <p>本项目主要用于元和街道动迁居民的安置,改善被征收户的居住条件,完成棚户区改造任务,实现人居环境显著改善,群众生活质量明显提高。项目所在地块占地面积26689平方米(约合40.03亩),总建筑面积106974.11平方米,其中:计容建筑面积73467.88平方米,不计容建筑面积34363.39平方米。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出:</p> <p>本项目总投资44749.95万元,专项债券资金形成公益性资本支出全部用于建设安置房528套。</p>
<p>收益性论证</p>	<p>(1) 专项债券资金需求合理性:</p> <p>本项目专项债券资金占比65.03%,符合规定要求,通过地块出让收益完全覆盖债券本息,预期收益可覆盖偿债要求。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性:</p> <p>项目实施完成后,将获得可供出让土地产生的收入260678.00万元,全部债务存续期内</p>

		项目总收益为 260678.00 万元，用于本项目还本付息。按预计收益目标的 100% 计算预期收益对债务融资本息的覆盖倍数为 7.6。				
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		4.474995			
	财政资金	政府预算资金安排	1.564995			
		政府专项债券资金安排	2.91			
		其中：用作项目资本金	0			
					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1：本项目主要用于元和街道动迁居民的安置，改善被征收户的居住条件，完成棚户区改造任务，实现人居环境显著改善，群众生活质量明显提高。同时，整合现有的土地及自然资源，通过合理的交通组织、高品质空间形态的设计及高质量的设施配套，打造经济、实用、美观、文化、生态的居住小区。</p> <p>目标 2：(1) 产出数量指标：拟建设住宅楼 106974.11 平方米，共设计 528 套。(2) 产出质量指标：分部分项验收合格率 100%。(3) 产出进度指标：项目于 2019 年 8 月 30 日开工，计划至 2023 年 12 月竣工，相关支付进度及时。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

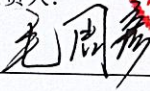
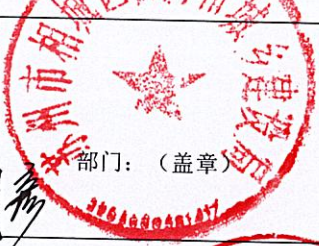
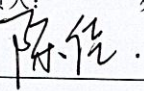



	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	4.5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4.5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	1.5
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续完备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2.5
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2.5

		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3.5
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4.8
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4.5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	95.3

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

<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 5

淮安市 2023 年第六批江苏省政府债券 项目实施方案

(棚户区改造)



项目 1: 清江浦区崔葛安置小区二期工程

1、项目主要内容

项目新建 D1、D2、D6、D10、C1~C7、C9~C11, 共 14 栋 6 层多层住宅, 约 1.1 万平方米人防地下室, 并建设道路、绿化等配套设施, 总用地面积约 88 亩, 总建筑面积约 72000 平方米 (含商业面积 2500 平方米)。

2、项目经济社会效益分析

(1) 改善城乡居民住房条件, 着力解决老百姓住房问题, 让广大人民群众安居宜居, 优先解决城市低收入家庭住房困难的基础上, 降低住房保障准入门槛, 有利于增进民生福祉, 提升居民生活品质。

(2) 既是重大民生工程也是重大发展工程, 可以有效拉动投资、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, 破解城市二元结构, 提高城镇化质量, 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。

(3) 有利于使城市土地实现集约高效利用, 进一步改善市城市面貌, 完善城市整体功能, 提高城市品位, 使城市更加美化、亮化、绿化, 给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时, 也有利于增强城市吸引力, 为吸引外来投资, 扩大招商引资规模, 加快项目建设创造良好的环境。

3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资约 28900 万元人民币, 其中: 政府预算资金安排 5900 万元, 拟发行专项债券融资 23000 万元。此次拟申请发行 2023 年第六批江苏省专项债券 23000 万元, 预计债券期限 7 年。本项目建设周期为 20 个月, 预计从 2021 年 10 月至 2023 年 6 月。


项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金②=④+⑤+⑥			非资本金部分③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
清江浦区崔葛安置小区二期工程	28900			5900		23000	

4、项目预期收益情况

项目债券期内，经营收益 36684.35 万元（自身经营收入包括：自身经营收入包括安置房销售收入 33185.62 万元，配套商业销售收入 3125 万元，车位出租收入 405.97 万元，广告位出租收入 3621.98 万元，物业服务费收入 434.06 万元，共计 40772.63 万元。成本：销售费用 290.50 万元，管理费 442.50 万元，增值税 3355.28 万元，共计 4088.28 万元。经营成本包括：销售费用 290.50 万元，管理费 442.50 万元，增值税 3355.28 万元，共计 4088.28 万元。）可以覆盖债券本息。项目存续期内本息 29440 万元（其中债务还本 23000 万元，利息支出 6440 万元），项目收益覆盖倍数 1.2461。

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
2023年度

项目名称	清江浦区崔葛安置小区二期工程	项目主管部门（盖章）							
（预计）开工时间	2021年10月	（预计）完成时间					2023年6月		
项目建设运营单位（盖章）	江苏淮安清江浦经济开发区管理委员会	项目负责人及联系电话					陈宇浩 15952319122		
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请续债								
项目内容简介	项目新建D1、D2、D6、D10、C1-C7、C9-C11，共14栋6层多层住宅，约1.1万平方人防地下室，并建设道路、绿化等配套设施。总用地面积约88亩，总建筑面积约72000平方米（含商业面积2500平方米）。								
必要性论证	(1) 执行国家、省、市乡村振兴、保障性住房战略措施的需要； (2) 是促进新型城镇化协调发展的需要； (3) 解决低收入家庭住房问题的需要； (4) 改善人居环境、促进城市转型发展的需要。								
可行性论证	(1) 根据清江浦区发改委清发改复〔2021〕135号文件精神，实施该项目； (2) 本项目实施场地周围有基础的配套设施，实施地点交通便利，能够满足项目实施的需要，交通条件十分优越。 (3) 项目实施场地周边环境简单，无环境敏感因素。								
公益性论证	(1) 根据《淮安市中心城区控制性详细规划》对穿越地块的中高压线路进行重新规划整改，释放土地资源； 根据技术原则要求，以需求为导向、负荷预测结果为依据，规划适应不同开发阶段的需求，满足中长期规划区域内居民及企业的用电需求，做到“远期重网架，近期重需求”，并符合当地电网的实际运行经验。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：对跨越地块迁改和配套线路建设。								
收益性论证	(1) 清江浦区崔葛安置小区二期工程为棚户改造项目，在改变原有城旧面貌时，也使区域内的经济发展得到提高人们生活水平上升，城市建设加快前进步伐。项目的社会效益、环境效益和经济效益显著，具有良好的开发前景； (2) 项目债券期内，经营收益36684.35万元（自身经营收入包括：自身经营收入包括安置房销售收入33185.62万元，配套商业销售收入3125万元，车位出租收入405.97万元，广告位出租收入3621.98万元，物业服务费收入434.06万元，共计40772.63万元。成本：销售费用290.50万元，管理费442.50万元，增值税3355.28万元，共计4088.28万元。经营成本包括：销售费用290.50万元，管理费442.50万元，增值税3355.28万元，共计4088.28万元。）可以覆盖债券本息。项目存续期内本息29440万元（其中债务还本23000万元，利息支出6440万元），项目收益覆盖倍数1.2461。								
项目资金来源（亿元）	项目（预计）投入资金总额		2.89						
	财政资金	政府预算资金安排	0.59						
		政府专项债券资金安排	2.3						
		其中：用作项目资本金	0						
	自筹资金	自有资金	0						
市场化融资									
项目中长期目标	目标1：形成现代化的综合性公用港口，成为淮安市的综合性第三产业（生产性服务产业）集群。 目标2：实现管理信息化、经营市场化、服务集成化、操作标准化、作业机械化、业务规模化的先进内河港。								
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	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			

内容 (30)	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	4
		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	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	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
		收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3
		债券政策相符性	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	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	匹配	4	4
		计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
		风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4
	风险可控性 (10)	风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对	可行	5	5
		筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
	资金来源和到位可行性 (10)	到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分				100		



6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

西城家园三期项目实施方案

西城家园三期

1、项目主要内容

(1) 建设地点：宿迁市宿城区东至白鹿湖生态公园，南至苏州路，西至 325 省道，北至徐淮路。

(2) 建设规模及内容：项目总建筑面积为 192950.22 平方米，主要建设住宅、物业用房、养老服务用房、邮政快递服务用房、消防控制室、社区综合服务设施、公厕、配电房及开闭所、门卫及入口大堂、商业、幼儿园及地下建筑，计容建筑面积 142129.86 平方米，其中住宅建筑面积 111092.62 平方米，物业用房建筑面积 650.00 平方米，养老服务用房建筑面积 184.80 平方米，邮政快递服务用房建筑面积 35.00 平方米，消防控制室建筑面积 80.00 平方米，社区综合服务设施建筑面积 300.00 平方米，公厕建筑面积 52.58 平方米，配电房及开闭所建筑面积 871.76 平方米，门卫及入口大堂建筑面积 249.59 平方米，商业建筑面积 25105.63 平方米，幼儿园建筑面积 3507.88 平方米；不计容建筑面积 50820.36 平方米，主要为地下车库，配套建设给排水、供电、燃气等公用工程。

2、项目经济社会效益分析

(1) 项目建设有利于扩大就业，提高居民的生活水平本项目为城市建设工程，是保障当地拆迁居民生活的重要工程，并且随着本项目的实施，将会给周边村居改造起到示范作用，改善城市周边村居民的居住和生活环境。项目的实施会带动本地区的建材业、交通运输业、建筑业和服务业的进一步发展，间接为社会提供更多的就业机会，提高居民的收入。

(2) 项目建设有利于改善环境，提高居民的生活质量环境的优劣直接影响到一个地区经济和社会的健康发展，同时也是衡量一个地区人民生活质量和文明程度的重要标志。在经济发展的同时，始终坚持把环境保护工作摆在重要位置，积极采取有效措施，不断强化环境建设，坚持不以牺牲环境为代价换取经济发展。该项目的实施符合我国的产业政策并可以为宿城区耿车镇当地拆迁居民提供民生保障。而且通过该项目的建设，周边的公用设施、基础设施得以配套，公共交通线路变的更为畅通便捷。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目投资约 86406.68 万元，项目所需资金由发行地方债券筹集及建设单位筹措解决。本次拟申请政府专项债券融资 25000 万元，期限 7 年。于 2021 年 12 月开工，2024 年 12 月

竣工。

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
西城家园三期	86406.68			17300		25000	44106.68

注：其他资本金为自有资金，其他资金（非资本金）44106.68 万元为自有资金。

4、项目预期收益情况

运营收入主要来源为安置住房、车位、储藏室和商业用房收入。预计建成后，共可实现收益为 57706.16 万元，全部可作为本期债券偿债资金。项目建成后，可以加快宿迁市经济发展，造福当地百姓，对促进国家房改政策的落实，加快推进城市化进程，将起到积极地推动作用。

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

2023 年度

项目名称	西城家园三期	项目主管部门 (盖章)	宿城区住建局
(预计)开工时间	2021年12月	(预计)完成时间	2024年12月
项目建设/运营单位(盖章)	江苏众安建设投资(集团)有限公司	项目负责人及联系电话	施颂歌 18762135523
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目总建筑面积为 192950.22 平方米，主要建设住宅、物业用房、养老服务用房、邮政快递服务用房、消防控制室、社区综合服务设施、公厕、配电房及开闭所、门卫及入口大堂、商业、幼儿园及地下建筑，计容建筑面积 142129.86 平方米，其中住宅建筑面积 111092.62 平方米，物业用房建筑面积 650.00 平方米，养老服务用房建筑面积 184.80 平方米，邮政快递服务用房建筑面积 35.00 平方米，消防控制室建筑面积 80.00 平方米，社区综合服务设施建筑面积 300.00 平方米，公厕建筑面积 52.58 平方米，配电房及开闭所建筑面积 871.76 平方米，门卫及入口大堂建筑面积 249.59 平方米，商业建筑面积 25105.63 平方米，幼儿园建筑面积 3507.88 平方米；不计容建		

	筑面积 50820.36 平方米，主要为地下车库，配套建设给排水、供电、燃气等公用工程。						
必要性论证	改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。随着社会水平的逐步提高，居民对生活质量的要求也越来越高。本项目按规划要求实施后，不仅可以提高当地居民的居住水平、丰富镇区建筑景观，而且还可以节约大量的土地供城市建设的进一步发展，从而增加当地居民的就业机会和收入，更进一步提高他们的生活水平和生活质量，产生良性循环的效果。项目建筑形态简洁明快，将生动的建筑符号与现代形体以及周围景观有机结合，唤起人们心中对亲切、优雅、悠闲生活的回归感，为农民群众营造强烈的期盼已久的温馨家园感觉。						
可行性论证	本项目选址符合宿迁市城市总体规划的要求，项目应完善供水、供电、通讯等基础设施，以满足项目建设需要。项目所在地地势平坦，地质结构良好，不存在地质灾害或自然灾害隐患因素，工程建设条件良好，项目的建设是可行的。						
公益性论证	项目建成后，可以加快宿迁市经济发展，造福当地百姓；项目建成后，对促进国家房改政策的落实，加快推进城市化进程，将起到积极地推动作用。						
收益性论证	项目的直接收入主要包括安置住宅定向销售、商品房销售、商业街用房销售、配套商业用房销售及小区停车位销售等收入。						
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		8.640668				
	财政资金	政府预算资金安排					
		政府专项债券资金安排		2.500000			
		其中：用作项目资本金					
						
	自筹资金	自有资金		6.140668			
		市场化融资					
.....							
项目中长期目标	需在本项目可研审查中进一步明确相关标准和方案，以稳定项目投资，征拆指标需在下阶段进行明确，进一步明确工程填料。						
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 (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

(集)

00000

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: <i>王明军</i> 部门: (盖章)</p> 
<p>绩效处(科) 室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人: <i>仲一波</i> 处(科)室: (盖章)</p> 
<p>分管处(科) 室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人: <i>冯涛</i> 处(科)室: (盖章)</p> 

有限公司

沐阳县 2023 年第六批江苏省政府债券 项目实施方案

项目 沐阳县桃园丽居安置小区建设工程

1、项目主要内容

项目名称：沐阳县桃园丽居安置小区建设工程；建设单位：江苏沐阳城市投资建设开发有限公司；建设地点：项目位于沐阳县新 205 国道西侧、宁波路北侧。项目总投资及资金来源；项目总投资：62314.537 万元；资金来源：公司自有资金 17314.537 万元，申请发行政府专项债券 4.5 亿元；建设规模及主要内容：新建安置小区总建筑面积 18.84 万平方米，其中计容建筑面积 13.47 万平方米（7 栋 26 层、1 栋 10 层、4 栋 9 层，总户数 1227 户）；不计容建筑面积 5.29 万平方米，其中地下建筑面积 5.29 万平方米，车位数 1227 个；铺设道路 2800 米、给排水管道 2700 米及相关配套设施。

2、项目经济社会效益分析

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

改善人居环境，解决了绝大多数中低收入群众、生活困难群体住房困难的重大问题，有过政府主导的棚户片区改造，这些农村村民可以通过异地安置或就地回迁等方式消除原有住房安全隐患，彻底改善居住条件，实现“住有所居”的重要民生目标。项目建设安置房，引

导农民集中居住，将彻底改变棚户区区脏乱差的现象，同时通过住宅产品的更新升级，为村民提供更高档的住宅产品和更优良的利于推动和谐社会的建设。

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

2、棚户区改造是实现城镇一体化建设的需要

改革开放 40 多年以来，我国的城镇化水平有了很快的提高，城镇化加速大大地推动了国民经济持续、稳定的增长。但因土地、户籍、人口、行政管理等多方面的城乡二元体制，又没有真正纳入城镇的统一规划、建设与管理，其发展具有很大的自发性，在生产方式、生活方式、建设景观及社区组织等方面，更是保留浓厚的农民特征而与城东存在明显差别。这种“不完全的城镇化”，不仅削弱了城镇化对经济发展的拉动作用，还影响和谐社会的建设。

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

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

3、棚户区改造是节约集约用地，培育长效产业的迫切需要

当前，国家出台了一系列土地调控政策，提出要大力节约土地等

有限资源。启动本项目建设，能盘活片区存量土地，改造棚户区，建高层安置小区，提升了容积率，实现了土地的节约集约利用。同时，通过该区域土地开发可刺激旅游、酒店、现代商贸服务业的发展，培育新的经济增长点和新型产业。

4、棚户区改造是落实中央、省市文件精神的需要

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

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

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

3、项目资金投入计划及建设计划

沐阳县桃园丽居安置小区工程项目预计总投资 62314.54 万元，其中自筹资金 17314.54 万元，预计取得专项债 4.5 亿元。2021 年 11 月开工，预计 2024 年 11 月完工。

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

		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
沭阳县 桃园丽 居安置 小区建 设工程	62314.537			17314.53 7		45000	

注：沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目其他资本金17314.537万元，来源自筹资金。

4、项目预期收益情况

根据对目前国内及沭阳县地区住宅用房设施经营状况的分析及人们未来消费水平的预测，主要参考目前沭阳县住宅及商业用房市场销售价格，考虑2021年后我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，就经营收入进行具体分析。经济评价过程中，该工程住宅建筑面积基本为回迁户定销，价格暂按5600元/平方米估算，车位80000元/个，储藏室暂按800元/平方米估算，未开发的土地参照市场价8万元/亩对外挂牌出售，经测算项目总收益9.84亿元，本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本税费支出后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况，专项收入扣除相应的成本支出，根据现行的相关税法预计税(费)，本项目增值税按5%计算，城市维护建设税按增值税5%计算，教育费附加及地方附加按增值税5%计算；企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取25%，剔除相关成本费用后的项目净收益为6.46亿元。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023 年度

项目名称	沭阳县桃园丽居安置小区 建设工程	项目主管部门 (盖章)	沭阳县住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2021年11月	(预计)完成时间	2024年11月
项目建设/运营单位(盖章)	江苏沭阳城市建设投资开发有限公司	项目负责人及联系电话	汤成高 15161270860
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	桃园丽居位于沭阳县新 205 国道西侧、宁波路北侧，由江苏沭阳城市建设投资开发有限公司开发建设。项目占地 78.54 亩,总建筑面积 19.09 万平方米，其中计容建筑面积 13.47 万平方米（7 栋 26 层、1 栋 10 层、4 栋 9 层）；不计容建筑面积 4.15 万平方米，其中地下建筑面积 4.15 万平方米，铺设道路 1800 米、给排水管道 2700 米及相关配套设施。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）根据国务院《关于进一步做好城镇棚户区改造及配套设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）、市政府办公室《关于进一步做好中心城市棚户区改造工作的实施意见》（宿政办发〔2018〕78 号）、《关于印发宿迁市中心城市棚户区改造工作规划（2018—2020）的通知》（宿政办发〔2018〕79 号）、沭阳发改局《关于沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目建议书的批复》（沭发基〔2020〕518 号），沭阳发改局《关于沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目可行性研究报告的批复》（沭发基〔2020〕531 号）等相关文件； (2) 项目实施产生的作用和意义： 用以满足棚户区改造安置需求和城市中等偏下收入住房困难家庭基本住房保障为目标，满足棚户区改造项目安置和住房困难群体的居住需求。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：项目所在地社会经济发展势头良好，经济总量呈明显增长趋势，人民生活水平不断提高，为该项目的建设和运营提供了良好的条件。同时，项目所在地社会资源承载力强，有利于项目的建设，而日益增长的市场需求为该项目提供了稳定的消费市场。本项目经济效益符合行业特点，同时有助于当地经济的合理发展，项目具有可行性。本项目在美化环境、提高人民生活水平、促进地方经济发展等方面具有良好的社会效益。本项目对安全性考虑充分，各项措施合理可行，潜在的危险、有害因素可以得到有效控制，达到安全运行的目的。因此，项目建设可行性方面的风险较低； (2) 项目资金来源和到位可行性：桃园丽居项目资金来源为：资本金 1.73 亿元、县财政 4.5 亿元。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目在保证住宅及商业正常销售和经营的前提下，可以实现财务平衡，以 $I_c=6\%$ 的基准收益率计算，运营投资财务净现值为 16804.26 万元（税前，大于零），按目前测算分析，项目在财务上是可行的。		

公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容；桃园丽居建设 7 栋 26 层住宅、1 栋 10 层住宅、4 栋 9 层住宅及商业、物业建筑，共计建筑 1216 套住宅，商业及物业 8 套。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括建设 1216 套定销商品房用于实物安置棚改户。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性；桃园丽居项目为棚改建设项目。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性；</p> <p>根据《中华人民共和国企业所得税暂行条例》（国务院令第 512 号）的有关规定，项目销售总收入 112478.37 万元，经营税金及税金附加 6748.70 万元。项目总成本为 62300 万元，项目利润总额为 16804.26 万元，所得税为 4201.06 万元，税后利润为 12603.2 万元。投资利润率为 11.2%（税前）。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		6.23			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排	4.5			
		其中：用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金	1.73			
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1：改善和提高居民居住环境和居住条件；</p> <p>目标 2：提高地块容积率，使土地集约利用增值；</p> <p>目标 3：有效地提升区域内房地产的整体品质，促进本区域内的商业、服务业的发展，提高周边人气，从实质上带动区域价值的提高。</p>					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3




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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理,风险是否可控;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持领域; 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>陆新华</u> 部门：(盖章) 			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: <u>石</u> 处(科)室: (盖章) 			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: <u>王</u> (科)室: (盖章) 			

附件 5

泗阳县 2023 年第六批江苏省政府债券

棚改专项债券项目实施方案

棚改专项债券项目实施方案

项目：泗阳县泰山花苑建设项目

1、项目主要内容

本项目拟在泗阳县人民北路北延东侧、泰山路北侧，总占地面积 92176 平方米，约 138.264 亩，项目总建筑面积为约 263457.90 平方米，安置户数约 1100 户，建设保障性住宅，以及商业、配套等；建设内容包括土建、设备安装、室内外装修、停车场、绿化、道路及公用工程等。

2、项目经济社会效益分析

项目位于泗阳县城北部。是融住宅及配套设施及物业于一体的现代化综合体，将提供购物、居住、文化、娱乐、休闲等一站式服务。建成后的项目将为泗阳县第三产业的发展，为推进城市建设、提升城市品位、改善城市形象、提高消费档次、增加城市功能以及泗阳县的进一步发展做出重大贡献。

项目的全面实施，不仅可以为地方新增税收，新增就业岗位，更重要的是，对于加快泗阳县产业转型升级，提升现代服务业水平，将发挥一分积极的作用。本项目可为国家和地方政府缴纳税金，对促进区域经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。

项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提供人民生活水平作用较大。

3、项目资金投入计划及建设计划

泗阳县泰山花苑建设项目，资金来源拟通过政府专项债券和政府自有资金筹集，项目总投资 150,000.00 万元，其中：通过自有资金 60165.00 万元解决项目资本金，已全部到位；市场化融资 59835.00 万元，专项债券资金 30,000.00 万元。该项目建设期为 3 年，自 2021 年 10 月开工，预计 2024 年 7 月完成竣工。

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本金)⑨
泗阳县泰山花苑建设项目	150000	0	0	60165	0	30000	59835

注：其他资本金 60165 万元为自有资金，其他资金（非资本金）59835 万元为市场化融资资金。

4、项目预期收益情况

本次融资项目收益为项目主要通过出售住宅、商业建

筑、幼儿园、停车位产生的现金净流入，项目在未取得收益前需支付的资金利息由资本金支付，项目建设资金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边市场调研等分析，在不考虑收益资金的时间价值及经济增长对项目影响的情况下，预计总收入为 197478.34 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

2023 年度

项目名称	泗阳县泰山花苑建设项目	项目主管部门 (盖章)	泗阳县住房和城乡建设局
开工时间	2021.10	(预计) 完成时间	2024.7
项目建设/运营单位 (盖章)	泗阳县交通产业集团有限公司	项目负责人及联系电话	朱宝祥 18036905001
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	总占地面积 92176 平方米，约 138.264 亩，项目总建筑面积为约 263457.90 平方米，安置户数约 1100 户，建设保障性住宅，以及商业、配套等；建设内容包括土建、设备安装、室内外装修、停车场、绿化、道路及公用工程等。		
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) 泗发改投[2020]5 号 (2) 项目实施产生的作用和意义： 泗阳县目前正处于城市化进程阶段，商业和住宅房需求量比较大，本项目总建筑面积为约 263457.90 平方米。项目建成后可缓解泗阳县房地产市场供应压力，为市民提供更多的选择购买房产的机会，同时对房地产行业的发展起到积极的作用。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度： 泗阳县目前正处于城市化进程阶段，商业和住宅房需求量比较大，本项目总建筑面积为约 263457.90 平方米。项目建成后可缓解泗阳县房地产市场供应压力，为市民提供更多的选择购买房产的机会，同时对房地产行业的发展起到积极的作用，而且本项目主要用于城市大综合体，本项目在整个泗阳县房地产业中所占比例很小，不会对泗阳县房地产市场产生垄断。 (2) 项目资金来源和到位可行性： 项目总投资约 15 亿元，由泗阳县交通产业集团有限公司自筹 6.02 亿元，申请专项债 3 亿元，融资 5.98 亿元，融资方式主要为银行信贷。		

公益性论证	该项目列入省住建部门棚户区改造项目清单，申请专项债券资金投向领域为棚户区改造。					
收益性论证	(1) 2023年专项债券资金需求可在当年完成支出； (2) 项目回报方式是住宅销售、配套商业、停车位收入，债券存续期预计项目总收益19.75亿元。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		15			
	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		0		
	自筹资金	自有资金		6.02		
		市场化融资		5.98		
项目中长期目标	目标1：建成保障性住宅； 目标2：缓解泗阳县房地产市场供应压力，为市民提供更多的选择购买房产的机会，同时对房地产业的发展起到积极的作用。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策(40)	项目实施的必要性(10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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