

附件 3

南京市 2023 年第十批江苏省政府债券 项目实施方案

市棚户区改造专项债券项目实施方案

项目 1: 高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程

1、项目主要内容

新建安置房住宅小区、幼儿园、地下车库、社区配套及小区内部道路广场、绿化等。该项目总建筑面积约为 24.576 万平方米，其中地上建筑面积为 16.6145 万平方米，地下建筑面积约为 7.9615 万平方米，约 1800 户数。

2、项目经济社会效益分析

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

3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	187000			38000	22000	12500	114500

项目总投资约 18.7 亿元，其中：工程费用 13.02 亿元，占比 69.6%；工程建设其他费用 4.18 亿元，占比 22.4%；预备费 1.5 亿元，占比 8%。项目资本金 38000 万元，

拟申请发行棚改债券募集非资本金 149000 万元，其中：2022 年已使用债券募集非资本金 10000 万元，2023 年上半年已使用债券募集非资本金 12000 万元，本次拟使用债券募集非资本金 12500 万元，使用后期债券募集非资本金 114500 万元。

4、项目预期收益情况

项目现金流入拟通过国有土地使用权出让实现用于平衡，用于平衡的地块位于吉印大道以北，学十五路以西（解溪）地块，面积 257.55 亩。

(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
高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设工程	618120		618120

(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
高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设工程	618120	325103.56	293016.44

(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。

高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设工程全部债券存续期内按预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.63；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.56；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.49。本期债券存续期内项目预计收益 293016.44 万元，应付债券本息和 60860 万元，项目收益覆盖倍数 4.81 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	高家边小区二期 B 组团 (经济适用房)及配套设施工程	项目主管部门 (盖章)	南京江宁高新技术产业开发 区管理委员会
开工时间	2022 年 9 月	(预计)完成时间	2024 年 9 月
项目建设/运营 单位(盖章)	南京江宁高新园建设投 资有限公司	项目负责人及 联系电话	郢鹏浩 18551839014
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	新建安置房住宅小区、幼儿园、地下车库、社区配套及小区内部道路广场、绿化等。该项目总建筑面积约为 24.576 万平方米,其中地上建筑面积为 16.6145 万平方米,地下建筑面积约为 7.9615 万平方米,约 1800 户数。		
必要性论证	(1)项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):江宁高新管复【2022】7号。 (2)项目实施产生的作用和意义:能大大改善该区域居民的居住环境,增强人民群众的获得感、幸福感、安全感,同时能优化完善区域城乡发展结构体系,加快推进城镇化,有力推动地区高品质现代新城区建设。		
可行性论证	(1)项目建设投资合规性与项目成熟度:目前已完成项目立项,正在办理土地、工程规划等相关开工手续; (2)项目资金来源和到位可行性:项目资金来源全部为财政拨付,其中 3.8 亿元纳入财政预算,剩余 14.9 亿元通过发行地方政府专项债筹措; (3)项目偿债计划可行性和偿债风险点:项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息,无偿债风险。		
公益性论证	(1)专项债券资金投向领域及建设内容:投向领域为保障性安居工程,安置房及其相关配套附属设施,并购置安装相关设施; (2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括:安置房及其相关配套附属设施,并购置安装相关设施。		
收益性论证	(1)专项债券资金需求合理性:项目建设投资已经政府主管部门审批同意,根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。 (2)项目自身收入、成本、收益预测合理性:项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息,能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		18.7
	财政资金	政府预算资金安排	3.8
		政府专项债券资金安排	14.9

		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
项目中长期目标	目标 1：改善该区域居民的居住环境； 目标 2：优化完善区域城乡发展结构体系，加快推进城镇化。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性	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







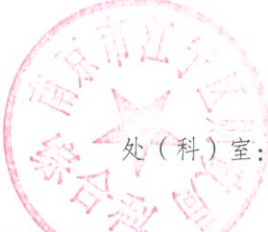
	(5)	项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

项目 2：高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程

1、项目主要内容

主要建设内容包括新建保障性住宅、社区中心、地下车库及商业配套等。项目规划总建筑面积约 394048.84 平方米（地上建筑面积约 257694.61 平方米，地下建筑面积约 136354.23 平方米），其中住宅建筑面积约 388677.53 平方米，社区中心建筑面积约 5371.31 平方米。用于安置居民 2717 户。

2、项目经济社会效益分析

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

3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程	269343.5			54343.5		14000	201000

项目总投资 269343.5 万元，其中资本金 54343.5 万元，拟申请发行棚改债券募集非资本金 215000 万元，其中：本次拟使用债券募集非资本金 14000 万元，使用后期债券募集非资本金 201000 万元。

4、项目预期收益情况

项目现金流入拟通过国有土地使用权出让实现用于平衡，用于平衡的地块位于吉

印大道以北，学十五路以东，面积 316.8 亩。

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为 696960 万元。

单位：万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
高家边小区二期 B 组团 (经济适用房)及配套设施工程	696960		696960

(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
高家边小区二期 B 组团 (经济适用房)及配套设施工程	696960	362679.93	334280.07

(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。

高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程全部债券存续期内按预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.28；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.23；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.17。本期债券存续期内项目预计收益 334280.07 万元，应付债券本息和 46610 万元，项目收益覆盖倍数 7.17 倍。

5、事前绩效评估申报表

	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
项目中长期目标	目标 1: 改善该区域居民的居住环境; 目标 2: 优化完善区域城乡发展结构体系, 加快推进城镇化。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2






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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

项目 3：解溪小区（经济适用房）及配套设工程

1、项目主要内容

解溪小区（经济适用房）及配套设工程项拟新建保障性住房，同步配建物业管理用房、配套商业用房、养老活动用房、配吧房、开闭所、门卫等公共配套设施。项目规划总建筑面积 256456.91 平方米，包括地上建筑面积约 171111.25 平方米，地下建筑面积约 85345.66 平方米。其中住宅建筑面积约 162877.58 平方米，用于安置居民 1956 户。

2、项目经济社会效益分析

南京江宁解溪复建房小区项目是该区为了加快城市建设步伐，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，提高市民的居住环境，而确立的拆迁安置小区。良好的环境将使拆迁户的生活质量改善得到良好的改善、解决他们的后顾之忧。从另一个角度看使进行政府的城市道路建设和其他公共设施建设项目得以顺利实施。同时会极大改良地区经济结构、增加区域人员密集度、重建区域社会关系，改善被拆迁居民就业、就医、上学、购物、娱乐等条件。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
解溪小区（经济适用房）及配套设工程	195394.4			40394.4	14000	14500	126500

项目总投资约 19.54 亿元。其中项目资本金 4.04 亿元将纳入政府预算资金安排，通过政府专项债券筹集项目建设资金约 15.5 亿元。2023 年上半年已使用债券募集非资本金 14000 万元，本次拟使用债券募集非资本金 14500 万元，使用后期债券募集非资本金 126500 万元。

项目计划 2022 年 11 月 30 日前开工建设，预计 2025 年 11 月 30 日前竣工交付，

目前项目已取得可行性研究报告批复，土地、规划、环保、工程等相关手续正在办理。

4、项目预期收益情况

解溪小区(经济适用房)及配套设施工程项目用于平衡的地块位于让齐武路以北，学十五路以西(解溪)100.35亩及齐武路以北，学十四路以西(解溪)145.5亩，共计约245.85亩。

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为540870万元。

单位：万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
解溪小区(经济适用房)及配套设施工程	540870		540870

(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
解溪小区(经济适用房)及配套设施工程	540870	281454.74	259415.26

(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。

解溪小区(经济适用房)及配套设施工程全部债券存续期内按预计目标价格100%比例计算情况下，本息覆盖倍数为1.38；按预计目标价格95%比例计算情况下，本息覆盖倍数为1.32；按预计目标价格90%比例计算情况下，本息覆盖倍数为1.26。本期债券存续期内项目预计收益259415.26万元，应付债券本息和55856万元，项目收益覆盖倍数4.64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	解溪小区（经济适用房） 及配套设施工程	项目主管部门 （盖章）	南京江宁高新技术产业开发 区管理委员会
开工时间	2022 年 11 月	（预计）完成时间	2025 年 11 月
项目建设/运营 单位（盖章）	南京江宁高新园建设投 资有限公司	项目负责人及 联系电话	鄧鹏浩 18551839014
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目拟新建保障性住房，同步配建物业管理用房、配套商业用房、养老活动用房、配电房、开闭所、门卫等公共配套设施。项目规划总建筑面积 256456.91 平方米，包括地上建筑面积约 171111.25 平方米，地下建筑面积约 85345.66 平方米。其中住宅建筑面积约 162877.58 平方米，用于安置居民 1956 户。		
必要性论证	（1）项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）：江宁审批投字【2022】67 号。 （2）项目实施产生的作用和意义：能大大改善该区域居民的居住环境，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，同时能优化完善区域城乡发展结构体系，加快推进城镇化，有力推动地区高品质现代新城区建设。		
可行性论证	（1）项目投资合规性与项目成熟度：目前已完成项目立项，正在办理土地、工程规划等相关开工手续； （2）项目资金来源和到位可行性：项目资金来源全部为财政拨款，其中 4.04 亿元纳入财政预算，剩余 15.5 亿元通过发行地方政府专项债筹措； （3）项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，无偿债风险。		
公益性论证	（1）专项债券资金投向领域及建设内容：投向领域为保障性安居工程，安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施； （2）专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施。		
收益性论证	（1）专项债券资金需求合理性：项目投资已经政府主管部门审批同意，根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。 （2）项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。		
项目资金来源 （亿元）	项目（预计）投入资金总额		19.53944
	财政资金	政府预算资金安排	4.03944
		政府专项债券资金安排	15.5

		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
项目中长期目标	目标 1：改善该区域居民的居住环境； 目标 2：优化完善区域城乡发展结构体系，加快推进城镇化。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策(40)	项目实施的必要性(10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性(5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性(10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标(10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性(5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2






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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

附件 3

南京市 2023 年第十批江苏省政府债券 项目实施方案

市棚户区改造专项债券项目实施方案

项目 1: 高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程

1、项目主要内容

新建安置房住宅小区、幼儿园、地下车库、社区配套及小区内部道路广场、绿化等。该项目总建筑面积约为 24.576 万平方米，其中地上建筑面积为 16.6145 万平方米，地下建筑面积约为 7.9615 万平方米，约 1800 户数。

2、项目经济社会效益分析

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

3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	187000			38000	22000	12500	114500

项目总投资约 18.7 亿元，其中：工程费用 13.02 亿元，占比 69.6%；工程建设其他费用 4.18 亿元，占比 22.4%；预备费 1.5 亿元，占比 8%。项目资本金 38000 万元，

拟申请发行棚改债券募集非资本金 149000 万元，其中：2022 年已使用债券募集非资本金 10000 万元，2023 年上半年已使用债券募集非资本金 12000 万元，本次拟使用债券募集非资本金 12500 万元，使用后期债券募集非资本金 114500 万元。

4、项目预期收益情况

项目现金流入拟通过国有土地使用权出让实现用于平衡，用于平衡的地块位于吉印大道以北，学十五路以西（解溪）地块，面积 257.55 亩。

(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
高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	618120		618120

(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
高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	618120	325103.56	293016.44

(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。

高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程全部债券存续期内按预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.63；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.56；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.49。本期债券存续期内项目预计收益 293016.44 万元，应付债券本息和 60860 万元，项目收益覆盖倍数 4.81 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	高家边小区二期 B 组团 (经济适用房)及配套设施工程	项目主管部门 (盖章)	南京江宁高新技术产业开 发区管理委员会
开工时间	2022 年 9 月	(预计)完成时间	2024 年 9 月
项目建设/运营 单位(盖章)	南京江宁高新园建设投 资有限公司	项目负责人及 联系电话	郢鹏浩 18551839014
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	新建安置房住宅小区、幼儿园、地下车库、社区配套及小区内部道路广场、绿化等。该项目总建筑面积约为 24.576 万平方米,其中地上建筑面积为 16.6145 万平方米,地下建筑面积约为 7.9615 万平方米,约 1800 户数。		
必要性论证	(1)项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):江宁高新管复【2022】7号。 (2)项目实施产生的作用和意义:能大大改善该区域居民的居住环境,增强人民群众的获得感、幸福感、安全感,同时能优化完善区域城乡发展结构体系,加快推进城镇化,有力推动地区高品质现代新城区建设。		
可行性论证	(1)项目建设投资合规性与项目成熟度:目前已完成项目立项,正在办理土地、工程规划等相关开工手续; (2)项目资金来源和到位可行性:项目资金来源全部为财政拨付,其中 3.8 亿元纳入财政预算,剩余 14.9 亿元通过发行地方政府专项债筹措; (3)项目偿债计划可行性和偿债风险点:项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息,无偿债风险。		
公益性论证	(1)专项债券资金投向领域及建设内容:投向领域为保障性安居工程,安置房及其相关配套附属设施,并购置安装相关设施; (2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括:安置房及其相关配套附属设施,并购置安装相关设施。		
收益性论证	(1)专项债券资金需求合理性:项目建设投资已经政府主管部门审批同意,根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。 (2)项目自身收入、成本、收益预测合理性:项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息,能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		18.7
	财政资金	政府预算资金安排	3.8
		政府专项债券资金安排	14.9

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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

项目 2：高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程

1、项目主要内容

主要建设内容包括新建保障性住宅、社区中心、地下车库及商业配套等。项目规划总建筑面积约 394048.84 平方米（地上建筑面积约 257694.61 平方米，地下建筑面积约 136354.23 平方米），其中住宅建筑面积约 388677.53 平方米，社区中心建筑面积约 5371.31 平方米。用于安置居民 2717 户。

2、项目经济社会效益分析

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

3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程	269343.5			54343.5		14000	201000

项目总投资 269343.5 万元，其中资本金 54343.5 万元，拟申请发行棚改债券募集非资本金 215000 万元，其中：本次拟使用债券募集非资本金 14000 万元，使用后期债券募集非资本金 201000 万元。

4、项目预期收益情况

项目现金流入拟通过国有土地使用权出让实现用于平衡，用于平衡的地块位于吉

印大道以北，学十五路以东，面积 316.8 亩。

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为 696960 万元。

单位：万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
高家边小区二期 B 组团 (经济适用房)及配套设 施工程	696960		696960

(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
高家边小区二期 B 组团 (经济适用房)及配套设 施工程	696960	362679.93	334280.07

(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。

高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程全部债券存续期内按预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.28；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.23；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.17。本期债券存续期内项目预计收益 334280.07 万元，应付债券本息和 46610 万元，项目收益覆盖倍数 7.17 倍。

5、事前绩效评估申报表

	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
项目中长期目标	目标 1: 改善该区域居民的居住环境; 目标 2: 优化完善区域城乡发展结构体系, 加快推进城镇化。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2






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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

项目 3：解溪小区（经济适用房）及配套设工程

1、项目主要内容

解溪小区（经济适用房）及配套设工程项拟新建保障性住房，同步配建物业管理用房、配套商业用房、养老活动用房、配巴房、开闭所、门卫等公共配套设施。项目规划总建筑面积 256456.91 平方米，包括地上建筑面积约 171111.25 平方米，地下建筑面积约 85345.66 平方米。其中住宅建筑面积约 162877.58 平方米，用于安置居民 1956 户。

2、项目经济社会效益分析

南京江宁解溪复建房小区项目是该区为了加快城市建设步伐，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，提高市民的居住环境，而确立的拆迁安置小区。良好的环境将使拆迁户的生活质量改善得到良好的改善、解决他们的后顾之忧。从另一个角度看使进行政府的城市道路建设和其他公共设施建设项目得以顺利实施。同时会极大改良地区经济结构、增加区域人员密集度、重建区域社会关系，改善被拆迁居民就业、就医、上学、购物、娱乐等条件。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
解溪小区（经济适用房）及配套设工程	195394.4			40394.4	14000	14500	126500

项目总投资约 19.54 亿元。其中项目资本金 4.04 亿元将纳入政府预算资金安排，通过政府专项债券筹集项目建设资金约 15.5 亿元。2023 年上半年已使用债券募集非资本金 14000 万元，本次拟使用债券募集非资本金 14500 万元，使用后期债券募集非资本金 126500 万元。

项目计划 2022 年 11 月 30 日前开工建设，预计 2025 年 11 月 30 日前竣工交付，

目前项目已取得可行性研究报告批复，土地、规划、环保、工程等相关手续正在办理。

4、项目预期收益情况

解溪小区(经济适用房)及配套设施工程项目用于平衡的地块位于让齐武路以北，学十五路以西(解溪)100.35亩及齐武路以北，学十四路以西(解溪)145.5亩，共计约245.85亩。

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为540870万元。

单位：万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
解溪小区(经济适用房)及配套设施工程	540870		540870

(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
解溪小区(经济适用房)及配套设施工程	540870	281454.74	259415.26

(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。

解溪小区(经济适用房)及配套设施工程全部债券存续期内按预计目标价格100%比例计算情况下，本息覆盖倍数为1.38；按预计目标价格95%比例计算情况下，本息覆盖倍数为1.32；按预计目标价格90%比例计算情况下，本息覆盖倍数为1.26。本期债券存续期内项目预计收益259415.26万元，应付债券本息和55856万元，项目收益覆盖倍数4.64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	解溪小区（经济适用房） 及配套设施工程	项目主管部门 （盖章）	南京江宁高新技术产业开 发区管理委员会
开工时间	2022 年 11 月	（预计）完成时间	2025 年 11 月
项目建设/运营 单位（盖章）	南京江宁高新园建设投 资有限公司	项目负责人及 联系电话	鄧鹏浩 18551839014
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目拟新建保障性住房，同步配建物业管理用房、配套商业用房、养老活动用房、配电房、开闭所、门卫等公共配套设施。项目规划总建筑面积 256456.91 平方米，包括地上建筑面积约 171111.25 平方米，地下建筑面积约 85345.66 平方米。其中住宅建筑面积约 162877.58 平方米，用于安置居民 1956 户。		
必要性论证	（1）项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）：江宁审批投字【2022】67 号。 （2）项目实施产生的作用和意义：能大大改善该区域居民的居住环境，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，同时能优化完善区域城乡发展结构体系，加快推进城镇化，有力推动地区高品质现代新城区建设。		
可行性论证	（1）项目投资合规性与项目成熟度：目前已完成项目立项，正在办理土地、工程规划等相关开工手续； （2）项目资金来源和到位可行性：项目资金来源全部为财政拨款，其中 4.04 亿元纳入财政预算，剩余 15.5 亿元通过发行地方政府专项债筹措； （3）项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，无偿债风险。		
公益性论证	（1）专项债券资金投向领域及建设内容：投向领域为保障性安居工程，安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施； （2）专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施。		
收益性论证	（1）专项债券资金需求合理性：项目投资已经政府主管部门审批同意，根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。 （2）项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。		
项目资金来源 （亿元）	项目（预计）投入资金总额		19.53944
	财政资金	政府预算资金安排	4.03944
		政府专项债券资金安排	15.5

		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
项目中长期目标	目标 1：改善该区域居民的居住环境； 目标 2：优化完善区域城乡发展结构体系，加快推进城镇化。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策(40)	项目实施的必要性(10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性(5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性(10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标(10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性(5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2






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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

项目 4

1、项目主要内容

徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目建设地点位于徐州淮海国际港务区，庞夹路以南，经十三路以西。建设单位为徐州陆港建设发展有限公司。项目建设内容包括徐丰公路东 B 地块内设置 9 栋 18F 住宅、1 栋 17F 住宅及 1 栋其他配套用房，总建筑面积 146800.67 m²，包括计容建筑面积 98943.44 m²（住宅 93588.43 m²，配套商业 2573.28 m²，物业用房 806.92 m²，公厕 32.5 m²，社区用房 528.31 m²，居家养老用房 458.87 m²，邮政 42 m²，消防监控室 36.13 m²，开闭所 180 m²，配电房 387 m²，生活泵房 280 m²，门卫 30 m²），不计容建筑面积 47857.23 m²，住宅总户数 931 户，容积率 2.06，绿地率 35%；幼儿园地块内设置一座 3F 教学综合楼，规划 12 班，建筑面积 3952.4 m²，容积率 0.61，绿地率 35%。

2、项目经济社会效益分析

（1）项目的实施有利于加快解决中低收入居民的住房困难，提高生活质量，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

（2）本项目将建设成布局合理、设施配套、功能齐全、环境优美的现代化小区，极大改善原有居民住房条件和生活质量。作为重要的保障性安居工程，是完善当地住房供应体系重要举措。

（3）通过本项目定销房的建设，集中安置被征迁居民，将充分挖掘原有建设用地的潜力，促进存量土地的有效利用，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设，为城市发展提供必要的用地保障。

（4）同时，本项目定销房的建设能够有效拉动投资和消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

3、项目资金投入计划及建设计划

(1) 项目资金投入计划

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目	65768.54			15768.54	40000	10000	

(2) 项目建设计划

项目已取得《关于徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目建议书的批复》(徐港行审投审〔2021〕1号);《关于徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目可行性研究报告的批复》(徐港行审投审〔2021〕7号);不动产权证;建设用地规划许可证;建设工程规划许可证;建筑工程施工许可证。

徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目进度表

项目实施步骤	2021年	2021年	2021年	2022年	2022年	2022年	2023年	2023年	2023年
	1月-4月	5月-8月	9月-12月	1月-4月	5月-8月	9月-12月	1月-4月	5月-8月	9月-12月
项目审批									
勘察/规划设计									
项目招投标									
三通一平等									

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

4、项目预期收益情况

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

(1) 土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，项目地块周边住宅用地 3 宗：2019-56 号、2019-63 号、2020-46 号，容积率按照平均计算，住宅用地情况

序号	地块	位置	占地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	成交价格(万元)	楼面地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2019-56号	苏山路西，黄河北路北，二环北路西延南	62,362.60	2.26	140,627.66	47,700.00	3,391.94	2019.9	住宅
2	2019-63号	九里小学北，龟山南路南	20,410.00	2.35	47,963.50	16,840.00	3,511.00	2020.1	住宅
3	2020-46号	平山路东、龟山北路西	54,890.60	1.59	87,001.60	64,000.00	7,356.19	2020.11	住宅

具体如下表所示：

(2) 项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟改造地块位于二环北路西延北、三环西路西及郑徐高铁北、徐丰公路东，最终土地出让地址及具体面积以国土部门招拍挂信息为准。住宅用

地以项目地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

地块	2022 年	权重	平均出让价格 (元/平方米)
2019-56 号	3,728.09	1/3	1,242.70
2019-63 号	3,739.30	1/3	1,246.43
2020-46 号	7,834.52	1/3	2,611.51
合计			5,100.64

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目	5,100.64	5,263.86	5,432.30	5,606.13

(3) 土地价格增长率

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

(4) 土地出让收入测算

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

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	合计
项目土地出让面积 (亩)	96.00	96.00	192.00
项目土地出让面积 (平方米)	64,000.00	64,000.00	128,000.00

项目	2024 年	2025 年	合计
项目可建筑面积 (平方米)	132,480.00	132,480.00	264,960.00
项目土地出让单价 (元/平方米)	5,432.30	5,606.13	
项目土地出让收入 (万元)	71,967.12	74,270.07	146,237.19

(5) 土地出让净现金流入

假设徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目，2024 年至 2025 年分期进行土地挂牌交易，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	合计
一	出让土地回款	71,967.12	74,270.07	146,237.19
二	用于资金平衡土地相关收益			
1	土地出让收入	71,967.12	74,270.07	146,237.19
2	土地出让相关支出	25,190.44	25,994.17	51,184.62
2-1	国有土地收益基金 (1*5%)	3,598.36	3,713.50	7,311.86
2-2	土地出让业务费 (1*2%)	1,439.34	1,485.40	2,924.74
2-3	农业土地开发资金 (3000 元/亩)	28.80	28.80	57.60

序号	项目	2024年	2025年	合计
2-4	被征地农民社会保障资金(8000元/亩)	76.80	76.80	153.60
2-5	保障性住房建设资金(净收益的10%)	6,682.38	6,896.56	13,578.94
2-6	教育资金(净收益的10%)	6,682.38	6,896.56	13,578.94
2-7	农田水利建设资金(净收益的10%)	6,682.38	6,896.56	13,578.94
3	用于资金平衡土地相关收益	46,776.67	48,275.89	95,052.57

(6) 其他收入

假设徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目对外出租商业用房及车位,出租价格参考徐州市住房和城乡建设局发布的房屋租赁指导价格及项目周边车位出租情况,预计商业用房出租65.00元/m²/月、车位出租2,000.00元/个/年,运营期第一年出租率70%,第二年出租率80%,第三年及以后年度出租率90%。测算税金及附加,包括房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。假设管理费用、办公费用等其他费用,按出租收入的2%测算。具体测算情况如下:

单位:万元

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	收入								

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	商业用房出租收入	143.68	164.20	184.73	184.73	184.73	184.73	184.73	1,231.53
其中	商业用房建筑面积 (m ²)	2,631.42	2,631.42	2,631.42	2,631.42	2,631.42	2,631.42	2,631.42	
	出租价格 (65元/m ² /月)	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	
2	车位出租收入	133.70	152.80	171.90	171.90	171.90	171.90	171.90	1,146.00
其中	车位数量 (个)	955	955	955	955	955	955	955	
	出租价格 (0.2万元/	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
	个)								
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	
	收入合计	277.38	317.00	356.63	356.63	356.63	356.63	356.63	2,377.53
二	支出								
1	税金及附加	33.29	38.04	42.79	42.79	42.79	42.79	42.79	285.28
2	其他费用	5.55	6.34	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13	47.54
	支出合计	38.84	44.38	49.92	49.92	49.92	49.92	49.92	332.82
三	收益	238.54	272.62	306.71	306.71	306.71	306.71	306.71	2,044.71

(7) 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入、商业用房及车位出租收入，项目实施单位预测的土地出让和出租收入计划分阶段实施，收入分年流入。全部债券存续期和本期债券存续期的收益一致，相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	土地								

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
	出让								
1	土地 出让 收入	71,967.12	74,270.07						146,237.19
2	减： 四项 基本 政策 成本	5,143.30	5,304.50						10,447.80
3	减： 政策 性基 金	20,047.15	20,689.67						40,736.82
4	土地 出让 净收 入	46,776.67	48,275.89						95,052.57
二	项目 可实 现的								

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
	其他收入								
1	商业用房及车位出租净收入	238.54	272.62	306.71	306.71	306.71	306.71	306.71	2,044.71
三	项目用于资金平衡收益	47,015.21	48,548.51	306.71	306.71	306.71	306.71	306.71	97,097.28

5、事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023年度

项目名称	徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目		项目主管部门 (盖章)	徐州淮海国际港务区规划建设部			
(预计)开工时间	2023年11月		(预计)完成时间	2024年1月			
项目建设/运营 单位(盖章)	徐州淮海建设发展有限公司		项目负责人及 联系电话	李智 18651353518 19114014014			
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券		<input type="checkbox"/> 到期申请延续				
项目内容简介	项目批复建设内容为:本项目总用地面积为 54615.9 平方米,由徐丰公路东 B 地块与康夫路南侧幼儿园地块组成,其中徐丰公路东 B 地块用地面积 48135.5 平方米,幼儿园地块用地面积 6480.4 平方米。项目总建筑面积 150753.07 平方米,计容建筑面积 102895.84 平方米,不计容建筑面积 47857.23 平方米。建设内容主要包括土建工程、给排水、供电、通信、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。						
必要性论证	(1)项目申请设立的依据:《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》提出有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造,全面改善人居环境,拓宽住房保障渠道,完善商品房配建保障性住房政策;《江苏省新型城镇化与城乡发展一体化规划(2014-2020年)》提出围绕提升城市运行效率,优化中心城区空间结构,盘活低效存量土地资源,强化城市空间集约高效利用。 (2)项目实施产生的作用和意义:该项目的建设将进一步推进徐州淮海国际港务区发展进程,改善淮海国际陆港环境形象,对加快实现陆港新城具有重要意义。同时,定销安置房的建设质量决定了百姓对安置工作的满意度,抓好定销商品房建设是城镇化发展的关键。						
可行性论证	(1)项目已完成项目建议书批复等行政审批手续,项目成熟度高; (2)该项目预计总投资6.58亿元,项目资本金1.58亿元,融资5亿元,资本金比例24%; (3)项目收益可覆盖项目投资,偿还融资借款本息有保障。						
公益性论证	(1)专项债券资金全部用于徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目建设; (2)专项债券资金形成的公益性资本支出为安置房;						
收益性论证	(1)专项债券资金需求符合当年度工程建设资金需求量,较为合理; (2)该项目产生收益的来源主要为土地收益、配套商业销售收入、停车位销售收入,债券存续期内可实现收入合计34.841亿元,扣除相关成本费用12.08亿元,债券存续期内可实现净收益22.761亿元。						
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额			6.58亿元			
	财政资金	政府预算资金安排			0亿元		
		政府专项债券资金安排			5亿元		
		其中:用作项目资本金			0亿元		
						
	自筹资金	自有资金			1.58亿元		
市场化融资			0亿元				
.....							
项目中长期目标	目标1:有序推进柳新矿区旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造,建设定销安置房,全面改善人居环境。 目标2:将建设成布局合理、设施配套、功能齐全、环境优美的现代化小区,改善原有居民住房条件和生活质量,于加快解决中低收入居民的住房困难,提高生活质量,共享改革发展成果,提高党和政府的威信,增强人民群众的向心力和凝聚力。						
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
	项目实施的必要性	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	

决策 (40)	(10)	手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作,或用既有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务,公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
		项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5
	收益可靠性		项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定,是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请必要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	必要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	99

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

6、事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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