

# 南京市 2023 年第八批江苏省政府债券 项目实施方案

## 棚户区改造专项债券项目实施方案

### 项目 1：秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施

#### 1、项目主要内容

该项目位于天禧路以西、正方大道以北、华浦路以南、秣欣路以东。主要建设 1800 套安置房及配套基础设施，规划总建筑面积 20.55 万平方米，主要用于安置上秦淮片区内 912 户拆迁居民。目前项目已开工，四证齐全，主体接近封顶。

#### 2、项目经济社会效益分析

保障房建设是政府关注社会经济发展、保护人民利益的重要职责的体现。对于维护社会稳定，构建和谐社会有着积极重要的作用。南京市江宁区秣陵新市镇安置房三期是江宁区基础设施建设的重要组成部分。同时，项目的建设解决了建筑施工队伍就业及收入问题，起到一定促进社会和谐、稳定发展的作用。

#### 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）<br>①=②+③ | 资金来源（万元）        |                    |              |                   |                    |             |
|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------------|-------------|
|                   |                    | 资本金<br>②=④+⑤+⑥  |                    |              | 非资本金部分<br>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 |
| 秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施 | 120245.3<br>1      |                 |                    | 30245.3<br>1 | 54000             | 20000              | 16000       |

项目总投资约 120245.31 万元，其中资本金 30245.31 万元，拟申请发行棚改债券募集非资本金 90000 万元，其中：2019 年已使用债券募集非资本金 54000 万元（期限 5 年，利率 3.31%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 20000 万元，使用后期

债券募集非资本金 16000 万元。

项目自有资本金已到位，除棚改债券外无其他融资，项目预计于 2024 年末竣工，目前已建至主体接近封顶。

#### 4、项目预期收益情况

本项目现金流入拟通过国有土地使用权出让实现用于平衡，用于平衡的地块位于芳淮路以东、明关路以南、华浦路以北、天禧路以西，面积 188 亩。土地出让价格参考近两年周边类似地块出让价格综合考虑后确定。

**(1) 项目收入预测：**项目总收入预计为 394800 万元。

单位：万元

| 项目名称              | 土地出让收入 | 其他收入 | 小计     |
|-------------------|--------|------|--------|
| 秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施 | 394800 |      | 394800 |

**(2) 项目收益预测：**项目收益为预计收入扣除预计成本后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

| 项目名称              | 本期债券存续期内项目预计收益 |                |                 |
|-------------------|----------------|----------------|-----------------|
|                   | 本期债券存续期内项目预计收入 | 本期债券存续期内项目预计支出 | 本期债券存续期内项目预计净收益 |
|                   | ①              | ②              | ③=①-②           |
| 秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施 | 394800         | 164140.55      | 230659.45       |

#### (3) 融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

本期募投项目收益为国有土地使用权出让产生的现金流入，前期支付的资金利息通过项目所在区政府性基金收入安排。通过对近两年周边类似地块出让价格查询，如融资存续期内全部出让完毕，则融资项目收益和现金流可覆盖融资本息。

秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施按预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.17；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.07；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.96。本期债券存续期内项目预计收益 230659.45 万元，应付债券本息和 82867.4 万元，项目收益覆盖倍数 2.78 倍。

## 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           | 秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施  | 项目主管部门<br>(盖章) | 南京未来科技城管理委员会    |
| 开工时间           | 2019年10月   | (预计)完成时间       | 2024年12月        |
| 项目建设/运营单位(盖章)  | 南京秣陵新市镇建设发展有限公司  | 项目负责人及联系电话     | 张劲超 13952027999 |
| 项目属性           | <input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>到期申请延续</span>   |                |                 |
| 项目内容简介         | 该项目位于天禧路以西、正方大道以北、华浦路以南、秣欣路以东。主要建设1800套安置房及配套基础设施，规划总建筑面积20.55万平方米，主要用于安置上秦淮片区内912户拆迁居民。   |                |                 |
| 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): 江宁审批投字(2019)18号。<br>(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,推进上秦淮片区乃至江宁区经济与建设的协调发展。 |                |                 |
| 可行性论证          | (1) 项目投资合规性与项目成熟度: 目前项目所有合规性手续均齐备,项目成熟度高;<br>(2) 项目资金来源和到位可行性: 项目建设资金已按工程建设进度,逐步到位;<br>(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。   |                |                 |
| 公益性论证          | (1) 专项债券资金投向领域及建设内容: 投向领域为保障性安居工程,安置房及其相关配套附属设施,并购置安装相关设施;<br>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括: 安置房及其相关配套附属设施,并购置安装相关设施。   |                |                 |
| 收益性论证          | (1) 专项债券资金需求合理性: 项目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。<br>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息,能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。   |                |                 |
| 项目资金来源<br>(亿元) | 项目(预计)投入资金总额   |                | 12.024531       |
|                | 财政资金   | 政府预算资金安排       | 3.024531        |
|                |  | 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       |   |     |      |    |
|            |   | 市场化融资      |   |     |      |    |
| 项目中长期目标    | 目标 1：改善居住环境、提高居民生活质量；<br>目标 2：集约城市土地利用，进一步缓解城市内部二元矛盾。 |            |   |     |      |    |
| 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<br>(40) | 项目实施的必要性<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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   | 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  |






|            |                   |              |  |     |   |   |
|------------|-------------------|--------------|--|-----|---|---|
|            | (5)               | 项目重复性        | 项目资金有无重复支持                                 | 不重复 | 2 | 2 |
| 内容<br>(30) | 项目成熟度<br>(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<br>(30) | 财务测算合理性<br>(10)   | 收入预测合理性      | 评估项目收入预测是否合理                               | 合理  | 3 | 2 |
|            |                   | 成本预测合理性      | 评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理                 | 合理  | 3 | 3 |
|            |                   | 收益预测合理性      | 评估项目收益预测是否合规合理                             | 合理  | 4 | 3 |
|            | 债券资金需求合理性<br>(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<br>(30) | 项目偿债计划可行性<br>(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 | 4 |
|            | 风险可控性<br>(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<br>(10) | 筹资合规性 | 项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为 | 合规 | 3   | 3  |
|                    | 到位可行性 | 各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施          | 可行 | 4   | 4  |
|                    | 监管明确性 | 筹资监管机制是否明确                     | 明确 | 3   | 3  |
| 总分                 |       |                                |    | 100 | 96 |

## 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；<br>②决策过程是否规范；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>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；<br>..... | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 审核结果            |   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  |
| 主管部门<br>审核意见    | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <br/>             俞平<br/>             部门负责人：         </div> <div style="text-align: center;"> <br/>             部门：（盖章）         </div> </div>            |  |  |  |
| 绩效处（科）室<br>审核意见 | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <br/>             绩效管理处<br/>             处（科）室负责人：         </div> <div style="text-align: center;"> <br/>             处（科）室：（盖章）         </div> </div> |  |  |  |
| 分管处（科）室<br>审核意见 | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <br/>             综合科<br/>             处（科）室负责人：         </div> <div style="text-align: center;"> <br/>             处（科）室：（盖章）         </div> </div>   |  |  |  |

## 项目 2：溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目

### 1、项目主要内容

锦和家园三期棚户区改造安置工程项目位于溧水薛李东路以东、机场路以南。设计用地 72009.82 平方米（约 108.12 亩）， $1.8 \leq \text{容积率} \leq 2.5$ ，总建筑面积约 210000 平方米（地下约 50000 平方米），共建设 1582 套保障性住房。项目配套建设给排水、供电、供气、消防工程等公共设施工程。

### 2、项目经济社会效益分析

（1）本项目建设有利于较大程度得改善棚户区居民的居住环境，对进一步发展溧水区经济起到了应有的保障作用。同时，本工程的建设为优化溧水区及周边投资环境、加快城市化进程创造了有利条件，将对区域经济发展起到良好的推动和促进作用。

#### （2）改善原棚户区居民生活水平和生活质量

本项目通过棚户区改造，将功能混杂、容貌破旧、居住简陋的棚户区拆迁，异地建成、功能提升、实现人居现代化，使他们的生活环境和生活质量得到较大改善。随着城市提档升级，将进一步加快城市化进程，促进区域城市一体化发展，拓宽居民增收渠道，改善生活环境，丰富文化生活。

#### （3）保障房建设的意义

住房保障是关系我国国计民生的重大问题，是促进社会公平正义、维护社会稳定和推动社会和谐的重要途径。尤其在目前房价过高的形势下，加强保障性住房建设更具有重大的现实意义。

### 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）<br>①=②+③ | 资金来源（万元）        |                    |           |                   |                    |             |
|-------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------------|
|                         |                    | 资本金<br>②=④+⑤+⑥  |                    |           | 非资本金部分<br>③=⑦+⑧+⑨ |                    |             |
|                         |                    | 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥    | 已有地方政府专项债券资金金额⑦   | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目 | 204900.9<br>3      |                 |                    | 154900.93 |                   | 10000              | 40000       |

溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目总投资 204900.93 万元，其中：自有资金 154900.93 万元，拟发行债券融资 50000 万元，其中：2023 年拟发行债券募集资金 10000 万元，2024 年拟发行债券募集资金 25000 万元，2025 年拟发行债券募集资金 15000 万元，预计债券期限为七年期。

#### 4、项目预期收益情况

该项目实施完成后，按预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.68；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.55；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.41。本期债券存续期内项目预计收益 161393 万元，应付债券本息和 18850 万元，项目收益覆盖倍数 8.56 倍。

#### 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           | 溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目  | 项目主管部门<br>(盖章) | 南京市溧水区住房保障和房产局 |
| 开工时间           | 2021 年 3 月   | (预计) 完成时间      | 2025 年 6 月     |
| 项目建设/运营单位 (盖章) | 南京溧水城市建设集团有限公司   | 项目负责人及联系电话     | 李明 13770800162 |
| 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         | 项目位于溧水薛李东路以东、机场路以南。设计用地 72009.82 平方米 (约 108.12 亩); 1.8 ≤ 容积率 ≤ 2.5, 总建筑面积约 210000 平方米 (地下约 50000 平方米), 共建设 1582 套保障性住房。  |                |                |
| 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): 溧审批投许 (2020) 194 号。<br>(2) 项目实施产生的作用和意义: 建设有利于较大程度的改善棚户区居民的居住环境, 对进一步发展溧水区经济起到了应有的保障作用。同时, 本工程的建设为优化溧水区及周边投资环境、加快城市化进程创造了有利条件, 将对区域经济的发展起到良好的推动和促进作用。 |                |                |
| 可行性论证          | (1) 项目建设投资合规性与项目成熟度: 锦和家园三期棚户区改造安置工程项目已取得立项批复, 不动产权证等相关文件。南京市溧水区政府及相关部门对本项目高度重视, 给予项目大力支持和配合;<br>(2) 项目资金来源和到位可行性: 项目总投资 20.49 亿元, 2023 年拟申请债券 1                                       |                |                |

|                |   |            |   |           |      |    |
|----------------|---|------------|---|-----------|------|----|
|                | 亿元,后续再根据建设进度及资金需求拟申请4亿元,其余资金通过自有资金安排;<br>(3)项目偿债计划可行性和偿债风险点:项目总投资估算20.49亿元,主要收益为商铺和停车场收费。   |            |   |           |      |    |
| 公益性论证          | <p>(1)从根本上解决一部分中低收入家庭的居住问题,体现党和政府对中低收入家庭的关怀,消除社会不安定因素,维护社会稳定和谐。同时,住户搬迁到新房后,将带来该地区人气的增加,带动第三产业的发展,生活条件有望进一步改善,相对来说,就业机会也会增多,将获得更广阔的生存和发展空间,为当地居民创造更多的就业岗位也才能最终实现我们所期望的城市化目标。最终推进溧水区域城镇化进程,提高城镇化水平;</p> <p>(2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括:专项债券资金投向住宅、配套商业、公建等其他设施。</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,可以改善农民的住房条件,增加农民收入,提升居住品味,推进城镇化进程;预算算是合理的,财政是可承受的。</p> <p>(2)项目自身收入、成本、收益预测合理性:本项目的收益主要是根据以往项目的收入及成本进行预估,项目收入主要为住房销售和配套商业出租、停车位收入等,项目净收益预计可覆盖本次债券发行的本金和利息,项目收益预测合理。本期债券存续期本息覆盖倍数为8.56。</p>                               |            |   |           |      |    |
| 项目资金来源<br>(亿元) | 项目(预计)投入资金总额  |            | 20.490093                               |           |      |    |
|                | 财政资金  | 政府预算资金安排   |   |           |      |    |
|                |   | 政府专项债券资金安排 |   | 5         |      |    |
|                |   | 其中:用作项目资本金 |   |           |      |    |
|                | 自筹资金  | 自有资金       |   | 15.490093 |      |    |
| 市场化融资          |   |            |   |           |      |    |
| 项目中长期目标        | <p>目标1:2025年6月30日前,建成一个安置户数1582户、规划设计停车1922辆的安置房小区;</p> <p>目标2:从根本上解决一部分中低收入家庭的居住问题,维护社会稳定和谐。</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<br>(40)     | 项目实施的必要性<br>(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<br>(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<br>(10) | 项目收益性         | 项目的实施是否具有明确的收益渠道  | 有收益                              | 5  | 3 |
|       |                  | 收益可靠性         | 项目收益是否能够可靠实现  | 可靠                               | 5  | 4 |
|       | 绩效目标<br>(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<br>(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<br>(30)       | 项目成熟度<br>(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<br>(30) | 财务测算合理性<br>(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<br>(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<br>(30) | 项目偿债计划可行性<br>(10)  | 计划明确性        | 项目是否有明确的偿债计划和应急安排               | 明确 | 5 | 4   |    |
|            |                    | 计划可行性        | 项目偿债计划是否切实可行                    | 可行 | 5 | 5   |    |
|            | 风险可控性<br>(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<br>(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；<br>②决策过程是否规范；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>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；<br>..... | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  |

|                         |  |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|--|
| <p>资金匹配性</p>            | <p>①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济；<br/>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；<br/>.....</p> | <p>通过 <input checked="" type="checkbox"/><br/>不通过 <input type="checkbox"/></p> |  | <p>通过 <input checked="" type="checkbox"/><br/>不通过 <input type="checkbox"/></p> |
| <p>审核结果</p>             |  | <p>通过 <input checked="" type="checkbox"/><br/>不通过 <input type="checkbox"/></p> | <p>通过 <input checked="" type="checkbox"/><br/>不通过 <input type="checkbox"/></p> |  |
| <p>主管部门<br/>审核意见</p>    | <p>部门负责人：<br/></p>                               |  |  |  |
| <p>绩效处(科)室<br/>审核意见</p> | <p>处(科)室负责人：<br/></p> <p>处(科)室：(盖章)</p>         |  |  |  |
| <p>分管处(科)室<br/>审核意见</p> | <p>处(科)室负责人：<br/></p>                          |  |  |  |

### 项目 3：溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目

#### 1、项目主要内容

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

#### 2、项目经济社会效益分析

##### （1）安置房建设可以加快推进城市化进程

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

##### （2）能够给项目周边地区带来大量的就业机会

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

##### （3）有利于社会稳定、健康和可持续发展

实施本项目，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展，受当地政府和居民支持。项目的建设及实施不会对当地居民的生活产生负面影响，不会对当地交通、环境产生破坏作用。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

| 项目名称                    | 项目总投资（万元）<br>①=②+③ | 资金来源（万元）        |                    |          |                   |                    |             |
|-------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|----------|-------------------|--------------------|-------------|
|                         |                    | 资本金<br>②=④+⑤+⑥  |                    |          | 非资本金部分<br>③=⑦+⑧+⑨ |                    |             |
|                         |                    | 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥   | 已有地方政府专项债券资金金额⑦   | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目 | 196726.9           |                 |                    | 146726.9 | 30000             | 10000              | 10000       |

溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目总投资约 196726.90 万元，其中自有资金安排 146726.9 万元，拟申请发行债券 50000 万元，其中：2022 已募集债券资金 30000 万元，2023 年拟申请债券资融资 10000 万元，2024 年拟申请债券资融资 10000 万元，预计债券期限均为七年期。

#### 4、项目预期收益情况

该项目实施完成后，在全部债券存续期内项目预计总收益为 143953 万元，用于本项目还本付息。按预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.39；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.27；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.15。本期债券存续期内项目预计收益 144278 万元，应付债券本息和 60269 万元，项目收益覆盖倍数 2.39 倍。

#### 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          | 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目  | 项目主管部门<br>(盖章) | 南京市溧水区住房保障和房产局                  |  |
| 开工时间          | 2021 年 1 月   | (预计) 完成时间      | 2024 年 12 月                     |  |
| 项目建设/运营单位(盖章) | 南京溧水城市建设集团有限公司   | 项目负责人及联系电话     | 史望 13952015645                  |  |
| 项目属性          | <input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券   |                | <input type="checkbox"/> 到期申请延续 |  |
| 项目内容简介        | 本次项目位于溧水区中山东路以北，溧白路以东，总用地面积约 155.1 亩。总建筑面积 215000 平方米（其中地下约 60000 平方米）。包括各类套型的住宅、配套商业、公建及其他设施。共计 29 栋 11F 住宅，1342 套，1 栋 2F 社区物业用房，1 栋 1F 养老用房，2 栋 2F 商业。   |                |                                 |  |
| 必要性论证         | <p>(1) 本项目实施可以尽快地解决城中村改造、道路建设和交通枢纽站建设中涉及拆迁安置的燃眉之急，棚户区危旧房改造工程是一项促进资源集聚、改善农民生产生活方式的创新工程、惠民工程，通过开展棚户区危旧房改造工程，可以改善农民的住房条件，增加农民收入，提升居住品位。而安置房建设关系农民未来的居住条件，它建设的好坏直接影响农民搬迁的积极性。</p> <p>(2) 本安置小区的建设，将从根本上解决部分中低收入家庭的居住问题，体现党和政府对中低收入家庭的关怀，消除社会不安定因素，维护社会稳定和谐。同时，住户搬迁到新房后，将带来该区域人气的增加，带动第三产业的发展，生活条件有望进一步善，相对来说就业机会也会增多，将获得更广阔的生存和发展空间。</p> |                |                                 |  |

|                |  |            |          |
|----------------|--|------------|----------|
| 可行性论证          | <p>(1) 建设主体为南京溧水城市建设集团有限公司，负责项目前期手续、招投标、项目建设及竣工验收等全过程管理。本项目于 2019 年 9 月 27 日取得南京市溧水区行政审批局 关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复，批复文号：溧审批投许（2019）359 号；2019 年 9 月 26 日取得溧水生态环境局建设项目环境影响登记，批复文号：201932011700000439；2021 年 9 月 14 日取得溧水区行政审批局溧水区建筑工程临时施工通知单，文号：2021030 号。目前项目已在建设中，主体施工中。</p> <p>(2) 项目资金来源为专项债券资金及自有资金，确保资金可以及时足额到位。</p>  |            |          |
| 公益性论证          | <p>(1) 专项债券资金投向领域为安居保障领域，建设内容为总建筑面积约 215000 平方米（其中地下约 60000 平方米），包括各类套型的住宅、配套商业、公建及其他设施。</p> <p>(2) 住房是重要的民生问题，直接关系到广大人民群众切身利益，关系到社会主义的和谐社会建设，本项目可以提供东屏集镇居民良好的生活水平和居住环境，改善溧水区的投资环境，同时也有利于增强全社会的环境意识，优化资源配置，为溧水区提供可持续发展奠定了良好的基础，并创造出新优势。</p> <p>(3) 本项目作为造福于民的民心工程、实事工程，更多的表现在提供了潜在的经济效益与社会效益。经济效益：本项目开发建设规模都比较大，可以较快形成配套齐全的小区。同时因为安置房的政策性因素，入住率很高，可以很快凝聚人气，带动其他产业的发展，加快城市化的进程。社会效益：该项目的建设，将会给该项目及周边地区带来大量的就业机会。小区的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位、原材料供应商等提供许多机会。小区建好以后，要想维护小区良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。可见，本项目的建设将会给社会提供大量的就业机会。</p> |            |          |
| 收益性论证          | <p>(1) 专项债券资金需求投向是正确的，能尽快地解决城中村改造、道路建设和交通枢纽站建设中涉及拆迁安置的燃眉之急，需求是迫切的；预算测算是合理的，财政是可承受的。</p> <p>(2) 项目收入主要为安置房/商品/商业/车位销售收入，成本估算约为 19.67 亿元，收益类别为安置房/商品/商业/车位销售收入，项目净收益预计可覆盖本次债券发行的本金和利息。本期债券存续期本息覆盖倍数为 2.93。</p>   |            |          |
| 项目资金来源<br>(亿元) | 项目（预计）投入资金总额   |            | 19.67269 |
|                | 财政资金   | 政府预算资金安排   |          |
|                |  | 政府专项债券资金安排 | 5        |
|                |  | 其中：用作项目资本金 |          |
|                | 自筹资金   | 自有资金       | 14.67269 |
| 市场化融资          |  |            |          |
| 项目中长期目标        | <p>目标 1：2024 年 12 月底前，完成项目建设；</p> <p>目标 2：从根本上解决一部分中低收入家庭的居住问题，维护社会稳定和谐。</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<br>(40) | 项目实施的必要性<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(30)       | 项目成熟度<br>(10) | 实施可行性   | 项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行 | 可行   | 2  | 2 |



|            |                    |              |   |    |   |   |
|------------|--------------------|--------------|---|----|---|---|
|            |                    | 组织有效性        | 项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转 | 有效 | 2 | 2 |
|            |                    | 措施匹配性        | 项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用                  | 匹配 | 2 | 2 |
|            |                    | 可借鉴性         | 项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法                  | 存在 | 2 | 1 |
|            |                    | 手续齐备性        | 项目前期手续是否齐备                                | 齐备 | 2 | 1 |
| 内容<br>(30) | 财务测算合理性<br>(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<br>(10)  | 债务政策相符性      | 项目是否国家、地方债务相关政策文件要求                       | 符合 | 3 | 3 |
|            |                    | 债券申请充要性      | 项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要                    | 充要 | 3 | 3 |
|            |                    | 债务资金与项目收益匹配性 | 项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配                   | 匹配 | 4 | 3 |
| 管理<br>(30) | 项目偿债计划可行性<br>(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<br>(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<br>(10) | 筹资合规性        | 项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为            | 合规 | 3 | 3 |

|    |  |       |                       |    |     |    |
|----|--|-------|-----------------------|----|-----|----|
|    |  | 到位可行性 | 各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施 | 可行 | 4   | 4  |
|    |  | 监管明确性 | 筹资监管机制是否明确            | 明确 | 3   | 3  |
| 总分 |  |       |                       |    | 100 | 94 |

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

| 审核内容  | 审核要点   | 项目主管部门审核   | 财政部门审核   |  |
|-------|--|--|--|--|
|       |  |  | 绩效处(科)室审核  | 分管处(科)室审核  |
| 立项必要性 | ①项目立项依据是否充分；<br>②决策过程是否规范；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>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；<br>..... | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>..... | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 审核结果            |   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  |
| 主管部门<br>审核意见    | 部门负责人：<br>                             |  |  |  |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 | 处(科)室负责人：<br>                          |  |  |  |
| 分管处(科)室<br>审核意见 | 处(科)室负责人：<br>                         |  |  |  |



## 无锡市区 2023 年第八批江苏省政府债券（棚改专项债券）

### 项目实施方案

#### 1、XDG-2022-42 号地块开发建设项目（2023 年）

##### （1）项目主要内容

项目位于无锡市梁溪区广惠路与洋溪路交叉口西北侧。总用地面积约 39390.4 平方米。总建筑面积约 7.93 万平方米。项目拟新建 15 栋 6-10 层住宅，以及相关公建配套（设施）等。其中：住宅建筑面积约 5.09 万平方米；公建配套（设施）含物业管理用房、社区商业网点、文体活动用房、居家养老用房、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约 0.27 万平方米；保温层等地上不计容建筑面积约 0.29 万平方米；地下车库建筑面积约 2.28 万平方米。

##### （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 2022 年 8 月开工建设，建设周期至 2025 年 12 月，建设期 42 个月。具体实施进度见下表：

| 项目实施步骤 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 8-12 月 | 1-12 月 | 7-12 月 | 1-12 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<br>(万元) ①=<br>②+③ | 资金来源 (万元)       |                    |        |                   |                    |             |
|----------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|--------|-------------------|--------------------|-------------|
|                      |                         | 资本金<br>②=④+⑤+⑥  |                    |        | 非资本金部分<br>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号地块开发建设项目 | 68200                   |                 |                    | 28200  | 20000             | 20000              | 0           |

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

注：已有地方政府专项债券资金金额⑦：2022年6月发行债券2亿元，7年期，年利率2.89%

#### (4) 项目预期收益情况

该项目主要收入为住宅、配套商铺、地下车位出让、人防车位出租收入，债券存续期内总收益为7.5579亿元，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        |   | 2023年度                  |   |                   |      |     |
|---------------|---|-------------------------|---|-------------------|------|-----|
| 项目名称          | XDC-2023-13增信项目开发建设   | 项目主管部门                  | 无锡市梁溪区住房和城乡建设局  |                   |      |     |
| (预计) 开工时间     | 2023年12月  | (预计) 完成时间               | 2025/12/30  |                   |      |     |
| 项目建设/申报单位(盖章) | 无锡市梁溪区房产局改造建设有限公司   | 项目负责人及联系电话              | 吴小山 17397911650   |                   |      |     |
| 项目属性          | 保障性专项债券   |                         |   |                   |      |     |
| 项目内容简介        | 项目位于无锡市梁溪区广益路与江溪路交叉点西北侧，总用地面积约19090.0平方米，总建筑面积约49.8万平方米。项目拟新建15栋6-10层住宅，以及相关配套设施(设备)等。其中：住宅建筑面积约10.04万平方米；公共配套设施：物业管理用房、社区商业网点、文体活动用房、居家养老用房、托儿服务用房、公厕等约90.27万平方米；设备用房等地上不计容建筑面积约0.28万平方米。  |                         |   |                   |      |     |
| 必要性论证         | <p>(1) 项目申设的依据(国家、省、市政府及部门文件等)；</p> <p>(2) 项目是否符合国家和地方关于进一步加快推进保障性住房建设的意见(国发[2015]37号)、《住房和城乡建设部国家开发银行关于进一步推进保障性住房建设的意见》(建保[2015]10号)和江苏省《关于加快推进棚户区(危旧房)改造暨市政化改造的意见》。</p> <p>(3) 项目是否符合国家和地方关于进一步加快推进保障性住房建设的意见(国发[2015]37号)、《住房和城乡建设部国家开发银行关于进一步推进保障性住房建设的意见》(建保[2015]10号)和江苏省《关于加快推进棚户区(危旧房)改造暨市政化改造的意见》。</p> <p>(4) 项目是否符合国家和地方关于进一步加快推进保障性住房建设的意见(国发[2015]37号)、《住房和城乡建设部国家开发银行关于进一步推进保障性住房建设的意见》(建保[2015]10号)和江苏省《关于加快推进棚户区(危旧房)改造暨市政化改造的意见》。</p> |                         |   |                   |      |     |
| 可行性论证         | <p>(1) 项目建设和运营符合国家产业政策、符合区域规划和土地利用规划、棚户区改造建设条件已比较成熟，有规范化运作流程。</p> <p>(2) 项目资金来源和用途可行；</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险可控；</p> <p>(4) 项目建设和运营后有稳定的销售对象，收益有保障，项目建设和运营风险可控。</p>   |                         |   |                   |      |     |
| 公益性论证         | <p>(1) 专项债券资金投向领域和建设内容符合国家产业政策，建设内容为棚户区安置建设等。</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：主要为工程建安安装费用。</p>  |                         |   |                   |      |     |
| 收益性论证         | <p>(1) 专项债券资金需求合理性。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益测算合理性。</p> <p>(3) 项目自身收入、成本、收益测算合理性。</p> <p>(4) 项目自身收入、成本、收益测算合理性。</p>   |                         |   |                   |      |     |
| 项目资金来源(亿元)    | 项目(预计)投入资金总额  |                         | 6.82  |                   |      |     |
|               | 财政资金  | 政府预算资金安排                | 2.82  |                   |      |     |
|               |   | 政府专项债券资金安排              | 4   |                   |      |     |
|               |   | 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1：2023年完成主体工程90%</p> <p>目标2：2024-2025完成建设并竣工交付</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、地方经济社会发展规划等是否明确界定支持                    | 明确                | 2    | 2   |
|               |   | 需求客观性                   | 项目是否真实且有现实需求  | 客观                | 3    | 3   |
|               |   | 手段最优化                   | 项目是否采用最经济、最合理的手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或利用现有项目代替             | 最优                | 3    | 3   |
|               |   | 效益明显性                   | 项目是否具有明显的经济、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、社会公益、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                   | 项目是否具有明确的收益渠道   | 有收益               | 5    | 5   |
|               |   | 收益可预测性                  | 项目收益是否能够可靠预测  | 可靠                | 5    | 5   |
|               |   | 绩效目标合理性                 | 项目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                 | 绩效指标设置是否清晰、量化、可衡量   | 明确                | 5    | 5   |
|               |   | 建设资金合规性(5)              | 立项合规性   | 项目申请、立项过程是否符合相关要求 | 合规   | 3   |
|               | 项目重复性   | 项目资金有无重复支持              | 不重复   | 2                 | 2    |     |
| 内容(30)        | 项目成熟度(10)   | 实施可行性                   | 项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划是否可行                          | 可行                | 2    | 2   |
|               |   | 组织有效性                   | 项目管理制度、职责分工、运行机制、计划保障措施等是否清晰明确，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，能够有效发挥支撑作用                                | 匹配                | 2    | 2   |
|               |   | 可借鉴性                    | 项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法                                  | 存在                | 2    | 2   |
|               |   | 手续完备性                   | 项目前期手续是否完备  | 齐备                | 2    | 2   |
| 内容(30)        | 财务测算合理性(10)   | 收入预测合理性                 | 评估项目收入预测是否合理  | 合理                | 3    | 3   |
|               |   | 成本预测合理性                 | 评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理                                 | 合理                | 3    | 3   |
|               |   | 收益预测合理性                 | 评估项目收益预测是否合理  | 合理                | 4    | 4   |
|               | 债券资金需求合理性(10)   | 政策相关性                   | 项目是否国家、地方政策相关政策和资金支持                                      | 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   |
|               | 债券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)        | 项目偿付计划可行性(10)   | 计划明确性                   | 项目是否有明确的偿付计划和资金安排   | 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   |
|               |   | 风险防控有效性                 | 项目是否对偿债风险进行系统全面的风险评估                                      | 全面                | 5    | 5   |
|               | 资金来源和到款可行性(10)  | 风险可控性                   | 针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施                                    | 可行                | 5    | 5   |
|               |   | 筹资合规性                   | 项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资行为                              | 合规                | 3    | 3   |
|               | 到款可行性   | 各渠道资金来源是否到位、足额到位，有无垫收措施 | 可行  | 4                 | 4    |     |
|               | 筹资明确性   | 筹资管理计划是否明确              | 明确  | 3                 | 3    |     |
|               | 总分  |                         |   | 100               |      | 100 |

说明：此表一式三份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报，项目单位报项目主管部门和财政部门，财政部门提供相关申报材料。

(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;<br>②决策过程是否规范;<br>.....   | 通过<br>退回<br>不通过 |  | 通过<br>退回<br>不通过 |
| 实施可行性       | ①项目实施基本能力与条件是否具备;<br>②实施计划是否合理, 风险是否可控;<br>.....  | 通过<br>退回<br>不通过 |  | 通过<br>退回<br>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;<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;<br>.....   | 通过<br>退回<br>不通过 |  | 通过<br>退回<br>不通过 |
| 项目收益性       | ①项目自身是否能够产生收益;<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;<br>.....   | 通过<br>退回<br>不通过 |  | 通过<br>退回<br>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;<br>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;<br>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;<br>..... | 通过<br>退回<br>不通过 | 通过<br>退回<br>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划;<br>②数据是否可以获取;<br>.....   | 通过<br>退回<br>不通过 | 通过<br>退回<br>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;<br>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;<br>.....  | 通过<br>退回<br>不通过 |  | 通过<br>退回<br>不通过 |
| 审核结果        |   | 通过<br>退回<br>不通过 | 通过<br>退回<br>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。

## 2、公交三场地块定销商品房工程项目

### (1) 项目主要内容

该项目位于无锡市梁溪区太湖大道与红星路交叉口西南侧，规划用地面积约 2.9 万平方米，规划总建筑面积约 12 万平方米，其中地上建筑面积 8.2 万平方米，地下室建筑 3.8 万平方米，提供定销房 650 套，容积率为 2.8。

### (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 2023 年 11 月开工建设，建设周期至 2026 年 8 月，建设期 33 个月。具体实施进度见下表：

| 项目实施步骤  | 2023 年  |      | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
|---------|---------|------|--------|--------|--------|
|         | 11-12 月 | 12 月 | 1-12 月 | 1-12 月 | 1-8 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<br>(万元) ①=②+③ | 资金来源(万元)        |                    |        |                   |                    |             |
|-----------------|---------------------|-----------------|--------------------|--------|-------------------|--------------------|-------------|
|                 |                     | 资本金<br>②=④+⑤+⑥  |                    |        | 非资本金部分<br>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 |
| 公交三场地块定销商品房工程项目 | 72000               |                 |                    | 22000  | 0                 | 35000              | 15000       |

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

注：其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2024 年发行债券 1.5 亿元，7 年期，年利率 4%

#### （4）项目预期收益情况

该项目主要收入为住宅、地下车位出让收入，债券存续期内总收益为 12.7156 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           | 南京江北新区核心区二期安置房项目  |                | 项目主管部门<br>(盖章)  |                   |      |     |
| (预计)开工时间       |   |                | (预计)完成时间  | 2026/8/31         |      |     |
| 项目建设运营单位(盖章)   | 南京江北新区开发建设有限公司  |                | 项目负责人及联系电话  | 吴小波 17797921658   |      |     |
| 项目属性           | 前期项目/续建项目/到期项目/新建项目   |                |   |                   |      |     |
| 项目内容简介         | 项目位于南京市江北新区核心区二期安置房项目，规划用地面积约2.9万平方米，规划总建筑面积约12万平方米，其中地上建筑面积8.2万平方米，地下室建筑3.8万平方米，提供定额约690套，容积率为1.8。   |                |   |                   |      |     |
| 必要性论证          | (1) 项目设立的依据(如国家、省、市、县、区政府文件等)；<br>国家、省、市、县、区政府关于江北新区核心区二期安置房项目建设的意见(发改[2015]37号)；《住房和城乡建设部国家开发银行关于进一步加强保障性安居工程融资的通知》(建院[2015]125号)和江苏省《关于加快推进棚户区(危旧房)改造工作的实施意见》。<br>(2) 项目产生的作用和意义。<br>(3) 项目实施的必要性、紧迫性和项目升级的需要；(4) 项目的建设对江北新区核心区二期安置房项目居民居住条件的改善；(5) 项目的建设是加快城市化进程的体现；(6) 项目项目的建设是盘活土地集约利用的需要。 |                |   |                   |      |     |
| 可行性论证          | (1) 项目建设的必要性及项目升级的需要；<br>项目符合国家产业政策，符合区域规划和土地利用规划。棚户区改造建设任务已比较成熟，有规范化运作流程。<br>(2) 项目资金来源和到位可行性；<br>项目资金来源为政府性基金收入和申请政府专项债券。<br>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点；<br>棚户区改造建设竣工后有稳定的销售对象，收益有保障。项目建成成本控制，采取相应措施风险可控。  |                |   |                   |      |     |
| 公益性论证          | (1) 专项债券资金投入领域及建设内容；<br>项目定位为棚户区改造建设，建设内容为棚户区安置房建设等。<br>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些；<br>主要为工程建设安装费用。   |                |   |                   |      |     |
| 收益性论证          | (1) 专项债券资金还款来源；<br>按照项目总投资的30%作为项目资本金，剩余专项债券资金，按照项目年度建设任务申报，资金来源与建设进度相匹配。<br>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性；<br>该项目收入来源主要为住宅、地下车位出租收入，预计可以覆盖债券本息。  |                |   |                   |      |     |
| 项目资金来源(亿元)     | 项目(预计)投入资金总额  |                |   | 7.2               |      |     |
|                | 财政资金  | 政府预算资金安排       |   | 2.2               |      |     |
|                |   | 政府专项债券资金安排     |   | 5                 |      |     |
|                |   | 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        | 目标1：2023年完成地下室交付<br>目标2：2024-2026年完成建设并竣工交付   |                |   |                   |      |     |
| 一级指标<br>(参考指标) | 二级指标<br>(参考指标)  | 三级指标<br>(参考指标) | 指标解释  | 标准值               | 参考分值 | 得分  |
| 决策<br>(40)     | 项目实施的必要性<br>(10)  | 任务明确性          | 国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展规划等是否有相关规定要求                 | 明确                | 2    | 2   |
|                |   | 需求必要性          | 项目是否具备现实需求  | 客观                | 3    | 3   |
|                |   | 手段有效性          | 项目是否具备解决现实问题手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、运用原有项目代建              | 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<br>(15)  | 项目公益性          | 项目是否属于市场不能有效配置资源的公共产品、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          | 项目的实施是否具备明确的收益渠道  | 有收益               | 5    | 5   |
|                | 项目实施的收益性<br>(10)  | 收益可量化          | 项目收益是否能够实现  | 可量                | 5    | 5   |
|                |   | 绩效目标合理性        | 项目所设定的绩效目标是是否清晰充分，是否符合客观实际                              | 合理                | 5    | 5   |
|                |   | 绩效指标科学性        | 按照绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量                                | 明确                | 5    | 5   |
|                |   | 建设资金合规性<br>(5) | 立项合规性   | 项目立项、设立过程是否符合相关要求 | 合规   | 3   |
| 内容<br>(30)     | 项目成熟度<br>(10)   | 项目重复性          | 项目资金有无重复支持  | 不重复               | 2    | 2   |
|                |   | 实施可行性          | 项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学合理                        | 可行                | 2    | 2   |
|                |   | 组织有效性          | 项目组织组织架构、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   |
|                |   | 可融资性           | 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<br>(30)     | 财务测算合理性<br>(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按照相关标准制定，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   |
|                | 债券资金需求合理性<br>(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   |
|                |   | 债券资金与项目收益匹配性   | 项目申请专项债券金额与项目收益大小是否匹配                                   | 匹配                | 4    | 4   |
| 管理<br>(30)     | 项目偿债计划可行性<br>(10)   | 计划明确性          | 项目是否有明确的偿债计划和资金来源                                       | 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   |
|                |   | 风险识别全面性        | 项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别                                     | 全面                | 5    | 5   |
|                | 资金来源和到位可行性<br>(10)  | 风险应对可行性        | 针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施                                  | 可行                | 5    | 5   |
|                |   | 筹资合规性          | 项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资行为                            | 合规                | 3    | 3   |
|                |   | 到位可行性          | 资金来源是否及时到位、足额到位，有无社会融资                                  | 可行                | 4    | 4   |
| 监管有效性          | 项目监管机制是否明确  | 明确             | 3   | 3                 |      |     |
| 总分             |   |                |   | 100               | 100  | 100 |

说明：此表一式3份，由财政部门将申报表主管部门和项目申报单位填报，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

00117

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<br>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;<br>②决策过程是否规范;<br>.....   | 通过☐<br>不通过☐  |             | 通过☐<br>不通过☐ |
| 实施可行性           | ①项目实施基本能力与条件是否具备;<br>②实施计划是否合理,风险是否可控;<br>.....   | 通过☐<br>不通过☐  |             | 通过☐<br>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;<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;<br>.....  | 通过☐<br>不通过☐  |             | 通过☐<br>不通过☐ |
| 项目收益性           | ①项目自身是否能够产生收益;<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;<br>.....   | 通过☐<br>不通过☐  |             | 通过☐<br>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;<br>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;<br>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;<br>.....  | 通过☐<br>不通过☐  | 通过☐<br>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;<br>②数据是否可以获取;<br>.....  | 通过☐<br>不通过☐  | 通过☐<br>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;<br>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;<br>.....   | 通过☐<br>不通过☐  |             | 通过☐<br>不通过☐ |
| 审核结果            |   | 通过☐<br>不通过☐  | 通过☐<br>不通过☐ |             |
| 主管部门<br>审核意见    | 部门负责人:  部门:        |              |             |             |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 | 处(科)室负责人:  处(科)室:  |              |             |             |
| 分管处(科)室<br>审核意见 | 处(科)室负责人:  处(科)室:  |              |             |             |

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、夹城里 B 棚户区改造建设工程项目

#### (1) 项目主要内容

项目位于无锡市梁溪区振新路与健康路交叉口东南侧。项目主要建设内容为棚户区建设，涉及总建筑面积约 12.8 万平方米，其中地上建筑面积约 9.1 万平方米，地下建筑面积约 3.7 万平方米。共建设住宅 4 栋、主要为 24 层。

#### (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 2023 年 11 月开工建设，建设周期至 2026 年 8 月，建设期 33 个月。具体实施进度见下表：

| 项目实施步骤  | 2023 年  |      | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
|---------|---------|------|--------|--------|--------|
|         | 11-12 月 | 12 月 | 1-12 月 | 1-12 月 | 1-8 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<br>(万元) ①=<br>②+③ | 资金来源(万元)        |                    |        |                   |                    |             |
|-----------------|-------------------------|-----------------|--------------------|--------|-------------------|--------------------|-------------|
|                 |                         | 资本金<br>②=④+⑤+⑥  |                    |        | 非资本金部分<br>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 |
| 夹城里B棚户区改造建设工程项目 | 110000                  |                 |                    | 50000  | 0                 | 50000              | 10000       |

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

注：其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2024年发行债券1亿元，7年期，年利率4%

#### （4）项目预期收益情况

该项目主要收入为住宅、配套商业、地下车位出让、人防车位出租收入，债券存续期内总收益为10.0047亿元，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



| 项目名称  |                     | 2023年度                        |   |     |      |    |
|---|---------------------|-------------------------------|---|-----|------|----|
| 《预计》开工日期  |                     | 项目主管部门                        |   |     |      |    |
| 项目承建单位  |                     | 《预计》完成时间                      |   |     |      |    |
| 项目城市  |                     | 项目资金来源及                       |   |     |      |    |
| 项目内容  |                     | 项目承建单位                        |   |     |      |    |
| <p>项目内容：无锡市梁溪区太湖新城太湖新城安置房项目，项目主要建设内容为棚户区建设，涉及总建筑面积约12.8万平方米，其中地上建筑面积约10.2万平方米，地下建筑面积约2.6万平方米。共建设住宅楼11栋，共2448户。</p>  |                     |                               |   |     |      |    |
| <p>必要性论证：(1) 项目申请设立的依据：《国家、江苏省政府及部门文件》；《江苏省关于进一步做好城市棚户区改造及配套设施建设有关工作的意见》（苏发〔2015〕17号）、《住房和城乡建设部国家开发银行关于进一步推进棚户区改造货币化安置的通知》（建规〔2015〕15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) 项目立项的必要性：①该项目是建设新型城市，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> |                     |                               |   |     |      |    |
| <p>可行性论证：(1) 项目建设和投资符合性与项目成熟度：项目也符合国家的产业政策，符合区域规划和土地利用规划，棚户区改造建设运作已比较成熟，有规范化运作流程。(2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源为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。</p>  |                     |                               |   |     |      |    |
| <p>公益性论证：(1) 专项债券资金投入领域及建设内容：项目定位为棚户区改造建设，建设内容为棚户区安置建设等。(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。</p>   |                     |                               |   |     |      |    |
| <p>收益性论证：(1) 专项债券资金需求合理性：按照项目总投资专项债券，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：按项目收入来源主要为住宅、配套商业、地下车位出租、人防车位出租收入，预计可以覆盖债券本息。</p>   |                     |                               |   |     |      |    |
| 项目资金来源<br>(亿元)  | 财政资金                | 项目《预计》投入资金总额                  | 11  |     |      |    |
|   |                     | 政府预算资金安排                      | 5   |     |      |    |
| 自筹资金  | 政府专项债券资金安排          | 其中：用作项目资本金                    | 0   |     |      |    |
|   |                     | 自有资金                          |   |     |      |    |
|   |                     | 市场化融资                         |   |     |      |    |
| <p>项目中长期目标<br/>目标1：2023年完成地下室开挖<br/>目标2：2024-2026年完成建设并竣工交付</p>   |                     |                               |   |     |      |    |
| 一级指标<br>(参考指标)  | 二级指标<br>(参考指标)      | 三级指标<br>(参考指标)                | 指标解释  | 标准值 | 参考分值 | 得分 |
| 决策<br>(40)  | 项目实施的必要性<br>(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  |
|   | 项目实施的公益性<br>(5)     | 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  |
|   |                     | 项目公益性                         | 项目是否属于市场不能有效配置资源的公共产品服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会公益、国家安全等公共领域 | 公益  | 5    | 5  |
|   | 项目实施的收益性<br>(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  |
|   |                     | 收益可行性                         | 项目收益是否能够实现  | 可靠  | 5    | 5  |
| 绩效目标<br>(10)  | 绩效目标合理性             | 项目所设定的绩效目标是否清晰充分，是否符合客观实际     | 合理  | 5   | 5    |    |
|   | 绩效目标明确性             | 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<br>合规性<br>(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<br>(30)  | 项目成熟度<br>(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                         | 项目管理体系架构、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                         | 项目措施是否与解决问题相匹配，能够切实发挥作用                                   | 匹配  | 2    | 2  |
|   |                     | 可信性                           | 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<br>(30)  | 财务测算<br>合理性<br>(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  |
|   | 债券资金需求合理性<br>(10)   | 收益预测合理性                       | 评估项目收益预测是否合理  | 合理  | 4    | 4  |
|   |                     | 债务政策相符性                       | 项目是否国家、地方债务相关政策文件要求                                       | 符合  | 3    | 3  |
|   |                     | 债券申请充分性                       | 项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要                                    | 充分  | 3    | 3  |
| 管理<br>(30)  | 项目偿债计划可行性<br>(10)   | 债务资金与项目收益匹配性                  | 项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配                                   | 匹配  | 4    | 4  |
|   |                     | 计划明确性                         | 项目是否有明确的偿债计划和应急安排   | 明确  | 5    | 5  |
|   | 风险可控性<br>(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<br>(10)  | 筹资合规性               | 项目资金来源是否合法合规，真实可靠，是否存在违规融资等行为 | 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：此表一式两份，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<br>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;<br>②决策过程是否规范;<br>.....  | 通过☐<br>不通过☐  |             | 通过☐<br>不通过☐ |
| 实施可行性           | ①项目实施基本能力与条件是否具备;<br>②实施计划是否合理,风险是否可控;<br>.....  | 通过☐<br>不通过☐  |             | 通过☐<br>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;<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;<br>.....  | 通过☐<br>不通过☐  |             | 通过☐<br>不通过☐ |
| 项目收益性           | ①项目自身是否能够产生收益;<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;<br>.....  | 通过☐<br>不通过☐  |             | 通过☐<br>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;<br>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;<br>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;<br>.....   | 通过☐<br>不通过☐  | 通过☐<br>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;<br>②数据是否可以获取;<br>.....   | 通过☐<br>不通过☐  | 通过☐<br>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;<br>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;<br>.....  | 通过☐<br>不通过☐  |             | 通过☐<br>不通过☐ |
| 审核结果            |  | 通过☐<br>不通过☐  | 通过☐<br>不通过☐ |             |
| 主管部门<br>审核意见    | 部门负责人:  部门: (盖章)        |              |             |             |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 | 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)  |              |             |             |
| 分管处(科)室<br>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。

#### 4、方泉苑六期一批安置房（B地块）

##### （1）项目主要内容

该项目位于滨湖区敬泰路与方泉路交叉口东北侧，占地面积约 34410 平方米，总建筑面积约 72094 平方米，其中：地上建筑面积约 54866 平方米，地下建筑面积约 17228 平方米。主要建设 11 层住宅、社区配套用房等以及配套绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施等。

##### （2）项目经济社会效益分析

无锡山水城近年来大力实施农村城市化战略，加速推进城镇建设。随着快速推进社会主义现代化新农村建设，做好拆迁安置工作，已成为社会稳定和经济发展的重要因素。本项目不仅可以满足一批重大项目和重点工程建设拆迁的需要，为建设提供发展空间，更是改善居民人居环境、提高群众生活水平的重要途径。安置区的建设，将坚持高标准、高质量、高水平，努力建成全市一流的城市社区；坚持以人为本，环境友好、社会和谐，努力建成宜人宜居的现代社区；坚持突出特色、强化功能、创新服务，努力建成具有江南风格的人文社区。

##### （3）项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2020 年 3 月开工建设，建设周期至 2023 年 12 月，建设期 46 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 |        |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|         | 3-7 月  | 8-12 月 | 1-2 月  | 3-12 月 | 1-12 月 | 1-6 月  | 7-12 月 |
| 前期手续    |        |        |        |        |        |        |        |
| 项目招投标   |        |        |        |        |        |        |        |
| 工程施工阶段  |        |        |        |        |        |        |        |
| 基础及结构施工 |        |        |        |        |        |        |        |
| 内外装饰    |        |        |        |        |        |        |        |

|        |  |  |  |  |  |  |  |
|--------|--|--|--|--|--|--|--|
| 设备安装   |  |  |  |  |  |  |  |
| 扫尾竣工验收 |  |  |  |  |  |  |  |

| 项目名称              | 项目总投资(万元)①=②+③ | 资金来源(万元)        |                    |        |                   |                    |             |
|-------------------|----------------|-----------------|--------------------|--------|-------------------|--------------------|-------------|
|                   |                | 资本金<br>②=④+⑤+⑥  |                    |        | 非资本金部分<br>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 |
| 方泉苑六期一批安置房(B地块)项目 | 41,959         |                 |                    | 24,959 | 15,000            | 2,000              |             |

注：其他资本金⑥：为单位自有资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2020年10月已发行债券1.5亿元，7年期，年利率3.53%。

#### (4) 项目预期收益情况

本项目收入来源为租金收入、停车收入、充电桩收入等，债券存续期总收益2.7878亿元，预计能覆盖项目还本付息。

(5) 事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023 年度

|               |  |            |                      |
|---------------|--|------------|----------------------|
| 项目名称          | 方泉苑六期一批安置房（B地块）项目  | 项目主管部门（盖章） | 无锡山水城管委会             |
| （预计）开工时间      | 2020年3月  | （预计）完成时间   | 2023年12月             |
| 项目建设/运营单位（盖章） | 无锡山水新城建设发展有限公司   | 项目负责人及联系电话 | 黄一鸣<br>0510-85189599 |
| 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        | 该项目占地面积约 34410 平方米，总建筑面积约 72094 平方米，其中：地上建筑面积约 54866 平方米，地下建筑面积约 17228 平方米。主要建设 11 层住宅、社区配套用房等以及配套绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施等。  |            |                      |
| 必要性论证         | <p>（1）项目申请设立的依据：按照无锡山水城规划要求及新形势下建设无锡山水城需要，加快区域建设拆迁安置，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。</p> <p>（2）项目实施产生的作用和意义：本项目是无锡山水城拆迁集中安置区，不仅可以满足一批重大项目和重点工程建设拆迁的需要，为建设提供发展空间，更是改善居民人居环境、提高群众生活水平的重要途径。安置区的建设，将坚持高标准、高质量、高水平，努力建成全市一流的城市社区；坚持以人为本，环境友好、社会和谐，努力建成宜人宜居的现代社区；坚持突出特色、强化功能、创新服务，努力建成具有江南风格的人文社区。</p>                                  |            |                      |
| 可行性论证         | <p>（1）项目投资合规性与项目成熟度：项目已取得无锡市滨湖区行政审批局出具的核准批复，项目的建设符合无锡市、滨湖区安置房建设“以建促拆，立足超前；以拆保建，抓好腾地”的原则，有利于无锡城市的建设。</p> <p>（2）项目资金来源和到位可行性：项目总投资约 4.1959 亿元，由建设单位自筹部分资金和申请政府专项债券支持解决。其中：申请政府专项债券 1.7 亿元，自筹资金 2.4959 亿元。</p> <p>（3）项目偿债计划可行性和偿债风险点：本项目本次拟申请政府专项债券 0.2 亿元，借款期 15 年，期末到期一次性还款，利息按年度付，利率按 4% 计算，每年利息支出 80 万元计入项目成本，专项债本息合计为 3200 万元。根据平衡性分析，本项目经营期 15 年，完全能覆盖项目专项债券本息。</p> |            |                      |
| 公益性论证         | <p>（1）专项债券资金投向领域及建设内容：本期项目可建设用地面积为 34410 平方米，建筑性质为安置房住宅和地下机动车、非机动车库以及变电所和公建配套。本次建设总建筑面积 72094 平方米，地上总建筑面积 54866 平方米，地下建筑面积 17228 平方米，容积率为 1.57，建筑密度 19.6%，绿地率 38%。</p> <p>（2）专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：项目总投资约 41959 万元，其中：建筑安装工程费用 22830 万元，设备及工、器具购置费用 1040 万元，工程建设其他费用 14995 万元，预备费 1943 万元，建设期贷款利息 1188 万元。</p>  |            |                      |

|                |  |                |   |        |      |    |
|----------------|--|----------------|---|--------|------|----|
| 收益性论证          | <p>(1) 专项债券资金需求合理性: 本项目拟申请政府专项债券 0.2 亿元, 借款期 7 年, 期末到期一次性还款, 利息按年度付, 利率按 4% 计算。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 本项目主要收入为租金收入、停车收入、充电桩收入等。经过财务评价, 收益能覆盖利息。该项目经济效益较好, 抗风险能力较强。</p> |                |   |        |      |    |
| 项目资金来源<br>(亿元) | 项目(预计)投入资金总额   |                | 4.1959  |        |      |    |
|                | 财政资金   | 政府预算资金安排       |   |        |      |    |
|                |  | 政府专项债券资金安排     |   | 1.700  |      |    |
|                |  | 其中: 用作项目资本金    |   |        |      |    |
|                | .....  |                |   |        |      |    |
|                | 自筹资金   | 自有资金           |   | 2.4959 |      |    |
| 市场化融资          |  |                |   |        |      |    |
| .....          |  |                |   |        |      |    |
| 项目中长期目标        | 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。   |                |   |        |      |    |
| 一级指标<br>(参考指标) | 二级指标<br>(参考指标)   | 三级指标<br>(参考指标) | 指标解释  | 标准值    | 参考分值 | 得分 |
| 决策<br>(40)     | 项目实施的必要性<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(30) | 项目成熟度<br>(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<br>(30) | 财务测算合理性<br>(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<br>(30) | 项目偿债计划可行性<br>(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<br>(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<br>(10) | 筹资合规性        | 项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为 | 合规 | 3   | 3  |
|            |                    | 到位可行性        | 各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施          | 可行 | 4   | 4  |
| 监管明确性      |                    | 筹资监管机制是否明确   | 明确                             | 3  | 3   |    |
| 总分         |                    |              |                                |    | 100 | 97 |

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

| 审核内容  | 审核要点  | 项目主管部门审核    | 财政部门审核      |             |
|-------|---|-------------|-------------|-------------|
|       |   |             | 绩效处(科)室审核   | 分管处(科)室审核   |
| 立项必要性 | ①项目立项依据是否充分;<br>②决策过程是否规范;  | 通过☑<br>不通过☐ |             | 通过☑<br>不通过☐ |
| 实施可行性 | ①项目实施基本能力与条件是否具备;<br>②实施计划是否合理,风险是否可控;  | 通过☑<br>不通过☐ |             | 通过☑<br>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;<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;   | 通过☑<br>不通过☐ |             | 通过☑<br>不通过☐ |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益;<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;  | 通过☑<br>不通过☐ |             | 通过☑<br>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;<br>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;<br>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☑<br>不通过☐ | 通过☑<br>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;<br>②数据是否可以获取;   | 通过☑<br>不通过☐ | 通过☑<br>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;<br>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☑<br>不通过☐ |             | 通过☑<br>不通过☐ |
| 审核结果  |   | 通过☑<br>不通过☐ | 通过☑<br>不通过☐ |             |

|                 |   |
|-----------------|---|
| 主管部门<br>审核意见    | <br>部门负责人: _____ 部门: (盖章)    |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 | 处(科)室负责人:  处(科)室: _____      |
| 分管处(科)室<br>审核意见 | 处(科)室负责人:  处(科)室: _____ (盖章)  |

## 5、后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程

### (1) 项目主要内容

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

### (2) 项目经济社会效益分析

随着新吴区城镇建设规模、开发力度进一步加大，以及保证拆迁安置户住房保障的顺利实施安居房建设已成为新吴区鸿山街道建设中的一个瓶颈，其艰巨性、复杂性和紧迫性显而易见，抓好安居房建设已迫在眉睫。新吴区鸿山街道安居房建设要出速度、出亮点、出特色，必须打破原有常规，改变当前安居房建设中出现的“小、散、乱”的现状。按照“集中化、规模化、规范化科学化”的理念，建设出布局合理、功能配套、土地节约、环境优良、土地节约、环境优良、风情浓郁、生活便利的现

代化安居房小区。牢固树立“高水平建设，高度节约”的理念，杜绝出现由于建设档次不高而造成的“二次拆迁”及重复建设，避免出现财力和资源的浪费。项目的建设安置了大量被征地的居民，解决了被征地居民的后顾之忧，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。完善湾山街道后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程建设，解决被征地居民的居住问题，是有效利用本地区土地资源的前提和必要条件。

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程项目计划 2021 年 11 月推进项目实施，建设周期至 2024 年 11 月，建设周期 37 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 |
|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
|        | 11 月   | 1-12 月 | 1-10 月 | 11-12 月 | 1-11 月 |
| 项目审批   |        |        |        |         |        |

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

项目资金来源如下表所示：

| 项目名称             | 项目总投资<br>(万元)①=<br>②+③ | 资金来源(万元)        |                    |        |                   |                    |             |
|------------------|------------------------|-----------------|--------------------|--------|-------------------|--------------------|-------------|
|                  |                        | 资本金<br>②=④+⑤+⑥  |                    |        | 非资本金部分<br>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 |
| 后宅家园一期A区拆迁安置小区工程 | 53772                  |                 |                    | 11772  | 20000             | 13000              | 9000        |

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2亿元，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0.9亿元，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及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 13.8156 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              | 后宅家园一期A区拆迁安置小区工程   | 项目主管部门<br>(盖章) |        |
| (预计) 开工时间         |  | (预计) 完成时间      |        |
| 项目建设/运营<br>单位(盖章) | 无锡锦鸿城镇建设有限公司   | 项目负责人及<br>联系电话 |        |
| 项目属性              | <input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续   |                |        |
| 项目内容简介            | 项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、马铁桥港以南、锡七路以北。本次涉及该地块的A区，总用地面积约40609平方米，总建筑面积约98695.63平方米，项目包含12栋住宅、2座变电用房及地下车库等  |                |        |
| 必要性论证             | (1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等)：已取得上级部门项目可研批复等相关前期审批材料<br>(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。<br>(2) 项目资金来源和到位可行性：经估算，本项目总投资5.3772亿元，全部为建设投资，其中1.1772亿元来自政府预算资金，其余4.2亿元为政府专项债券资金。<br>(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) 专项债券资金投入领域及建设内容：投向领域为保障性安居工程(棚户区改造)，主要建设内容为本次涉及该地块的A区，总用地面积约40609平方米，总建筑面积约98695.63平方米，项目包含12栋住宅、2座变电用房及地下车库等。<br>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括形成的一系列该公益性项目的固定资产。   |                |        |
| 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78%，预期土地收益、项目收益等能较好的覆盖偿债需求。<br>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：停车位出租收益按市场价估算，门面房出租收益按商业面积按市场价估算，存续期内国有土地出让收益按市场价估算。  |                |        |
| 项目资金来源<br>(亿元)    | 项目(预计)投入资金总额   |                | 5.3772 |
|                   | 财政资金   | 政府预算资金安排       | 1.1772 |
|                   |  | 政府专项债券资金安排     | 4.2    |
|                   |  | 其中：用作项目资本金     |        |
|                   | 自筹资金   | 其他政府预算资金       |        |
|                   |  | 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<br>(参考指标) | 二级指标<br>(参考指标)     | 三级指标<br>(参考指标)          | 指标解释  | 标准值                                | 参考分值 | 得分 |
|----------------|--------------------|-------------------------|---|------------------------------------|------|----|
| 决策<br>(40)     | 项目实施的必要性<br>(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<br>(5)    | 项目公益性                   | 项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域 | 公益                                 | 5    | 0  |
|                |                    | 项目实施的收益性<br>(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    | 3  |
|                | 绩效目标<br>(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<br>(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<br>(30)         | 项目成熟度<br>(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<br>(30)     | 财务测算合理性<br>(10)    | 收入预测合理性                 | 评估项目收入预测是否合理  | 合理                                 | 3    | 2  |
|                |                    | 成本预测合理性                 | 评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理                                | 合理                                 | 3    | 2  |
|                |                    | 收益预测合理性                 | 评估项目收益预测是否合规合理  | 合理                                 | 4    | 4  |
|                | 债券资金需求合理性<br>(10)  | 债务政策相符性                 | 项目是否国家、地方债务相关政策文件要求                                       | 符合                                 | 3    | 3  |
|                |                    | 债券申请充要性                 | 项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要                                    | 充要                                 | 3    | 3  |
|                | 债务资金与项目收益匹配性       | 项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配 | 匹配  | 4                                  | 3    |    |
| 管理<br>(30)     | 项目偿债计划可行性<br>(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<br>(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<br>(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 |

(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<br>审核   | 财政部门审核   |  |
|-----------------|---|--|--|--|
|                 |   |  | 绩效处(科)室<br>审核  | 分管处(科)室<br>审核  |
| 立项必要性           | ①项目立项依据是否充分;<br>②决策过程是否规范;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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;<br>②实施计划是否合理, 风险是否可控;<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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;<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 项目收益性           | ①项目自身是否能够产生收益;<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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;<br>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;<br>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;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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;<br>②数据是否可以获取;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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;<br>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;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 审核结果            |   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 主管部门<br>审核意见    |   部门负责人: _____ 部门: (盖章) |  |  |  |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 |  处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章)   |  |  |  |
| 分管处(科)室<br>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。



|            |         |       |       |        |       |        |       |        |       |       |       |
|------------|---------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|
| 项目实施<br>步骤 | 2019年   | 2020年 | 2020年 | 2020年  | 2021年 | 2021年  | 2022年 | 2022年  | 2023年 | 2023年 | 2023年 |
|            | 10月-12月 | 1月-3月 | 4月-6月 | 7月-12月 | 1月-8月 | 9月-12月 | 1月-6月 | 6月-12月 | 1-3月  | 4-8月  | 9-12月 |
| 内外装饰       |         |       |       |        |       |        |       |        |       |       |       |
| 基础设施<br>配套 |         |       |       |        |       |        |       |        |       |       |       |
| 工程竣工<br>验收 |         |       |       |        |       |        |       |        |       |       |       |

项目资金来源如下表所示：

| 项目名称                                   | 项目总投资<br>(万元)<br>①=②+③ | 资金来源(万元)                    |  |            |                             |                                    |                     |
|--|------------------------|-----------------------------|--|------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|
|  |                        | 资本金<br>②=④+⑤+⑥              |  |            | 非资本金部分<br>③=⑦+⑧+⑨           |                                    |                     |
|  |                        | 已有地方<br>政府专项<br>债券资金<br>金额④ | 拟使用<br>本期地<br>方政府<br>专项债<br>券资金<br>金额⑤ | 其他资本<br>金⑥ | 已有地方<br>政府专项<br>债券资金<br>金额⑦ | 拟使用本<br>期地方政<br>府专项债<br>券资金金<br>额⑧ | 其他资<br>金(非资<br>本金)⑨ |
| 丰县<br>荟苑<br>小区<br>南安<br>置房<br>建设<br>项目 | 135,320.0<br>0         |                             |  | 38,320.00  | 32,000.00                   | 58,000.00                          | 7,000.00            |

其中：其他资金 7000 万元为市场化融资（期限 4 年，利率 4.75%）

#### 4、项目预期收益情况

项目实施完成后，预计可取得土地出让收益 100,185.45 万元，安置房、商业部分和车位出让收益 107,751.02 万元，合计 207,936.47 万元，可用于本项目还本付息。

其中土地收益，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入扣减国有土地

收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等基本政策成本、政策性基金，测算预期收益；土地价格增长率按照 GDP 增长率 3.2%。

对外出售安置房、商业用房和车库，出售价格根据近期房产市场情况和项目出让区周边房产价格及安置房中商业用房和车库的特殊性暂估。测算税金及附加，包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。假设管理费用、办公费用等其他费用，按出售收入的 2% 测算。

## 附件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           | 丰县荟苑小区南安置房建设项目  | 项目主管部门<br>(盖章) | 丰县政府国有资产监督管理办公室 |
| (预计) 开工时间      | 2021年5月   | (预计) 完成时间      | 2024年6月         |
| 项目建设/运营单位 (盖章) | 丰县保障性住房建设有限公司   | 项目负责人及联系电话     | 董升弦 18811961876 |
| 项目属性           | <input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续  |                |                 |
| 项目内容简介         | 项目位于徐州市丰县，东至支农路，南至南苑路，北至御景路。总用地面积97300平方米（约145.95亩），总建筑面积241000平方米，其中计容面积188000平方米，地下车库及储藏室等不计容面积53000平方米。项目建筑密度为17.91%，容积率为1.93，绿化率为30%。配套建设道路、管网、绿化、强（弱）电工程等。项目总投资约13.53亿元。                                       |                |                 |
| 必要性论证          | (1) 目前项目审批手续齐全，项目批准文号：丰经发许可〔2019〕172号，项目完成招标手续，已于2021年5月开工建设，中标施工单位为中国十七冶集团有限公司，计划2023年12月完工。<br>(2) 本项目的建设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。本项目建成后全部用于安置拆迁村民，不进入市场流通，不会对房地产行业产生垄断，行业影响较小，且有助于平抑房价，促进房地产业的稳定发展。 |                |                 |
| 可行性论证          | (1) 项目建设投资审批手续齐全，项目建成后全部用于安置拆迁村民，对改善居民生活水平，提高城镇化进程起到积极的推动作用；<br>(2) 项目资金来源主要为政府专项债券资金9亿元，自有资金4.53亿元；<br>(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；   |                |                 |
| 公益性论证          | (1) 专项债券资金投向棚户区改造项目，项目建设内容主要是建设24.1万平方米安置房；<br>(2) 项目建成后将定向安置相关区块拆迁居民。  |                |                 |
| 收益性论证          | (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。<br>(2) 项目主要用于安置拆迁居民，拆迁地块土地收益和项目配套收入约21.07亿元，项目总投资约13.5亿元，项目收益可平衡项目融资；<br>.....  |                |                 |
| 项目资金来源<br>(亿元) | 项目(预计)投入资金总额  |                | 13.53           |
|                | 财政资金  | 政府预算资金安排       | 0               |
|                |   | 政府专项债券资金安排     | 9               |
|                |   | 其中：用作项目资本金     | 0               |
|                |   | .....          |                 |
|                | 自筹资金  | 自有资金           | 4.53            |
| 市场化融资          |   | 0              |                 |

| 一级指标<br>(参考指标)  | 二级指标<br>(参考指标)   | 三级指标<br>(参考指标) | 指标解释  | 标准值  | 参考分值 | 得分 |   |
|---|------------------|----------------|---|--|------|----|---|
| 项目中长期目标<br>目标1: 2023-2024年计划主体封顶并完成验收, 配套设施工程完成60%。<br>目标2: 2024年上半年计划完工交付使用。 |                  |                |   |  |      |    |   |
| 决策<br>(40)  | 项目实施的必要性<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(30)       | 项目成熟度<br>(10)  | 实施可行性   | 项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行         | 可行   | 2  | 2 |
|   |                  |                | 组织有效性   | 项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转 | 有效   | 2  | 2 |
|   |                  |                | 措施匹配性   | 项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用                  | 匹配   | 2  | 2 |
| 可借鉴性  |                  |                | 项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法                                  | 存在   | 2    | 2  |   |
| 手续完备性   |                  |                | 项目前期手续是否齐备  | 齐备   | 2    | 2  |   |
| 收入预测合理性   |                  |                | 评估项目收入预测是否合理  | 合理   | 3    | 3  |   |



|            |                        |                  |   |    |   |     |     |
|------------|------------------------|------------------|---|----|---|-----|-----|
| 内容<br>(30) | 财务测算<br>合理性<br>(10)    | 成本预测合理性          | 评估项目成本预测是否依据<br>相关标准制定, 是否科学合<br>理      | 合理 | 3 | 3   |     |
|            |                        | 收益预测合理性          | 评估项目收益预测是否合规<br>合理                      | 合理 | 4 | 4   |     |
|            | 债券资金需求<br>合理性<br>(10)  | 债务政策相符性          | 项目是否国家、地方债务相<br>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<br>由和依据是否充分必要              | 充要 | 3 | 3   |     |
|            |                        | 债务资金与项目收<br>益匹配性 | 项目申请专项债券资金规模<br>与项目收益大小是否匹配             | 匹配 | 4 | 4   |     |
| 管理<br>(30) | 项目偿债计划<br>可行性<br>(10)  | 计划明确性            | 项目是否有明确的偿债计划<br>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<br>(10)          | 风险识别全面性          | 项目是否对偿债风险点进行<br>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<br>实可行的风险应对措施              | 可行 | 5 | 5   |     |
|            | 资金来源和到<br>位可行性<br>(10) | 筹资合规性            | 项目资金来源是否合法合规<br>、真实可靠, 是否存在违规<br>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<br>到位, 有无补救措施              | 可行 | 4 | 4   |     |
|            |                        | 监管明确性            | 筹资监管机制是否明确                              | 明确 | 3 | 3   |     |
|            | 总分                     |                  |   |    |   | 100 | 100 |

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

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

| 审核内容            | 审核要点  | 项目主管部门<br>审核   | 财政部门审核   |  |
|-----------------|---|--|--|--|
|                 |   |  | 绩效处(科)室<br>审核  | 分管处(科)室<br>审核  |
| 立项必要性           | ①项目立项依据是否充分;<br>②决策过程是否规范;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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;<br>②实施计划是否合理, 风险是否可控;<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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;<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 项目收益性           | ①项目自身是否能够产生收益;<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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;<br>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;<br>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;<br>..... | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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;<br>②数据是否可以获取;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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;<br>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;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 审核结果            |   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  |
| 主管部门<br>审核意见    | 部门负责人:  部门: (盖章)                             |  |  |  |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 | 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)                       |  |  |  |
| 分管处(科)室<br>审核意见 | 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)                       |  |  |  |

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

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

## 附件 4

# 睢宁县 2023 年第八批江苏省政府债券 项目实施方案

## 棚户区改造专项债券项目实施方案

### 项目 1 苑南人家建设项目

#### 1、项目主要内容

项目总建筑面积约为 147788.98 平方米，其中计容建筑面积为 114350.51 平方米，不计容建筑面积为 114350.51 平方米。包括 A 区建筑面积 63040.33 平方米，计容建筑面积为 51905.93 平方米、不计容建筑面积为 11134.40 平方米。包括 B 区建筑面积为 84748.65 平方米，计容建筑面积为 6244.58 平方米、不计容建筑面积为 22304.07 平方米。

#### 2、项目经济社会效益分析

##### (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

本项目总投资 110000 万元，自有资金 33000 万元，拟发行地方政府专项债券 77000 万元。项目与 2023 年 6 月开工建设，预计 2025 年 12 月完工。

| 项目名称     | 项目总投资<br>(万元)<br>①=②+③ | 资金来源(万元)            |                        |        |                     |                        |                 |
|----------|------------------------|---------------------|------------------------|--------|---------------------|------------------------|-----------------|
|          |                        | 资本金<br>②=④+⑤+⑥      |                        |        | 非资本金部分<br>③=⑦+⑧+⑨   |                        |                 |
|          |                        | 已有地方政府专项债券资金<br>金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金<br>金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金<br>金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金<br>金额⑧ | 其他资金<br>(非资本金)⑨ |
| 苑南人家建设项目 | 110000                 |                     |                        | 33000  |                     | 4000                   | 73000           |

注：其他资金（非资本金）⑨中 73,000.00 万元为苑南人家安置房建设项目拟后期发行的债券资金金额。

### 4、项目预期收益情况

本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（元/m<sup>2</sup>）×可售面积（m<sup>2</sup>）-（国有土地收益基金+土地出让业务费等）=111225.01 万元；2.配套商业销售收入=可销售面积×销售单价(元/平方米)=22510.88 万元；3.地下车位销售收入=可销售数量(个)×销售单价(元/个)=4008.00 万元，计算期内经营收入合计为 137,743.89 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 2,390.65 万元。故债券存续期可实现经营收益 135,353.24 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               | 苑南人家建设项目  | 项目主管部门<br>(盖章) | 睢宁县政府国有资产<br>监督管理办公室 |
| (预计) 开工时间          | 2023.3  | (预计) 完成时间      | 2025.12              |
| 项目建设/运营<br>单位 (盖章) | 江苏润企万国实业有限公司  | 项目负责人及<br>联系电话 | 乔徐 18352275955       |
| 项目属性               | <input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续  |                |                      |
| 项目内容简介             | 项目总建筑面积约为 147788.98 平方米，其中计容建筑面积为 114350.51 平方米，不计容建筑面积为 114350.51 平方米。包括 A 区建筑面积 63040.33 平方米，计容建筑面积为 51905.93 平方米、不计容建筑面积为 11134.40 平方米。包括 B 区建筑面积为 84748.65 平方米，计容建筑面积为 6244.58 平方米、不计容建筑面积为 22304.07 平方米。 |                |                      |
| 必要性论证              | (1) 项目已取得立项《关于苑南人家建设项目核准的批复》(睢行审投资核[2022]8 号)；<br>(2) 项目的建设是完善徐州市睢宁县住房保障体系的需要；<br>(3) 项目建设是睢宁县经济发展的需要；<br>(4) 项目用地开发的需要。  |                |                      |
| 可行性论证              | (1) 项目投资符合产业结构调整指导目录，已具备开工条件；<br>(2) 项目资金筹措方式为自有资金筹集及债券资金，其中本期债券资金 4000 万元，资金投入有保障。<br>(3) 项目偿债能力为 1.50，说明该项目还本付息的资金比较充足，足以偿付债务，偿债风险较小；   |                |                      |
| 公益性论证              | (1) 专项债券资金投向领域为保障房领域；<br>(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。<br>(2) 项目后期通过土地出让金产生收入及配套销售，可以覆盖项目本息。   |                |                      |
| 项目资金来源<br>(亿元)     | 项目 (预计) 投入资金总额  |                | 11                   |
|                    | 财政资金  | 政府预算资金安排       | 0                    |

|             |  | 政府专项债券资金安排  | 7.7   |     |      |    |
|-------------|--|-------------|---|-----|------|----|
|             |  | 其中：用作项目资本金  | 0   |     |      |    |
|             |  | 本次发债资金      | 0.4   |     |      |    |
|             | 自筹资金   | 自有资金        | 3.3   |     |      |    |
|             |  | 市场化融资       | 0   |     |      |    |
|             |  | .....       | 0   |     |      |    |
| 项目中长期目标     | 目标 1：2023 年底前完成主体施工 40%；<br>目标 2：2024 年底前完成主体施工 80%。<br>目标 3：2025 年底前项目完工。 |             |   |     |      |    |
| 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<br>(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<br>合规性<br>(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<br>(30) | 项目成熟<br>度<br>(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<br>(30) | 财务测算<br>合理性<br>(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<br>需求合理<br>性<br>(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<br>(30) | 项目偿债计划可行性<br>(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<br>(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<br>(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<br>门审核   | 财政部门审核   |  |
|-------|---|--|--|--|
|       |   |  | 绩效处<br>(科)室审<br>核  | 分管处<br>(科)室审<br>核  |
| 立项必要性 | ①项目立项依据是否充分;<br>②决策过程是否规范;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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;<br>②实施计划是否合理, 风险是否可控;<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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;<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支<br>出;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益;<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平<br>衡;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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<br>绩效目标、绩效指标及指标值;<br>②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等<br>密切相关, 设置是否全面且规范;<br>③是否按项目实施内容和资金用途细化量化<br>指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指<br>标;<br>..... | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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<br>算, 符合行业正常水平或事业发展规律;<br>②数据是否可以获取;<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 审核结果            |   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 主管部门<br>审核意见    | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <br/>           部门负责人: 张石强         </div> <div style="text-align: center;"> <br/>           部门: (盖章)<br/>           办公室         </div> </div> |  |  |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <br/>           处(科)室负责人: 李青柳         </div> <div style="text-align: center;">           处(科)室: (盖章)         </div> </div>   |  |  |
| 分管处(科)室<br>审核意见 | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <br/>           处(科)室负责人: 池俊         </div> <div style="text-align: center;">           处(科)室: (盖章)         </div> </div>  |  |  |

# 邳州市 2023 年第八批江苏省 政府债券项目实施方案

棚户区改造专项债券项目概况

项目：徐州市邳州市东湖佳苑项目

## 1、项目主要内容

**建设规模：**项目占地面积 78672.60 平方米(118.01 亩)，总建筑面积 292800.18 平方米（地上计容面积：住宅 209298.41 平方米、商业 1976.37 平方米、配套用房 5658.82 平方米；地上不计容面积 6737.58 平方米；地下室 69129 平方米）。

**建设内容：**项目拟主要建设 16 栋住宅（6 栋 27 层，2 栋 25 层，1 栋 22 层，1 栋 18 层，2 栋 11 层，4 栋 9 层，）等。同时配套建设供配电、供排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。

## 2. 项目经济社会效益分析

本项目的实施顺应了人名群众对美好生活向往和改善居住条件的迫切要求，有利于加快邳州市新型城镇化建设步伐；有利于改善地区的人居环境，促进邳州市城市经济的快速发展，加快了地区城市化的进程，具有较好的经济和社会效益。

项目的建设有利于优化邳州市的城市面貌，完善公共基础设施配套，提升群众幸福感。

项目建成后，相关企业可吸纳大量劳动务工人员，增加就业机会，一定程度上缓解当前社会就业压力。同时，企业及人员的入驻必然能够拉动当地的消费水平，带动交通运输、邮电通信、服务维修等综合服务体系的建设，推动区域经济发展。

项目建成后，可产生住宅出售收入和稳定的停车收入，形成稳定的收益。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 148915.4 万元，拟通过地方政府专项债券融资 119000 万元，本次申请债券资金 30000 万元，其他项目资本金 29915.4 万元，后续申请地方政府专项债券融资 89000 万元。建设期 24 个月。具体实施进度如下：

项目实施计划进度表

| 项目阶段内容  | 序时进度（第 个月） |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |
|---------|------------|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|
|         | 2          | 4 | 6 | 8 | 10 | 12 | 14 | 16 | 18 | 20 | 22 | 24 |
| 项目前期手续  | ■          |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 勘察设计    |            | ■ | ■ | ■ |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 初步设计    |            |   | ■ | ■ | ■  |    |    |    |    |    |    |    |
| 施工工程    |            |   |   | ■ | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  |    |
| 安装工程    |            |   |   |   |    |    |    |    |    | ■  | ■  |    |
| 竣工并交付使用 |            |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    | ■  |

项目资金来源如下表所示：

| 项目名称         | 项目总投资<br>(万元)<br>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<br>方政府<br>专项债<br>券资金<br>金额④ | 拟使用本<br>期地方政<br>府专项债<br>券资金金<br>额⑤ | 其他资本<br>金⑥ | 已有地<br>方政府<br>专项债<br>券资金<br>金额⑦ | 拟使用本<br>期地方政<br>府专项债<br>券资金金<br>额⑧ | 其他资金<br>(非资本<br>金)⑨ |
| 徐州市邳州市东湖佳苑项目 | 148915.4               | 0                               | 0                                  | 29915.4    | 0                               | 30000                              | 89000               |

(其他资金 89000 万元为后续申请债券资金。)

#### 4、项目预期收益情况

徐州市邳州市东湖佳苑项目，2023 年土地出让预测单价为 460 万元/亩，项目土地出让 118.01 亩，预测土地出让收益 54284.6 万元；项目住宅销售单价 0.76 万元/平方米，可销售住宅建筑面 209298.41 平方米，住宅销售收入共计 159066.79 万元；可出售商业用房建筑面积 1976.37 平方米，预测单价 1.5 万元/平方米，商业用房销售收入共计 2964.56 万元；可销售地下机动车位（非人防）数量为 1301 个，地下停车位预测单价 7 万元/个，地下机动车位销售收入共计 9107.0 万元；本项目计算期内销售收入合计为 225422.95 万

元，从土地出让收入中计提的各项基金 6012.6 万元，债券存续期内用于资金平衡的相关收益为 219410.35 万元，可用于本项目还本付息。

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023 年度

|                       |  |                |  |
|-----------------------|--|----------------|--|
| 项目名称                  | 徐州市邳州市<br>东湖佳苑项目   | 项目主管部门<br>(盖章) | <br>邳州市住房和城<br>乡建设局 |
| (预计)开工<br>时间          | 2023/10/1<br>                               | (预计)完成时间       | 2025/4/30  |
| 项目建设/运<br>营单位<br>(盖章) | 邳州市隆正城市<br>建设有限公司<br>                       | 项目负责人及<br>联系电话 | 聂礼达<br>15162008089   |
| 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<br>简介            | 项目拟主要建设 16 栋住宅(6 栋 27 层, 2 栋 25 层, 1 栋 22 层, 1 栋 18 层, 2 栋 11 层, 4 栋 9 层, )等。同时配套建设供配电、供排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。     |                |  |
| 必要性论证                 | 项目建设是改善人民住房条件, 促进社会和谐发展的需要; 是促进城乡融合发展, 推进新型城镇化建设的需要; 是盘活土地资产, 充分利用土地资源的需要, 所以本项目的建设是十分必要的。                                   |                |  |
| 可行性论证                 | 项目的实施符合城市总体规划要求, 目的明确, 规模及建设方案合理, 实施条件具备, 资金来源有保障。   |                |  |
| 公益性论证                 | 本项目的实施顺应了农民群众对美好生活向往和改善居住条件的迫切要求, 有助于邳州市加快实施新型城镇化战略, 加快城乡融合发展; 本项目实施有助于加快邳州市城镇化建设进程, 集约节约建设用地, 推动邳州市经济社会的快速发展, 具有较好的经济和社会效益。 |                |  |
| 收益性论证                 | 本项目 6 年计算期内预测收入合计为 225422.95 万元, 扣除各项基金后, 用于资金平衡的相关收益为 219410.35 万元, 还款本息和为 148155 万元, 本息覆盖倍数为 1.48 倍, 项目偿还融资借款本息有保障。        |                |  |

|                |   |            |   |     |      |    |
|----------------|---|------------|---|-----|------|----|
| 项目资金来源<br>(亿元) | 项目(预计)投入资金总额  |            | 14.8915   |     |      |    |
|                | 财政资金  | 政府预算资金安排   |   |     |      |    |
|                |   | 政府专项债券资金安排 | 11.9  |     |      |    |
|                |   | 其中:用作项目资本金 | 0   |     |      |    |
|                |   | .....      |   |     |      |    |
|                | 自筹资金  | 自有资金       | 2.9915  |     |      |    |
| 市场化融资          |   |            |   |     |      |    |
| .....          |   |            |   |     |      |    |
| 项目中长期目标        | 目标:项目拟主要建设16栋住宅(6栋27层,2栋25层,1栋22层,1栋18层,2栋11层,4栋9层,)等。同时配套建设供配电、供排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。 |            |   |     |      |    |
| 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<br>(40)     | 项目实施的必要性<br>(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<br>(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  |

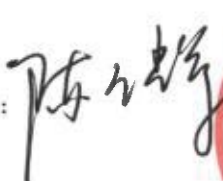
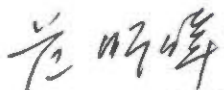

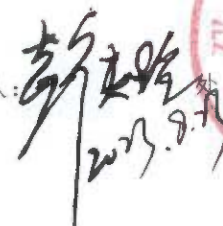

|            |                  |         |   |     |   |   |
|------------|------------------|---------|---|-----|---|---|
|            | 项目实施的收益性<br>(10) | 项目收益性   | 项目的实施是否具有明确的收益渠道                          | 有收益 | 5 | 5 |
|            |                  | 收益可靠性   | 项目收益是否能够可靠实现                              | 可靠  | 5 | 5 |
|            | 绩效目标<br>(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<br>(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<br>(30) | 项目成熟度<br>(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<br>(30) | 财务测算合理性<br>(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<br>(科)室<br>审核  | 分管处<br>(科)室审<br>核  |
| 立项必要性 | ①项目立项依据是否充分；<br>②决策过程是否规范；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>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；<br>..... | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  |

|                              |   |  |  |  |
|------------------------------|---|--|--|--|
| <p>资金匹配性</p>                 | <p>①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济；<br/>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；<br/>.....</p>  | <p>通过 <input checked="" type="checkbox"/><br/>不通过 <input type="checkbox"/></p> |  | <p>通过 <input checked="" type="checkbox"/><br/>不通过 <input type="checkbox"/></p> |
| <p>审核结果</p>                  |   | <p>通过 <input checked="" type="checkbox"/><br/>不通过 <input type="checkbox"/></p> | <p>通过 <input checked="" type="checkbox"/><br/>不通过 <input type="checkbox"/></p> |  |
| <p>主管部门<br/>审核意见</p>         | <p>部门负责人:  部门: (盖章) </p>                   |  |  |  |
| <p>绩效处<br/>(科)室<br/>审核意见</p> | <p>处(科)室负责人:  2023.8.23 处(科)室: (盖章) </p> |  |  |  |
| <p>分管处<br/>(科)室<br/>审核意见</p> | <p>处(科)室负责人:  2023.8.23 处(科)室: (盖章) </p> |  |  |  |

附件 4-2

# 南通市 2023 年第八批江苏省政府债券 项目实施方案（棚改专项债券）

## 项目 1 南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目

### 1、项目主要内容

本项目位于通州区先锋街道秦家埭村，用地面积约 7.46 万平方米，总建筑面积约 18.11 万平方米，拟建 18 幢住宅，1 幢附楼等，总投资约 12.69 亿元。

### 2、项目经济社会效益分析

该项目的实施能够改善区域内居民的住房条件，改善民生福祉，提高人民生活品质，带动该区域的人气增加，带动第三产业发展。有利于加快城乡建设步伐，打造宜居宜业的先锋新城，不断实现人民对美好生活的向往。

#### （1）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目总投资约 12.69 亿元，全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与 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。

#### （2）项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为政府预算资金 6.8 亿元和政府专项债券资金 5.89 亿元，该项目已列入区保障性安居工程建设计划，符合申报 2023 年专项债要求。

#### （3）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目收入为商铺出售收入、余房销售收入等,无偿债风险点。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资约 12.69 亿元,其中政府预算资金 6.8 亿元,其余资金 5.89 亿元通过申请发行棚户区改造专项债筹集,本次计划申请发行 7 年期专项债券 2.5 亿元,后续申请发行 7 年期专项债券 3.39 亿元。项目于 2021 年 11 月开工建设,预计于 2024 年 5 月完工。

| 项目名称                  | 项目总投资<br>(万元)①=<br>②+③ | 资金来源(万元)                    |                                |            |                             |                                |                     |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------|
|                       |                        | 资本金<br>②=④+⑤+⑥              |                                |            | 非资本金部分<br>③=⑦+⑧+⑨           |                                |                     |
|                       |                        | 已有地方<br>政府专项<br>债券资金<br>金额④ | 拟使用本期<br>地方政府专<br>项债券资金<br>金额⑤ | 其他资<br>本金⑥ | 已有地方<br>政府专项<br>债券资金<br>金额⑦ | 拟使用本期<br>地方政府专<br>项债券资金<br>金额⑧ | 其他资金<br>(非资本<br>金)⑨ |
| 先锋富锋花<br>苑二期保障<br>房项目 | 126900                 |                             |                                | 68000      |                             | 25000                          | 33900               |

### 4、项目预期收益情况

本项目收益主要来源于项目安置后剩余房源销售,明细如下表所示:

| 序号 | 项目收益明细   | 金额(万元)    |
|----|--|-----------|
| 1  | 安置余房销售:住宅面积 11.079719 万平米,按照占比 40%销售,单价按照 10000 元/㎡计算            | 44,318.88 |
| 2  | 安置房差价结算:安置房源共计 976 套,其中有安置差价部分 500 套,每套面积 100 ㎡,安置差价 1300 元/㎡    | 6,500.00  |
| 3  | 车位销售:总车位 1600 个,其中地下车位 1222 个,预计剩余可售 800 个,按照 8 万元单价计算           | 6,400.00  |
| 4  | 商铺销售收入:商铺面积为 10007.19 平米,商铺可租可售,测算按出售方式计算收益,售价参照先锋金融街商铺出售均价 3 万元 | 30,021.57 |
| 合计 |  | 87,240.45 |

本项目建设资金来源于自筹及棚改专项债融资,项目建成后的运营付现成本较少,可通过物业费、车位租金及充电桩租用费等收入弥补。综上,本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为 87,240.45 万元。

## 附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023年度






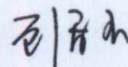
|                |  |                |                     |
|----------------|--|----------------|---------------------|
| 项目名称           | 南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目  | 项目主管部门<br>(盖章) | 南通市通州区先锋街道办事处       |
| (预计)开工时间       | 2023.11  | (预计)完成时间       | 2024.5              |
| 项目建设/运营单位(盖章)  | 南通一诺城镇建设开发有限公司   | 项目负责人及联系电话     | 陈杰<br>0513-86129986 |
| 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         | 先锋富锋花苑二期保障房项目用地面积约7.46万平方米,总建筑面积约18.11万平方米,拟建18幢住宅,1幢附楼等。  |                |                     |
| 必要性论证          | <p>(1) 项目申请设立的依据<br/>区行政审批局关于先锋街道富锋花苑二期保障房项目核准的批复及项目实际签订合同价。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义<br/>本项目的实施加快了南通市通州区城市化建设步伐,节约利用了土地资源,改善了人居环境,保障了拆迁安置户的合法权益,对促进社会主义和谐社会建设和城市的经济开发都具有重要意义。</p>  |                |                     |
| 可行性论证          | <p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度<br/>项目总投资约12.69亿元,全部用于该建设内容。同时,本次申报额度与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) 项目资金来源和到位可行性<br/>项目资金来源为政府预算资金6.8亿元和政府专项债券资金5.89亿元,该项目已列入区保障性安居工程建设计划,符合申报2023年专项债要求。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点<br/>项目收入为商铺出售收入、余房销售收入等,无偿债风险点。</p> |                |                     |
| 公益性论证          | <p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容<br/>此次申请专项债券资金全部用于该建设内容,主要建设住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些<br/>住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。</p>   |                |                     |
| 收益性论证          | <p>(1) 专项债券资金需求合理性<br/>专项债券资金需求按全部单体工程主体封顶并且主体结构全部完成通过验收符合合同规定的质量标准后支付合同价款的40%来测算。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性<br/>该项目收入来源主要为商铺出售收入、余房销售收入等,已通过可行性论证。</p>   |                |                     |
| 项目资金来源<br>(亿元) | 项目(预计)投入资金总额   |                | 12.69               |
|                | 财政资金   | 政府预算资金安排       | 6.8                 |
|                |  | 政府专项债券资金安排     | 5.89                |
|                |  | 其中:用作项目资本金     |                     |
|                | .....  |                |                     |
| 自筹资金           | 自有资金   |                |                     |
|                | 市场化融资  |                |                     |

| 一级指标<br>(参考指标)   | 二级指标<br>(参考指标)   | 三级指标<br>(参考指标) | 指标解释  | 标准值  | 参考分值 | 得分 |   |
|--|------------------|----------------|---|--|------|----|---|
| 项目中长期目标<br>目标1: 保障拆迁户的安置需求, 改善区域内居民的住房条件。<br>目标2: 带动第三产业发展, 增加城乡居民就业机会, 加快城乡建设步伐, 打造宜居宜业的先锋新城。 |                  |                |   |  |      |    |   |
| 决策<br>(40)   | 项目实施的必要性<br>(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、或采用现有项目代替              | 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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(30)       | 项目成熟度<br>(10)  | 实施可行性   | 项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行         | 可行   | 2  | 2 |
|  |                  |                | 组织有效性   | 项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转 | 有效   | 2  | 2 |
|  |                  |                | 措施匹配性   | 项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用                  | 匹配   | 2  | 2 |
| 可借鉴性   |                  |                | 项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法                                  | 存在   | 2    | 2  |   |
| 手续完备性  |                  |                | 项目前期手续是否齐备  | 齐备   | 2    | 2  |   |
| 财务测算合理性<br>(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    | 2  |   |

|            |                        |              |                                |    |   |     |
|------------|------------------------|--------------|--------------------------------|----|---|-----|
| 内容<br>(30) |                        | 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<br>合理性<br>(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<br>(30) | 项目偿债计划<br>可行性<br>(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<br>(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<br>位可行性<br>(10) | 筹资合规性        | 项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为 | 合规 | 3 | 3   |
|            |                        | 到位可行性        | 各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施          | 可行 | 4 | 4   |
|            |                        | 监管明确性        | 筹资监管机制是否明确                     | 明确 | 3 | 3   |
|            | 总分                     |              |                                |    |   | 100 |

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

## 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<br>审核   | 财政部门审核   |  |
|-----------------|---|--|--|--|
|                 |   |  | 绩效处(科)室<br>审核  | 分管处(科)室<br>审核  |
| 立项必要性           | ①项目立项依据是否充分；<br>②决策过程是否规范；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 项目收益性           | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>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；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| <b>审核结果</b>     |   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  |
| 主管部门<br>审核意见    |  部门负责人:  部门: (盖章)  |  |  |  |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 |  处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)   |  |  |  |
| 分管处(科)室<br>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 通州区锡通高速（东社镇）东社花苑西侧安置区建设项目

### 1、项目主要内容

本项目位于通州区东社镇，总用地面积 36685 平方米，总建筑面积 87011.85 平方米，其中计容面积 60064.35 平方米，包括住宅 53417.53 平方米，公共配套用房 4731.44 平方米，配电间 373.56 平方米，开闭所 103.59 平方米，物管用房 252.33 平方米，门卫 96.6 平方米等。项目建成后提供住宅套数 460 套，停车位 716 个。

### 2、项目经济社会效益分析

该项目顺应国家对城乡一体化的宏观调控，改善群众居住条件；完善镇村功能布局，促进城镇建设开发；统筹城乡基础设施建设，推进基本公共服务均等化；打造生态宜居环境，提升城乡建设品质。项目的实施对于满足拆迁户需求、提升东社镇居民居住环境，促进本地区房地产健康发展，落实东社镇总体规划等，都具有十分重要的现实意义。有利于带动交通、餐饮等第三产业发展，增加城乡居民就业机会，带动东社的经济发展。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 2.5434 亿元，其中自筹 1.3 亿元，其余资金通过申请发行棚户区改造专项债筹集。项目于 2022 年 6 月开工建设，预计于 2024 年 2 月完工。本次计划申请发行 7 年期专项债券 1 亿元。

| 项目名称 | 项目总投资<br>(万) | 资金来源(万元) |        |
|------|--------------|----------|--------|
|      |              | 资本金      | 非资本金部分 |
|      |              |          |        |

|   | 元)①=<br>②+③ | ②=④+⑤+⑥                     |                                |                | ③=⑦+⑧+⑨                     |                                |                     |
|---|-------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------|
|   |             | 已有地方<br>政府专项<br>债券资金<br>金额④ | 拟使用本期<br>地方政府专<br>项债券资金<br>金额⑤ | 其他<br>资本<br>金⑥ | 已有地方<br>政府专项<br>债券资金<br>金额⑦ | 拟使用本期<br>地方政府专<br>项债券资金<br>金额⑧ | 其他资金<br>(非资本<br>金)⑨ |
| 通州区通锡<br>高速(东社<br>镇)东社花<br>苑西侧安置<br>区建设项目 | 25434       |                             |                                | 13000          |                             | 10000                          | 2434                |

#### 4、项目预期收益情况

本项目收益主要来源于项目安置后剩余房源销售及拆迁补偿基金。

##### (1) 拆迁补偿基金

根据《南通市通州区财政局关于核定通锡高速海门至通州段(东社段)民居拆迁费用的概算批复》(通财建〔2022〕7号)规定,核定的拆迁经费概算为2.67亿元,分到本项目为1.3亿元。拆迁经费明细如下表所示:

通锡高速海门至通州段(东社段)  
民居拆迁补偿费用测算表

| 类别             |                  | 面积(m <sup>2</sup> ) | 标准(元/m <sup>2</sup> ) | 金额(万元) | 备注      |
|----------------|------------------|---------------------|-----------------------|--------|---------|
| 一、拆<br>迁费<br>用 | 合法面<br>积         | 砖混                  | 4214647               | 970    | 4088.21 |
|                |                  | 砖木                  | 4398.38               | 710    | 312.28  |
|                | 套内其<br>他面<br>积   | 砖混                  | 7022.87               | 970    | 681.22  |
|                |                  | 砖木                  | 3949.12               | 710    | 280.39  |
|                | 无证房              | 砖混                  | 1057.27               | 250    | 26.43   |
|                |                  | 砖木                  | 8807.39               | 150    | 132.11  |
|                | 装饰装<br>潢和<br>附属物 | 合法砖混                | 42146.47              | 550    | 2318.06 |
|                |                  | 合法砖木                | 4398.38               | 400    | 175.94  |
|                |                  | 其他面积                | 10971.99              | 350    | 384.02  |
|                | 搬迁费              |                     | 46544.85              | 15     | 69.82   |
|                | 过渡费              | 产权置换                | 46544.85              | 5*36月  | 837.81  |
|                | 奖金               |                     | 46544.85              | 150    | 698.17  |
|                | 工作经费             |                     | 67381.50              | 10     | 67.38   |

通锡高速海门至通州段(东社段)  
民居拆迁补偿费用测算表

| 类别              | 面积(m <sup>2</sup> ) | 标准(元/m <sup>2</sup> )                                     | 金额(万元)    | 备注       |      |
|-----------------|---------------------|---|-----------|----------|------|
| 不可预见费           |                     | 4%  | 400.18    |          |      |
| 前期费用(拆迁、评估、测绘费) | 43182.83+32580.23   | 9.28/9.16+6+1.24  | 124.77    |          |      |
| 小计              |                     |   | 10596.79  |          |      |
| 二、安置费用          | 安置房建造差价             | 53708.38  | 1.35*2000 | 14501.26 | 产权置换 |
|                 | 安置点征迁费用             | (10596.78+14501.26)<br>/1200.935/666.67*53708.38*1.35/1.4 |           | 1623.52  |      |
|                 | 小计                  |   |           | 16124.78 |      |
| 合计              |                     |   | 26721.57  |          |      |

### (2) 剩余房源销售收入

本项目安置后，剩余商品房面积 17630 平方米，预计售价每平方 0.9 万元，销售收入 15867 万元；可售门面房面积 5500 平方米，预计销售每平方 1.8 万元，收入 9900 万元。





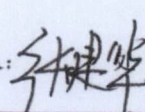

因安置房项目销项税额远低于进项税额，所以不会产生相应的流转转及附加税等税金，同时由于项目销售收入小于项目建设总成本，相关成本可以税前扣除结转，预计不产生相应的企业所得稅。

### (3) 项目收益

本项目建设资金来源于自筹及棚改专项债融资，项目建成后的运营付现成本较少，可通过物业费、车位租金及充电桩租用费等收入弥补。综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为：13000+15867+9900=38767 万元。



## 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<br>审核 | 财政部门审核        |               |
|-----------------|---|--------------|---------------|---------------|
|                 |   |              | 绩效处(科)室<br>审核 | 分管处(科)室<br>审核 |
| 立项必要性           | ①项目立项依据是否充分;<br>②决策过程是否规范;<br>.....   | 通过√<br>不通过□  |               | 通过☑<br>不通过□   |
| 实施可行性           | ①项目实施基本能力与条件是否具备;<br>②实施计划是否合理, 风险是否可控;<br>.....  | 通过√<br>不通过□  |               | 通过☑<br>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;<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;<br>.....   | 通过√<br>不通过□  |               | 通过☑<br>不通过□   |
| 项目收益性           | ①项目自身是否能够产生收益;<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;<br>.....   | 通过√<br>不通过□  |               | 通过☑<br>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;<br>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;<br>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;<br>.....   | 通过√<br>不通过□  | 通过☑<br>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;<br>②数据是否可以获取;<br>.....   | 通过√<br>不通过□  | 通过☑<br>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;<br>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;<br>.....   | 通过√<br>不通过□  |               | 通过☑<br>不通过□   |
| <b>审核结果</b>     |   | 通过√<br>不通过□  | 通过☑<br>不通过□   |               |
| 主管部门<br>审核意见    | 部门负责人:  部门: (盖章)        |              |               |               |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 | 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)  |              |               |               |
| 分管处(科)室<br>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。



|                           |       | 金额④ | 金额⑤ |       | 金额⑦ | 金额⑧   |      |
|---------------------------|-------|-----|-----|-------|-----|-------|------|
| 通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目 | 29045 |     |     | 13700 |     | 12000 | 3345 |

#### 4、项目预期收益情况

本项目收益主要来源于项目安置后剩余房源销售及拆迁补助基金。

##### （1）拆迁补助基金

根据《南通市通州区财政局关于核定通锡高速海门至通州段（东社段）民居拆迁费用的概算批复》（通财建〔2022〕7号）规定，核定的拆迁经费概算为 2.67 亿元，分到本项目为 1.37 亿元，拆迁经费明细如上表所示。

##### （2）剩余房源销售收入

本项目安置后，剩余商品房面积 9700 平方米，预计售价每平方米 0.9 万元，销售收入 8730 万元；可售门面房面积 4500 平方米，预计销售每平方米 1.8 万元，收入 8100 万元。

因安置房项目销项税额远低于进项税额，所以不会产生相应的流转税及附加税等税金，同时由于项目销售收入小于项目建设总成本，相关成本可以税前扣除结转，预计不产生相应的企业所得税。

##### （3）项目收益

本项目建设资金来源于自筹及棚改专项债融资，项目建成后的运营付现成本较少，可通过物业费、车位租金及充电桩租用费等收入弥补。综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为： $13700+8730+8100=30530$  万元。

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表





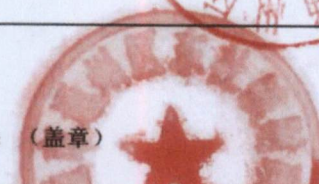
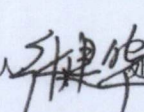
2023年度



|                   |   |                  |   |                            |              |    |   |
|-------------------|---|------------------|---|----------------------------|--------------|----|---|
| 项目名称              | 通州区悦通高速（东社段）杨港中西侧安置房建设项目  |                  | 项目主管部门<br>(盖章)  | 南通市通州区东社镇人民政府              |              |    |   |
| (预计)开工时间          | 2023.10   |                  | (预计)完成时间  | 2024.1                     |              |    |   |
| 项目建设运营单位(盖章)      | 南通海业置业有限公司  |                  | 项目负责人及联系电话  | 尹世梅 13662919697            |              |    |   |
| 项目属性              | √新增专项债券 ①到期申请延期   |                  |   |                            |              |    |   |
| 项目内容简介            | 通州区悦通高速（东社段）杨港中西侧安置房项目位于东社镇杨港村西侧，总用地面积23982平方米，规划总建筑面积92519.9平方米，其中：地上总建筑面积61720.56平方米，地下建筑面积30799.34平方米，建筑物占地面积7619.67平方米，容积率1.25，建筑密度22.5%，绿地率30.00%，项目建成后提供住宅套数484套，停车位741个。本项目主要建设内容包括：6栋小高层住宅、1栋沿街商业、1栋社区服务中心及其他配套设施等。   |                  |   |                            |              |    |   |
| 必要性论证             | (1) 项目申请设立的依据。本项目已经进行规划、可行性研究等一系列前期工作，并取得批复及可行性研究报告。<br>(2) 项目实施后的作用和意义。该项目顺应国家城镇化、乡村振兴战略，改善群众居住条件，完善镇村功能布局，促进城镇建设开发；统筹城乡基础设施建设，推进基本公共服务均等化；打造生态宜居环境，增加乡村建设品质。项目的实施对于满足搬迁需求，提升东社镇居民居住环境，促进本地区房地产健康发展，落实东社镇总体规划等，都具有十分重要的现实意义。 |                  |   |                            |              |    |   |
| 可行性论证             | (1) 项目建设坚持可持续发展理念，已通过可研论证，符合国家及社会需要，得到了各方面的有力支持；<br>(2) 项目资金来源为财政资金，债券专项债券，信誉良好，支持建设；<br>(3) 项目偿债来源为出租门面房及剩余房源。   |                  |   |                            |              |    |   |
| 公益性论证             | (1) 专项债券资金建设内容总用地面积3982平方米，规划总建筑面积92519.9平方米，建成后提供住宅套数484套，停车位741个，1栋沿街商业、1栋社区服务中心及其他配套设施等。<br>(2) 该资金主要形成保障性安居工程的支出。该项目建成后具有良好的社会效益，有利于加快城乡建设发展一体化进程，实现东社镇镇区经济效益与环境效益的良性互动，有利于土地资源的合理利用。                                     |                  |   |                            |              |    |   |
| 收益性论证             | (1) 专项债券资金需求适应当年的建设任务；<br>(2) 项目自身收入来源主要为拆迁补偿、门面房及剩余房源销售；   |                  |   |                            |              |    |   |
| 项目资金来源<br>(亿元)    | 项目(预计)投入资金总额  |                  |   | 2,9045                     |              |    |   |
|                   | 财政资金  | 政府预算资金安排         |   | 1.37                       |              |    |   |
|                   |   | 政府专项债券资金安排       |   | 1.5345                     |              |    |   |
|                   |   | 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：按时保质完成安置房建设，确保能按时入住，避免出现社会问题<br>目标2：通过出租门面房及剩余房源，获得租金收益，提高偿债能力，同时提高安置区内管理水平   |                  |   |                            |              |    |   |
| 一级指标<br>(参考指标)    | 二级指标<br>(参考指标)  | 三级指标<br>(参考指标)   | 指标解释  | 标准值                        | 参考分值         | 得分 |   |
| 决策<br>(40)        | 项目实施的必要性<br>(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包含相关要求                    | 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            | 该项目是否解决突出问题手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或利用现有项目代替                | 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<br>(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事业、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<br>(10) | 项目收益性   | 项目的实施是否具有明确的收益来源           | 有收益          | 5  | 5 |
|                   | 绩效目标<br>(10)  | 收益可靠性            | 项目收益是否能够实现  | 可靠                         | 5            | 5  |   |
|                   |   | 绩效目标合理性<br>(10)  | 绩效目标合理性   | 项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否与客观实际相符 | 合理           | 5  | 5 |
|                   |   | 绩效指标明确性          | 绩效指标明确性   | 依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、量化、可衡量   | 明确           | 5  | 5 |
|                   |   | 建设投资合规性<br>(5)   | 立项合规性   | 项目申请、设立过程是否符合相关要求          | 合理           | 3  | 3 |
| 内容<br>(30)        | 项目成熟度<br>(10)   | 项目重复性            | 项目资金有无重复支持  | 不重复                        | 2            | 2  |   |
|                   |   | 实施可行性            | 项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行                          | 可行                         | 2            | 2  |   |
|                   |   | 组织有效性            | 项目管理制度架构、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<br>(30)       | 财务测算合理性<br>(10)   | 收入预测合理性                    | 评估项目收入预测是否合理 | 合理 | 3 |
| 成本预测合理性           | 评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理   |                  |   | 合理                         | 3            | 3  |   |
| 收益预测合理性           | 评估项目收益预测是否合理  |                  |   | 合理                         | 4            | 3  |   |
| 债券资金需求合理性<br>(10) | 债务政策相符性   |                  | 项目是否符合国家、地方债务相关政策法规要求                                     | 符合                         | 3            | 3  |   |
|                   | 债券申请必要性   |                  | 项目申请专项债券的理由和依据是否充分必要                                      | 无差                         | 3            | 3  |   |
|                   | 债券资金与项目收益匹配性  |                  | 项目申请专项债券金额与项目收益大小是否匹配                                     | 匹配                         | 4            | 4  |   |
| 管理<br>(30)        | 项目偿债计划可行性<br>(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            | 4  |   |
|                   |   | 风险可控性<br>(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 |
|                   | 资金来源和到位可行性<br>(10)  | 风险应对可行性          | 针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施                                    | 可行                         | 5            | 4  |   |
|                   |   | 筹资合规性            | 项目资金来源是否合法合规，真实可靠，是否存在违规融资行为                              | 合规                         | 3            | 3  |   |
|                   |   | 到位可行性            | 筹资资金是否及时、足额到位，有无垫款措施                                      | 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：表式(30)、(31)由财政部门(或项目主管部门)制定并统一印发；项目单位填报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<br>审核 | 财政部门审核        |               |
|-----------------|--|--------------|---------------|---------------|
|                 |  |              | 绩效处(科)室<br>审核 | 分管处(科)室<br>审核 |
| 立项必要性           | ①项目立项依据是否充分;<br>②决策过程是否规范;<br>.....  | 通过√<br>不通过□  |               | 通过☑<br>不通过□   |
| 实施可行性           | ①项目实施基本能力与条件是否具备;<br>②实施计划是否合理, 风险是否可控;<br>.....   | 通过√<br>不通过□  |               | 通过☑<br>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;<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;<br>.....  | 通过√<br>不通过□  |               | 通过☑<br>不通过□   |
| 项目收益性           | ①项目自身是否能够产生收益;<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;<br>.....  | 通过√<br>不通过□  |               | 通过☑<br>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;<br>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;<br>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;<br>.....  | 通过√<br>不通过□  | 通过☑<br>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;<br>②数据是否可以获取;<br>.....  | 通过√<br>不通过□  | 通过☑<br>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;<br>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;<br>.....  | 通过√<br>不通过□  |               | 通过☑<br>不通过□   |
| <b>审核结果</b>     |  | 通过√<br>不通过□  | 通过☑<br>不通过□   |               |
| 主管部门<br>审核意见    | <br>部门负责人:  部门: (盖章)        |              |               |               |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 | <br>处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) |              |               |               |
| 分管处(科)室<br>审核意见 | <br>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 先锋街道十六里墩四期保障房

### 1、项目主要内容

南通市通州区先锋十六里墩四期保障房项目建设地点位于先锋街道通甲路南、通盛大道西，用地面积约 5.56 万平方米，总建筑面积约 15.37 万平方米，拟建 13 幢中高层住宅，1 幢配套用房、配套建设公建、门卫、地下车库等。

### 2、项目经济社会效益分析

该项目的实施能够改善区域内居民的住房条件，改善民生福祉，提高人民生活品质，带动该区域的人气增加，带动第三产业发展。有利于加快城乡建设步伐，打造宜居宜业的先锋新城，不断实现人民对美好生活的向往。

#### （1）项目投资合规性与项目成熟度

南通市通州区先锋十六里墩四期保障房项目总投资 10.8665 亿元，全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与 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。

#### （2）项目资金来源和到位可行性

南通市通州区先锋十六里墩四期保障房项目资金来源为政府预算资金 5.2665 亿元和政府专项债券资金 5.6 亿元，该项目已列入区保障性安居工程建设计划，符合申报 2023 年专项债要求。

#### （3）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目收入为商铺出售收入、余房销售收入等，无偿债风险点。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 10.8665 亿元，其中政府预算资金 5.2665 亿元，其余资金 5.6 亿元通过申请发行棚改专项债筹集。项目于 2023 年 6 月开工建设，预计于 2025 年 2 月完工。本次计划申请发行 7 年期专项债券 1.2 亿元，后续申请发行 7 年期专项债券 4.4 亿元。

| 项目名称        | 项目总投资(万元)①=②+③ | 资金来源(万元)        |                    |        |                   |                    |             |
|-------------|----------------|-----------------|--------------------|--------|-------------------|--------------------|-------------|
|             |                | 资本金<br>②=④+⑤+⑥  |                    |        | 非资本金部分<br>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 |
| 先锋十六里墩四期保障房 | 108665         |                 |                    | 52665  |                   | 12000              | 44000       |

### 4、项目预期收益情况

本项目收益主要来源于项目安置后剩余房源销售，明细如下表所示：

| 序号 | 项目收益明细   | 金额(万元)    |
|----|--|-----------|
| 1  | 余房销售：住宅面积 9.162632 万平米，按照占比 40%销售，单价按照 10000 元计算                                     | 36,650.53 |
| 2  | 安置房差价结算，总共 752 套，其中有安置差价部分 350 套，每套面积 100 m <sup>2</sup> ，安置差价 1300 元/m <sup>2</sup> | 4,550.00  |
| 3  | 车位销售：总车位 1283 个，其中地下车位 994 个，预计剩余可售 800 个，按照 8 万元单价计算                                | 6,400.00  |
| 4  | 商铺销售收入：商铺面积为 1510.09 平米，商铺可租可售，测算按出售方式计算收益，售价参照先锋金融街商铺出售均价 3 万元                      | 4,530.27  |
| 合计 |  | 52,130.80 |

本项目建设资金来源于自筹及棚改专项债融资，项目建成后的运营付现成本较少，可通过物业费、车位租金及充电桩租用费等收入弥补。综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为 52,130.80 万元。

## 附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023年度


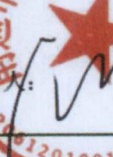







|               |   |                |                     |
|---------------|---|----------------|---------------------|
| 项目名称          | 南通市通州区先锋街道十六里墩四期保障房   | 项目主管部门<br>(盖章) | 南通市通州区先锋街道办事处       |
| (预计)开工时间      | 2023.6.13   | (预计)完成时间       | 2025.2.1            |
| 项目建设/运营单位(盖章) | 南通一诺城镇建设开发有限公司  | 项目负责人及联系电话     | 陈杰<br>0513-86129986 |
| 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        | 十六里墩四期保障房项目建设地点位于先锋街道通甲路南、通盛大道西，用地面积约5.56万平方米，总建筑面积约15.37万平方米，拟建13幢中高层住宅，1幢配套用房、配套建设公建、门卫、地下车库等。  |                |                     |
| 必要性论证         | <p>(1) 项目申请设立的依据<br/>区行政审批局关于先锋街道十六里墩四期保障房项目核准的批复。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义<br/>本项目的实施加快了南通市通州区城市化建设步伐，节约利用了土地资源，改善了人居环境，保障了拆迁安置户的合法权益，对促进社会主义和谐社会建设和城市的经济开发都具有重要意义。</p>   |                |                     |
| 可行性论证         | <p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度<br/>项目总投资10.8665亿元，全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与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) 项目资金来源和到位可行性<br/>项目资金来源为政府预算资金5.2665亿元和政府专项债券资金5.6亿元，该项目已列入区保障性安居工程建设计划，符合申报2023年专项债要求。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点<br/>项目收入为商铺出售收入、余房销售收入等，无偿债风险点。</p> |                |                     |
| 公益性论证         | <p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容<br/>此次申请专项债券资金全部用于该建设内容，主要建设高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些<br/>高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。</p>  |                |                     |
| 收益性论证         | <p>(1) 专项债券资金需求合理性<br/>专项债券资金需求按全部单体工程主体封顶并且主体结构全部完成通过验收符合合同规定的质量标准后支付合同价款的40%来测算。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性<br/>该项目收入来源主要为商铺出售收入、余房销售收入等，已通过可行性论证。</p>  |                |                     |
| 项目资金来源        | 项目(预计)投入资金总额  |                | 10.8665             |
|               | 财政资金  | 政府预算资金安排       | 5.2665              |
|               |   | 政府专项债券资金安排     | 5.6                 |
|               |   | 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: 保障拆迁户的安置需求, 改善区域内居民的住房条件。<br>目标2: 带动第三产业发展, 增加城乡居民就业机会, 加快城乡建设步伐, 打造宜居宜业的先锋新城。 |                |   |     |      |    |
| 一级指标<br>(参考指标) | 二级指标<br>(参考指标)  | 三级指标<br>(参考指标) | 指标解释  | 标准值 | 参考分值 | 得分 |
| 决策<br>(40)     | 项目实施的必要性<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(30)     | 项目成熟度<br>(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<br>(30) | 财务测算<br>合理性<br>(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<br>相关标准制定, 是否科学合理          | 合理 | 3   | 2  |
|            |                        | 收益预测合理性          | 评估项目收益预测是否合规<br>合理                      | 合理 | 4   | 4  |
|            | 债券资金需求<br>合理性<br>(10)  | 债务政策相符性          | 项目是否国家、地方债务相<br>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<br>由和依据是否充分必要              | 充要 | 3   | 3  |
|            |                        | 债务资金与项目收<br>益匹配性 | 项目申请专项债券资金规模<br>与项目收益大小是否匹配             | 匹配 | 4   | 4  |
| 管理<br>(30) | 项目偿债计划<br>可行性<br>(10)  | 计划明确性            | 项目是否有明确的偿债计划<br>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<br>(10)          | 风险识别全面性          | 项目是否对偿债风险点进行<br>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<br>实可行的风险应对措施              | 可行 | 5   | 5  |
|            | 资金来源和到<br>位可行性<br>(10) | 筹资合规性            | 项目资金来源是否合法合规<br>、真实可靠, 是否存在违规<br>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<br>到位, 有无补救措施              | 可行 | 4   | 4  |
|            |                        | 监管明确性            | 筹资监管机制是否明确                              | 明确 | 3   | 3  |
| 总分         |                        |                  |   |    | 100 | 98 |

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

## 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<br>审核   | 财政部门审核   |  |
|-----------------|--|--|--|--|
|                 |  |  | 绩效处(科)室<br>审核  | 分管处(科)室<br>审核  |
| 立项必要性           | ①项目立项依据是否充分；<br>②决策过程是否规范；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 项目收益性           | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>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；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| <b>审核结果</b>     |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  |
| 主管部门<br>审核意见    | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>部门负责人:  部门: (盖章)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>绩效管理科</p> </div> </div>       |  |  |  |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>绩效管理科</p> </div> </div>  |  |  |  |
| 分管处(科)室<br>审核意见 | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>绩效管理科</p> </div> </div> |  |  |  |

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

## 项目 5 颐港家园三期建设项目

### 1、项目主要内容

颐港家园三期建设项目位于通州区石港镇富港路南侧、颐港家园二期东侧、花园桥路西侧地块，项目规划总占地面积 44518 平方米(约合 66.78 亩)，总建筑面积 114041.51 平方米(含不计入容积率的地下建筑面积 36109.14 平方米)，其中住宅建筑面积 71751.74 平方米。本期建设安置房共 15 幢(每幢 7-11 层，包含配套公建一幢)，可提供安置房套数为 652 套(户型面积为 70-135 平方米)。

### 2、项目经济社会效益分析

该项目顺应国家对城乡一体化的宏观调控，改善群众居住条件；完善镇村功能布局，促进城镇建设开发；统筹城乡基础设施建设，推进基本公共服务均等化；打造生态宜居环境，提升城乡建设品质。项目的实施对于满足拆迁户需求、提升石港镇居民居住环境，促进本地区房地产健康发展，落实石港镇总体规划等，都具有十分重要的现实意义。有利于带动交通、餐饮等第三产业发展，增加城乡居民就业机会。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 7.1 亿元，其中财政资金 3.1 亿元，其余资金通过申请发行棚户区改造专项债筹集。项目于 2022 年 12 月开工建设，预计于 2024 年 4 月完工。本次计划申请发行 7 年期专项债券 1.4 亿元。

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

|                |       |       |              |       |             |              |           |
|----------------|-------|-------|--------------|-------|-------------|--------------|-----------|
|                |       | 资金金额④ | 项债券资金<br>金额⑤ | 金⑥    | 债券资金<br>金额⑦ | 项债券资金<br>金额⑧ | 资本<br>金)⑨ |
| 颐港家园三期<br>建设项目 | 71000 |       |              | 31000 |             | 14000        | 26000     |

#### 4、项目预期收益情况

本项目收益主要来源于项目安置后剩余房源销售及拆迁地块土地出让金分成。

##### (1) 土地出让收益分成

该项目土地出让收益可按 40%比例分成获得, 明细如下表所示:

| 项目          | 拟出让价格<br>(万元/亩) | 土地面积<br>(亩) | 土地出让金<br>额(万元) | 拆迁成本<br>(万元) | 可分成金额<br>40% (万元) |
|-------------|-----------------|-------------|----------------|--------------|-------------------|
| 渔湾收储地块土地出让金 | 350             | 8           | 2,800.00       | 862.63       | 774.95            |

##### (2) 剩余房源销售收入

颐港三期总房源面积为 71751.74 m<sup>2</sup>, 拟安置面积为 50234.18 m<sup>2</sup>, 剩余房源面积为 21517.56 m<sup>2</sup>, 参考目前周边市场平均价约为 12493 元/m<sup>2</sup>, 按当前市场价计算, 剩余房源出售收入约为 26881.88 万元。

因安置房项目销项税额远低于进项税额, 所以不会产生相应的流转转及附加税等税金, 同时由于项目销售收入小于项目建设总成本, 相关成本可以税前扣除结转, 预计不产生相应的企业所得税。

##### (3) 项目收益

本项目建设资金来源于自筹及棚改专项债融资, 项目建成后的运营付现成本较少, 可通过物业费、车位租金及充电桩租用费等收入弥补。综上, 本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为: 774.95+26881.88=27,656.83 万元。

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023年度







|                |  |                |                 |
|----------------|--|----------------|-----------------|
| 项目名称           | 颐港家园三期建设项目   | 项目主管部门<br>(盖章) | 南通市通州区石港镇人民政府   |
| (预计) 开工时间      | 2022.10.27   | (预计) 完成时间      | 2024.4          |
| 项目建设/运营单位 (盖章) | 南通神辉置业有限公司   | 项目负责人及联系电话     | 宋辰天 15962873937 |
| 项目属性           | <input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续   |                |                 |
| 项目内容简介         | 该项目总建筑面积11.4万平方米，地上8.15万平方米，地下3.25万平方米，建成后提供652套住房，配套建设公建、停车位、绿化、垃圾分类亭等设施。   |                |                 |
| 必要性论证          | (1) 该项目已经过必要的可行性研究、专家认证、风险评估、集体决策，已完成勘察、设计、用地、环评开工许可等前期工作。<br>(2) 该项目是南通市通州区加快建设安置区建设工程的重要组成部分，是当地缓解保障性住房供应不足的重要途径。该项目保障了通锡高速以及二级平台产业园搬迁户的安置问题，是石港镇积极响应省政府加快安置区建设战略的重要依托。        |                |                 |
| 可行性论证          | (1) 该项目立项符合国家法律法规和相关政策，符合行业发展规划和政策要求，属于政府专项债券支持的领域和方向；<br>(2) 该项目资金来源为财政资金、政府专项债券，实际到位资金可支持项目建设；<br>(3) 该项目偿债来源为安置房、门面房的售卖和出租，后期收益可基本覆盖偿债资金。                                     |                |                 |
| 公益性论证          | (1) 本项目主要建设内容包括：14栋小高层住宅、地下车库、配电房、物管、配套商业用房、门卫、车库（含自行车库、汽车库坡道），幕墙，钢结构雨棚、电动车充电位及棚架、汽车充电桩等。<br>(2) 强调住宅舒适度，交通便捷，居住安全，住宅户型多样化，信息服务全方位。在突出社区概念、提高居住层次的同时，优化基础设施配套工程，功能质量与环境达到省内先进水平。 |                |                 |
| 收益性论证          | (1) 专项债券资金需求适配当年的建设任务；<br>(2) 该项目的偿债来源为安置房、门面房的售卖和出租，后期收益可基本覆盖偿债资金。  |                |                 |
| 项目资金来源<br>(亿元) | 项目(预计)投入资金总额   |                | 7.1             |
|                | 财政资金   | 政府预算资金安排       | 3.1             |
|                |  | 政府专项债券资金安排     | 4               |
|                |  | 其中：用作项目资本金     |                 |
|                | 自筹资金   | .....          |                 |
|                |  |                |                 |
|                |  |                |                 |

| 项目中长期目标        | <p>目标1: 该项目的拆迁安置区以打造适用、经济、美观、安全、卫生、便利的居住环境为目标, 创造一个布局合理、配套完善、交通便捷、环境优美、安全舒适、适度超前的现代化拆迁安置社区。把改善民生作为落脚点, 致力于保障通畅高速以及二级平台产业园搬迁户共享城市发展成果;</p> <p>目标2: 该项目建设坚持质量第一的目标, 旨在充分反映近期南通市通州区社会经济经济发展的整体水平, 凸显安置区作为重大民生工程的地位和作用。</p> |                |   |  |      |    |   |
|----------------|---|----------------|---|--|------|----|---|
| 一级指标<br>(参考指标) | 二级指标<br>(参考指标)  | 三级指标<br>(参考指标) | 指标解释  | 标准值  | 参考分值 | 得分 |   |
| 决策<br>(40)     | 项目实施的必要性<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(30)  | 项目成熟度<br>(10)  | 实施可行性   | 项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行         | 可行   | 2  | 2 |
|                |   |                | 组织有效性   | 项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转 | 有效   | 2  | 2 |
| 措施匹配性          |   |                | 项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用                                 | 匹配   | 2    | 2  |   |
| 可借鉴性           |   |                | 项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法                                  | 存在   | 2    | 2  |   |
| 手续齐备性          |   |                | 项目前期手续是否齐备  | 齐备   | 2    | 2  |   |
|                |   | 收入预测合理性        | 评估项目收入预测是否合理  | 合理   | 3    | 2  |   |

|            |                        |                  |  |    |   |     |
|------------|------------------------|------------------|--|----|---|-----|
| 内容<br>(30) | 财务测算<br>合理性<br>(10)    | 成本预测合理性          | 评估项目成本预测是否依据<br>相关标准制定，是否科学合<br>理      | 合理 | 3 | 3   |
|            |                        | 收益预测合理性          | 评估项目收益预测是否合规<br>合理                     | 合理 | 4 | 4   |
|            | 债券资金需求<br>合理性<br>(10)  | 债务政策相符性          | 项目是否国家、地方债务相<br>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<br>由和依据是否充分必要             | 充要 | 3 | 3   |
|            |                        | 债务资金与项目收<br>益匹配性 | 项目申请专项债券资金规模<br>与项目收益大小是否匹配            | 匹配 | 4 | 4   |
| 管理<br>(30) | 项目偿债计划<br>可行性<br>(10)  | 计划明确性            | 项目是否有明确的偿债计划<br>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 | 4   |
|            | 风险可控性<br>(10)          | 风险识别全面性          | 项目是否对偿债风险点进行<br>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<br>实可行的风险应对措施             | 可行 | 5 | 5   |
|            | 资金来源和到<br>位可行性<br>(10) | 筹资合规性            | 项目资金来源是否合法合规<br>、真实可靠，是否存在违规<br>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<br>到位，有无补救措施              | 可行 | 4 | 4   |
|            |                        | 监管明确性            | 筹资监管机制是否明确                             | 明确 | 3 | 3   |
|            | 总分                     |                  |  |    |   | 100 |

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

## 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<br>审核   | 财政部门审核   |  |
|-----------------|--|--|--|--|
|                 |  |  | 绩效处(科)室<br>审核  | 分管处(科)室<br>审核  |
| 立项必要性           | ①项目立项依据是否充分；<br>②决策过程是否规范；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 项目收益性           | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>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；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| <b>审核结果</b>     |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  |
| 主管部门<br>审核意见    |  <br>部门负责人: <u>常峰</u> 部门: (盖章)      |  |  |  |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 |  <br>处(科)室负责人: <u>朱</u> 处(科)室: (盖章) |  |  |  |
| 分管处(科)室<br>审核意见 |  <br>处(科)室负责人: <u>魏</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。



# 盐城市2023年第八批江苏省政府债券（棚改债）

## 项目实施方案

本次申请发行棚户区改造专项债券共计3个项目，申请专项债券资金2.65亿元，具体情况如下：

### 项目1 环科城安置房工程项目

#### 1、项目主要内容

##### （1）项目审批情况

2018年12月3日，盐城市亭湖区发展和改革委员会批准了环科城棚户区改造项目（发债简称“环科城安置房工程项目”）立项，项目编码2018-320902-70-01-559890。（亭发改审〔2018〕198号《关于同意环科城棚户区改造项目建议书的批复》）

2019年3月4日，盐城市亭湖区发展和改革委员会批准了环科城棚户区改造工程可行性研究报告。（亭发改审〔2019〕36号《关于同意环科城棚户区改造工程可行性研究报告的批复》）

2021年3月30日，盐城市亭湖区行政审批局批准了环科城棚户区改造项目变更建设内容等，同意该项目名称变更为：环科城安置房工程项目。同意该项目投资主体名称变更为：盐城海瀛控股集团有限公司。同意该项目建设内容变更为：该项目分两期建设，其中一期鑫港家园占地面积65.94亩，建筑面积10.35万平方米，总投资4.88亿元；凤翔嘉园占地面积82.5亩，建筑面积17.19万平方米，总投资8.75亿元。（亭行审投资〔2021〕44

凤翔嘉园项目申请专项债。

## (2) 项目建设内容

建设规模及内容：“凤翔嘉园”小区，房源共计 996 套安置房，地址在宝瓶湖街道“鑫港家园”小区西侧、新港路北侧，总投资为 8.75 亿元，占地面积为 82.5 亩。小区共计 13 幢建筑，总面积约为 17.19 万平方米，其中住宅楼 12 幢约 114352.4 平方米，地下总建筑面积约 51732.72 平方米（其中人防面积约 11892.37 平方米、地下汽车建筑面积约 37824.83 平方米、非机动车建筑面积约 13907.89 平方米）。

## 2、项目经济社会效益分析

(1) 提高土地利用效率，改善周边环境，提升土地价值，具有一定的经济效益土地是不可再生资源，节约利用土地资源是我国的一项长期的基本国策。棚户区改造走集中化居住的策略，改变棚户区分散居住的现状，促进存量土地的有效利用，节约宝贵的土地资源。本项目的实施不仅可以优化和整合土地资源，实现土地的节约集约利用，而且将会大大改善周边环境，促进周边土地价值的提升和周边工商贸产业经济的发展，进一步优化区域产业结构，加快区域经济发展进程，这些效应无形中会带来一定的间接经济效益。

## (2) 可促进地区社会经济发展

本项目为棚户区改造项目，立足于提高居民的居住和生活质量，有利于推进城镇建设，有利于提升棚户区人居环境，符合构

建资源节约型和环境友好型社会的内在要求。有利于城镇面貌特别是城郊结合部面貌在短时间内实现较大改善,可以促进城乡在经济、文化、生态等要素上优化组合、交融协同、和谐发展。项目实施后城市的形象得以提升,居民的利益也将得到切实的保障。

棚户区改造不仅是一项民生工程,它事关地方经济社会的可持续发展,是拉动经济增长的有效途径。棚户区改造可以一手拉动投资增长,一手拉动消费增长,是新的经济增长点。项目的建设,可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展,带动家电、家具、装修等消费增长,因此发展潜力很大;可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位,同时也是扩大居民消费最有效的途经。

### (3) 有利于构建社会主义和谐社会

棚户区的改造是一项安居工程,同时也适时化解了社会矛盾,预防了冲突的发生,有良好的社会效益。项目的建设,解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住状况,棚户区改造利用政府补偿的形式,改变了棚户区居民的居住条件,使棚户区居民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,注重了城市困难群众的基本生活保障,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,提高了居民的幸福指数,体现了党的执政能力,拉近了政府与居民的距离,增强了社会凝聚力,

促进了社会的和谐发展。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 87,500.00 万元,其中: ①专项债券融资 15,500.00 万元, 本次拟申请金额 7,500.00 万元, 前期已发行 8,000.00 万元; ②不含专项债券的项目资本金 22,000.00 万元; ③其他债务融资 50,000.00 万元 (招商银行)。

| 项目名称                   | 项目总投资<br>(万元) ①=<br>②+③ | 资金来源 (万元)                   |                                    |                 |   |                                |                            |
|------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------|---|--------------------------------|----------------------------|
|                        |                         | 资本金<br>②=④+⑤+⑥              |                                    |                 | 非资本金部分<br>③=⑦+⑧+⑨                         |                                |                            |
|                        |                         | 已有地方<br>政府专项<br>债券资金<br>金额④ | 拟使用本<br>期地方政<br>府专项债<br>券资金金<br>额⑤ | 其他资本金<br>⑥[注 1] | 已有地<br>方政府<br>专项债<br>券资金<br>金额 ⑦<br>[注 2] | 拟使用本期<br>地方政府专<br>项债券资金<br>金额⑧ | 其他资金 (非<br>资本金) ⑨<br>[注 3] |
| 环科<br>城安置<br>房工程<br>项目 | 87,500.00               |                             |                                    | 22,000.00       | 8,000.00                                  | 7,500.00                       | 50,000.00                  |

[注 1] 其他资本金部分为单位自有资金;

[注 2] 已有地方专项债券资金为 2018 年 9 月发行的 5 年期棚改专项债券, 实际利率 3.90%, 每年付息;

[注 3] 其他资金 (非资本金) 为 50,000.00 万元项目贷款, 贷款利率 5%。

建设工作计划约 1.5 年, 该项目于 2022 年 2 月开工, 预计 2023 年 9 月完工。

### 4、项目预期收益情况

项目建成后, 主要收入为安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入可作为

偿债资金来源，本期债券存续期各年预期收益累计为 82,113.00 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 82,113.00 万元。

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023 年度

|               |  |                |                    |
|---------------|--|----------------|--------------------|
| 项目名称          | 环科城安置房工程项目   | 项目主管部门<br>(盖章) | 亭湖区住房和城乡建设局        |
| (预计)开工时间      | 2022年2月2日  | (预计)完成时间       | 2023年9月30日         |
| 项目建设/运营单位(盖章) | 盐城海瀛控股集团有限公司   | 项目负责人及联系电话     | 陈昌军<br>18914618468 |
| 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>环科城安置房工程项目,该项目分两期建设,其中一期鑫港家园占地面积 65.94 亩,建筑面积 10.35 万平方米,总投资 4.88 亿元;二期凤翔嘉园占地面积 82.5 亩,建筑面积 17.19 万平方米,总投资 8.75 亿元。本次债券仅涉及该项目的二期凤翔嘉园。</p> <p>“凤翔嘉园”小区,房源共计 996 套安置房,地址在宝瓶湖街道“鑫港家园”小区西侧、新港路北侧,总投资为 8.75 亿元,占地面积为 82.5 亩。小区共计 13 幢建筑,总面积约为 17.19 万平方米,其中住宅楼 12 幢约 114352.4 平方米,地下总建筑面积约 51732.72 平方米(其中人防面积约 11892.37 平方米、地下汽车建筑面积约 37824.83 平方米、非机动车建筑面积约 13907.89 平方米)。</p> |                |                    |
| 必要性论证         | <p>(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等);</p> <p>环科城棚户区改造项目于 2018 年 12 月 3 日取得区发改委《关于同意环科城棚户区</p>   |                |                    |

|              |   |
|--------------|---|
|              | <p>市亭湖区棚户区（城中村、危旧房）改造项目计划，在获得江苏省建设厅确认后，纳入了国家和江苏省 2018 年棚户区（城中村）改造年度新开工计划。并由海瀛公司负责实施鑫港家园、凤翔嘉园两个安置小区的建设，为江苏盐城环保科技城管理委员会负责实施的民联、凤洋、新港、绍林 4 个地块的棚户区（城中村）拆迁（共征收居民住宅房屋 1244 户，征收房屋建筑面积 190519.25 平方米）提供 1396 套安置住房及其配套设施。</p>   |
| <p>可行性论证</p> | <p>本项目为棚户区改造中的安置小区建设，属于改善居民居住条件的民生工程，项目建设不完全以盈利为目的，从投资和财务评价角度及社会效益角度综合考虑，本项目基础数据客观准确，各项投资费用依据充分、估算合理，项目进度计划可靠。项目的建设是可行的。综上所述，本项目符合盐城市城市规划要求，符合盐城市总体规划要求。本项目地理位置优越，自然及社会环境质量良好，项目建设条件基本落实；项目建设规模适宜，建设方案合理可行，技术上先进、适用和可靠；投资估算合理、项目具有一定的经济效益；项目的社会效益、环境效益显著。</p>   |
| <p>公益性论证</p> | <p>（一）项目对社会的正面影响分析</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 提高土地利用效率，改善周边环境，提升土地价值，具有一定的经济效益土地是不可再生资源，节约利用土地资源是我国的一项长期的基本国策。棚户区改造走集中化居住的策略，改变棚户区分散居住的现状，促进存量土地的有效利用，节约宝贵的土地资源。本项目的实施不仅可以优化和整合土地资源，实现土地的节约集约利用，而且将会大大改善周边环境，促进周边土地价值的提升和周边工商产业经济的发展，进一步优化区域产业结构，加快区域经济发展进程，这些效应无形中会带来一定的间接经济效益。</li> <li>2. 可促进地区社会经济发展本项目为棚户区改造项目，立足于提高居民的居住和生活质量，有利于推进城镇建设，有利于提升棚户区人居环境，符合构建资源节约型和环境友好型社会的内在要求。有利于城镇面貌特别是城郊结合部面貌在短时间内实现较大改善，可以促进城乡在经济、文化、生态等要素上优化组合、交融协同、和谐发展。项目实施后城市的形象得以提升，居民的利益也将得到切实的保障。棚户区改造不仅是一项民生工程，它事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。棚户区改造可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途经。</li> <li>3. 有利于构建社会主义和谐社会</li> </ol> <p>棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，有良好的社会效益。项目的建设，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住状况，棚户区改造利用政府补偿的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民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，注重了城市困难群众的基本生活保障，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，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。</p> |

|                |  |            |  |      |      |    |
|----------------|--|------------|--|------|------|----|
| 收益性论证          | <p>(1) 本项目资金总需求 8.75 亿元,其中:自有资金 2.2 亿元,江苏省政府专项债券 1.55 亿元,其中:本次拟申请金额 0.75 亿元,前期已发行 0.80 亿元,其他债务融资 5.00 亿元,专项债券资金需求合理性;</p> <p>(2) 项目建成后,主要收入为安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入可作为偿债资金来源,本期债券存续期各年预期收益累计为 8.2113 亿元,全部债务存续期各年预期收益累计为 8.2113 亿元。</p> |            |  |      |      |    |
| 项目资金来源<br>(亿元) | 项目(预计)投入资金总额   |            | 8.75                                       |      |      |    |
|                | 财政资金   | 政府预算资金安排   |  |      |      |    |
|                |  | 政府专项债券资金安排 |  | 1.55 |      |    |
|                |  | 其中:用作项目资本金 |  |      |      |    |
|                | .....  |            |  |      |      |    |
|                | 自筹资金   | 自有资金       |  | 2.20 |      |    |
| 市场化融资          |  | 5.00       |  |      |      |    |
| .....          |  |            |  |      |      |    |
| 项目中长期目标        | <p>目标 1: 改善困难群众的住房条件和居住环境,集约城市土地利用,进一步缓解城市内部二元矛盾,提升城镇综合承载能力,促进经济增长与社会和谐。</p> <p>目标 2: 响应国务院加快棚户区改造工作的号召,统一部署,统一安排实施的棚户区改造工程</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<br>(40)     | 项目实施的必要性<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(30) | 项目成熟度<br>(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<br>(30) | 财务测算合理性          | 收入预测合理性 | 评估项目收入预测是否合理  | 合理  | 3 | 3 |

|                    |                   |                   |                                 |                   |     |     |   |
|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|-----|-----|---|
|                    | (10)              | 成本预测合理性           | 评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理      | 合理                | 3   | 3   |   |
|                    |                   | 收益预测合理性           | 评估项目收益预测是否合规合理                  | 合理                | 4   | 4   |   |
|                    | 债券资金需求合理性<br>(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<br>(30)        | 项目偿债计划可行性<br>(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<br>(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<br>(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<br>门审核   | 财政部门审核   |  |
|-------|--|--|--|--|
|       |  |  | 绩效处<br>(科)室审<br>核  | 分管处<br>(科)室审<br>核  |
| 立项必要性 | ①项目立项依据是否充分；<br>②决策过程是否规范；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>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；<br>..... | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>.....    | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |

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

# 盐城市 2023 年第八批江苏省政府债券（棚改债） 项目实施方案



## 项目 2 青洋安置房建设工程项目

### 1、项目主要内容

#### (1) 项目审批情况

2020 年 9 月 23 日，盐城市亭湖区行政审批局批准了青洋安置房建设工程项目的立项，项目编码 2020-320902-47-01-561040。（《关于同意青洋安置房建设工程项目建议书的批复》亭行审投资[2020]206 号）

2020 年 10 月 30 日，盐城市亭湖区行政审批局批准了青洋安置房建设工程项目可行性研究报告。（亭行审投资〔2020〕222 号《关于同意青洋安置房建设工程项目可行性研究报告的批复》）

#### (2) 项目内容

项目位置：项目位于亭湖区青洋工业园，振兴路北侧、育才路西侧、旭东河南侧地块。

项目建设内容：

项目总用地面积 19456 m<sup>2</sup>（约 29.18 亩），拟新建建筑 8 幢（其中高层住宅 7 幢，商业楼及配套设施用房 1 幢），总建筑面积 56602.2 m<sup>2</sup>，项目容积率为 1.999，建筑密度为 25%，绿地率为 36.9%。本项目主要建设内容包括：新建高层住宅 7 幢（其中：9 层 3 幢、10 层 1 幢、11 层 2 幢），商业、物管

及社区配套用房 1 幢，以及道路、绿化等配套基础设施工程。项目地上建筑面积 38903.3 m<sup>2</sup>，其中高层住宅 35972.2 m<sup>2</sup>、商业建筑 2055.8 m<sup>2</sup>、物管及社区配套用房 875.3 m<sup>2</sup>；地下建筑 17698.9 m<sup>2</sup>。

## 2、项目经济社会效益分析

### (1) 项目建设有利于构建和谐社会

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、行政审批等多方而给予大力支持。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) 项目建设有利于地区社会经济发展

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) 项目建设有利于集约利用土地

安置房的集中建设，具有规模优势，在提高居住质量的同时，有利于促进土地的节约集约利用，构建城市发展新格局。该项目

依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 32,000.00 万元,其中：①专项债券融资 4,000.00 万元，本次拟申请金额 4,000.00 万元,；②不含专项债券的项目资本金 14,400.00 万元；③其他债务融资 13,600.00 万元。

| 项目名称        | 项目总投资 (万元)<br>①=②+③ | 资金来源 (万元)       |                    |           |                   |                    |               |
|-------------|---------------------|-----------------|--------------------|-----------|-------------------|--------------------|---------------|
|             |                     | 资本金<br>②=④+⑤+⑥  |                    |           | 非资本金部分<br>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 |
| 青洋安置房建设工程项目 | 32,000.00           |                 |                    | 14,400.00 |                   | 4,000.00           | 13,600.00     |

[注 1] 其他资本金部分为单位自有资金；

[注 2] 其他资金 (非资本金) 为 13,600.00 万元项目贷款，贷款利息 4.90%。

项目建设期为 2021 年 6 月至 2023 年 9 月，目前该项目正在建设中。

#### 4、项目预期收益情况

项目建成后，主要收入为安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入可作为偿债资金来源，本期债券存续期各年预期收益累计为 22,606.00 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 22,606.00 万元。

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023 年度

|               |  |                |  |
|---------------|--|----------------|--|
| 项目名称          | 青洋安置房建设工程项目  | 项目主管部门<br>(盖章) | <br>亭湖区住房和城乡建设局 |
| (预计)开工时间      | 2021年6月23日   | (预计)完成时间       | 2023年9月30日   |
| 项目建设/运营单位(盖章) | <br>盐城海瀛控股集团有限公司   | 项目负责人及<br>联系电话 | 王斌<br>17300566698  |
| 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        | “青洋安置房”小区，项目总用地面积 19456 m <sup>2</sup> (约 29.18 亩)，拟新建建筑 8 幢 (其中高层住宅 7 幢，商业楼及配套用房 1 幢)，总建筑面积 56602.2 m <sup>2</sup> ，项目容积率为 1.999，建筑密度为 25%，绿地率为 36.9%。本项目主要建设内容包括：新建高层住宅 7 幢 (其中：9 层 3 幢、10 层 1 幢、11 层 2 幢)，商业、物管及社区配套用房 1 幢，以及道路、绿化等配套基础设施工程。项目地上建筑面积 38903.3 m <sup>2</sup> ，其中高层住宅 35972.2 m <sup>2</sup> 、商业建筑 2055.8 m <sup>2</sup> 、物管及社区配套用房 875.3 m <sup>2</sup> ；地下建筑 17698.9 m <sup>2</sup> 。该项目由盐城海瀛控股集团有限公司投资建设，江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司施工。 |                |  |
| 必要性论证         | 2020 年 9 月 23 日，盐城市亭湖区行政审批局批准了青洋安置房建设工程项目的立项，项目编码 2020-320902-47-01-561040。(《关于同意青洋安置房建设工程项目建议书  |                |  |

|                |  |            |     |
|----------------|--|------------|-----|
|                | 安置房的集中建设，具有规模优势，在提高居住质量的同时，有利于促进土地的节约集约利用，构建城市发展新格局。该项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。  |            |     |
| 可行性论证          | <p>1、项目的合法性<br/>该项目不属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中限制类和淘汰类项目，应属于允许类项目，符合国家产业政策。</p> <p>2、项目建设地点符合盐城市城市总体规划以及亭湖区城镇规划的要求。目建设总体布局合理，功能齐全，配套设施完善；住宅用房户型设计符合该土地建设规划设计要求。</p> <p>3、项目建设条件成熟。项目选址地交通方便，且与项目配套的市政公用工程等基础设施比较完善，自然条件好，具备良好的建设环境。</p> <p>4、项目布局合理，项目所在地的水电供应、交通运输等建设条件良好，投资环境优良，建设单位在产品的建设、管理、运营等方面拥有丰富的经验，项目建设的顺利实施具有充分保障。</p> <p>5、在项目建设和经营过程中，将采取积极有效的环保措施，可确保各种污染物达标排放，不会对周围环境构成危害。</p> <p>6、项目社会稳定性风险分析表明项目所在地政府及其有关部门、基层政府和基层组织、社会团体对该项目予以支持的态度，引发的社会稳定风险的可能性很小。总之，该项目的实施具有良好的建设条件和外部环境，项目的实施将产生良好的经济效益和社会效益，该项目宜尽早建成投用</p> |            |     |
| 公益性论证          | <p>(1) 自然环境状况<br/>选址：该项目项目位于亭湖区青洋工业园，振兴路北侧、育才路西侧、旭东河南侧地块，自然环境良好，交通便利，为本项目的建设创造了有利的条件。</p> <p>(2) 社会环境状况<br/>近年来，亭湖区社会经济发展迅速的。调查发现，区域内人口主要为汉族，群众和地方政府都盼望着通过本次项目建设，提升城镇形象、改善人居环境，因此，该项目的建设有着良好的社会环境。群众、利益相关者对拟建项目建设实施的意见和诉求。<br/>本项目场址周围主要是居民，属于项目环境直接影响范围内。在本次调查过程中，周边居民对项目建设比较支持，没有收到与项目存在利益冲突和诉求表达的投诉。</p>  |            |     |
| 收益性论证          | <p>(1) 本项目资金总需求 3.20 亿元,其中:自有资金 1.44 亿元,江苏省政府专项债券 0.40 亿元,其他债务融资 1.36 亿元,专项债券资金需求合理性;</p> <p>(2) 项目建成后，主要收入为安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入可作为偿债资金来源，本期债券存续期各年预期收益累计为 2.2606 亿元，全部债务存续期各年预期收益累计为 2.2606 亿元。</p>   |            |     |
| 项目资金来源<br>(亿元) | 项目（预计）投入资金总额   |            | 3.2 |
|                | 财政资金   | 政府预算资金安排   |     |
|                |  | 政府专项债券资金安排 | 0.4 |

|             |  |             |   |     |      |    |
|-------------|--|-------------|---|-----|------|----|
|             |  | 其中：用作项目资本金  |   |     |      |    |
|             |  | .....       |   |     |      |    |
|             | 自筹资金   | 自有资金        | 1.44  |     |      |    |
|             |  | 市场化融资       | 1.36  |     |      |    |
|             |  | .....       |   |     |      |    |
| 项目中长期目标     | <p>目标 1：，完善配套设施和公共服务设施，改善城市环境，集约利用土地，提高城镇综合承载力和可持续发展能力。</p> <p>目标 2：强化责任，协同配合，加强督查，推动棚改工作稳步实施，确保顺利完成年度棚户区改造任务。</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  |

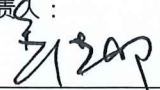



|            |                           |                    |  |                            |     |   |   |
|------------|---------------------------|--------------------|--|----------------------------|-----|---|---|
|            |                           | 收益可靠性              | 项目收益是否能够可靠实现                               | 可靠                         | 5   | 5 |   |
|            |                           | 绩效目标<br>(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<br>合规性<br>(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<br>(30) | 项目成熟<br>度<br>(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<br>(30) | 财务测算<br>合理性<br>(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<br>需求合理<br>性<br>(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<br>(30) | 项目偿债计划可行性<br>(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<br>(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<br>(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；<br>②决策过程是否规范；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>.....  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>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；<br>..... | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>.....   | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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；<br>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；<br>.....    | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>不通过 <input type="checkbox"/> |  | 通过 <input checked="" type="checkbox"/><br>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<br>审核意见    | 部门负责人：  部门：(盖章)  |
| 绩效处(科)室<br>审核意见 | 处(科)室负责人： 处(科)室：(盖章)    |
| 分管处(科)室<br>审核意见 | 处(科)室负责人： 处(科)室：(盖章)   |

# 盐城市 2023 年第八批江苏省政府债券（棚改债） 项目实施方案

## 项目 3 五星农贸路地块安置房工程项目

### 1、项目主要内容

#### （1）项目审批情况

2019 年 6 月 12 日，盐城市亭湖区发展和改革委员会批准五星农贸路地块安置房工程项目立项，项目代码 2019-320902-70-01-530490（亭发改审[2019]116 号《关于同意五星农贸路地块棚改安置房工程项目建议书的批复》）

2020 年 4 月 15 日，盐城市亭湖区行政审批局批准五星农贸路地块安置房工程项目的可行性研究报告，项目编码 2019-320902-70-01-530490（亭行审投资[2020]38 号《关于同意五星农贸路地块棚改安置房工程项目可行性研究报告的批复》）

#### （2）项目内容

项目选址：项目坐落于盐城市亭湖区五星街道境内，开放大道以西，华城路以南，滨河路以东，跃进路以北。

建设内容：五星农贸路地块棚改安置房工程项目占地面积 121.12 亩，总建筑面积约 282227.41 平方米，其中：计容面积约 201384.21 平方米；住宅部分全部为安置房 1958 套，建筑面积为 173003.28 平方米；机动车库 1954 个，建筑面积为

60792.15 平方米;储存间 321 个,建筑面积为 9599.52 平方米;配套 3502.5 平方米的幼儿园、1522.36 平方米的农贸市场、7986.25 平方米的党群服务中心,8336.68 平方米的商业,项目总投资约 16.6 亿元。

## 2、项目经济社会效益分析

### (1) 提升城区形象、改善城市环境

城市的发展往往取决于良好的城市环境,环境出形象、出效益、出生产力已成为人们的共识。亭湖区近几年的快速发展,无不得益于城市基础设施的改善、环境形象的提升。通过建设安置房,使住房困难的低收入家庭“居者有其屋”确保人民安居乐业,维护社会安定团结。本着对人民负责的态度,站在亭湖区长远发展大局的高度,本着对民众负责的态度,加快安置房建设,以住房困难的低收入家庭居住条件的改善,进而提升亭湖区城市环境吸引力,赢得新一轮发展机遇已迫在眉睫。

### (2) 维护社会稳定

棚改安置房项目建设工作不仅关系到城市建设是否可以顺利进行和城市是否可持续发展的问题,而且还涉及低收入家庭的切身利益和社会的稳定问题。对此,亭湖区政府对安置房建设工作给予高度重视,将安置房管理工作纳入重要议事日程,全区安置房工作已纳入了法制化、规范化、科学化及管理有序的运行轨道。近年来,亭湖区不断加快城市更新建设步伐,但仍存在棚户区改造安置房的建设速度跟不上棚户区改造家庭要求改善住房

条件的现象，建成并投入使用的棚户区改造安置房还不能完全满足棚户区改造家庭的需要，在一定程度上影响了社会安定。进一步创新和发展棚户区改造安置房建设模式，积极推行棚户区改造安置房建设市场化运作，采取切实可行的办法和措施，鼓励和引导实力强、信誉好的开发建设单位参与棚户区改造安置房建设，切实解决资金瓶颈问题。本项目的建设顺应亭湖区棚户区改造安置房建设发展思路，所有新建棚户区改造安置房全部安置棚户区改造家庭，开发建设的宗旨就是最大限度地满足棚户区改造家庭的住房条件，加快工程建设，努力把棚户区改造安置房建设成为群众满意的“精品工程”，力争让棚户区改造家庭早日住上安置房。

### （3）以民为本、造福于民

以民为本，想群众之所想，急群众之所急，造群众之所福，这是获得群众支持的唯一途径。亭湖区根据国家和江苏省有关规定，以“高起点规划、高水平设计、高标准建设、高效能管理”为要求，让棚户区改造家庭从中感受到了新旧变化，生活质量明显提高，成为政府建立棚户区改造安置房制度的最大受益者。对于群众来说，棚户区改造安置房的建设方面将优化发展环境，提供越来越多的就业机会；另一方面，新的棚户区改造安置房小区建设将极大地改善亭湖区改造家庭的居住条件和生活质量，因建设棚户区改造安置房而取得的发展成果必将在最大范围、最大程度上惠及百姓。具体到本项目的建设，还将充分利用城市周边环境

境资源，营造一个环境优美、建筑典雅、商住相宜、管理便捷的现代化的高品质住宅小区，并体现本安居房小区“亲、善、美”的和谐宗旨。

#### (4) 有利于促进所在地居民就业

本项目为居住小区建设，运营期由于居住人口的增加，社会服务的需求会有所增加，间接提供一些就业机会，其影响是正面的。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 166,000.00 万元,其中：①专项债券融资 15,000.00 万元，本次拟申请金额 15,000.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 63,069.00 万元；③其他债务融资 87,931.00 万元。项目资金来源如下：

| 项目名称           | 项目总投资 (万元)<br>①=②+③ | 资金来源 (万元)       |                    |           |                   |                    |              |
|----------------|---------------------|-----------------|--------------------|-----------|-------------------|--------------------|--------------|
|                |                     | 资本金<br>②=④+⑤+⑥  |                    |           | 非资本金部分<br>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 |
| 五星农贸路地块棚改安置房工程 | 166,000.0<br>0      |                 |                    | 63,069.00 |                   | 15,000.0<br>0      | 87,931.00    |

[注 1] 其他资本金部分为单位自有资金。

[注 2]其他资金（非资本金）系项目贷款 87,931.00 万元：2021 年 4 月至 2025 年 11 月，利率 4.65%。

建设工作计划约 2.5 年，该项目预计于 2021 年 3 月开工，预计 2023 年 10 月完工，目前正在景观绿化施工，逐步推进各项验收工作。

#### **4、项目预期收益情况**

项目建成后，主要收入为安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入可作为偿债资金来源，本期债券存续期各年预期收益累计为 **136,196.00** 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 **136,196.00** 万元。

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023 年度

|               |  |                |                |
|---------------|--|----------------|----------------|
| 项目名称          | 五星农贸路地块棚改安置房工程   | 项目主管部门<br>(盖章) | 亭湖区住房和城乡建设局    |
| (预计)开工时间      | 2021.3   | (预计)完成时间       | 2023.10        |
| 项目建设/运营单位(盖章) | 盐城千汇置业有限公司   | 项目负责人及联系电话     | 李红 15862088092 |
| 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        | 项目占地面积 121.12 亩,总建筑面积约 28 万平方米,其中:计容面积约 20 万平方米,住宅部分全部为安置房,约 1958 套。配套 3502.5 平方米的幼儿园、1522.36 平方米的农贸市场、7986.25 平方米的党群服务中心,8336.68 平方米的商业,项目总投资约 16.6 亿元。   |                |                |
| 必要性论证         | <p>(1) 根据盐城市亭湖区发展和改革委员会亭发改审(2019)116 号文项目已经立项; 2019 年 6 月 12 日,盐城市亭湖区发展和改革委员会批准五星农贸路地块安置房工程项目立项,项目代码 2019-320902-70-01-530490(亭发改审[2019]116 号《关于同意五星农贸路地块棚改安置房工程项目建议书的批复》)</p> <p>2020 年 4 月 15 日,盐城市亭湖区行政审批局批准五星农贸路地块安置房工程项目的可行性研究报告,项目编码 2019-320902-70-01-530490(亭行审投资[2020]38 号《关于同意五星农贸路地块棚改安置房工程项目可行性研究报告的批复》)</p> <p>(2) 项目的必要性: 1、提升城区形象、改善城市环境的需要<br/>城市的发展往往取决于良好的城市环境,环境出形象、出效益、出生产力已成为人们的共识。亭湖区近几年的快速发展,无不得益于城市基础设施的改善、环境形象的提升。通过建设安置房,使住房困难的低收入家庭“居者有其屋”确保人民安居乐业,维护社会安定团结。本着对人民负责的态度,站在亭湖区长远发展大局的高度,本着对民众负责的态度,加快安置房建设,以住房困难的低收入家庭居住条件的改善,进而提升亭湖区城市环境吸引力,赢得新一轮发展机遇已迫在眉睫。</p> <p>2、维护社会稳定的需要<br/>棚改安置房项目建设工作不仅关系到城市建设是否可以顺利进行和城市是否可持续发展的问题,而且还涉及低收入家庭的切身利益和社会的稳定问题。对此,亭湖区政府对安置房建设工作给予高度重视,将安置房管理工作纳入重要议事日程,全区安置房工作已纳入了法制化、规范化、科学化及管理有序的运行轨道。近年来,亭湖区不断加快城市更新建设步伐,但仍存在棚户区改造安置房的建设速度跟不上棚户区改造家庭要求改善住房条件的现象,建成并投入使用的棚户区改造安置房还不能完全满足棚户区改造家</p> |                |                |

|       |  |
|-------|--|
|       | <p>庭的需要，在一定程度上影响了社会安定。进一步创新和发展棚户区改造安置房建设模式，积极推行棚户区改造安置房建设市场化运作，采取切实可行的办法和措施，鼓励和引导实力强、信誉好的开发建设单位参与棚户区改造安置房建设，切实解决资金瓶颈问题。本项目的建设顺应亭湖区棚户区改造安置房建设发展思路，所有新建棚户区改造安置房全部安置棚户区改造家庭，开发建设的宗旨就是最大限度地满足棚户区改造家庭的住房条件，加快工程建设，努力把棚户区改造安置房建设成为群众满意的“精品工程”，力争让棚户区改造家庭早日住上安置房。</p> <p>3、以民为本、造福于民的需要</p> <p>以民为本，想群众之所想，急群众之所急，造群众之所福，这是获得群众支持的唯一途径。亭湖区根据国家和江苏省有关规定，以“高起点规划、高水平设计、高标准建设、高效能管理”为要求，让棚户区改造家庭从中感受到了新旧变化，生活质量明显提高，成为政府建立棚户区改造安置房制度的最大受益者。对于群众来说，棚户区改造安置房的建设方面将优化发展环境，提供越来越多的就业机会；另一方面，新的棚户区改造安置房小区建设将极大地改善亭湖区改造家庭的居住条件和生活质量，因建设棚户区改造安置房而取得的发展成果必将在最大范围、最大程度上惠及百姓。具体到本项目的建设，还将充分利用城市周边环境资源，营造一个环境优美、建筑典雅、商住相宜、管理便捷的现代化的高品质住宅小区，并体现本安居房小区“亲、善、美”的和谐宗旨。</p> |
| 可行性论证 | <p>(1) 根据盐城市亭湖区行政审批局文件亭行审投资(2020)38号关于同意五星农贸路地块棚改安置房工程项目可行性研究报告的批复；</p> <p>(2) 根据盐城市亭湖区财政局(2019)086号文资金来源由盐城千汇置业有限公司自筹；</p> <p>(3) 本项目选址于亭湖区五星街道境内，开放大道以西，华城路以南，滨河路以东，跃进路以北。项目选址符合产业发展规划和总体布局要求。</p> <p>本项目不属于《限制用地项目目录(2012年本)》和《禁止用地项目目录(2012年本)》中的项目，项目用地符合国家及地方的相关政策。亭湖区已经融入长三角经济圈，该区投资环境优越、区域优势突出、产业基础较好。本项目的条件已经具备，项目的市场前景广阔。本项目建成后，在各项环境保护措施到位的情况下，对该区域生态环境影响较小。</p>  |
| 公益性论证 | <p>(1) 专项债券资金投向领域及项目占地面积121.12亩，总建筑面积约28万平方米，其中：计容面积约20万平方米，住宅部分全部为安置房，约1958套。配套3400平方米的幼儿园、1500平方米的农贸市场、8000平方米的党群服务中心；</p> <p>(2) 实施棚改，完善配套设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，提高城镇综合承载力和可持续发展能力，也有效缓解了城市内部二元结构的矛盾。国务院发展研究中心市场经济研究所房地产研究室副主任刘卫民介绍，深圳、西安等地在棚改过程中，在发挥政府作用的同时引入市场机制，在兼顾各方利益，特别是在保护棚改对象合法权益的前提下，实现了部分“城中村”改造，破解了城市土地二元结构的难题。</p>  |
| 收益性论证 | <p>(1) 本项目资金总需求16.60亿元，其中：自有资金6.3069亿元，江苏省政府专项债券1.50亿元，其他债务融资8.7931亿元，专项债券资金需求合理性；</p> <p>(2) 项目建成后，主要收入为安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入可作为偿债资金来源，本期债券存续期各年预期收</p>  |

|  |  |             |   |        |      |    |
|--|--|-------------|---|--------|------|----|
| 益累计为 13.6196 亿元，全部债务存续期各年预期收益累计为 13.6196 亿元。 |  |             |   |        |      |    |
| 项目资金来源<br>(亿元)                               | 项目(预计)投入资金总额   |             | 16.60                                       |        |      |    |
|  | 财政资金   | 政府预算资金安排    |   |        |      |    |
|  |  | 政府专项债券资金安排  |   | 1.50   |      |    |
|  |  | 其中: 用作项目资本金 |   |        |      |    |
|  | .....  |             |   |        |      |    |
|  | 自筹资金   | 自有资金        |   | 6.3069 |      |    |
| 市场化融资  |  | 8.7931      |   |        |      |    |
| .....  |  |             |   |        |      |    |
| 项目中长期目标                                      | <p>目标 1: , 完善配套设施和公共服务设施, 改善城市环境, 集约利用土地, 提高城镇综合承载力和可持续发展能力。</p> <p>目标 2: 强化责任, 协同配合, 加强督查, 推动棚改工作稳步实施, 确保顺利完成年度棚户区改造任务。</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<br>(40)                                   | 项目实施的必要性<br>(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  |



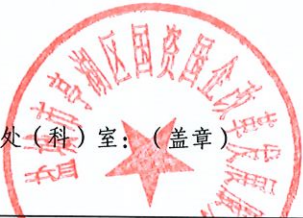
|            |                  |         |   |     |   |   |
|------------|------------------|---------|---|-----|---|---|
|            | 项目实施的公益性<br>(5)  | 项目公益性   | 项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域 | 公益  | 5 | 5 |
|            | 项目实施的收益性<br>(10) | 项目收益性   | 项目的实施是否具有明确的收益渠道  | 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<br>(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<br>(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<br>(30) | 项目成熟度<br>(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<br>(30) | 财务测算合理性<br>(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<br>(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<br>(30) | 项目偿债计划可行性<br>(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<br>(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<br>(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<br>(科)室审核 | 分管处<br>(科)室审核 |
| 立项必要性 | ①项目立项依据是否充分；<br>②决策过程是否规范；<br>.....  | 通过□<br>不通过□ |               | 通过□<br>不通过□   |
| 实施可行性 | ①项目实施基本能力与条件是否具备；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>.....  | 通过□<br>不通过□ |               | 通过□<br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>.....  | 通过□<br>不通过□ |               | 通过□<br>不通过□   |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>.....  | 通过□<br>不通过□ |               | 通过□<br>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；<br>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；<br>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；<br>..... | 通过□<br>不通过□ | 通过□<br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>.....   | 通过□<br>不通过□ | 通过□<br>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；<br>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；<br>.....    | 通过□<br>不通过□ |               | 通过□<br>不通过□   |

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