

南京市 2024 年第一批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

棚户区改造专项债券项目实施方案

项目 1：航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房

1、项目主要内容

航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目建设地点位于南京市江宁区禄口街道来凤路以西、千帆路以南，项目占地约 65.6 亩。主要建设内容为建设安置房及相关配套设施，总建筑面积约 9.71 万平方米，涉及安置住房 756 套。

2、项目经济社会效益分析

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

3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	82800			19800	25000	10000	28000

项目总投资约 82800 万元，其中其他财政资金安排 19800 万元，拟申请发行棚改

债券 63000 万元，其中：2021 年已发行债券资金 10000 万元，2022 年已发行债券资金 5000 万元，2023 年发行 10000 万元，2024 年第一批拟申请发行 10000 万元，2024 年下半年拟申请发行 28000 万元。目前项目正在主体施工阶段。

4、项目预期收益情况

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

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为 241547.80 万元。

单位：万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目	222624.70	18923.10	241547.80

(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
航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目	241547.80	141516.64	100031.16

(3) 融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

本项目收益为国有土地使用权出让产生的现金流入，前期支付的资金利息通过项目所在区县政府净收益安排。通过对近两年周边类似地块出让价格查询，如融资存续期第五年全部出让或销售完毕。本期融资项目收益和现金流覆盖融资本息的情况为：

航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目按预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.31；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍

数为 1.25；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.19。本期债券债券存续期内项目收益覆盖倍数为 1.32。

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

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	项目主管部门 (盖章)	南京江宁经济技术开发区管理委员会
开工时间	2020 年 12 月	(预计) 完成时间	2025 年 3 月
项目建设/运营单位 (盖章)	南京临航建设开发有限公司	项目负责人及联系电话	黄延升 18012909929
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目位于南京市江宁区宁禄口街道来凤路以西、千帆路以南，项目占地约 65.6 亩。主要建设内容为建设安置房及相关配套设施，总建筑面积约 9.71 万平方米，涉及安置住房 756 套。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等)：宁经管委发(2020)96 号。 (2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的实施是改善居住环境、提高居民生活质量和城市形象的需要，更是经济社会发展的需要，滞后的城市建设将对经济产生阻碍，影响长远的发展后劲。城市建设、环境与先进地区的差距将来会演变成综合竞争力的差距，该项目的建设将航空产业片区建设成生态宜居区，有利于突出江宁生态美、形态美、素质美、生活美、和谐美的“三化五美”内涵，并能够推进航空产业片区乃至江宁区经济与建设的协调发展，提升空港新城的综合竞争力。		
可行性论证	(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； (2) 项目资金来源和到位可行性：项目建设资金已按工程建设进度，逐步到位； (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目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	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目建设投资已经政府主管部门审批同意，根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		8.28			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		6.3		
		其中：用作项目资本金				
	其他财政资金		1.98			
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标1：改善居住环境、提高居民生活质量；</p> <p>目标2：集约城市土地利用，进一步缓解城市内部二元矛盾。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
收益可靠性		项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	

	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	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;">  <p>部门负责 王军 印爱 3201153848535</p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <p>部门：（盖章）</p> </div>			
绩效处（科）室 审核意见	<div style="text-align: center;">  <p>处（科）室负责人： 王军 绩效管理科</p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <p>处（科）室：（盖章）</p> </div>			
分管处（科）室 审核意见	<div style="text-align: center;"> <p>处（科）室负责人： 王军</p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <p>处（科）室：（盖章） 综合科</p> </div>			

项目 2：永欣新寓安置房三期项目

1、项目主要内容

主要建设内容为安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施，涉及安置房 1118 套。总建筑面积约 18.4 万平方米，其中地上建筑面积 11.2 万平方米，地下约 7.2 万平方米。

2、项目经济社会效益分析

(1) 改善区域居民生活水平和生活质量

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

(2) 推进南京城镇化进程，统筹城乡发展

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

(3) 促进城市环境的改善，从而提高城市竞争力

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

(4) 促进项目在地区文化、教育、卫生事业的发展

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

3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
永欣新寓安置房三期项目	123000			36900	66000	10000	10100

项目于2022年5月开工建设,预计2025年3月竣工。总投资约123000万元,其中资本金36900万元(均为自筹),拟申请发行棚改债券募集非资本金86100万元,其中:2022年已使用债券募集非资本金30000万元(期限7年,利率2.89%),2023年已使用债券募集非资本金36000万元(期限7年,利率2.95%),本次拟使用债券募集非资本金10000万元,后期使用债券募集非资本金10100万元。

4、项目预期收益情况

(1) 政府性基金收入

本期募投项目现金流入拟通过国有土地使用权出让实现用于平衡,其中:

永欣新寓安置房三期项目用于平衡的地块位于四至范围飞天大道以东、神舟路以南、龙川路以西、千帆路以北区域,面积263.91亩。

土地出让价格参考近两年周边类似地块出让价格综合考虑后确定。

①项目收入预测:项目总收入预计为263910万元。

单位:万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
永欣新寓安置房三期项目	263910		263910

(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
永欣新寓安置房三期项目	263910	137761.82	126148.18

(3) 融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

本项目收益为国有土地使用权出让产生的现金流入，前期支付的资金利息通过项目所在区县政府净收益安排。通过对近两年周边类似地块出让价格查询，如融资存续期第五年全部出让或销售完毕。本期融资项目收益和现金流覆盖融资本息的情况为：

永欣新寓安置房三期项目按预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.43；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.33。本期债券债券存续期内项目收益覆盖倍数为 1.61。

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

(2) 运营收益

本项目预计约 2429 平方米可用于出租。预计可形成出租收入 300 万元/年，在债券存续期内共产生运营收益 2100 万元。

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

2024 年度

项目名称	永欣新寓安置房三期项目	项目主管部门 (盖章)	南京江宁经济技术开发区管 理委员会
开工时间	2022 年 5 月	(预计) 完成时间	2025 年 3 月
项目建设/运营 单位(盖章)	南京空港枢纽经济区投 资发展有限公司	项目负责人及 联系电话	汪俊 52733008
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	主要建设内容为安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施，涉及安置房 1118 套。总建筑面积约 18.4 万平方米，其中地上建筑面积 11.2 万平方米，地下约 7.2 万平方米。		
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)：宁经管委行审投资〔2020〕108 号。		

	<p>(2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的实施是改善居住环境、提高居民生活质量和城市形象的需要，更是经济社会发展的需要，滞后的城市建设将对经济产生阻碍，影响长远的发展后劲。城市建设、环境与先进地区的差距将来会演变成综合竞争力的差距，该项目的建设将把空港建设成生态宜居区，有利于突出江宁生态美、形态美、素质美、生活美、和谐美的“三化五美”内涵，并能够推进空港乃至江宁区经济与建设的协调发展，提升空港经开区的综合竞争力。</p>					
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度：目前项目部分合规性手续正在办理，正式施工前所有手续均具备，项目成熟度较高；</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：项目建设资金已按前期建设进度，逐步到位；</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，无偿债风险。</p>					
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向领域为保障性安居工程，安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施；</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目投资已经政府主管部门审批同意，根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		12.3			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		8.61		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		3.69		
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标 1：改善居住环境、提高居民生活质量；</p> <p>目标 2：合理开发并有效利用了土地资源，使较小的土地资源发挥了最大的经济效益，也同时提高了社会效益。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3

		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	部门负责人：  王军印 3201153848535  部门：(盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人：   处(科)室：(盖章) 绩效管理科  区财政局			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人：   处(科)室：(盖章) 综合科			

项目 3：高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程

1、项目主要内容

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

2、项目经济社会效益分析

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

3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	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			37400	34500	15000	100100

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 37400 万元，拟申请发行棚改债券募集非资本金 149600 万元，其中：2022 年已使用债券募集非资本金 10000 万元（期限 7 年，利率 2.81%），2023 年上半年已使用债券募集非资本金 12000 万元（期限 7 年，利率 2.95%），2023 年下半年已使用债券募集非资本金 12500 万元（期限 7 年，利率 2.77%），本次拟使用债券募集非资本金 15000 万元，后期使用债券募集非资本金 100100 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 698604.38 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	643875	54729.38	698604.38

（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	698604.38	404618.27	293986.11

（3）融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

本项目收益为国有土地使用权出让产生的现金流入，前期支付的资金利息通过项目所在区县政府净收益安排。通过对近两年周边类似地块出让价格查询，如融资存续期第五年全部出让或销售完毕。本期融资项目收益和现金流覆盖融资本息的情况为：

项目按预计目标价格 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。本期债券债券存续期内项目收益覆盖倍数为 3.17。通过对上述项目存续期内收益与融资平衡方案进行审核测算，假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，项目现金流入能够满足上述项目还本付息要求。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 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	郗鹏浩 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款, 其中 3.74 亿元纳入财政预算, 剩余 14.96 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	
		政府专项债券资金安排	14.96
		其中: 用作项目资本金	

		其他财政资金	3.74			
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
项目中长期目标	目标 1: 改善该区域居民的居住环境; 目标 2: 优化完善区域城乡发展结构体系, 加快推进城镇化。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2

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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

项目 4：解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目

1、项目主要内容

解溪小区（经济适用房）及配套设施工程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。

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）及配套设施工程项目	195394			109794	28500	16000	41100

项目总投资约 195394 万元。其中资本金 109794 万元（其中项目资本金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 85600 万元，其中 2023 年上半年已使用债券募集非资本金 14000 万元（期限 7 年，利率 2.95%），2023 年下半年已使用债券募集非资本金 14500 万元（期限 7 年，利率 2.77%），本次拟使用债券募

集非资本金 16000 万元，后期使用债券募集非资本金 41100 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、工程等相关手续，环保手续正在办理。

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 613518.68 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）及配套设施工程项目	565455.00	48063.68	613518.68

（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）及配套设施工程项目	613518.68	352440.22	261078.46

（3）融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

本项目收益为国有土地使用权出让产生的现金流入，前期支付的资金利息通过项目所在区县政府净收益安排。通过对近两年周边类似地块出让价格查询，如融资存续期第五年全部出让或销售完毕。本期融资项目收益和现金流覆盖融资本息的情况为：

解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目按预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.53；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为

2.42; 按预计目标价格 90% 比例计算情况下, 本息覆盖倍数为 2.31。本期债券债券存续期内项目收益覆盖倍数为 3.37。

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

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	解溪小区(经济适用房)及配套基础设施工程项目	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	郑鹏浩 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、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 10.98 亿元纳入财政预算, 剩余 8.56 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		19.5394			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排	8.56			
		其中:用作项目资本金				
		其他财政资金	10.9794			
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
项目中长期目标	目标1:改善该区域居民的居住环境; 目标2:优化完善区域城乡发展结构体系,加快推进城镇化。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5




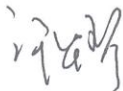

		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

项目 5：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

溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目征用土地约 108 亩，土建 239708 平方米，其中地上 176758 平方米，地下 62950 平方米。项目配套建设给排水、供电、供气、消防、围墙、小区道路、照明等公共设施工程。

2、项目经济社会效益分析

(1) 本项目的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。

(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) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	204901			151901	10000	5000	38000

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约 204900 万元，其中自有资金安排 151900 万元，拟申请发行债券 53000 万元，其中：2023 年 9 月已发行债券融资 10000 万元（融资利率 2.68%，七年期，按年付息到期还本，尚未支付利息），本次拟使用债券募集资金 5000 万元，2024 年 6 月拟申请债券资融资 10000 万元，2025 年拟申请债券资融资 18000 万元，2026 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 161771 万元，用于本项目还本付息。按 2024 年预计收益目标的 100% 计算预期收益的本息覆盖倍数为 4.65。本期债券债券存续期内项目收益覆盖倍数为 4.65。

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

2024 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 (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	2026 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	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目征用土地约 108 亩，土建 239708 平方米，其中地上 176758 平方米，地下 62950 平方米。项目配套建设给排水、供电、供气、消防、围墙、小区道路、照明等公共设施工程。		
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。 (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。 (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		

	<p>亿元，24年拟申请1.5亿元，后续再根据建设进度及资金需求拟申请2.8亿元，其余资金通过自有资金安排。</p> <p>(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。</p>					
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：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)专项债券资金需求投向是正确的；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；预算测算是合理的；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；</p> <p>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。债券存续期本息覆盖倍数为4.65。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		20.4901			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		5.3		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		15.1901		
市场化融资						
项目中长期目标	目标：2026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。					
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	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 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

项目 6：江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程

1、项目主要内容

项目位于南京市高淳经济开发区双高路以南、南塘路以北、双塔医院以东、紫晶美域以西。总用地面积约 97452 平方米，约 146 亩，总建筑面积约 234018.56 平方米，其中地上总建筑面积约 161487.68 平方米，地下总建筑面积约 72530.88 平方米。

主要建设保障性安居住房及其配套附属用房。地块 A 建设 8 栋 11F 住宅楼和 9 栋 18F 住宅楼（建成 1256 户住宅，可容纳约 4019 人），地块 B 建设 1 栋 6F 社区中心，地块 C 建设 1 栋 3F 幼儿园。

2、项目经济社会效益分析

保障房建设首先可以解决居民住房问题，惠顾民生，其次可以集约供地，缓解城市用地压力，最后通过综合调控房价，避免房价过高造成居民生活负担加重，建设美好社会氛围。

本项目建设能迅速带动高淳区的城市开发建设，增加城市的宜居和便捷程度，增强城市的整体功能和辐射作用，加快高淳区的城市化步伐，提高城市的知名度。

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
江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程	159916			59916	50000	15000	35000

项目总投资 159916 万元，其中自有资金安排 59916 万元，拟申请发行债券 100000 万元，其中：2023 年 3 月已发行债券融资 50000 万元（融资利率 2.68%，七年期，按年付息到期还本，尚未支付利息），本次拟使用债券募集资金 15000 万元，2025 年拟申请债券资融资 35000 万元，预计债券期限均为七年期。

4、项目预期收益情况

江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目现金流入通过安置房/商业/车位销售收益实现，依据高淳区安置房/商业/车位销售供求趋势，参照近三年周边类似地块安置房/商业/车位销售价格，综合考虑各拟安置房/商业/车位状况、市场行情、销售状况和销售策略，本着安全性、保守性的原则，对拟安置房/商业/车位销售预测本项目总收入预计为 167850 万元。按 2024 年预计收益目标的 100% 计算预期收益的本息覆盖倍数为 1.32。本期债券债券存续期内项目收益覆盖倍数为 1.88。

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

2024 年度

项目名称	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程	项目主管部门 (盖章)	江苏高淳经济开发区开发集团有限公司
开工时间	2022 年 7 月	(预计) 完成时间	2025 年 12 月
项目建设/运营单位 (盖章)	南京市高淳区东部新农村建设发展有限公司	项目负责人及联系电话	杭定华 13912913090
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	项目位于南京市高淳经济开发区双高路以南、南塘路以北、双塔医院以东、紫晶美城以西。总用地面积约 97452 m ² ，约 146 亩，总建筑面积约 234018.56 m ² ，其中地上总建筑面积约 161487.68 m ² ，地下总建筑面积约 72530.88 m ² 。		
必要性论证	根据江苏省规划纲要提出完善住房保障制度的要求及南京市高淳区人民政府办公室 13 号会议纪要《城北商务区保障性住房（拆迁安置房）项目专项会议纪要》，新建保障性住房（经济适用房）、配套商业、物管用房、配电房及区域内相关的基础配套设施，以切实解决棚改拆迁安置需求，满足区域发展需要，维护社会稳定。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度：项目 2021 年已通过高淳区审批局立项审批，计划于 2025 年 12 月竣工。 (2) 项目资金来源和到位可行性：本项目估算总投资 159916 万元，其中项目资本金 59916 万元，发行专项债券 100000 万元，计划分两期发行，2023 年发行 50000 万元，期限 7 年；2024 年发行 15000 万元，期限 7 年；2025 年发行 35000 万元，期限 7 年。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目收益来源为安置房出售、机动车车位出租价格，综合考虑市场行情，资产状况，本着安全性、保守性的原则，对拟项目进行预测。		

公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容: 本项目投向领域为棚户区改造。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出: 主要包括新建安置住宅、配套商业、物业管理用房、配电房及区域内相关基础配套设施等。					
收益性论证	本期融资资金投资项目现金流入通过安置房/商业/车位销售收益实现, 依据高淳区安置房/商业/车位销售供求趋势, 参照近三年周边类似地块安置房/商业/车位销售价格, 综合考虑各拟安置房/商业/车位状况、市场行情、销售状况和销售策略, 本着安全性、保守性的原则, 对拟安置房/商业/车位销售收入进行预测收益。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		15.9916			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		10		
		其中: 用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		5.9916		
市场化融资						
项目中长期目标	目标 1: 建成 1256 户住宅, 可容纳约 4019 人; 目标 2: 地块 B 建设 1 栋 6F 社区中心, 地块 C 建设 1 栋 3F 幼儿园。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
项目实施的收益性	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	




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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

目标规范性	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>.....</p>	<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>不通过 <input type="checkbox"/></p>	<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>不通过 <input type="checkbox"/></p>
目标合理性	<p>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；</p> <p>②数据是否可以获取；</p> <p>.....</p>	<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>不通过 <input type="checkbox"/></p>	<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>不通过 <input type="checkbox"/></p>
资金匹配性	<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；</p> <p>②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；</p> <p>.....</p>	<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>不通过 <input type="checkbox"/></p>	<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>不通过 <input type="checkbox"/></p>
审核结果		<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>不通过 <input type="checkbox"/></p>	<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>不通过 <input type="checkbox"/></p>
主管部门 审核意见	<p>部门负责人: <i>PSG</i> 部门: (盖章)</p> 		
绩效处(科)室 审核意见	<p>处(科)室负责人: <i>[Signature]</i> 处(科)室: (盖章)</p> 		
分管处(科)室 审核意见	<p>处(科)室负责人: <i>[Signature]</i> 处(科)室: (盖章)</p> 		



无锡市区2024年第一批江苏省政府债券（棚户区盖章专项债券）

项目实施方案

1、锡东新城商务区水岸佳苑E区安置房新建工程

（1）项目主要内容

水岸佳苑E区安置房新建工程项目用地面积约10.2万平方米，总建筑面积约33.5万平方米。项目拟分二期建设。项目主要新建住宅及公建配套用房等。安置房共2392户。

1）建设规模

水岸佳苑E区安置房新建工程项目位于锡东新城商务区走马塘西路西、益林路北。项目用地面积约10.2万平方米，总建筑面积约33.5万平方米。项目拟分二期建设。项目主要新建住宅及分建配套用房等，工程建设内容包括土建、水电、室外、配套等工程。安置房共2392户。

2）建设内容

水岸佳苑E区安置房新建工程项目位于锡东新城商务区走马塘西路西、益林路北。项目用地面积约10.2万平方米，总建筑面积约33.5万平方米。项目拟分二期建设。项目主要新建住宅及分建配套用房等，工程建设内容包括土建、水电、室外、配套等工程。安置房共2392户。

项目综合容积率约2.51。地上建筑面积255522.13平方米，其中，住宅建筑面积243773.72平方米，商业建筑面积1650.37平方米，社区办公楼建筑面积4217.26平方米，公建配套建筑面积5880.78平方米。地下建筑面积78978.13平方米，其中，人防建筑面积17141.80平方米，非人防建筑面积61836.33平方米。住宅总套数：2392套；机动车位数：2453个；非机动车位数：2893个。

（2）项目社会经济效益分析

1）满足锡东新城商务区拆迁安置需求的需要

随着锡东新城商务区发展进程的推进，城镇化水平逐步提高，农业人口向城镇转移有一定的安置需求。当前锡东新城商务区基本无剩余安置房源，存在部分已签约户等待房源安置的情况，同时，根据未来锡东新城商务区规划，安镇片区未来仍有约1300户需要拆迁安置，

为维护社会和谐稳定发展，实现住有所居，为锡东新城商务区建设添砖加瓦，本项目建设具有紧迫性和必要性。

2) 进一步推进城乡一体化建设的需要

“城镇化”是指农业人口向城镇转移，第二、第三产业向城镇聚集的过程。城镇化往往同时肩负着“区域内城镇化建设和农民市民化保障”、“区域内环境综合品质提升”、“现代城镇基础配套设施体系建设”等多重重大建设任务。通过本项目的实施，农民住进新型社区，实现农业人口向城镇转移的过程；同时，新型社区的建设使区域环境品质有所提升，区域基础设施有所完善，进一步推进城镇化建设，实现现代城市建设。

3) 进一步改善农民生活条件的需要

通过无锡市锡东新城商务区水岸佳苑 E 区安置房新建工程的建设可为区域农民提供更好的生产、生活、生态条件。长期以来农村人居环境不能令人满意，露天厕、泥水街是对社区农民生活居住环境的形象描述。由于缺少硬件设施，加上农民的不良生活习惯，垃圾污染严重。通过本项目的建设，可将散落在社区内各个角落的居民集中安置居住到水电气条件更好的新型社区，改变农村脏乱差面貌，改善农民居住环境，而且可使得有限的教育、医疗、文化等设施能够发挥更大的服务功效。

4) 节约土地资源，集约用地的需要

通过本项目的实施，可将原本散落在社区内各个角落的农民集中居住，节约土地资源。农村的房舍大部分是过去建设的低矮旧房，建设缺乏规划，乱搭乱建，杂乱无章，大多是自建住房，楼层低，配有一定的院落，房前屋后存在相当的空余地，用地效率低下。通过本项目的实施，将农民集中安置在现代居住小区，本地块设计容积率为 2.51，用地性质为居住用地，具体建设住宅及配套服务设施，土地利用效率显著提高。同时，原农户住宅用地亦实现再开发，提高了土地利用效率，实现了节约集约用地。

5) 促进锡东新城城市建设的需要

锡东新城正在完善各类配套服务功能，加快引进和培育金融商务、总部经济、现代商贸、休闲旅游等产业，促进城市形态建设与功能开发的协调发展，增强中心城区的集聚辐射能力。未来的锡东新城将是长三角区域节点城市战略性枢纽，积极发展中心职能、培育生产服务职能，开拓生态休闲职能，成为无锡东部新城区的中心区和窗口区，以高铁站点为核心的现代化城区。本项目建设对锡东新城商务区的形成，对锡东新城建设和促进经济发展都举足轻重，促进现代化锡东新城的建设，具有重要而深远的社会现实意义。

		专项债券资金金额④	方政府专项债券资金金额⑤	金⑥	债券资金金额⑦	府专项债券资金金额⑧	金)⑨
无锡市锡东新城商务区水岸佳苑E安置房新建工程项目	240,000	0	0	50,000	70000	50000	70000

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2023年3月已发行债券7亿，7年期，年利率2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券7亿元，7年期，年利率4%。

（4）项目预期收益情况

本项目还款资金来源为租金、物业管理费、停车费及广告费收益。其中，债券存续期内总收益为347376万元，能覆盖债务本息。

（5）事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	无锡锡东新城商务区水岸佳苑E安置房新建工程		项目主管部门 (盖章)	无锡锡东新城商务区管理委员会			
(预计)开工时间	2022年5月		(预计)完成时间	2025年3月			
项目建设/运营单位(盖章)	无锡锡东新城商务区发展有限公司		项目负责人及联系电话	王健 0510-88782555			
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	项目位于锡东新城商务区走马塘西路西、益林路北。项目用地面积约10.2万平方米，总建筑面积约33.5万平方米。项目拟分二期建设。项目主要新建住宅及分建配套用房等，工程建设内容包括土建、水电、室外、配套等工程。						
必要性论证	(1) 是满足锡东新城商务区拆迁安置需求的需要、是进一步推进城乡一体化建设的需要、是进一步改善农民生活条件的需要、是节约土地资源、集约用地的需要、是促进锡东新城城市建设的需要。 (2) 项目实施产生的作用和意义：项目的实施可以大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件；有利于提高城市形象、推进城乡一体化建设；有利于盘活土地资产，充分利用土地资源。						
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：a. 合规性：取得立项批复、可研批复、初步设计批复、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。b. 项目成熟度：建设目的明确，建设条件具备，建设规模及方案合理。 (2) 项目资金来源和到位可行性：本项目投资金额24亿元，其中，地方预算资金5亿元（占总投资20.83%），地方政府专项债19亿元（占总投资79.17%），资金来源和到位具有可行性。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目自身经营收益主要有商业用房出租收入、保障性租赁住房租金收入、物业管理费、停车费收入、广告收入等，不足部分由政府性基金收入补足，债券存续期内按年付息，一次性还本，偿债计划可行。偿债风险点：自身经营收益可能会不符合预期，政府性基金受多重因素干扰，收益可能会不符合预期。						
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向保障性安居工程。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：综合配套设施、安置房						
收益性论证	本项目通过自营收益和地块出让收益可以完全覆盖债券本息。						
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额			24			
	财政资金	政府预算资金安排			5		
		政府专项债券资金安排			19		
		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：本项目安置工程的实施，在满足拆迁安置人口数量的同时，使居民住房条件得到跨越式的发展，其生活质量也将得到显著提高，与锡东新城商务区经济快速发展同步增长。 目标2：本项目的建设，通过对被拆迁居民进行集中统一安置，解决拆迁范围内存在的用地粗放、布局零乱、容积率低的突出问题，科学合理规划原有土地用途，充分挖掘存量建设用地的潜力。						
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佳手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或由政府代建	最优	3	3	
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
		项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
	项目实施的收益性 (10)	收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
		绩效目标 (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
	建设投资 合规性 (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	
			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	1
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	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	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债券政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充分性	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 (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
		风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
		筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	98

(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

(无锡市锡东新城商务区水岸佳苑 E 安置房新建工程项目)

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

2、锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程

(1) 项目主要内容

无锡市锡东新城商务春光苑三期安置房新建工程项目用地面积约 66310 平方米，总建筑面积约 210694.82 平方米。项目主要新建住宅及公建配套用房等。项目共建安置房 1425 户。

1) 建设规模

无锡市锡东新城商务春光苑三期安置房新建工程项目位于无锡市锡东新城商务区盛源北路西、经一路北，地块四至：东至盛源北路，南至经一路，西至春光苑，北至查桥中学。用地面积约 66310 平方米，总建筑面积约 210694.82 平方米。项目主要新建住宅及公建配套用房等。项目共建安置房 1425 户。

2) 建设内容

春光苑三期安置房新建工程用地面积约 66310 平方米。分期开发，北区用地面积约 37272 平方米，南区用地面积约 29038 平方米。地块内拟建高层住宅、公建配套，地块总建筑面积 210694.82 平方米。其中，北区建筑面积 124838.1 平方米，南区建筑面积 85856.7 平方米。

本项目计容建筑面积 157663.18 平方米，综合容积率约 2.38。地上建筑面积 160459.18 平方米，其中，住宅建筑面积 153951.19 平方米，商业建筑面积 391.52 平方米，公建配套建筑面积 3320.47 平方米，保温层建筑面积 2796 平方米；地下建筑面积 50235.64 平方米。

建筑物占地面积约 9257.72m²，建筑密度约 13.96%，绿地率约 30.2%。

住宅总套数：1425 套；机动车位数：1257 个；非机动车位数：4823 个。

(2) 项目经济社会效益分析

1) 满足锡东新城商务区拆迁安置需求的需要

随着锡东新城商务区发展进程的推进，城镇化水平逐步提高，农业人口向城镇转移有一定的安置需求。当前锡东新城商务区基本无剩余安置房源，存在部分已签约户等待房源安置的情况，同时，根据未来锡东新城商务区规划，安镇片区未来仍有约 1300 户需要拆迁安置，为维护社会和谐稳定发展，实现住有所居，为锡东新城商务区建设添砖加瓦，本项目建设具

有紧迫性和必要性。

2) 进一步推进城乡一体化建设的需要

“城镇化”是指农业人口向城镇转移，第二、第三产业向城镇聚集的过程。城镇化往往同时肩负着“区域内城镇化建设和农民市民化保障”、“区域内环境综合品质提升”、“现代城镇基础设施体系体系建设”等多重重大建设任务。通过本项目的实施，农民住进新型社区，实现农业人口向城镇转移的过程；同时，新型社区的建设使区域环境品质有所提升，区域基础设施有所完善，进一步推进城镇化建设，实现现代城市建设。

3) 进一步改善农民生活条件的需要

通过无锡市锡东新城商务春光苑三期安置房新建工程项目的建设可为区域农民提供更好的生产、生活、生态条件。长期以来农村人居环境不能令人满意，露天厕、泥水街是对社区农民生活居住环境的形象描述。由于缺少硬件设施，加上农民的不良生活习惯，垃圾污染严重。通过本项目的建设，可将散落在社区内各个角落的居民集中安置居住到水电气条件更好的新型社区，改变农村脏乱差面貌，改善农民居住环境，而且可使得有限的教育、医疗、文化等设施能够发挥更大的服务功效。

4) 节约土地资源，集约用地的需要

通过本项目的实施，可将原本散落在社区内各个角落的农民集中居住，节约土地资源。农村的房舍大部分是过去建设的低矮旧房，建设缺乏规划，乱搭乱建，杂乱无章，大多是自建住房，楼层低，配有一定的院落，房前屋后存在相当的空余地，用地效率低下。通过本项目的实施，将农民集中安置在现代居住小区，本地块设计容积率为 2.38，用地性质为居住用地，具体建设住宅及配套服务设施，土地利用效率显著提高。同时，原农户住宅用地亦实现再开发，提高了土地利用效率，实现了节约集约用地。

5) 促进锡东新城城市建设的需要

锡东新城正在完善各类配套服务功能，加快引进和培育金融商务、总部经济、现代商贸、休闲旅游等产业，促进城市形态建设与功能开发的协调发展，增强中心城区的集聚辐射能力。未来的锡东新城将是长三角区域节点城市战略性枢纽，积极发展中心职能、培育生产服务职能，开拓生态休闲职能，成为无锡东部新城区的中心区和窗口区，以高铁站点为核心的现代

化城区。本项目建设对锡东新城商务区的形成,对锡东新城建设和促进经济发展都举足轻重,促进现代化锡东新城的建设,具有重要而深远的社会现实意义。

综合以上因素,本项目的实施有利于推进锡东新城商务区的建设;有利于加快项目区内农民实现由农村到城市化的进程,加快推进城镇化;有利于改善农村居民的居住与生存条件;有利于提高土地利用效率,节约土地资源。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目建设周期 2022 年 3 月至 2025 年 3 月,建设期 36 个月。具体实施进度见下表:

项目实施 步骤	2022 年			2023 年				2024 年				2025
	3 月	7 月	10	1 月	4 月	7 月	10	1 月	4 月	7 月	10	1 月
建议书编												
可行性研												
设计招标												
方案设												
工程项目												
项目工程												
安装、装												
工程项目												

项目资金来源如下表所示:

项目名称	项目总投	资金来源(万元)

	资（万元）①= ②+③	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
无锡市锡 东新城商 务春光苑 三期安置 房新建工 程项目	140,000			30,000	50000	50,000	10,000

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 2023 年 3 月已发行债券 5 亿，7 年期，年利率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 1 亿元，7 年期，年利率 4%

（4）项目预期收益情况

本项目还款资金来源为租金、物业管理费、停车费。其中，债券存续期内总收益为 209586 万元，能覆盖债务本息。

（5）事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	无锡市锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程项目	项目主管部门(盖章)	无锡市锡东新城商务区管理委员会			
(预计)开工时间	2022年3月	(预计)完成时间	2025年3月			
项目建设运营单位(盖章)	无锡锡东新城建设发展有限公司	项目负责人及联系电话	王健 0510-88782555			
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	项目位于锡东新城商务区盛源北路西、经一路北。项目用地面积约6.6万平方米，总建筑面积约21.1万平方米。项目拟分区分区建设，项目主要新建住宅及公建配套用房等，工程建设内容包括土建、水电、室外、配套等工程。					
必要性论证	(1) 是满足锡东新城商务区拆迁安置需求的需要、是进一步推进城乡一体化建设的需要、是进一步改善农民生活条件的需要、是节约土地资源，集约用地的需要、是促进锡东新城城市建设的需要。 (2) 项目实施产生的作用和意义：项目的实施可以大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件；有利于提高城市形象、推进城乡一体化建设；有利于盘活土地资源，充分利用土地资源。					
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：a. 合规性：取得立项批复、可研批复、初步设计批复、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。b. 项目成熟度：建设目的明确，建设条件具备，建设规模及方案合理。 (2) 项目资金来源和到位可行性：本项目投资金额14亿元，其中，地方预算资金3亿元（占总投资21.43%），地方政府专项债11亿元（占总投资78.57%），资金来源和到位具有可行性。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目自身经营收益主要有商业用房出租收入、保障性租赁住房租金收入、物业管理费、停车费收入、广告费收入等，不足部分由政府性基金收入补足，债券存续期内按年付息，一次性还本，偿债计划可行。偿债风险点：自身经营收益可能会不符合预期，政府性基金受多重因素干扰，收益可能会不符合预期。					
公益性论证	(1) 专项债券资金投入领域及建设内容：投向保障性安居工程。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：综合配套设施、安置房					
收益性论证	本项目通过自营收益和地块出让收益可以完全覆盖债券本息。					
项目资金来源(亿元)	项目(预计)投入资金总额		14			
	财政资金	政府预算资金安排	3			
		政府专项债券资金安排	11			
		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：本项目安置工程的实施，在满足拆迁安置人口数量的同时，使居民住房条件得到跨越式的发展，其生活质量也将得到显著提高，与锡东新城商务区经济快速发展同步增长。 目标2：本项目的建设，通过对被拆迁居民进行集中统一安置，解决拆迁范围内存在的用地粗放、布局零乱、容积率低的突出问题，科学合理规划原有土地用途，充分挖掘存量建设用地的潜力。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	二级指标(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
		项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
	项目实施的收益性(10)	收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
		绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
建设投融资合规性(5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
	项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	

内容(30)	项目成熟度(10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	1
内容(30)	财务测算合理性(10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	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	充要	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，是否存在违规融资行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	98

(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

(无锡市锡东新城商务春光苑三期安置房新建工程项目)

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

榭丽花园 E 地块安置房 (保障性用 房)项目	66700	0	0	18700	10000	12000	26000
----------------------------------	-------	---	---	-------	-------	-------	-------

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：为使用 2022 年 6 月发行债券 0.5 亿元，7 年期，年利率 2.89%，2023 年 6 月发行债券 0.5 亿元，7 年期，年利率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 2.6 亿元，7 年期，年利率 4%。

（4）项目预期收益情况

该项目收益主要为房产租赁、停车、物业服务、补贴收入净收入，债券存续期内，总收益 8.1149 亿元，能够覆盖债务本息。

（5）事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度



项目名称	榭丽花园 E 地块安置房（保障性用房）项目	项目主管部门 (盖章)	惠山区人民政府前洲街道办事处
(预计)开工时间	2022年6月	(预计)完成时间	2025年6月
项目建设/运营单位(盖章)	城际铁路惠山区管理委员会	项目负责人及联系电话	张海林 13616197656
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	为配合做好沿江铁路、盐泰锡宜铁路等工程的建设，保障两条线建设供地的顺利保障，城铁惠山区近年来进行了大量土地征收及房屋拆迁，存在安置房源不足、较大缺口的问题；为妥善安置被拆迁户，决定建设榭丽花园 E 地块安置房项目。		
必要性论证	(1) 该项目是依据《省政府关于进一步加强住房保障体系建设的实施意见》（苏政发〔2011〕126号）和《江苏省“十四五”城镇住房发展规划》（苏政发〔2021〕50号）等政策要求实施的。 (2) 城铁惠山区作为上述铁路的枢纽性站点，区内涉及众多土地征收及房屋拆迁工作，能否妥善安置被征收居民，对上述工程能否顺利实施、按时完工起着非常重要的影响作用。项目的建设对长三角重大铁路交通工程建设用地的顺利供应起到重大保障作用；同时，该项目也是政府充分保障被拆居民权益，满足群众基本生活居住需求，切切实实为民办实事的具体体现。		
可行性论证	(1) 项目已编制项目建议书及可行性研究报告； (2) 项目资金来源为财政资金及专项债资金，可确保到位； (3) 项目在债券存续期内，相关的专项收益性收入，能够覆盖项目还本付息总额，偿债计划可行。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域为棚户区改造。本项目新建主要建筑 13 栋（保障性住宅 8 栋、配套用房 2 栋、配电间 3 栋），建筑总面积 140155 m ² ，其中：地上计容建筑面积 107079 m ² （住宅建筑面积 103714 m ² ，配套商业 1280 m ² ，配套公建 2085 m ² ），不计容建筑面积 33076 m ² 。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括保障性住宅、配套公建、商业等。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求经过项目公司论证、可行性研究、主管部门审核，具备合理性； (2) 项目自身收入、成本、收益经过项目公司论证、可行性研究、会计师事务所审计、律师事务所尽调、主管部门审核，具备合理性。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		6.67
	财政资金	政府预算资金安排	1.87

		政府专项债券资金安排	4.8			
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
项目中长期目标	妥善安置区域因铁路枢纽建设被征拆迁户，保障长三角重大铁路交通工程建设用地；					
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	2
		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)	项目偿债计划可行	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	4

性 (10)	计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5
风险应对可行性		针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
	到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4
	监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分				100	97

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分：《省政府关于进一步加强住房保障体系建设的实施意见》(苏政发〔2011〕126号)和《江苏省“十四五”城镇住房发展规划》(苏政发〔2021〕50号)； ②决策过程是否规范：惠行申报〔2020〕45号。	通过√ 不通过□		通过□ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备：项目经公司论证、可行性研究、主管部门审核，可实施； ②实施计划是否合理，风险是否可控：项目经公司论证、可行性研究、主管部门审核，风险可控。	通过√ 不通过□		通过□ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域：棚户区改造领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出：保障性住宅、配套公建、商业等。	通过√ 不通过□		通过□ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益：项目自身收入、成本、收益经过项目公司论证、可行性研究、会计师事务所审计、律师事务所尽调、主管部门审核，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：项目自身收入、成本、收益经过项目公司论证、可行性研究、会计师事务所审计、律师事务所尽调、主管部门审核，能够实现资金平衡。	通过√ 不通过□		通过□ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值：设置了过程、产出、效益及满意度指标； 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：指标按照项目特性设置；指标符合项目特性； 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：设置三级指标，包括过程、产出、效益及满意度各方面核心指标。	通过√ 不通过□	通过□ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律：按照可研报告和施工情况设置； ②数据是否可以获取：数据可获取。	通过√ 不通过□	通过□ 不通过□	

资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济：项目资金来源为财政资金及专项债券资金，可确保到位，项目经过项目公司论证、可行性研究、主管部门审核； 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：政府债券资金与绩效目标匹配。	通过√ 不通过□	通过□ 不通过□
审核结果		通过√ 不通过□	通过□ 不通过□
主管部门审核意见	<p>陆折心 部门负责人： 部门： 盖章</p> 		
绩效处(科)室审核意见	<p>处(科)室负责人： 处(科)室：(盖章)</p>		
分管处(科)室审核意见	<p>处(科)室负责人： 处(科)室：(盖章)</p>		

4、春光苑安置小区

(1) 项目主要内容

春光苑安置小区项目由无锡市惠山区钱桥街道办事处建设，建设内容主要为：拆迁安置房工程。项目总投资估算约 27800 万元。共新建建筑 7 幢（其中：住宅 4 幢、配套用房 2 幢、地下室 1 幢），建筑总面积 58836 m²。该项目预计建设周期为 2022 年 6 月至 2025 年 5 月。

(2) 项目经济社会效益分析

根据可研报告等对项目经济社会效益进行分析。

项目的实施有利于引导农村人口向城镇集聚，加快区域城镇化进程；有利于土地节约集约利用，提高建设用地土地利用效率，改变了布局凌乱、户均占地过大、保障水平较低等问题。

该项目所安置居民的原有房屋破旧、街道建设缺乏规划，浪费大量土地；通行条件差，给居民的生产生活带来诸多不便；由于缺少硬件设施，加上居民的不良生活习惯，垃圾污染严重，通过项目的建设可推进村镇规划建设，又改变社区脏乱差面貌，改善居住环境，实现农村生活社区化，提高居民生活幸福指数，是一项实实在在的民心工程。

该专项债券资金投向为棚户区改造，主要为分期建设拆迁安置房及相关配套设施。

专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：工程建设费用等。

项目自身收益来源由项目房产租售收入、车位经营收入、广告收入等部分组成。项目财务评价期 15 年内，项目自身收入能够覆盖项目支出，达到收支平衡。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

项目总投 27800 万元，拟申报政府专项债 17000 万元，财政预算资金 10800 万元。项目前期未进行融资。

该项目预计建设周期 3 年，2022 年 6 月项目开工，预计 2025 年 6 月项目完工。2021 年 4 月完成项目立项审批，2021 年 6 月取得建设工程规划许可证，2022 年 6 月开始施工。

项目实施步骤	2021 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025

	4月	6月	6月-12月	1-12月	1-12月	5月
项目审批						
规划许可等						
主体建设						

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
春光苑安置小区	27800			10800	6000	4000	7000

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：为使用 2023 年 3 月发行债券 0.6 亿元，7 年期，年利率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 0.7 亿元，7 年期，年利率 4%。

（4）项目预期收益情况

1) 专项债券资金需求合理性

该项目总投资约为 27800 万元。拟财政资金投入 10800 万元（资本金比例 39%），其余不足资金拟通过申请专项债券 17000 万元解决，其中 2023 年 3 月已发行棚改专项债券 6000 万，年利率为 2.95%，预计需要再发行专项债券 11000 万，债券年利率暂按 4% 测算，债券利息按年支

付、本金到期一次性偿还。

本项目资本金比例 39%，拟申请的 17000 万元专项债券资金占项目总投资的 61%，满足国家相关规定要求。

2) 项目收入、成本、收益预测合理性

该项目专项收益主要为房产租售收入、车位经营收入、广告收入等收益，债券存续期内，总收益预计 37735 万元，预计可以覆盖债务本息。

3) 预测合理性

项目土地费用、前期成本等均按照《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、《江苏省安装工程计价定额》、《江苏省市政工程计价定额》版)等相关文件测算。

项目收入市场化定价主要采用市场比较法定价方法，项目最终定价符合项目地段价值，契合项目建设品质、同类产品价格和预期利润目标要求，定价合理、涨幅有度，能够迎合市场需求、客户认同。

(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

2024 年度

项目名称	春光苑安置小区	项目主管部门（盖章）	无锡市惠山区钱桥街道办事处
（预计）开工时间	2025 年 6 月	（预计）完成时间	2025 年 5 月
项目建设/运营单位（盖章）	无锡市惠山区钱桥街道办事处	项目负责人及联系电话	钱冠群 0510-83217261
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/>到期申请延续		
项目内容简介	本项目位于无锡市惠山区钱桥大道与纬三路交叉口东北侧，项目用地总面积约 15366.8 m ² 。共新建建筑 7 幢（其中：住宅 4 幢、配套用房 2 幢、地下室 1 幢），建筑面积 58836 m ² ，其中：计容建筑总面积 46080 m ² （住宅建筑面积 42164 m ² ，配套用房 3916 m ² ），未计容建筑总面积 12756 m ² 。		
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）：惠行审投〔2021〕73 号 （2）项目实施产生的作用和意义：春光苑安置小区工程的建设对于推进钱桥城市更新、改善区域居住环境，加快惠山区建成“农地集中、居住集聚、用地集约、效益集显”江苏省集聚资源统筹发展重点示范区具有非常重要的积极意义。项目的建设符合钱桥街道总体规划，符合城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展等基本特征的城镇化发展思路。因此，该项目的建设是可行的，也是非常必要的。		
可行性论证	（1）项目建设投资合规性与项目成熟度： 合规性：惠发改投〔2014〕53 号 成熟度：该项目建设得到了当地政府及相关部门的高度重视，政府在规划、资金、组织、制度等配套政策上都作了相应的安排。项目区经济发达，交通便利，施工所需的水、电、油等均可就近接入或购买，区域建材市场发达，项目所需建设原材料均可就近购买运入，施工条件便利。 （2）项目资金来源和到位可行性： 资金安排列入年度财政支出计划。 （3）项目偿债计划可行性和偿债风险点： 偿债计划可行性：项目财务分析表明，项目财务评价期各年累计盈余资金没有出现负值，这说明项目能够维持正常运营和本息偿还。 偿债风险点：项目每年利息支出有保障，主要风险点在于预期房产租售情况与实际情况有出入，但项目本息偿付率较高，抗风险能力较强。		
公益性论证	（1）专项债券资金主要投向棚户区改造领域；建设内容为拆迁安置房工程。 （2）专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：工程建设费用。		
收益性论证	（1）专项债券资金需求合理性：该项目建设资金由政府预算资金安排 1.08 亿元，申请专项债券资金 1.7 亿元，资金安排合理，符合要求。 （2）项目自身收入、成本、收益预测合理性： 预测该项目主要为房产租售收入、车位经营收入、广告收入等收益。收益预测合理性：住宅的销售价格、配套商业的租赁价格、停车位租赁价格和广告费价格等定价主要采用市场比较法，同时为降低测算风险，项目采用审慎原则，当前测算定价略低于市场价格。		




项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		2.78			
	财政资金	政府预算资金安排	1.08			
		政府专项债券资金安排	1.7			
		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:项目按进度完工,专项债资金按规定用途规定时间使用。 目标2:改善居住环境、丰富完善城市功能、提高居民生活幸福感。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性(10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性(5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性(10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标(10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性(5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度(10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2

内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合 理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合 理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是 否科学合理	合理	3	3
		收益预测合 理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3
	债券资金需求合 理性 (10)	债务政策相 符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充 要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充 分必要	充要	3	3
		债务资金与 项目收益匹 配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小 是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可 行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全 面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可 行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应 对措施	可行	5	4
	资金来源和到位 可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否 存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措 施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	97

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据充分,取得立项批复文号惠行审投(2021)73号; ②决策过程规范,按照要求作出决策;	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项目实施具备基本能力与条件,取得可研批复文号惠发改投(2014)53号,该项目建设得到了当地政府及相关部门的高度重视,政府在规划、资金、组织、制度等配套政策上都作了相应的安排; ②实施计划合理,风险可控;资金安排列入年度财政支出计划,项目每年利息支出有保障,本息备付率较高,抗风险能力较强;	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项目符合专项债券资金支持的领域,属于棚户区改造领域; ②专项债券资金能够形成公益性资本支出,建设内容为拆迁安置房工程,公益性资本支出主要为工程建设费用;	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项目自身能够产生足够收益; ②项目收益能够实现收益与融资自求平衡;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息清晰完整,设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标与本部门职能、发展规划等密切相关,设置全面且规范:从决策、过程、产出、效益、满意度方面都设置了指标; ③按项目实施内容和资金用途细化量化指标,按立项必要性设置了核心绩效指标;	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绩效指标和指标值经过论证和合理测算,符合行业正常水平,参考同行业资料设定指标和指标值; ②数据可以获取,均为客观可获取数据;	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项目批复资金来源合规、可行,专项债券资金支持对象、范围、实施内容等明确且合规可行,投入经济;该项目建设资金由政府预算资金安排及专项债券资金,符合要求; ②政府债券资金与绩效目标匹配。根据设定的绩效目标,政府债券资金配比合理适中,绩效目标设定合理;	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:  (盖章)
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: 许媛 (科)室: (盖章) 
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: 

5、XDG-2022-28号地块定销商品房开发建设项目（马鞍定销商品房项目）

（1）项目主要内容

XDG-2022-28号地块位于无锡市滨湖区胡埭镇胡埭路与民盛路交叉口西南侧地块，东至胡埭路，南至环镇南路，西至胡山路，北至民盛路。该项目总占地 112019.9 m²，新建总建筑面积 285058.08 m²，其中地上建面积 193633.64 m²，地下建筑面积 91424.44 m²，项目主要建设住宅及公建配套设施，其中新建住宅楼 30 栋、公共配套用房 1 栋、变电所 4 栋，公厕 1 座以及室外场地、市政、道路、管线、绿化等相关配套设施；其中一期占地 66307.63 m²，新建建筑面积 162252.03 m²；二期占地 45712.27 m²，新建建筑面 122806.05 m²。

（2）项目经济社会效益分析

通过本项目的实施，建设现代化居住小区，增加和提升城市公共场所，补足基础设施、公共服务设施短板，从而提升城市建设质量和城市公共场所，使城市更加和谐宜居、富有活力。同时，项目的实施可改善区域投资环境，为招商引资创造有利条件，发展地方经济，同时还能够提高土地集约利用水平，创造经济发展空间。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目计划于 2022 年 11 月开工建设，建设周期至 2026 年 9 月，建设期 46 个月。

项目实施步骤	2022 年		2023 年	2026 年	
	5-10 月	11-12 月	1-12 月	1-6 月	7-9 月
前期手续					
项目招投标					
三通一平等					
基础及结构施工					
内外装饰					
设备安装					
扫尾竣工验收					

项目名称	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
马鞍定销商品房项目	230000			90000	50000	42000	48000

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 2023 年 3 月已发行债券 5 亿元，7 年期，年利率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 2.4 亿元，7 年期，年利率 4%；2026 年发行债券 2.4 亿元，7 年期，年利率 4%。

（4）项目预期收益情况

项目收益主要来源为保障房销售收入、商业销售收入、车位出租收入，债券存续期内总收益为 22.2607 亿元，预计能覆盖债务本息。

（5）事前绩效评估申报表

5、事前绩效评价申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评价申报表

2024 年度

项目名称	马鞍定销商品房项目	项目主管部门 (盖章)	无锡市滨湖区胡埭镇 人民政府
(预计)开工时间	2022年11月	(预计)完成时间	2026年9月
项目建设/运营单位(盖章)	无锡胡盛房产开发有限公司	项目负责人及 联系电话	许文伟 13506191400
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 112019.9 m ² ，新建总建筑面积 285058.08 m ² ，其中地上建筑面积 193633.64 m ² ，地下建筑面积 91424.44 m ² 。项目主要建设住宅及公建配套设施，其中，新建 30 栋住宅楼、1 栋公共配套用房以及相关配套设施。		
必要性论证	(1)《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》、《省政府关于加快棚户区(危旧房)改造工作的实施意见》。 (2)项目实施产生的作用和意义：项目的实施可以大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件；有利于提高城市形象、推进城乡一体化建设；有利于盘活土地资源，充分利用土地资源。		
可行性论证	(1)项目投资合规性与项目成熟度：a.合规性：已完成前期可研报告编制，取得核准批复；b.项目成熟度：建设目的明确，建设条件具备，建设规模及方案合理； (2)项目资金来源和到位可行性：本项目总投资 23 亿元，其中，自有资金 9 亿元(占总投资 39.13%)，地方政府专项债 14 亿元(占总投资 60.87%)，可满足项目实施； (3)项目偿债计划可行性和偿债风险点：偿债计划可行性：项目自身经营收益主要有定销商品房销售收入、停车位经营收入等，不足部分由项目周边地块土地出让收入补足，债券存续期内按年付息，一次性还本，偿债计划可行。偿债风险点：一是易受外部因素影响，无法准时开工建设或按时完工；二是项目自身收益或无法达到预期。		
公益性论证	(1)专项债券资金投入领域及建设内容：投向保障性安居工程； (2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：综合配套设施、保障房。		
收益性论证	(1)专项债券资金需求合理性： 项目总投 23 亿元，其中单位自有资金 9 亿元，政府债券资金安排 14 亿元，专项债券需求合理。 (2)项目自身收入、成本、收益预测合理性：		

	项目主要收入来源为停车位出租收入、商业出租收入、商业出售收入等，收益测算符合市场行情，预计项目收益可覆盖债务本息。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		23			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		14		
		其中：用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金		9		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>目标1：本项目安置工程的实施，在满足拆迁安置人口数量的同时，使居民住房条件得到跨越式的发展，其生活质量也将得到显著提高，与胡埭经济快速发展同步增长。</p> <p>目标2：本项目的建设，通过对被拆迁居民进行集中统一安置，解决拆迁范围内存在的用地粗放、布局零乱、容积率低的突出问题，科学合理规划原有土地用途，充分挖掘存量建设用地的潜力。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	1
		手续齐备性	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

	债券资金需求合理性 (10)	收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
		债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充分性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	3
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	98

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

6、新安街道丽新苑安居房一期工程

(1) 项目主要内容

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

(2) 项目经济社会效益分析

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

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

(3) 项目资金投入计划及建设计划

新安丽新苑一期安置房工程项目 2022 年 8 月推进项目实施，建设周期至 2024 年 10 月，建设周期 27 个月，具体实施进度见下表：

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

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

项目名称	项目总投资 (万元)① =②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
新安街道丽新苑安居	48000			10000	17000	4000	17000

房一期 工程							
-----------	--	--	--	--	--	--	--

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2022 年 6 月已发行债券 1 亿元，7 年期，年利率 2.89%；2023 年 6 月已发行债券 0.7 亿元，7 年期，年利率 2.71%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2024 年发行债券 1.7 亿元，7 年期，年利率 4%。

（4）项目预期收益情况

该项目主要收入为停车费、物业费收入和政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 8.465 亿元，能够覆盖债务本息。

（5）事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	新安街道丽新苑安居房一期工程	项目主管部门 (盖章)	新吴区人民政府新安街道办事处
(预计) 开工时间	2023年8月	(预计) 完成时间	2024年10月
项目建设/运营 单位 (盖章)	新吴区人民政府新安街道办事处	项目负责人及 联系电话	黄旭昶13023300986
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	新安街道丽新苑安居房一期工程用地面积约29692m ² ，总建筑面积约93583平方米，项目包含6栋14层的高层住宅、1栋3层配套用房、1座单层地下车库。		
必要性论证	<p>1、依据： 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）、《中华人民共和国环境保护法》（2014 修订）、《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正）、立项文号：锡新行审许【2020】258号、概算文号：锡新财审基【2020】53号</p> <p>2、作用和意义： 新安街道丽新苑安居房一期工程既可安置本区大量拆迁户，提高了被征地居民的居住生活水平，解决了他们的后顾之忧，又美化了城市环境，为区域的其它建设项目提供了大量可建设用地，提高了土地利用效率，完善新安街道丽新苑安居房一期工程，解决被征地居民的居住问题，是有效利用本地区土地资源的前提和必要条件。项目的建设也有利于土地的节约集约利用，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段，该项目建成后，还能在一定的程度上带动周边区域消费，进一步加快城市化水平进程，因此该项目具有良好的社会效益，对构建和谐社会具有积极地推动作用</p>		
可行性论证	<p>1、项目投资合规性与项目成熟度</p> <p>(1) 国家计委、建设部计划投资（1993）530号文件《关于印发建设项目经济评价方法与参数通知》</p> <p>(2) 安装：《全国统一安装工程预算定额江苏省单位估价汇总表》；《安装工程预算工程量计算规则》</p> <p>(3) 2014年《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014年《江苏省安装工程计价定额》2014年《江苏省市政工程计价定额》和2014年《江苏省建设工程费用定额》</p> <p>(4) 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格〔1999〕1283号文）</p> <p>(5) 勘察费、设计费：国家发展计划委员会、建设部关于发布的《工程勘察设计收费管理规定》的通知，计价格〔2002〕10号文</p> <p>(6) 施工监理费：国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知，发改价格〔2007〕670号文。</p> <p>(7) 参照当地建设行政主管部门发布的造价信息进行估算，缺项的以市场询价为依据。</p> <p>(8) 设计单位提供的设计方案图纸与文件</p> <p>(9) 无锡市建设工程及安装工程价格信息</p> <p>2、项目资金来源和到位可行性 本项目总投资约48000万元，项目建设资金由无锡市新吴区财政解决。项目建设期资金分3年投入，建设项目资金逐年投入比例分别为：第一年40%，第二年投入30%，第三年投入30%。</p> <p>3、项目偿债计划可行性和偿债风险点 本项目建设资金由无锡市新吴区财政解决。如资金不能到位，则项目不得不采用其他融资方法，这可能会增加项目开发成本，甚至影响项目进度。如果所筹资金不到位，将会影响工程进度和施工质量，甚至可能会造成停工，影响建设单位的正常运作，承担违约责任，损害建设单位的利益。</p>		

公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容: 该项目建设基地位于无锡市新吴区新安街道南湖路西侧、规划二路(浪新路延伸)北侧、清晏路东侧、运河西路南侧,新安街道新苑安居房一期工程由6栋14层的高层住宅(其中3栋含1层附属配套商业)、1栋3层配套用房、1座单层地下车库组成。本项目将分地块建设,其中,A地块包含5栋住宅、配套及部分地下室;B地块包含1栋住宅、配套及部分地下室。用地面积约29692㎡,项目总建筑面积约93583平方米,地上总建筑面积约84498平方米,地下建筑面积约22460平方米。本项目包含6栋14层的高层住宅(其中3栋含1层附属配套商业)、1栋3层配套用房、1座单层地下车库。本项目将分地块建设,其中,A地块包含5栋住宅及配套,地上总建筑面积约50998平方米,地下建筑面积约19860平方米;B地块包含1栋住宅及配套,地上总建筑面积约13500平方米,地下建筑面积约2600平方米。容积率2.17,建筑密度26%,绿化率30%,住宅户数760户,机动车停车位650辆(其中地上75辆,地下575辆)。					
收益性论证	(1) 本项目总投资约48000万元(其中前期土地成本1100.03万元、建安工程费41129.63万元、工程建设其他费用3537.15万元、不可预见费2233.34万元)。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性:项目自身收益主要为停车费收入,不足部分由土地拍卖渠道安排资金解决。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额					4.8
	财政资金	政府预算资金安排				1
		政府专项债券资金安排				3.8
		其中:用作项目资本金				
	自筹资金				
		自有资金				
市场化融资						
项目中长期目标	对照新吴区拆迁安置计划,新吴区新安街道目前建设的可安居房源已十分紧张,为妥善做好今后几年全区的拆迁安置工作,力争达到拆迁安置“零过渡”。项目的建设安置了大量被征地的居民,解决了被征地居民的后顾之忧,进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源,跨越发展门槛,步入新一轮快速成长阶段。完善新安街道新苑安居房一期工程建设,解决被征地居民的居住问题,是有效利用本地区土地资源的前提和必要条件。对居住分散的居民进行集中安置,可置换出大量可建设用地,被置换出来的可建设用地将用于更能发挥土地经济效益与社会效益的项目,提高了土地利用效率,实现了土地的真正价值。项目的建设既响应了国家妥善安置拆迁户的问题,又解决了被征地居民的后顾之忧,又美化了城市环境,进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源,跨越发展门槛,步入新一轮快速成长阶段,项目的建设将带来进一步改善社会民生、加快城市建设、提升城市形象、将促进本地区社会经济发展的社会效益和经济效益。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

决策 (40)	项目实施的公益性 (6)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	4
		项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5
	绩效目标 (10)	收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
		绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	4
	建设投资合规性 (5)	绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
		立项合规性	项目申请、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
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
			手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定,是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否科学合理	合理	4	2
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	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	93

说明: 评分一律以分为依据, 由申报单位提供项目相关资料, 由评审专家进行评审。

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

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容未通过, 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)审核, 是否列入专项债券项目库的依据。

7、新安街道丽新苑安居房二期工程

(1) 项目主要内容

本项目位于新吴区新安街道南湖园路以东、家和路以西、新湖中路以北、中心街以南。项目总用地面积 38992 平方米，总建筑面积 115690 平方米，其中地上建筑面积 85682 平方米，地下建筑面积 30008 平方米，包含 8 幢 14 层住宅及配套公建、地下车库等。该项目分期实施，其中 A 地块包含 3 幢住宅及配套，B 地块包含 3 幢住宅及配套，C 地块包含 2 幢住宅及配套。

(2) 项目经济社会效益分析

1) 有益于改善新安片区居民生活条件，提高片区居民生活幸福指数。棚户区改造建设是深入贯彻落实科学发展观，是“民心工程”、“德政工程”，通过本项目的建设，使低收入居民共享城市改革和发展成果，促进城市土地科学合理利用，优化城市空间布局，增强城市功能，推进社会和谐发展的重要途径。新安街道丽新苑安居房二期工程项目是一项实实在在的民生工程，是一项实实在在的城市品质工程，是一项实实在在的城市发展工程，也是一项实实在在的文明工程，推进棚户区改造工作，政策要先行，制定的棚户区改造政策要切实符合本地实际，有明确的价值取向，充分保障群众利益不受损。

2) 是推进高新区建设，推动区域产业结构提升，加快区域经济转型的需要。农民长期养成的生活垃圾随意丢弃、在住宅周围乱搭乱建的陋习一时难以改变。农村的房舍、街道建设缺乏规划，浪费大量土地；通行条件差，给农民的生产生活带来诸多不便；而通过本项目的建设，既可将散落在社区内各个角落的居民集中安置居住，改变农村脏乱差面貌，改善农民居住环境，又可以大大降低公共设施建设成本，实现农村生活社区化，打造承担“工业反哺、城市带动”的平台。项目的建设安置了大量因高新区以及其他大型公共设施及市场建设项目建设而被征地居民，解决了被征地居民的后顾之忧，进而有利于带动高新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。

3) 直接和间接促进了区域经济的发展新安街道丽新苑安居房二期工程项目的建设，可以腾出大量建设用地，将用于能产生更高经济效益与税收效益的适应现代商业模式的新项目，除带来直接经济效益外还可以安置多余的就业人口，同时还可以给政府每年带来更多的税收效新安街道丽新苑安居房二期工程项目效益。同时项目的实施在一定程度上也直接带动了区域经济的发展。

基础设施 施配套									
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

项目名称	项目总投资 (万元)① =②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
新安街 道丽新 苑安居 房二期 工程	62400			13400	18000	3000	28000

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2022 年 6 月已发行债券 1.3 亿元，7 年期，年利率 2.89%；2023 年 3 月已发行债券 0.5 亿元，7 年期，年利率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2024 年发行债券 2.8 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收入、物业收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 10.1802 亿元，能够覆盖债务本息。

(5) 事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	新安街道丽新苑安居房二期工程	项目主管部门 (盖章)	新吴区人民政府新安街道办事处
(预计) 开工时间	2022年9月	(预计) 完成时间	2025年12月
项目建设/运营单位(盖章)	新吴区人民政府新安街道办事处	项目负责人及联系电话	黄旭昶13023300986
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	本项目位于新吴区新安街道南湖园路以东、家和路以西、新湖中路以北、中心街以南。项目总用地面积38992平方米，总建筑面积115690平方米，其中地上建筑面积85682平方米，地下建筑面积30008平方米，包含8幢14层住宅及配套公建、地下车库等。该项目分期实施，其中A地块包含3幢住宅及配套，B地块包含3幢住宅及配套，C地块包含2幢住宅及配套。		
必要性论证	1、依据： 锡新行审许【2020】38号：《关于新安街道丽新苑安居房二期工程项目建议书的批复》、《无锡市城市总体规划（2011年-2020年）》、《无锡市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）、《中华人民共和国环境保护法》（2014修订） 2、作用和意义： 改善新安片区居民生活条件，提高片区居民生活幸福指数的民心工程；推进高新区建设，推动区域产业结构提升的需要；整合有限土地资源，提高土地利用效率的需要；完善新吴区建设规划，加快城市建设的需要。		
可行性论证	1、项目建设投资合规性与项目成熟度 (1) 国家计委、建设部计划投资（1993）530号文件《关于印发建设项目经济评价方法与参数通知》 (2) 安装：《全国统一安装工程预算定额江苏省单位估价汇总表》；《安装工程预算工程量计算规则》 (3) 2014年《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014年《江苏省安装工程计价定额》2014年《江苏省市政工程计价定额》和2014年《江苏省建设工程费用定额》 (4) 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格〔1999〕1283号文） (5) 勘察费、设计费：国家发展计划委员会、建设部关于发布的《工程勘察设计收费管理规定》的通知，计价格（2002）10号文 (6) 施工监理费：国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知，发改价格（2007）670号文。 (7) 参照当地建设行政主管部门发布的造价信息进行估算，缺项的以市场询价为依据。 (8) 设计单位提供的设计方案图纸与文件 (9) 无锡市建设工程及安装工程价格信息 2、项目资金来源和到位可行性 本项目总投资约 62400.8 万元，项目建设资金由政府财政安排解决 3、项目偿债计划可行性和偿债风险点 本项目建设资金由无锡市新吴区财政解决。如资金不能到位，则项目不得不采用其他融资方法，这可能会增加项目开发成本，甚至影响项目进度。如果所筹资金不到位，将会影响工程进度和施工质量，甚至可能会造成停工，影响建设单位的正常运作，承担违约责任，损害建设单位的利益。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容： 新安街道丽新苑安居房二期工程项目总建筑面积：124000 平方米，地上总建筑面积：90000 平方米（其中，计容89000 平方米、不计容 1000 平方米），包含 8 幢 14 层住宅及配套公建。建成后新建建筑主要用于居民安置住宅、公建及配套、地下停车库用途，其中：住宅建筑面积 86977 m ² 、配套建筑面积 2023 m ² 、不计容建筑面积 1000 m ² ，地下建筑面积 34000 m ² 。		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性： 项目投资预计为：工程建设费53621.30万元，其他费用5908.03万元，预备费2971.47万元，合计62400.8万元。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目自身收益主要为停车费、物业出租收入，不足部分由土地拍卖渠道安排资金解决。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		6.24			
	财政资金	政府预算资金安排	1.34			
		政府专项债券资金安排	4.9			
		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	<p>对照新吴区拆迁安置计划，新吴区新安街道目前建设的可安居房源已十分紧张。为妥善做好今后几年全区的拆迁安置工作，力争达到拆迁安置“零过渡”。项目的建设安置了大量被征地的居民，解决了被征地居民的后顾之忧，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。完善新安街道新苑安置房一期工程，解决被征地居民的居住问题，是有效利用本地区土地资源的前提和必要条件。对居住分散的居民进行集中安置，可置换出大量可建设用地，被置换出来的可建设用地将用于更能发挥土地经济效益与社会效益的项目，提高了土地利用效率，实现了土地的真正价值。项目的建设既响应了国家妥善安置拆迁户的问题，又解决了被征地居民的后顾之忧，又美化了城市环境，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。项目的建设将带来进一步改善社会民生、加快城市建设、提升城市形象、将促进本地区社会经济发展的社会效益和经济效益。</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以超过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
绩效指标明确性		依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5	

	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否待解决问题相匹配, 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
		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
内容 (30)	债券资金需求 合理性 (10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	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	3
		债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	95

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

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

项目招标投标									
三通一平等									
基础及结构施工									
内外装饰									
设备安装									
基础设施配套									

项目名称	项目总投资 (万元)① =②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
锦硕苑安置房二期项目	88000			18000	30000	7000	33000

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2022 年 6 月已发行债券 1 亿元，7 年期，年利率 2.89%；2023 年 3 月已发行债券 2 亿元，7 年期，年利率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2024 年发行债券 3.3 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收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 16.4144 亿元，能够覆盖债务本息。

(5) 事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表			
2024年度			
项目名称	锦硕苑安置房二期工程	项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府锦硕苑街道办事处
开工时间	2024年6月	(预计)完成时间	2025年8月
项目建设/运营单位(盖章)	无锡市新吴区人民政府锦硕苑街道办事处	项目负责人及联系电话	李龙0510-85300276
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	本次新建项目用地面积为 56318 m ² ，项目规划总建筑面积：124230.08 m ² ，地上总建筑面积：77803.39 m ² （其中，计容 75294.26 m ² 、不计容 2509.13 m ² ），地下总建筑面积：46426.69 m ² 。建成后新建建筑主要用于居民安置住宅、公建及配套、地下停车库用途。其中：新建的 22 栋 6 层住宅、1 栋公共配套用房、2 栋变电用房。地下室为机动车、非机动车停车库及设备用房组成。		
必要性论证	(1) 对照《产业结构调整指导目录（2011年本）2013修改版》，本项目不属于其中的鼓励类、限制类和淘汰类；对照《无锡市产业结构调整指导目录（试行）》（锡政办发〔2008〕6号），本项目不属于其中淘汰类、禁止类和鼓励类。根据国务院《促进产业结构调整暂行规定》（国发〔2005〕40号）第十三条“不属于鼓励类、限制类和淘汰类，且符合国家有关法律、法规和政策规定的，为允许类”。本项目不属于《限制用地项目目录（2012）》和《禁止用地项目目录（2012）》中的限制和禁止用地项目；不属于《江苏省限制、禁止用地项目目录（2013年本）》中的限制和禁止类用地项目。因此，本项目符合城市化建设的目标，符合国家和地方产业政策。 (2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的建设将极大改善新吴片区棚户区居民的居住环境，美化城市面貌，加快新吴片区城中村改造建设步伐，推进产业结构升级。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度：1、合规性：取得方案审查意见、取得立项批复、取得环评登记表、取得建设用地规划许可证。2、项目成熟度：建设目的明确，建设条件具备，建设规模及方案合理，已有项目可行性研究报告。 (2) 项目资金来源和到位可行性：1、项目资金来源：本项目总投资约 88000.00 万元，所需资金由无锡市新吴区人民政府锦硕苑街道办事处自筹解决。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：用于偿还该项目专项债券本息的资金渠道包括：该项目存续期内自营总收益预计 0.084 亿元，政府基金收入安排资金 21 亿元，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，例如政府基金收入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：投向保障性安居工程（棚户区改造）领域。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：综合配套设施、安置房。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：本项目债券资金占比 80% (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：该项目规划 1258 个车位，按出租价格 120 元/月/个，停车位出租收入 181 万/年；物业管理成本 40 万/年；存续期每年项目自身经营收益 0.014 亿元，债权存续期内项目总收益预计 0.098 亿元，除项目自身经营收益外，政府基金收入安排资金 22.36 亿元。		
项目资金来源	项目(预计)投入资金总额		8.8
	财政资金	政府预算资金安排	1.8
		政府专项债券资金安排	7
		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: 极大改善新吴片区棚户区居民的居住环境, 美化城市面貌, 加快新吴片区城中村改造建设步伐, 推进产业结构升级					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2

		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
债券申请充要性		项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	97

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

9、丽景佳苑二期南地块安置房工程

(1) 项目主要内容

项目总投资 145000 万元，规划总用地面积 116296 平方米，总建筑面积 300610 平方米，地上建筑面积 208810 平方米，其中住宅建筑面积 204210 平方米，公建配套面积 4600 平方米，地下室面积 91800 平方米，总户数 2008 户，建设内容包括 10 栋 13/14F 住宅、12 栋 9F 住宅、1 栋配套用房、人防及地下车库等。

(2) 项目经济社会效益分析

1) 社会效益

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

2) 经济效益

项目的实施能更好的向外界展示无锡市的形象，提高投资者对无锡的印象，增强无锡市新吴区的凝聚力和对外吸引力，给当地带来更多的投资机遇，改善投资环境，促进地方经济发展，提高政府财政收入。除此以外，项目工程建设过程中将会给包括设计单位、施工单位、监理单位等提供一些工作机会，带动建筑业、运输业的发展，也会给社会提供一定数量的就业机会，从而有效地增加该地区居民的收入。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

丽景佳苑二期南地块安置房工程项目计划 2021 年 11 月推进项目实施，建设周期至 2024 年 11 月，建设周期 36 个月，具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2021 年	2022 年		2023 年			2024 年
	9-12 月	1-10 月	11-12 月	1-8 月	9-10 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
丽景佳苑二期南地块安置房工程	145000			29000	86000	10000	20000

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2021 年 12 月已发行债券 0.6 亿元，7 年期，年利率 3.03%；2022 年 3 月已发行债券 5 亿元，7 年期，年利率 2.89%；2023 年 3 月已发行债券 3 亿元，7 年期，年利率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2024 年发行债券 2 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收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 31.276 亿元，能够覆盖债务本息。

(5) 事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	丽景佳苑二期留地块安置房工程	项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府 硕放街道办事处
开工时间	2021年11月	(预计)完成时间	2024年11月
项目建设/运营 单位(盖章)	无锡市新吴区硕放城市投资有限公司	项目负责人及 联系电话	李龙0510-85300276
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	项目总投资145000万元，规划总用地面积116296平方米，总建筑面积300610平方米，地上建筑面积208810平方米，其中住宅建筑面积204210平方米，公建配套面积4600平方米，地下室面积91800平方米，总户数2008户，建设内容包括10栋13/14F住宅、12栋9F住宅、1栋配套用房、人防及地下车库等。		
必要性论证	(1)《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》、《省政府关于加强棚户区(危旧房)改造工作的实施意见》。 (2)项目实施产生的作用和意义：安置房项目建设可为规划拆迁安置的农村住户以及少数困难户提供住房，使他们生活在配套设施齐全、交通较为便捷、环境较为优美的生活小区里，改善了他们的生活环境，提高了生活质量，有利于农民安居乐业。项目建设是保持社会稳定、构建和谐社会的需要。		
可行性论证	(1)项目建设的投资合规性与项目成熟度：1、合规性：取得方案审查意见、取得立项批复、取得环评登记表、取得建设工程规划许可证、取得建设用地规划许可证、取得施工许可证。2、项目成熟度：建设目的明确，建设条件具备，建设规模及方案合理，已有项目可行性研究报告。 (2)项目资金来源和到位可行性：本项目总投资14.5亿元，项目资金由无锡市新吴区硕放城市投资有限公司自行筹措，其中政府预算资金2.9亿元，政府专项债券资金11.6亿元。 (3)项目偿债计划可行性和偿债风险点：该项目除项目自身经营收益外，还有存续期内政府基金收入，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，例如政府基金收入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：投向保障性安居工程(棚户区改造)。 (2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：综合配套设施、安置房		

收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：本项目债券占比达80% (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目自身收益主要为停车费收入，不足部分由土地拍卖渠道安排资金解决。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		14.5			
	财政资金	政府预算资金安排		2.9		
		政府专项债券资金安排		11.6		
		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：给拆迁农民一个环境优美洁净、居住舒适安全、配套条件功能齐全的居住条件，通过建设农民安置房，使住房困难的低收入家庭“居者有其屋”，提高农民生活质量，有利于农民安居乐业					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4

	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	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	4
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
	总分					100

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

10、丽景佳苑五期安置房工程

(1) 项目主要内容

项目规划总用地面积 96886.39 平方米，总建筑面积 226059 平方米，地上建筑面积 172059 平方米，其中住宅建筑面积 166594 平方米，公建配套面积 5465 平方米（具体包括商业用房、社区服务用房、物业用房、门卫、配套等），地下建筑面积 54000 平方米。项目建设 17 栋 13F 住宅、1 栋 11F 住宅、5 栋 10F 住宅，部分单元前后错落布置，使单元与单元之间间距加大，增加了组团绿化；建筑点式布局，充分利用日照条件，通风效果也优于条式布局，城市界面较为灵动，总户数 1576 户。

(2) 项目经济社会效益分析

1) 社会效益

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

2) 经济效益

项目的实施能更好的向外界展示无锡市的形象，提高投资者对无锡的印象，增强无锡市新吴区的凝聚力和对外吸引力，给当地带来更多的投资机遇，改善投资环境，扩大内需，促进地方经济发展，提高政府财政收入。除此以外，项目工程建设过程中将会给包括设计单位、施工单位、监理单位等提供一些工作机会，带动建筑业、运输业的发展，也会给社会提供一定数量的就业机会，从而有效地增加该地区居民的收入。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

丽景佳苑五期安置房工程项目计划 2022 年 1 月推进项目实施，建设周期至 2025 年 1 月，建设周期 36 个月，具体实施进度见下表：

	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
--	--------	--------	--------	--------

			额⑤		金额⑦	额⑧	
丽景佳 苑五期 安置房 工程	117000			24000	75000	8000	10000

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 3 月已发行债券 4 亿元，7 年期，年利率 2.89%；2023 年 3 月已发行债券 3.5 亿元，7 年期，年利率 2.95%。

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

该项目主要收入为停车费收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 17.2929 亿元，能够覆盖债务本息。

（5）事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	丽景佳苑五期安置房工程	项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府 硕放街道办事处
开工时间	2022.1	(预计) 完成时间	2025.1
项目建设/运营 单位(盖章)	无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处	项目负责人及 联系电话	李龙0510-85300276
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	项目规划总用地面积96886.39平方米，总建筑面积226059平方米，地上建筑面积172059平方米，其中住宅建筑面积166594平方米，公建配套面积5465平方米（具体包括商业用房、社区服务用房、物业用房、门卫、配套等），地下建筑面积54000平方米。项目建设17栋13F住宅、1栋11F住宅、5栋10F住宅，部分单元前后错落布置，使单元与单元之间间距加大，增加了组团绿化；建筑点式布局，充分利用日照条件，通风效果也优于条式布局，城市界面较为灵动，总户数1576户。		
必要性论证	(1) 《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》、《省政府关于加强棚户区（危旧房）改造工作的实施意见》。 (2) 项目实施产生的作用和意义：项目的实施可以大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件；有利于提高城市形象、推进城乡一体化建设；有利于盘活土地资产，充分利用土地资源。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度：a. 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。b. 项目成熟度：建设目的明确，建设条件具备，建设规模及方案合理。 (2) 项目资金来源和到位可行性：本项目总投资117000万元，项目资金由无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处自筹。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：该项目除项目自身经营收益外，还有存续期内政府基金收入，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，例如政府基金收入大幅下跌等不可控因素，可能会影响最终偿债。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向保障性安居工程（棚户区改造）。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：综合配套设施、安置房		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：本项目债券占比达79% (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目自身收益主要为停车费收入，不足部分由土地拍卖渠道安排资金解决。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		11.7
	财政资金	政府预算资金安排	2.4
		政府专项债券资金安排	9.3
		其中：用作项目资本金	

	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
项目中长期目标	<p>目标1：本项目安置工程的实施，在满足拆迁安置人口数量的同时，使农民住房条件得到跨越式的发展，其生活质量也将得到显著提高，与新吴区经济快速发展同步增长。</p> <p>目标2：本项目的建设，通过对被拆迁农村居民进行集中统一安置，解决拆迁范围内存在的农村宅基地用地粗放、布局零乱、容积率低的突出问题，科学合理规划原有土地用途，充分挖掘农村建设用地的潜力。</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2

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

资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
	到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
	监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分				100	97

(6) 事前绩效评估审核表

PIIT7

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

11、丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

(1) 项目主要内容

本次新建项目用地面积为 139379 m²，项目规划总建筑面积：327449.65 m²，地上总建筑面积：237476 m²，地下总建筑面积：89973.65 m²。包含 25 幢 11-14 层住宅楼、1 所 3 层 16 班幼儿园、1 幢 3-4 层公建配套用房和 7 个变配电站，沿街配套及地下车库等。

(2) 项目经济社会效益分析

1) 安置房建设是一项惠民利民的政策安置房建设是一项惠民利民的政策，通过综合利用稀缺的土地资源，使住宅高层化，环境绿色化，配套齐全化，既关乎政府信息公开的诚意，更关乎住房老百姓的切身利益。该拆迁安置房工程坚持“高起点规划、高标准建设、高强度投入、高效能管理”理念，成为该区城市化进程的又一个缩影。

2) 有利于改善民生以及当地居民的生活条件该项目是征地拆迁安置房建设工程，项目的实施是以民生为基点，加快民生住房的建设，是努力解决与被拆迁群众基本生产生活密切相关问题的重要体现。该项目的建设能够就近安置附近居民，能加快城市化的发展，有助于群众早日搬进新家安居乐业。

3) 有利于社会稳定和谐发展项目的实施有利于维护社会稳定。稳定是发展的前提和保证，抓紧落实、又好又快推进征地拆迁安置房建设工作，保证被拆迁群众尽快入住安置房，对维护社会稳定，具有重要的意义。

4) 有利于带动当地经济的发展项目的实施能带动建材、商业、娱乐等相关行业的发展，能强力拉动全省全社会投资，推动民生及社会事业投资。增加当地农民的就业机会以及劳动岗位，增加农民的收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。本项目的建设是一项重要的民心工程和德政工程，对改善居民的居住环境有着十分重要的现实意义，将极大改善新吴片区棚户区居民的居住环境，美化城市面貌，加快新吴片区城中村改造建设步伐，推进产业结构升级。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程一标段项目计划 2021 年 9 月推进项目实施，建设周期至 2024 年 12 月，建设周期 40 个月，具体实施进度见下表：

		券资金 金额④	金额⑤		券资金 金额⑦	券资金金 额⑧	
丽景佳苑 三期东地 块农民安 置房工程	143000			29000	75000	5000	34000

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 3 亿元，7 年期，年利率 2.89%；2022 年 7 月已发行债券 1.5 亿元，10 年期，年利率 2.93%；2023 年 3 月已发行债券 3 亿元，7 年期，年利率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2024 年发行债券 3.4 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收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 27.3387 亿元，能够覆盖债务本息。

（5）事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府 硕放街道办事处
开工时间	2021年9月	(预计) 完成时间	2024年12月
项目建设/运营单位 (盖章)	无锡市新吴区硕放城市投资有限公司	项目负责人及联系电话	王虎0510-85300276
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	本次新建项目用地面积为 139379 m ² ，项目规划总建筑面积：327449.65 m ² ，地上总建筑面积：237476 m ² ，地下总建筑面积：89973.65 m ² 。包含25幢11-14层住宅楼、1所3层16班幼儿园、1幢3-4层公建配套用房和7个变电站，沿街配套及地下车库等。		
必要性论证	<p>(1) 对照《产业结构调整指导目录（2011年本）2013修改版》，本项目不属于其中的鼓励类、限制类和淘汰类；对照《无锡市产业结构调整指导目录（试行）》（锡政办发〔2008〕6号），本项目不属于其中淘汰类、禁止类和鼓励类。根据国务院《促进产业结构调整暂行规定》（国发〔2005〕40号）第十三条“不属于鼓励类、限制类和淘汰类，且符合国家有关法律、法规和政策规定的，为允许类”。</p> <p>本项目不属于《限制用地项目目录（2012）》和《禁止用地项目目录（2012）》中的限制和禁止用地项目；不属于《江苏省限制、禁止用地项目目录（2013年本）》中的限制和禁止类用地项目。因此，本项目符合城市化建设的目标，符合国家和地方产业政策。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的建设将极大改善新吴片区棚户区居民的居住环境，美化城市面貌，加快新吴片区城中村改造建设步伐，推进产业结构升级。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度：1、合规性：取得方案审查意见、取得立项批复、取得环评登记表、取得建设用地规划许可证。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。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：1、项目资金来源：本项目总投资约 143000.00 万元，项目资金由无锡市新吴区硕放城市投资有限公司自行筹措，其中政府预算资金2.9亿元，政府专项债券资金11.4亿元</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：该项目除项目自身经营收益外，还有存续期内政府基金收入，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，例如政府基金收入大幅下跌等不可控因素，可能会影响最终偿债。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投入领域及建设内容：投向保障性安居工程（棚户区改造）领域。</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：综合配套设施、安置房。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：本项目债券资金占比80%</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目自身收益主要为停车费收入，不足部分由土地拍卖渠道安排资金解决。</p>		
项目资金来源	项目（预计）投入资金总额		14.3
	财政资金	政府预算资金安排	2.9
		政府专项债券资金安排	11.4
		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: 极大改善新吴片区棚户区居民的居住环境, 美化城市面貌, 加快新吴片区城中村改造建设步伐, 推进产业结构升级					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规划	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2

		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
		收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否科学合理	合理	4	4
		债券政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
	债券资金需求合理性 (10)	债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	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

附114

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过■ 不通过□		通过■ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理,风险是否可控;	通过■ 不通过□		通过■ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;	通过■ 不通过□		通过■ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;	通过■ 不通过□		通过■ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整,是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关,设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标,是否按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过■ 不通过□	通过■ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算,符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取;	通过■ 不通过□	通过■ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行,专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行,投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标,政府债券资金是否过高或过低,绩效目标设定是否过高或过低;	通过■ 不通过□		通过■ 不通过□
审核结果		通过■ 不通过□	通过■ 不通过□	
主管部门 审核意见	部门负责人: _____ 部门:(盖章)		华朱印春 3202140181944	
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室:(盖章)		华朱印春	
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室:(盖章)		华朱印春	

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。

项目招标投标									
三通一平等									
基础及结构施工									
内外装饰									
设备安装									
基础设施配套									

项目名称	项目总投资 (万元)① =②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
鸿声家园三期拆迁安置小区工程	95023			19023	53000	6000	17000

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 2.5 亿元，7 年期，年利率 2.89%；2023 年 3 月已发行债券 2.8 亿元，7 年期，年利率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2024 年发行债券 1.7 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收入、门面租金收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 18.9287 亿元，能够覆盖债务本息。

（5）事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	项目主管部门 (盖章)	无锡市梁溪区人民政府信访办
(预计)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)	无锡恒鸿城建设有限公司	项目负责人及 联系电话	邵亮13771423698
项目属性	新增专项债券 已到期申请延续		
项目内容简介	项目位于无锡市梁溪区蠡五路南侧, 经九路东侧, 鸿运路西侧, 鸿声南路北侧, 项目总用地面积约60675平方米, 总建筑面积约191749.34平方米, 新建住宅楼12幢, 18班幼儿园, 睦邻中心, 4座变配电房和1座单层地下车库。		
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): 已取得上级部门项目可研批复等相关前期审批材料。</p> <p>(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新建, 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。</p>		
可行性论证	<p>(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。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性: 经估算, 本项目总投资9.5023亿元, 全部为建设投资, 其中1.9023亿元来自政府预算资金, 其余7.6亿元为政府专项债券资金。</p> <p>(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。</p>		
公益性论证	<p>(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), 主要建设内容为项目总用地面积约60675平方米, 总建筑面积约191749.34平方米, 新建住宅楼12幢, 18班幼儿园, 睦邻中心, 4座变配电房和1座单层地下车库。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括形成的一系列公益性项目固定资产。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性: 债券资金占项目总投资比为80%, 预期土地收益, 项目收益等能较好的覆盖偿债需求。</p> <p>(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。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		9.5023
	财政资金	政府预算资金安排	1.9023
		政府专项债券资金安排	7.6
		其中: 用作项目资本金	
		其他政府预算资金	
	自筹资金	自有资金	
市场化融资			
项目中长期目标	目标1: 提高了被征地居民的居住生活水平, 解决了他们的后顾之忧, 又美化了城市环境。		

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

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

(6) 事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

注: 1、每项审核内容均通过,则审核结果为“通过”,其中有一项审核内容不通过,则审核结果为“不通过”;
2、以上审核全部通过后,此文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。



江阴市 2024 年第一批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

三 棚改专项债券

项目 1 江阴市华士镇人民政府俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目

1、项目主要内容

江阴市华士镇人民政府俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目建设总面积 39952.1 平方米,其中地上面积 33640.51 平方米,地下面积 6311.59 平方米,地下 1 层。主要建设内容为住宅、公共基础设施及相关公共配套工程,共包含住宅 232 套。已列入 2022 年棚改计划。同步实施环境绿化、地面停车场地及水、电、气等综合配套设施。

2、项目经济社会效益分析

利于提高土地集约利用,保持经济可持续发展。通过该项目建设,提供居民集中住房,改变目前华士镇部分居民住宅较分散、占地多的状况,既符合城镇化发展的大势,有助于提升华士镇的形象和竞争力,改善村民的生活水平和居住环境,也可以缓解华士镇经济发展中的土地供需矛盾,为保持经济的可持续发展提供重要保障。

利于优化镇村布局结构。该项目的建设能够使华士镇部分村民从目前的自建住房置换到统一规划的集中居住区,有利于镇村

布局结构的优化。

利于推动农村环境整治，改善城镇生态环境，改善当地村民生活居住条件，提高了生活水平。通过该项目实施，进一步完善区域的住房和公共基础配套设施，可以为当地部分村民将较为老旧的住房置换为配套齐全、设施先进的现代化住房，有利于改善当地村民的生活居住条件。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目已于 2022 年 1 月开工，计划于 2025 年 12 完工，本项目计划投资 21015 万元，其中安排财政资金 6315 万元，政府专项债券资金 14700 万元。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
江阴市华士镇人民政府俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目	21015			6315	6500	3500	4700

注：(1) 其他资本金为财政预算资金。

(2) 其他资金（非资本金）为以后拟申请专项债券资金。

4、项目预期收益情况

项目实施后，本期债券存续期内可取得安置房销售收入 3234 万元，除自身收益外，政府性基金净现金流入预计 18172 万元，合计 21406 万元，可用于项目还本付息。

收入测算依据为房屋动迁安置实施办法及江阴市政府性基金收入财务数据。

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度


项目名称	江阴市华士镇俭益路东侧、 东华路北侧拆迁安置房项目	项目主管部门 (盖章)	江阴市华士镇人民政 府
(预计)开工时 间	2022 年 1 月	(预计)完成时间	2025 年 12 月
项目建设/运营 单位(盖章)	华士镇人民政府建设局规划 科	项目负责人及 联系电话	黄槐荣 86218115
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目建设总面积 39952.1 平方米，其中地上面积 33640.51 平方米，地下面积 6311.59 平方米，地下 1 层。主要建设内容为住宅、公共基础设施及相关公共配套工程，共包含住宅 232 套。已列入 2022 年棚改计划。同步实施环境绿化、地面停车场地及水、电、气等综合配套设施。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：项目立项审批手续齐全，批准文号为澄发改投【2016】91 号。 (2) 项目实施产生的作用和意义：改善当地村民生活居住条件，进一步完善区域的住房和公共基础配套设施。利于提高土地集约利用，保持经济可持续发展。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度：项目已完成立项，取得土地、规划、施工等许可证，已列入 2022 年棚改项目库。 (2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源为财政预算资金和专项债券资金，来源可靠，能到位。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：偿债资金来源为安置房销售和土地出让金收入，偿债计划可行，风险可控。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：债券资金投向领域为棚户区改造。该项目建设总面积 39952.1 平方米。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：住宅、公共基础设施及相关公共配套工程，共包含住宅 232 套。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：项目总投资 2.1 亿，专项债券需求 1.47 亿，占比 70%，需求合理。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目自身收益为安置房销售收入，根据建设面积及结算单价估算，收益测算合理。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		2.1015
	财政资金	政府预算资金安排	0.6315
		政府专项债券资金安排	1.47
		其中：用作项目资本金	
		

	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
		……				
项目中长期目标	目标 1: 建设完成安置房 232 套及水、电、气的配套设施, 安置居民入住 目标 2: 改善城镇生态环境, 改善当地村民生活居住条件, 提高生活水平					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	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

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

徐州市 2024 年第一批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

项目 1: 华东机械厂定销房地块项目

1. 项目主要内容

华东机械厂定销房地块项目，西临二环西路，北临黄河南路，南临健康路。本项目总用地面积 40,218.30 平方米，计容建筑总面积 129,038.44 平方米，该项目用于华东机械厂周边棚户区拆迁，计划建设华东机械厂定销房 1298 套及配套基础设施建设。项目实施周期为 35 个月。

2. 项目经济社会效益分析

华东机械厂定销房地块项目的实施能加快中心商业圈西北地块等旧城改造进展，完善市政配套设施，提升城市品位。改善基础设施简陋的居住环境，建设“以商服为龙头、以环境为依托、以文化为内涵”的集中居住、商贸游憩为一体的新型城市社区。

进一步完善徐州市社会保障体系。完善住房保障体系，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房保障体系，提升住房保障硬件和软件水平。

通过华东机械厂定销房地块项目的建设可以加快棚户区推进城市有机更新。不断完善城市管理和服 务，提高城市发展的宜居性，努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。

3. 项目资金投入计划及建设计划

(1) 项目资金来源如下表所示：

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资 (万元)① =②+③	资金来源(万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
华东机械厂定销房项目	2019-320311-70-02-567835	100,000.00			20,000.00	39,000.00	22,000.00	19,000.00

其他资金19,000.00万元，其中16,435.00万元为2025年拟申请的政府专项债券资金，2,565.00万元为自有资金。

(2) 本项目于2020年8月开工建设，建设期35个月。

具体实施进度见下表：

第 月	1	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36
项目阶段													
前期审批	■												
场地清理		■	■										
工程勘察与设计		■	■	■	■								
土建工程				■	■	■	■	■	■	■	■	■	
安装工程									■	■	■	■	
室外工程											■	■	
竣工并交付使用													■

目前项目已取得关于徐州中淮置业有限公司2019-91号华东机械厂定销房地块项目核准的批复(徐泉经发[2019]68号);国有建设用地使用权证(权证编号:苏(2020)徐州市不动产权第0020354号、苏(2020)徐州市不动产权第0020346号;2019-91号华东机械厂定销房地块项目建筑工程施工许可证;2019-91号华东机械厂定销房地块项目建设工程规划许可证;2019-91号华东机械厂定销房地块项目建

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
中	销售价格（万元/m ² ）	1.37	1.47	1.57	1.68	1.80	1.93	2.07	
2	商业房出售收入	4,087.15	4,377.34	4,688.13	5,020.99	5,377.48	5,759.28	6,168.19	35,478.55
其中	商业房出售面积（m ² ）	2,402.79	2,402.79	2,402.79	2,402.79	2,402.79	2,402.79	2,402.79	16,819.55
	销售价格（万元/m ² ）	1.70	1.82	1.95	2.09	2.24	2.40	2.57	
3	地下车位销售收入	1,633.28	1,749.24	1,873.43	2,006.45	2,148.90	2,301.48	2,532.23	14,245.00
其中	车位数量（个）	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	188.00	1,286.00
	销售单价（万元/个）	8.93	9.56	10.24	10.96	11.74	12.58	13.47	
4	地下储藏室销售收入	279.39	299.23	320.47	343.23	367.59	393.69	421.65	2,425.25
其中	储藏室面积（m ² ）	558.78	558.78	558.78	558.78	558.78	558.78	558.78	3,911.46
	销售价格（元/m ² ）	0.50	0.54	0.57	0.61	0.66	0.70	0.75	
二	支出（万元）	399.43	427.79	458.16	490.69	525.53	562.85	604.82	3,469.28
1	各项税费	132.33	141.72	151.78	162.56	174.10	186.46	200.37	1,149.33
2	其他费用	267.10	286.07	306.38	328.13	351.43	376.38	404.45	2,319.95
三	收益	12,955.79	13,875.65	14,860.82	15,915.94	17,045.97	18,256.24	19,617.76	112,528.18
四	政府性基金收入								2,565.00
	合计								115,093.18

以上定销房销售收益及2022年收到的政府性基金收入用于融资本息偿还。

5、事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	华东机械厂定销房项目	项目主管部门 (盖章)	
《预计》开工时间	2020年8月	(预计)完成时间	2024年6月
项目建设/运营单位(盖章)	徐州新田投资发展有限责任公司	项目负责人及联系电话	邵永凯 13705212275
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	本项目计容建筑面积129057.435平方米，主要建设住宅、商业等；配套建设居家养老服务用房、物业用房、社区用房、公厕、配电室、开闭所、水泵房以及地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：《江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；《江苏省人民政府关于进一步加强住房保障体系建设的实施意见》；《徐州市城市总体规划(2007-2020)》；《泉山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；该项目已于2019年12月9日，获得泉山区经济发展局的批复徐泉经发[2019]68号《关于徐州中淮置业有限公司2019-91号华东机械厂定销房地块项目核准的批复》</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：华东机械厂项目的实施能加快中心商业圈西北地块等旧城改造进展，完善市政配套设施，提升城市品位，改善基础设施简陋的居住环境，建设“以商服为龙头、以环境为依托、以文化为内涵”的集中居住、商贸游憩为一体的新型城市社区。</p> <p>进一步完善徐州市社会保障体系，完善住房保障体系，构建以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求的住房保障体系，提升住房保障硬件和软件水平。</p> <p>通过华东机械厂定销房的建设可以加快棚户区推进城市有机更新，不断完善城市管理和服，提高城市发展的宜居性，努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：本项目为徐州中淮置业有限公司负责保障房的建设，徐州新田投资发展有限责任公司进行整体回购，截止目前，项目已取得编号(苏(2020)徐州市不动产权第0020346号；苏(2020)徐州市不动产权第0020354号)的不动产登记证、已办理(建设用地规划许可证；地字第320300201901084号；建设工程规划许可证；建字第320300202001028)、已办理(施工许可证编号：320311202007310101)符合所有相关建设要求，项目已进行主体结构施工，该项目成熟，预计明年实现交付。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：一是财政资金安排8亿元(其中：政府预算资金安排0.2565亿元、政府专项债券资金分三批安排7.7435亿元，其中已于2020年发行专项债1.3亿元，22年已发行专项债1亿元，23年已发行专项债1.6亿元)；二是自筹资金2亿元(其中：自有资金2亿元、市场化融资0亿元)，建设单位经营信用良好，有较高的融资能力，项目资金能够保证。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目收益及融资平衡方案已经会计事务所审核，偿债资金来源为项目配套房屋销售收入、补贴收入，偿债计划可行。近段时间房地产市场收缩，房价有所回调房屋价格具有不确定性，是本项目的偿债风险点，项目本次申请发债额度为2.2亿元，发债期限为7年，由于该项目已有房屋销售收入，因此本项目偿债风险可控。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：本项目计容建筑面积129057.435平方米，主要建设住宅、商业等；配套建设居家养老服务用房、物业用房、社区用房、公厕、配电室、开闭所、水泵房以及地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施，该项目建设安置房1298套，并于2020年列入江苏省棚户区改造计划。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：棚户区改造是改善民生、发展经济的重要抓手，安置房主要用于拆迁户的安置，房屋本身差价较少，基础设施及配套需要财政资金支持，因此本项目使用专项债具有公益性。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：建设单位具有多年安置房建设经验，项目已经可行性研究论证，经过设计概算，资金需求合理，结合项目主管单位自有资金情况，确定专项债券资金额度。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：根据项目可行研究报告，编制项目收益与融资平衡方案，项目收入包括保障房销售收入、补贴收入，各项数据预测依据充分、合理。</p>		
	项目(预计)投入资金总额	10	
	政府预算资金安排	0.2565	
	政府专项债券资金安排	7.7435	

项目资金来源 (亿元)	其中：用作项目资本金		0			
		0			
	自筹资金	自有资金	2			
		市场化融资	0			
		0			
项目中长期目标	目标1：项目为保障性定销房项目，主要是安置原址拆迁住户或其他地区拆迁户，建设安置房1298套。 目标2：项目可以推进旧城改造，利于原住居民的居住环境改善，促进徐州市主城区的规划发展。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2

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

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

6、事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

项目 2：徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目

1、项目主要内容

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

2、项目经济社会效益分析

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

（2）改善城市居民居住水平。通过安置房的建设，充分发挥政府住房保障功能，维护人民群众的切身利益，使其能够安居乐业；充分运用多层次住房供应体系，有利于优化居民居住环境、提高居民生活水平，对城市建设的和谐稳定、改善投资环境以及构建和谐社会的总体发展战略具有重要的意义。

（3）带动相关行业发展及解决部分人员就业。项目建设投资大、周期长，需大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等建筑材料，对当地的相关行业具有巨大的带动作用。同时对解决农村剩余劳动力增加农民收入都具有重要的作用。除此以外，

内外装饰										
设备安装										
基础设施配套										

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

4、项目预期收益情况

（1）基准地价

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

（2）土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，融资涉及的拟改造地块周边住宅用地 3 宗：2023-6 号、2023-7 号、2023-84 号，容积率按照平均计算，住宅用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	约定容积率	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (万元/m ²)	出让日期	用途
1	2023-6号	时代大道南、拾屯河北	62076.90	2≤容积率≤2.2	2.10	130,361.49	29,800.00	0.2286	2023.3.29	住宅/城镇住宅、普通商品房
2	2023-7号	时代大道南、拾屯河北	45575.80	2≤容积率≤2.3	2.15	97,987.97	21,900.00	0.2235	2023.3.29	住宅/城镇住宅、普通商品房
3	2023-84号	柳沿路东、莲湖路北	54760.50	1.11≤容积率≤	1.20	65,438.80	24,650.00	0.3767	2023.12.20	住宅/城镇住宅、普

序号	地块	位置	占地面积 (m2)	约定容积率	容积率	建筑面积 (m2)	成交价格 (万元)	楼面地价 (万元/m2)	出让日期	用途
				1.28						商品房

(3) 项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟平衡地块（住宅类）为位于徐丰快速路以西，邓庄新村以东的徐丰路西地块（商住）102 亩；徐丰快速路以西，邓庄新村以东的徐丰路西地块（居住）108 亩；玉潭佳苑以西，徐丰快速路以东的郑庄地块土地 141 亩，合计拟出让总面积为 351 亩（具体以上级主管部门实际批复的挂牌信息为准），出售收入优先用于偿付本次发债本息，住宅用地以拟平衡地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测拟平衡地块出让区土地价格如下：

项目名称		2023年	权重	平均出让价格（万元/平方米）
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	2023-6号	0.2286	1/3	0.0762
	2023-7号	0.2235	1/3	0.0745
	2023-84号	0.3767	1/3	0.1256
	合计			0.2763

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
增长率	100.00%	107.10%	114.70%	122.85%	131.57%
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	0.2763	0.2959	0.3169	0.3394	0.3635

(4) 土地价格增长率

徐州 GDP 增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，按照 2023 年 GDP 增长 7.10% 确定，预期增长率确定为 7.10%。

(5) 土地出让收入测算

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率。

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目名称	项目	2025年	2026年	2027年	合计
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	项目土地出让面积（亩）	117.00	117.00	117.00	351.00
	项目土地出让面积（平方米）	78,000.39	78,000.39	78,000.39	234,001.17
	项目可建筑面积（平方米）	141,570.71	141,570.71	141,570.71	424,712.12
	项目土地出让单价（万元/平方米）	0.3169	0.3394	0.3635	
	项目土地出让收入（万元）	44,861.13	48,046.27	51,457.56	144,364.97
合计		44,861.13	48,046.27	51,457.56	144,364.97

(6) 土地出让净现金流入

假设徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目，2025年至2027年分期进行土地挂牌交易，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
一	出让土地回款	44,861.13	48,046.27	51,457.56	144,364.97
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	44,861.13	48,046.27	51,457.56	144,364.97
2	土地出让相关支出	15,746.63	16,858.24	18,048.78	50,653.64
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	2,243.06	2,402.31	2,572.88	7,218.25
2-2	土地出让业务费（1*2%）	897.22	960.93	1,029.15	2,887.30
2-3	农业土地开发资金（3000元/亩）	35.10	35.10	35.10	105.30
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	93.60	93.60	93.60	280.80

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	4,159.22	4,455.43	4,772.68	13,387.33
2-6	教育资金（净收益的10%）	4,159.22	4,455.43	4,772.68	13,387.33
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	4,159.22	4,455.43	4,772.68	13,387.33
3	用于资金平衡土地相关收益	29,114.51	31,188.03	33,408.78	93,711.32

（7）棚改收益预测

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

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	44,861.13	48,046.27	51,457.56	144,364.97
2	减：四项基本政策成本	3,268.98	3,491.94	3,730.73	10,491.65
3	减：政策性基金	12,477.65	13,366.30	14,318.05	40,162.00
4	土地出让净收入	29,114.51	31,188.03	33,408.78	93,711.32
二	项目用于资金平衡收益	29,114.51	31,188.03	33,408.78	93,711.32

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

2024年度

项目名称	徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目		项目主管部门 (盖章)	徐州淮海国际港务区规划建设部		
(预计)开工时间	2023年3月		(预计)完成时间	2025年8月		
项目建设/运营单位(盖章)	徐州陆港建设发展有限公司		项目负责人及联系电话	顾海宝 18086786664		
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续					
项目内容简介	项目批复建设内容为：项目总规划用地面积约46640.55㎡，项目总建筑面积141395.91㎡，计容建筑面积102140.95㎡，总居住户数928户，居住人口约2970人。建设内容主要包括高层安置房及配套公建用房等。建设工程主要包括土建工程、公用工程（给排水、供电、消防系统安装等）和小区道路、景观绿化、停车位等工程。					
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出要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。</p> <p>(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。</p>					
可行性论证	<p>(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；</p> <p>(2) 该项目预计总投资7.646亿元，项目资本金1.546亿元，融资6.1亿元，资本金比例20.22%；</p> <p>(3) 项目收益可覆盖项目投资，偿还融资借款本息有保障。</p>					
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金全部用于徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目建设；</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出为安置房；</p>					
收益性论证	<p>(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；</p> <p>(2) 该项目产生收益的来源主要为土地收益、配套商业销售收入、停车位销售收入，债券存续期内可实现收入合计18.188亿元，扣除相关成本费用6.32亿元，债券存续期内可实现净收益11.868亿元。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		7.646亿元			
			政府预算资金安排			
	财政资金	政府专项债券资金安排		6.1亿元		
		其中：用作项目资本金		0亿元		

	自筹资金	自有资金		1.546亿元		
市场化融资		0亿元				

项目中长期目标	<p>目标1：有序推进柳新矿地区旧住宅小区综合整治，危旧住房和非成套住房改造，建设定销安置房，全面改善人居环境。</p> <p>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，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。</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
	项目实施的必要性	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 (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
	绩效目标 (10)	收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
		绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5	
	建设投资合规性 (5)	绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可测量	明确	5	4	
		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	
	内容 (30)	项目成熟度 (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			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2	
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2	
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2	
		收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3	
	债券资金需求合理性 (10)	收益预测合理性	评估项目收益预测是否符合合理	合理	4	4	
		债务政策相符性	项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
债券申请充分性	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			
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	分管处(科) 室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过√ 不通过□	通过√ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配，根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
审核结果		通过√ 不通过□		通过√ 不通过□
主管部门 审核意见	张连东 部门负责人			
绩效处(科)室 审核意见	武通 处(科)室负责人			
分管处(科)室 审核意见	王 处(科)室负责人			

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未通过，则审核结果为“未通过”；
2. 以上审核全部通过后，此类交财政部门政府债务管理主管处室（科）室作为是否转入专项债券项目库的依据。

项目 3：徐州高新区毕庄城市更新项目

1、项目主要内容

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

2、项目经济社会效益分析

（1）社会效益

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

（2）经济效益

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

3、项目资金投入计划及建设计划

（1）项目资金来源如下表所示：

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资 (万元)① =②+③	资金来源(万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
徐州高新区毕庄城市更新项目	2110-320391-89-01-826992	125,000.00			25,000.00	20,000.00	18,000.00	62,000.00

其他资金62,000.00万元为2025年拟申请的政府专项债券资金。

(2) 项目建设期为3年，预计于2026年1月建设完成，实施计划安排如下：

项目实施步骤	2022年	2022年	2023年	2023年	2023年	2023年	2024年	2024年	2024年	2024年	2025年	2025年	2025年	2025年
	7月-9月	10月-12月	1月-3月	4月-6月	7月-9月	10月-12月	1月-3月	4月-6月	7月-9月	10月-12月	1月-3月	4月-6月	7月-9月	10月-12月
项目审批														
勘察/规划设计														
项目招投标														
三通一平等														
基础及结构施工														
内外装饰														
设备安装														
基础设施配套														

项目已取得《江苏省投资项目备案证》(备案证号：徐高审备(2022)173号)、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》、《建筑工程施工许可证》。

4、项目预期收益情况

(1) 基准房价

徐州高新区毕庄城市更新项目，参考从徐州市房地产信息网查询的项目附近的

三个商品房项目的房价，考虑安置房低于市场价，按照 80%的价格调整，预测徐州高新区毕庄城市更新项目将要出售的价格，详见下表：

单位：万元

项目	类型	名称	位置	销售价格(万元)			权重	调整系数	测算价格	备注
				2022年	2023年	2024年				
徐州高新区毕庄城市更新项目	住宅	珍宝岛	徐州高新区长安路西侧、珠江路北侧长安路28号			0.8765	1/3	0.80	0.2337	考虑安置房低于市场价，按80%调整
		金水湾	徐州高新技术开发区第三工业园区创业四路1			0.9666	1/3	0.80	0.2578	
		千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路11号			0.9500	1/3	0.80	0.2533	
		小计							0.7448	
	商业用房	珍宝岛	徐州高新区长安路西侧、珠江路北侧长安路28号			1.3200	1/2	0.80	0.5280	考虑安置房低于市场价，按80%调整
		千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路11号			1.1800	1/2	0.80	0.4720	
		小计							1.0000	
	车位	千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路11号	12.0000			1/2	0.80	4.8000	考虑安置房低于市场价，按80%调整
		金地格林世界	徐州市珠江路与华山路交汇处	10.0000			1/2	0.80	4.0000	
		小计							8.8000	

(2) 销售价格预期增长率

徐州 GDP 增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，按照 2024 年 GDP 增长 7.10%确定，预期增长率确定为 7.10%。

(3) 销售收入测算

根据总平面图，本项目拟建设的住宅建筑面积约 132822.20 平方米，商业用房建筑面积约 4246.20 平方米，机动车停车位 1302 个，假设在项目建成后六年内陆续出售，预计住宅销售收入 135,629.48 万元，商业用房销售收入 5,821.42 万元，车位销售收入 15,708.04 万元，债券存续期内物业收入 1,151.37 万元（物业费收费标

准根据铜发改（2020）111号文政府指导价及考虑公共耗能费，按照2元/m²/月计算），合计158,310.31万元，扣除相关税费和其他费用4,731.20万元，收益153,579.11万元，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	2031年	合计
一	收入（万元）	-	-	21,969.68	23,580.46	25,301.71	27,141.28	29,107.58	31,209.60	158,310.31
1	住宅销售收入			18,912.70	20,255.50	21,693.64	23,233.89	24,883.50	26,650.25	135,629.48
其中	销售建筑面积（m ² ）			22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.05	132,822.20
	销售价格（万元/m ² ）			0.8543	0.9150	0.9800	1.0495	1.1241	1.2039	
2	商业用房销售收入			811.76	869.40	931.12	997.23	1,068.04	1,143.87	5,821.42
其中	商业用房建筑面积（m ² ）			707.70	707.70	707.70	707.70	707.70	707.70	4,246.20
	销售价格（万元/m ² ）			1.1470	1.2285	1.3157	1.4091	1.5092	1.6163	
3	车位销售收入			2,190.39	2,345.91	2,512.47	2,690.85	2,881.90	3,086.52	15,708.04
其中	车位数量（个）			217.00	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00	1,302.00
	销售单价（万元/个）			10.0940	10.8106	11.5782	12.4002	13.2807	14.2236	
4	物业收入			54.83	109.65	164.48	219.31	274.14	328.96	1,151.37
其中	计价面积（m ² ）			22,844.73	45,689.46	68,534.19	91,378.92	114,223.65	137,068.40	
	收费标准（万元/年/m ² ）			0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	
二	支出（万元）	-	-	656.90	704.91	756.22	811.07	869.70	932.40	4,731.20
1	各项税费			217.51	233.30	250.18	268.24	287.55	308.21	1,564.99
2	其他费用			439.39	471.61	506.03	542.83	582.15	624.19	3,166.21
三	收益	-	-	21,312.78	22,875.55	24,545.49	26,330.21	28,237.88	30,277.20	153,579.11

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

2024 年度

项目名称	徐州高新区毕庄城市更新项目	项目主管部门 (盖章)	徐州高新技术产业开发区财政局
(预计)开工 时间	2023年6月	(预计)完成时间	2026年1月
项目建设/运营 单位(盖章)	徐州高新广厦城市更新建设有限公司	项目负责人及 联系电话	冯 召 祥 13912009209
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 延续 <input type="checkbox"/> 到期申请		
项目内容简介	该项目占地面积 76.45 亩，总建筑面积约 19.75 万平方米，其中地上建筑面积约 14.09 万平方米，建设住宅楼 13 栋，总户数 1232 户。建设配套商业及服务用房等设施。		
必要性论证	<p>(1)项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):近年来国家、省、市各级政府都相继下发了关于保障性安居工程一系列指导意见、方案通知等，明确了实施保障性安居工程的必要性和紧迫性。而项目实施地位于江 苏北部，苏北是江苏发展不平衡不充分的主要地区，低收入群体居住环境较差；通过本项目的实施既能改善低收入群 体居住环境，提升生活质量，同时又能有序推动新型城镇化建设；既符合徐州高新技术产业开发区实际情况，又符合 国家发展依靠人民，发展为了人民，发展成果由人民共享的发展理念。本项目为徐州高新区二堡新型社区安置(2020- 5 地块开发)项目，因此，本项目的实施是继续坚定不移的贯彻国家、省市关于保障性安居工程相关政策、措施的需要。</p> <p>(2)项目实施产生的作用和意义； 十九大报告中明确提出，“发展是解决我国一切问题的基础和关键，发展必须是科学发展，必须坚定不移贯彻创新、 协调、绿色、开放、共享的发展理念。毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济发展，使市场在资源配置中起决定性 作用，更好发挥政府作用，推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，主动参与和推动经济全球化进 程，发展更高层次的开放型经济，不断壮大我国经济实力和综合国力。” 本项目的实施有助于推动徐州高新技术产业开发区城镇化进程，并通过加强供水、供电、供气、交通和其他基础设施 建设，提高公用服务发展水平，美化城市环境，减少城市污染，致力于建设和谐社会和幸福中国的城镇化。项目建设投资大、周期长、需大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料的劳动力，对当地的相关行业具有巨大 的带动作用。同时对解决下岗职工再就业和农村剩余劳动力增加农民收入都具有重要的作用。 除此以外，建设过程还将会给包括设计单位、施工单位、监理单位等提供一些工作机会。项目建好以后，要想维护良 好的室外环境，须相应的人员进行维护，这就给物业公司提供了就业岗位。可见，本项目的建设将会给社会提供就业 机会。</p>		



	综上所述，本项目的建设是十分必要的。		
可行性论证	本项目为安置房建设项目，项目建设符合徐州高新技术产业开发区发展规划要求。项目在建设过程中严格执行环境保护、节能、安全等措施，严格按照国家相关建筑标准建设，保障建筑质量，项目对社会产生的风险较小。因此，该项目社会稳定风险为低风险。		
公益性论证	<p>(1)专项债券资金投向领域及建设内容；该项目用地约 76.45 亩，建筑总面积约 19.75 万平方米，配套建设道路、管网、绿化及量化等配套工程，项目建设严格按照国家、省、市有关规定，用于安置居民。</p> <p>(2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些；项目建设安置房，对居民进行集中安置，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是安置小区基础设施十分完备，水、电、燃气、卫生等一系列市政设施均一步到位；二是安置小区内设有商业等完善的配套生活设施；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，从使用(功能配置)与空间(视觉体验)两个层面全面提升居住品质。区别于以营利为目的商品房，群众安置采用产权调换的形式，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。</p>		
收益性论证	<p>(1)专项债券资金需求合理性；申请政府专项债券资金 100000 万元，自有资金 25000 万元。与 2023 年建设任务相匹配，符合当年工程建设进度要求，能够按时支出使用、形成相当规模工作量。</p> <p>(2)项目自身收入、成本、收益预测合理性；本项目营业收入包括住宅、商业、地下车位销售收入。</p> <p>项目建成后 6 年内全部销售，逐年销售比例为 25%、25%、25%、25%。建设项目产生收益的来源主要是住房及配套销售收入。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	10
		其中：用作项目资本金	
		
	自筹资金	自有资金	2.5
市场化融资			
.....			
项目中长期目标	贯彻落实新型城镇化以人为本的发展理念具体表现，是加快高新区改造、加快新型城镇化建设的重要举措，对促进经济社会发展、扩大内需，统筹城乡发展及加快转变经济发展具有重要的意义。项目建设能够整合与强化高新区城市功能，增强城市吸引力，显著改善该区域城市环境与城市景观，提升城市整体形象。本次项目实施后，必将在该区域形成居住、商业等发		

	展要素的重组与聚集，为高新区加快经济发展注入不竭活力，最终推动徐州市的城市面貌发生改变。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、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	4
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

附件 5



丰县 2024 年第一批江苏省政府新增专项债券

项目实施方案

项目 1：丰县史庄区块保障房建设项目

1、项目主要内容

本项目位于丰县解放大道北、东环路西、秦台路南，项目用地面积 50628.76 平方米，总建筑面积 136989.19 平方米（用于安置史庄区块被征收居民），其中地上建筑面积 100541.17 平方米，地下建筑面 36448.02 平方米，并配套建设道路、绿化等相关工程，项目容积率 1.93，建筑密度 15.28%，绿地率 30%

2、项目经济社会效益分析

项目建设投资大、周期长，需大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等建筑材料，对当地的相关行业具有巨大的带动作用。同时对解决农村剩余劳动力增加农民收入都具有重要的作用，进而提高人民生活水平，对我县各行业发展有较好、较大的促进。且本项目满足还款条件。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资估算为 64,588.80 万元，为在建项目。项目拟使用本期债券募集资金 14,000.00 万元，拟使用 2024 年下半年发行的地方政府专项债券资金 4,900.00 万元，使用已发行的地方政府专项债券资金 18,000.00 万元，使用自有资本金约 27,688.80 万元。

本项目于 2022 年 2 月开工建设，建设周期至 2024 年 6 月，建设期 29 个月。

具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2021年	2021年	2021	2022	2023	2023	2023年	2023	2024	2024
	4月-6月	7月-9月	10月-12月	1月-12月	1月-3月	4月-6月	7月-9月	10月-12月	1月-3月	4月-6月
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	发改委投资项目代码	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
丰县史庄区块保障房项目	2103-320321-89-01-165355	64,588.80			27,688.80	18,000.00	14,000.00	4,900.00

说明：其中其他资金 4,900.00 万元为 2024 年下半年拟发行的地方政府专项债券资金。

4、项目预期收益情况

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入、安置房、储藏室和车位出售收入，项目实施单位预测的土地出让、安置房、储藏室和车位出售收入计划分阶段实施，收入分年流入，相关收益预测如下：

序号	项目	2025年	2026年	2027年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	8,042.78	6,460.36	6,919.05	21,422.19

2	减：四项基本政策成本	591.09	473.30	505.40	1,569.78
3	减：政策性基金	2,235.51	1,796.13	1,924.11	5,955.75
4	土地出让净收入	5,216.18	4,190.93	4,489.54	13,896.65
二	项目可实现的其他收入				
1	安置房销售收入	19,401.79	18,181.90	13,909.15	51,492.84
2	储藏室出售收入收入	514.27	481.93	368.68	1,364.88
3	车库出售收入	1,396.24	1,308.45	1,000.97	3,705.66
4	减：税金及附加	211.17	197.89	151.39	560.45
5	减：其他费用	426.25	399.45	305.58	1,131.28
6	项目可实现的其他收入净收入	20,674.88	19,374.95	14,821.83	54,871.66
三	项目用于资金平衡收益	25,891.06	23,565.88	19,311.37	68,768.31

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	丰县史庄区块保障房项目	项目主管部门 (盖章)	丰县政府国有资产监督管理办公室
(预计) 开工时间	2022年2月	(预计) 完成时间	2024年6月
项目建设/运营 单位 (盖章)	丰县新投工程建设有限公司	项目负责人及 联系电话	王冲19825928010
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目批复建设内容为：项目用地面积50628.76平方米，总建筑面积136989.19平方米其中地上建筑面积100541.17平方米，地下建筑面积36448.02平方米。 此次申请专项债券资金全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与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。		
必要性论证	一、项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）； 丰行审许可变更[2021]7号 二、项目实施产生的作用和意义； 1、落实科学发展观、保障人民群众住房需求、改善民生的需要； 2、项目建设是促进新型城镇化发展的需要； 3、项目建设是扩大内需、促进当地经济发展的需要。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度； 合规性：依丰行审许可变更[2021]7号文；成熟度：本项目建设符合国家新型城镇化建设相关的政策和丰县城市建设总体规划。项目的实施加快了丰县城市建设，美化了城市环境；顺应了人民群众对美好生活向往和改善居住条件的迫切要求，并彻底改善了项目区域居民居住条件和居住环境，提高了居民生活水平，保证社会稳定；同时加快了丰县新型城镇化建设进程，集约城市土地利用，推动丰县城市经济的快速发展，具有较好的经济和社会效益。 (2) 项目资金来源和到位可行性； 本项目总投资估算为64,588.80万元，为在建项目。项目拟使用本期债券募集资金14,000.00万元，拟使用2024年下半年发行的地方政府专项债券资金4,900.00万元，使用已发行的地方政府专项债券资金18,000.00万元，使用自有资金约27,688.80万元。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点； 该项目土地出让收益13,896.65万元，安置房出售、储藏室出售、车库出售收益54,871.66万元。经测算，该项目可以实现收益与融资自求平衡。本项目保障房用地由政府提供净地，因此风险较小。		

<p>公益性论证</p>	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容； 该资金投向丰县史庄区块保障房建设项目。该项目总用地面积50628.76m²（约75.94亩），总建筑面积136989.19平方米，其中地上建筑面积100541.17平方米，包括住宅94147.62平方米、配套公建3630.45平方米、保温层面积2763.10；地下建筑面积36448.02平方米，包括地下车库24656.56平方米、住宅地下储藏室7130.35平方米、住宅地下自行车库4661.11平方米。项目容积率为1.93，建筑密度为15.28%，绿地率为30%，总户数为850户、总人数约2720人。配套建设道路、管网、绿化、供电、通讯等工程。</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？ 住宅楼、地下车库、道路及配套管网、绿化、供电、通讯等工程。</p>						
<p>收益性论证</p>	<p>(1) 专项债券资金需求合理性； 本项目总投资估算为64,588.80万元，拟使用本期债券募集资金14,000.00万元，拟使用2024年下半年发行的地方政府专项债券资金4,900.00万元，使用已发行的地方政府专项债券资金18,000.00万元，使用自有资金约27,688.80万元。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性； 该项目所有预期收益的测算包括房屋、商铺、车位的租售价格，与现行市场价格出入不大。</p>						
<p>项目资金来源 (亿元)</p>	<p>项目（预计）投入资金总额</p>				<p>6.4589</p>		
	<p>财政资金</p>	<p>政府预算资金安排</p>					
		<p>政府专项债券资金安排</p>				<p>3.69</p>	
		<p>其中：用作项目资本金</p>				<p>0</p>	
	<p>.....</p>						
	<p>自筹资金</p>	<p>自有资金</p>				<p>2.7689</p>	
<p>市场化融资</p>							
<p>.....</p>							
<p>项目中长期目标</p>	<p>目标1：提高居民生活水平，保证社会稳定，美化了城市环境。 目标2：加快了丰县新型城镇化建设进程，节约城市土地利用，推动丰县城市经济的快速发展，具有较好的经济和社会效益</p>						
<p>一级指标 (参考指标)</p>	<p>二级指标 (参考指标)</p>	<p>三级指标 (参考指标)</p>	<p>指标解释</p>	<p>标准值</p>	<p>参考分值</p>	<p>得分</p>	
	<p>项目实施的必要性 (10)</p>	<p>任务明确性</p>	<p>国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求</p>	<p>明确</p>	<p>2</p>	<p>2</p>	
		<p>需求客观性</p>	<p>项目设立是否具有现实需求</p>	<p>客观</p>	<p>3</p>	<p>3</p>	
		<p>手段最优性</p>	<p>该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替</p>	<p>最优</p>	<p>3</p>	<p>3</p>	

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

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

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

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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。

沛县 2024 年第一批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

项目 1

1、项目主要内容

沛县郝寨保障房项目（发改委投资项目代码 2020-320322-47-01-548762）总用地面积 82985.48 平方米（约 124.48 亩）。项目总建筑面积 294258.64 平方米。其中，地上建筑面积 223335.88 平方米，包括住宅建筑面积 203636.34 平方米；幼儿园建筑面积 2986.96 平方米；商业建筑面积 9551.48 平方米；配套建筑 7161.1 平方米。地下建筑面积 65476.06 平方米。配套建设供电、供水管网、消防等公用工程及室外道路、景观绿化等配套设施。

2、项目经济社会效益分析

本项目实施符合国家、省市关于保障性住房条件等方面的政策，符合沛县城市布局规划、土地利用总体规划等；项目的实施顺应了低收入群体对美好生活向往和改善居住条件的迫切要求，有助于沛县加快实施城镇化建设；实现集约节约建设用地，推动沛县经济社会的快速发展，具有较好的经济和社会效益。

3、项目资金投入计划及建设计划



项目名称	资金来源 (万元)						
	项目总投资 (万元) ①=②+③	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
沛县郝寨保障房项目	127618			67618		40000	20000

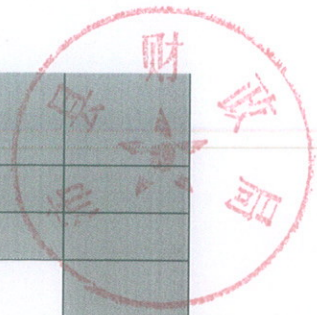
注：其他资金（非资本金）20,000.00 万元为 2025 年拟申请的政府专项债券资金。

本项目于 2021 年 3 月开工建设，建设周期至 36 个月，建设期 3 年。

具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023 年	2024 年	2024 年
	8 月-12 月	1 月-12 月	1 月-12 月	1 月-6 月	6 月-12 月	1 月-5 月	5 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

本项目收入主要包括住宅销售收入、地下车位销售收入及配套便民服务设施销售收入。房屋、门面房、车库、出租出售等收入合计 13.68 亿元。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

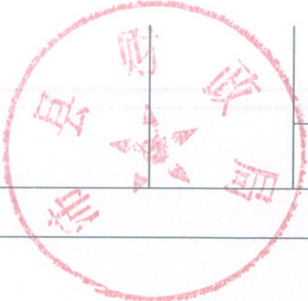
项目名称	沛县郝寨保障房项目 发改委投资项目代码： 2020-320322-47-01-548762	项目主管部门 (盖章)	沛县人民政府国有资产 监督管理办公室
(预计)开工时 间	2021年3月31日	(预计)完成时间	2024年12月30日
项目建设/运营 单位(盖章)	徐州中金棚户区改造建设 有限公司	项目负责人及 联系电话	王孝严 18005226800
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目总用地面积 82985.48 平方米(约 124.48 亩)。项目总建筑面积 294258.64 平方米。其中,地上建筑面积 223335.88 平方米,包括住宅建筑面积 203636.34 平方米;幼儿园建筑面积 2986.96 平方米;商业建筑面积 9551.48 平方米;配套建筑 7161.1 平方米。地下建筑面积 65476.06 平方米。配套建设供电、供水管网、消防等公用工程及室外道路、景观绿化等配套设施。		



必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：《沛县经济发展局关于徐州中金棚户区改造建设有限公司沛县郝寨保障房)项目建议书批复》(沛经审发〔2020〕244号)。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：沛县郝寨保障房项目位于沛县大屯街道，居民普遍存在住房困难，住房条件差，基础设施配套缺失的问题，实施该项目后可以有效地解决低收入家庭住房困难的情况，同时提升了居民的居住条件，提升了人居环境水平。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：本项目为徐州中金棚户区改造建设有限公司负责建设的棚改项目。该项目已取得编号 320322202305310101、320322202305310201、320322202305310301 的施工许可证。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源为：已有地方政府专项债券资金 0 万元，拟使用地方政府专项债券资金 60000 万元，其他资金 67618 万元。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：主要建设住宅、商业及配套用房。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：棚户区改造是改善民生、发展经济的重要工具，安置房主要用于安置拆迁居民，公益性支出主要用于拆迁安置支出。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：该建设单位对项目已经进行可行性研究论证，经过验证分析，资金需求合理。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：根据项目可行性研究报告，项目收益与融资平衡方案，项目收入包括商铺住宅出售收入、车位出售收入、商业配套销售收入等各项数据预测依据科学充分合理。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		12.76
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	6
		其中：用作项目资本金	
	自筹资金	自有资金	6.76
		市场化融资	
		其他资金	
项目中长期目标	<p>将拆迁居民全部安置到位，子女就近入学，基础设施配套齐全，居民生活便利，促进经济发展。</p>		

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


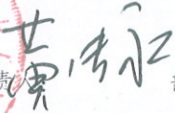






到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分			100	

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

附件 5

睢宁县 2024 年第一批江苏省政府 新增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

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

2024 年度

项目名称	苑南人家建设项目		项目主管部门 (盖章)	睢宁县政府国有资产 监督管理办公室
(预计)开工时间	2023.2		(预计)完成时间	2025.8
项目建设/运营单位(盖章)	江苏润企万国实业有限公司		项目负责人及联系电话	沈璇 18851343925
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)； (2) 项目的建设是完善徐州市睢宁县住房保障体系的需要； (3) 项目建设是睢宁县经济发展的需要； (4) 项目用地开发的需要。			
可行性论证	(1) 项目投资符合产业结构调整指导目录，已具备开工条件； (2) 项目资金筹措方式为自有资金筹集及债券资金，其中本期债券资金 19000 万元，资金投入有保障。 (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； (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 2024 年新增专项债券资金投向领域范围，总投较大，拟申请发行 2024 年专项债券资金用于项目建设。 (2) 项目后期通过土地出让金产生收入及配套销售，可以覆盖项目本息。			
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额			11
	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

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

简要介绍项目投资额、自有资本金及资本金到位情况、已有融资情况、项目建设计划及现状。

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
苑南人家建设项目	110000	0	0	33000	4000	19000	54000

注：其他资金⑨：拟后期发行专项债券资金 54000 万元。

4、项目预期收益情况

项目拟共计发债 7.7 亿元，其中已发债 0.4 亿元，本次发债 1.9 亿元，项目整体总收入土地出让收入扣除业务费、国有土地收益基金等相关费用可实现净收益约 11.12 亿元，配套商业销售收入 2.25 亿元，地下车位销售收入 0.40 亿元，相关成本约 0.24 亿元，项目总收益约 13.53 亿元。

		其中：用作项目资本金	0			
	自筹资金	自有资金	3.3			
		市场化融资	0			
项目中长期目标	目标 1：2023 年底前完成主体施工 40%； 目标 2：2024 年底前完成主体施工 80%。 目标 3：2025 年 8 月底项目完工。					
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 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5







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

	(10)	别				
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分				100	100	

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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



邳州市 2024 年第一批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

项目：徐州市邳州市东湖佳苑项目

(发改委投资项目代码：2019-320382-47-02-535905)

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，已申请专项债券融资 30000 万元，本次申请债券资金 18000 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 71000 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 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金②=④+⑤+⑥			非资本金部分③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
徐州市邳州市东湖佳苑项目	148915.4	0	0	29915.4	30000	18000	71000

(其他资金 71000 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 东湖佳苑项目	项目主管部门 (盖章)	 邳州市住房和城乡建设局
(预计)开工 时间	2023/10/1	(预计)完成时间	2025/4/30
项目建设/运 营单位 (盖章)	 邳州市宏远城市 建设有限公司	项目负责人及 联系电话	聂礼达 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 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 (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 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5

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

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

<p>资金匹配性</p>	<p>①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；</p>	<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/></p>		<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/></p>
<p>审核结果</p>		<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/></p>	<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/></p>	
<p>主管部门 审核意见</p>	<p>部门负责人:  部门: (盖章) </p>			
<p>绩效处 (科)室 审核意见</p>	<p> 2023.8.23 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) </p>			
<p>分管处 (科)室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) </p>			

附件 5-2

南通市区 2024 年第一批江苏省政府新增专项债券 项目实施~~方案~~（棚改专项）

项目 1 五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）

1、项目主要内容

滨江新城一期项目位于通州区五接镇天后宫村滨江路北侧、瑞诚路东侧、王北圩中心路南侧地块，项目规划总占地面积 63670 平方米(约合 95.5 亩)，总建筑面积 206180 平方米(含不计入容积率的地下建筑面积 60714 平方米)，其中住宅建筑面积 130136 平方米、配套公建面积 14231 平方米。本期建设安置房共 17 幢（每幢 17 层，包含 1.5 万平方米邻里中心一幢），可提供安置房套数为 1088 套（户型面积为 60-140 平方米），项目总投资 7.31 亿元。

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、提升五接镇居民居住环境，促进本地区房地产健康发展，落实五接镇总体规划等，

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，带动滨江新城的经济发展，落实滨江新城总体规划，实现跨江融合发展。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 7.31 亿元，其中自筹 3.31 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 2025 年 5 月完工。2023 年已发行 7 年期专项债券 1.3 亿元，本次拟申请发行 7 年期专项债券 0.99 亿元，计划未来申请发行专项债券 1.71 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 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
通州区滨江新城一期项目(天后宫学校地块保障房项目)	73100			33100	13000	9900	17100

4、项目预期收益情况

本项目的实施对于满足拆迁户需求、提升五接镇居民居住环境，促进本地区房地产健康发展，落实五接镇总体规划等，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，带动滨江新城的经济发展，落实滨江新城总体规划，实现跨江融合发展。

本项目收益主要来源于拆迁土地出让收入、剩余房源销售收入、安置房结算差价、配套商业地产租赁收入及政府性基金补贴组成，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	沪通大桥西侧 C 地块及瑞诚地块的土地出让收入	41,200.00
2	剩余房源销售收入	2,630.00
3	安置房结算差价及其他	5,134.38
4	政府性基金	5,412.42
合计		54,376.80

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 54,376.80 万元。

收益性论证	(1) 专项债券资金主要用于对该项目的政府预算资金的补充, 满足合理的资金周转需求; (2) 该项目收入来源主要为土地出让收入和出租收入, 收入、成本、收益已通过可行性论证。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		7.31			
	财政资金	政府预算资金安排		3.31		
		政府专项债券资金安排		4		
		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: 保障拆迁户的安置需求, 提升居民居住环境。 目标 2: 带动交通、餐饮等第三产业发展, 增加城乡居民就业机会, 带动滨江新城的经济发展, 落实滨江新城总体规划, 实现跨江融合发展。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

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

		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

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

主管部门 审核意见	部门负责人:  部门: (盖章) 
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  绩效管理科 处(科)室: (盖章) 
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 

项目 2 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 4.7 亿元，其余资金通过申请发行棚户区改造专项债筹集。2023 年已申请发行 7 年期专项债券 1.4 亿元，本次拟申请发行 7 年期专项债券 1 亿元。

项目名称	项目总投资(万)	资金来源(万元)
------	----------	----------

	元) ①= ②+③	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
颐港家园三 期建设项目	71000			47000	14000	10000	

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收入及政府性基金补贴收入，明细如下表所示：


序号	项目收益明细	金额(万元)
1	渔湾收储地块土地出让金分成收入	774.95
2	剩余房源销售收入	26,881.90
3	政府性基金	14,824.12
合计		42,480.97

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 42,480.97 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 (盖章)	南通市通州区石港镇人民政府
(预计) 开工时间	2023.10.27	(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。 (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； (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； (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。 (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； (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 (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, 致力于保障通锡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 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	1	
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	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	
收入预测合理性			评估项目收入预测是否合理	合理	3	2	

内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据 相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规 合理	合理	4	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	4
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行 系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切 实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规 、真实可靠, 是否存在违规 融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额 到位, 有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	97

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

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

项目 3 先锋街道十六里墩四期保障房

1、项目主要内容

本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) 项目建设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，其中自筹（政府预算资金）5.2665 亿元，其余资金通过申请发行棚改专项债筹集。2023 年已申请发行 7 年期专项债券 1.2 亿元，本次拟申请发行 7 年期专项债券 0.36 亿元，后续拟申请发行专项债券 4.04 亿元。已于 2023 年 6 月开工建设，预计于 2025 年 2 月完工。

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
先锋十六里墩四期保障房	108665			52665	12000	3600	40400

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收入和安置房结算差价收入，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	剩余房源销售收入	47,580.80
2	安置房差价结算收入	4,550.00
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




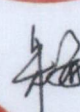

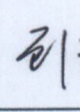
项目名称	南通市通州区先锋街道十六里墩四期保障房	项目主管部门 (盖章)	南通市通州区先锋街道办事处
(预计)开工时间	2023.6.13	(预计)完成时间	2025.2.1
项目建设/运营单位(盖章)	南通一诺城镇建设开发有限公司	项目负责人及联系电话	陈杰 0513-86129986
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	十六里墩四期保障房项目建设地点位于先锋街道通甲路南、通盛大道西，用地面积约5.56万平方米，总建筑面积约15.37万平方米，拟建13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 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 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 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 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 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 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 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 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 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。 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 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2

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

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

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

附件 5

2024 年第一批江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券) 之启东市项目实施方案

项目 1 东疆雅苑 (东疆花苑西侧) 一期

1、项目主要内容

本项目选址位于启东市汇龙镇，具体四至范围为北至金沙江路，东至和平南路，南至世纪大道，西至港东路。本项目为东疆雅苑建设项目 (东疆花苑西侧) 一期，本期用地面积为 67120 m²。项目总建筑面积为 207010 m²，其中地上建筑面积 171605 m²，包括住宅、配电房、门卫；地下建筑面积 35405 m²，包括机动车库和非机动车库。一期项目共建设住宅楼共 12 栋 (其中包括 2D+17 层共 10 幢，2D+21 层共 2 幢)，提供安置房共计 1628 套。

主要建设内容包括土建工程，室内水、电、气、消防、弱电等安装工程，室内简装工程，外墙工程，室外道路、绿化、综合管网工程，电梯工程，土方外运及场地平整工程。

2、项目经济社会效益分析

(1) 有利于管理通胀预期，保持经济平稳较快发展

近年来，启东房价上涨较快，房屋租赁价格也明显上升，给群众改善住房条件带来很大压力，成为社会广泛关注的焦点问题之一。住房价格如果持续过快上涨，容易形成房地产泡沫带来潜在的或现实的金融风险，扰乱乃至破坏经济正常循环。当前和今后一段时期，大规模建设保障性安居

工程，既可以增加住房有效供应，分流商品住房市场需求，还可以稳定群众住房消费预期，对市场起到“镇静剂”的作用，有利于管理好通胀预期，把经济平稳较快发展的势头保持下去。

（2）有利于保障和改善民生、促进社会和谐稳定发展

近几年，通过推进棚户区改造、公租房、廉租住房等保障性住房建设，又解决了一大批低收入家庭的住房困难问题。但也要看到，目前住房困难家庭数量仍然比较大。推进保障性安居工程建设，必然要增加政府投入，这实质上是通过加强公共服务对收入进行再分配，对中低收入住房困难家庭实行托底。这种做法顺民意、解民忧，有利于纾解群众困难，调节收入分配关系使人民共享发展成果；有利于体现公平正义，化解社会矛盾，促进社会和谐稳定。

（3）有助于改善城市环境，推动城市经济发展

保障性安居工程建设一头连着发展，一头连着民生，既能增加投资，又能带动消费，对扩内需、调结构、转方式具有重要作用。政府增加保障性安居工程建设支出，可以发挥乘数效应，发挥房地产业链条长的作用，带动大量社会资金投入住房建设，促进相关产业发展。群众有了新居，要进行装修，购买家具、电器和其他生活用品，还会直接扩大消费需求。解除居住的后顾之忧后，居民的消费信心和能力也会增强，从而增加其他商品的即期消费。其次，推进保障性住房建设，不仅对全局发展有利，而且对地方发展有利。更重要的是，这有利于当地群众安居乐业，有利于推进社会和谐。近年来，我国不少城市通过实施保障性安居工程特别是推进棚户区改造，既解决了贫困人口集中成片居住的题，促进了社会结构优化，

又改善了城市环境和形象，吸引各类生产要素集聚，有利于实现产业再造和经济转型、起到建设改造一片、带动提升一方“的作用。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目计划总建设工期为 4 年，预计时间为 2021 年 9 月至 2025 年 12 月。具体实施进度如下：

2021 年 9 月—2021 年 12 月：完成项目的前期准备工作及工程勘察与设计；

2022 年 1 月—2024 年 6 月：完成主体的建筑工程、道路及绿化工程并开始对综合管网工程进行施工；

2024 年 6 月—2025 年 6 月：完成综合管网及配套工程建设；

2025 年 6 月—2025 年 12 月：项目收尾工作，准备竣工验收。

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
东疆雅苑 (东疆花苑西侧) 一期	149,263.90			30,000.00	40,000.00	8,000.00	71,263.90

注：其他资金为以后年度申请债券资金、单位自筹资金及上级补助资金。

4、项目预期收益情况

项目实施完成后，预计可取得项目收入 155,210.70 万元，可用于本项

目还本付息。

项目收入主要包括住宅销售收入、机动车位销售收入。保障性住房住宅定向安置按 5500 元/m²、非定向销售按 14000 元/m²，车库按 70000 元/个；销售比例 4 年按第一年 30%、第二年 40%、第三年 20%、第四年 10% 进行实施。根据估算，本项目在运营期 3 年内通过销售共可获得含税收入 161,883.50 万元，扣除总成本费用后获取项目收益 155,210.70 万元。

5、事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	东疆雅苑（东疆雅苑西侧）一期	项目主管部门 (盖章)	启东市住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2021年9月	(预计)完成时间	2025年12月
项目建设/运营 单位(盖章)	启东市鑫城城镇建设开发有限公司	项目负责人及 联系电话	袁铭霞15050613198
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	该项目用地面积67120平方米，其中2D+17层共10幢，2D+21层共2幢，配电房、门卫房等，总建筑面积约20.7平方米。主要建设内容包括土建工程，室内水、电、气、消防、弱电等安装工程，室内简装工程，外墙工程，室外道路、绿化、综合管网工程，电梯工程，土方外运及场地平整工程。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等)：《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；《江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；《启东市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；《启东市城市总体规划(2012-2030)》；《投资项目可行性研究报告指南(试用版)》(计办投资[2002]15号)；《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》及《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(发改投资[2006]1325号)；工程费中工程造价指标参考本公司的造价经验值、启东市相关安置房项目建设成本测算数据以及其他类似工程的造价指标数据；国家及地方有关设计规范、标准；项目单位提供的基础资料。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：(1)有利于管理通胀预期，保持经济平稳较快发展；(2)项目建设是保障和改善民生、促进社会和谐稳定的必然要求；(3)项目的建设有助于改善城市环境，推动城市经济发展。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：该项目的区位条件、交通条件、建设条件、自然条件、外部配套条件、规划环境条件、政策和项目的群众支持度均符合项目建设要求，东疆雅苑一期的外部建设条件良好，建设具有可行性。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：江苏省启东市财政运行情况良好，一般公共预算收入在南通市中排名靠前，启东市鑫城城镇建设开发有限公司隶属启东城投集团有限公司子公司，集团运营情况良好，AA+资信等级，项目建设资金储备充足。该项目符合新增政府专项债券投向领域，预计可以获得一定的政府专项债券作为补充。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：该项目偿债计划细致，偿还资金来源充足，不存在偿债风险点。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：该项目投向保障型安居工程，符合专项债券资金投向，该项目用地面积67120平方米，其中2D+17层共10幢，2D+21层共2幢，配电房、门卫房等，总建筑面积约20.7平方米。</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：公益性资本支出主要包括项目自身建设支出如：工程费用、工程建设其他费用以及农民工工资等资本性支出。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：经测算，2024年该项目预计需要资金2.2亿元，初步估算公司自有资金可安排2.2亿元，考虑到该项目符合专项债券投向领域，预计需要2.2亿元政府专项债券，经公司测算，该项目2.2亿元债券资金2024年度内将实现支出，不会形成结余资金。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：东疆雅苑营业收入包括建成后项目住宅、机动车位出售取得收入偿还，项目预计收益总额15亿，剔除各项成本，年末该项目能够促进政府性基金收入稳步提升。</p>		
	项目(预计)投入资金总额	14.93	

项目资金来源 (亿元)	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			9.93	
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>目标1：促进启东市汇龙镇人气倍增，进而提升地价，加上配套的相关交通设施的进一步完善，可以扩大市场辐射范围和周边地区影响力，从而推动区域经济的不断增长。商业的蓬勃发展，必然促进启东市城市经济建设和财政收入的增长。</p> <p>目标2：项目建设将带动该区域形成高密度的人口聚集地带，并对周边区域建设起到极大刺激作用，使旧城区的投资环境在启东市地位提升，美誉度得到进一步加强，投资环境将得到较大改善。伴随城市综合竞争力的增加，将对居民收入产生正影响，使居民收入逐年增加。同时，项目实施期间将通过环境的改善，促进地区文化、教育、卫生事业发展。</p> <p>目标3：严格完善项目公益性属性，确保项目能够提升启东市老百姓生活质量。</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
		实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2

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

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

6、事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

苏编办发〔2019〕10号

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	部门负责人: 曹勇杰 (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: 陈理 (盖章) 财政监督处(科)室			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: 陈洋 (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 5



淮安市 2024 年第一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：水润华庭项目

1、项目主要内容

项目总用地面积 38157 平方米(合 57 亩),总建筑面积 221373 平方米,地上建筑面积 161181 平方米,其中住宅 148740 平方米,商业 7447 平方米,居住社区中心 2421 平方米,农贸市场 531 平方米,社区配套用房 2042 平方米;地下建筑面积 60192 平方米,其中地下机动车库及设备用房 49490 平方米,地下非机动车库 10702 平方米,配套建设电力、给排水、道路、绿化等附属设施。容积率 4.22,建筑密度 22.46%,绿地率 35%,安置户数 1501 户,机动车停车位 1598 辆,其中地上 307 辆,地下 1291 辆;非机动车停车位 3385 辆。

该项目的发改委投资项目代码为 2302-320812-04-05-664066。

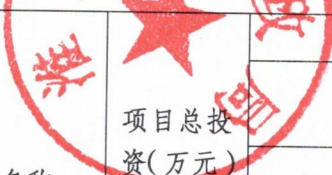
2、项目经济社会效益分析

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

(2)既是重大民生工程也是重大发展工程,可以有效拉动投资、消费需求,带动相关产业发展,推进以人为核心的新型城镇化建设,破解城市二元结构,提高城镇化质量,发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资约 68756.58 万元人民币,其中:政府预算资金安排 13756.58 万元,拟发行专项债券融资 55000 万元。此次拟申请发行 2024 年专项债券 28000.00 万元,预计债券期限 7 年。本项目建设周期为 36 月,预计从 2022 年 1 月至 2024 年 12 月。



项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
水润华庭项目	68756.58			13756.58	3500.00	28000.00	23500.00

非资本金部分—其他资金(非资本金)23500.00万元构成情况:

2024年将发行专项债券23500.00万元,期限为7年,起息日2024年,到期日2031年。

4、项目预期收益情况

本期债券存续期内预期收益104526.81万元,其中项目自身收入安置房销售收入101143.20万元、配套商业销售收入9681.10万元、社区配套用房出租收入315.71万元、农贸市场摊位租金收入182.76万元、地下车位出租收入1267.88万元、地上车位出租收入154.44万元、广告位出租收入2902.00万元、物业服务费收入(住宅)1220.14万元、物业服务费收入(商业)113.43万元,债券期内经营收入约116980.66万元。

项目成本包括销售费用443.30万元,管理费1231.28万元,税费10779.27万元,债券期内经营成本12453.85万元。

本期债券存续期内应付债务资金本息之和42600.00万元,项目收益覆盖倍数2.45。

5、事前绩效评估申报表



江苏市政府专项债券项目事前绩效评估申报表
2024年度

项目名称	水利华建项目		项目主管部门(盖章)	淮安市清浦区城市改造建设投资有限公司			
(预计)开工时间	2024年11月		(预计)完成时间	2024年12月			
项目建设/运营单位(盖章)	淮安市城市置业有限公司		项目负责人及联系电话	孙开国15061222078			
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续						
项目内容简介	项目总用地面积39157平方米(合57亩),总建筑面积221473平方米,地上建筑面积161181平方米,其中住宅148740平方米,商业7443平方米;居住社区中心2821平方米,农贸市场631平方米,社区配套用房2042平方米;地下建筑面积60192平方米,其中地下机动车库及设备用房49490平方米,地下非机动车库10702平方米,配套建设电力、给排水、道路、绿化等附属设施,容积率4.22,建筑密度22.46%,绿地率35%,安置户数1501户,机动车停车位1568辆,其中地上307辆,地下1291辆;非机动车停车位3386辆。						
必要性论证	(1)是贯彻落实《财政部住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》中的相关政策的需要; (2)是实施《江苏省政府〈关于加快棚户区(危旧房)改造的实施意见〉》中的相关政策的需要; (3)是解决被拆迁棚户区群众居住问题促进社会和谐发展的需要;						
可行性论证	(1)项目场地内地势较平坦,地质状况良好,适宜作为住宅建设用地,项目用地符合淮安市城市总体规划和土地利用总体规划; (2)本项目实施场地周边均布置有交通干道,实施地点交通便利,人流、物流畅通,能够满足项目实施的需要,交通条件十分优越。 (3)该项目用址岩土工程地质条件良好,无不良地质情况,适合本项目的建设;						
公益性论证	(1)该项目的实施具有良好的社会、环境、经济效益,符合国家和淮安市的有关政策,项目设计合理、定位合理、定价合理,地理位置优越,周边配套齐全,环境优美,总体规划新颖别致,突出了景观与环境及建筑的完美结合,从真正意义上体现了“以人为本”的经营理念,提高了顾客对小区内住房的价值观的认识,为顾客创造了一个安全、舒适的“大家庭”环境,有利于提升该地区的区位优势,符合国家的产业政策。 (2)专项债券资金形成的公益性资产支出具体包括:新建住宅、商业区、居住社区中心、农贸市场、社区配套用房、地下车库及相关配套设施。						
收益性论证	本期债券存续期内预期收益104525.81万元,其中项目自身收入安置房销售收入101143.20万元、配套商业销售收入9681.10万元、社区配套用房出租收入315.71万元、农贸市场摊位租金收入182.76万元、地下车位出租收入1267.68万元、地上车位出租收入154.44万元、广告位出租收入3902.00万元、物业服务费收入(住宅)1230.14万元、物业服务费收入(商业)113.43万元,债券期内经营收入约116980.66万元。项目成本包括销售费用443.30万元,管理费1251.28万元,税费10779.27万元,债券期内经营成本12453.85万元。本期债券存续期内应付债券资金本息之和为42600.00万元,项目收益覆盖倍数2.45。						
项目资金来源(亿元)	项目(预计)投入资金总额		6.88				
	财政资金	政府预算资金安排	1.38				
		政府专项债券资金安排	5.5				
		其中:用项目资本金					
	自筹资金	自有资金					
市场化融资							
项目中长期目标	目标1:满足人民群众生活需求,提高人民群众生活水平。 目标2:适应清江浦区发展,改善人居环境						
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
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建设要求	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、或管理有项目	最优		3	3



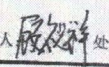
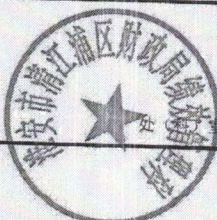
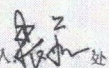
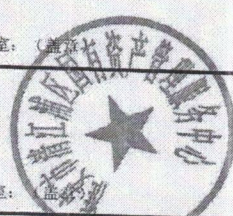


决策 (40)	项目实施的公益性 (5)	效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
		项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5	
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
	内容 (30)	项目成熟度 (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, 是否能够有效运行	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 (10)			收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2
			成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
			收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3
债券资金需求合理性 (10)			债务政策相符性	项目是否符合国家、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	充要	3	3		
	债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4		
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规, 真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4	
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3		
总分					100	97	

6、事前绩效评估审核表



江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

涟水县 2024 年第一批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

(棚改专项债券)

项目 1: 江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目

1、项目主要内容

依据《关于江苏涟水经济开发区管理委员会文俊安置房三期及配套工程项目可行性研究报告的批复》(涟发改投【2020】306号):项目选址位于涟水县经济开发区兴隆路北侧,站后路西侧;项目代码:2019-320826-47-01-557330;项目建设规模及内容:项目占地 160355 平方米(240.5 亩),总建筑面积 200902 平方米。其中住宅建筑面积 177198 平方米,车养老住宅建筑面积 610 平方米,储藏室建筑面积 17299 平方米,社区中心建筑面积 1326 平方米,配套幼儿园建筑面积 4178 平方米,配电房建筑面积 291 平方米。配套建设给排水、电气、供气、消防、绿化、小区道路围墙等工程。项目总投资 55050 万元。

2、项目经济社会效益分析

实施文俊安置房三期及其配套工程项目是为改善城市综合环境,优化土地资源,改善城区居民居住环境和生活条件,当地居民从而可以获得更多的经济效益,同时带动周围交通运输业、餐饮业等相关产业的发展。

3、项目资金投入计划及建设计划

涟水县文俊安置房三期及配套工程项目总投资 55050 万元,其中:2021 年已发行 7 年期专项债券 16000 万元,2022 年已发行 7 年期专项债券 3000 万元,2023 年已发行 7 年期专项债券 13000 万元,本次拟申请江苏省 2024 年第一批 7 年期棚改安置债券 5000 万元,资本金 18050 万元。本项目建设周期为 3 年,预计从 2021 年至 2024 年。

项目 名称	项目总 投资(万)	资金来源(万元)	
		资本金	非资本金部分

	元) ①= ②+③	②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
江苏涟 水经济 开发区 文俊安 置房三 期及其 配套工 程项目	55050			18050	32000	5000	

4、项目预期收益情况

根据我县 2024 年涟水县江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地 4 宗共 245.54 亩，主要在涟兴路和涟康路南侧、明月路东侧及清枫路西侧周边。经抽样调查我县 2022 年 11 月份附近商住出让用地，成交土地面积 49999 平方米（约合 75 亩），成交金额 23700 万元，平均出让地价为 316 万元/亩，经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按 300 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1—2 年，土地出让约需 1—3 年，预期土地出让收益为 68321.479 万元。按 2024 年预计的收益目标的 100% 计算预期收益的本息覆盖倍数为 1.503。

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

2024 年度

项目名称	江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目		项目主管部门 (盖章)	涟水县住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2021年11月		(预计)完成时间	2024年6月
项目建设/运营单位(盖章)	江苏涟水经济开发区管委会		项目负责人及联系电话	刘立剑 15949183534
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	项目占地 160355 平方米 (240.5 亩)，总建筑面积 200902 平方米。其中住宅建筑面积 177198 平方米，车养老住宅建筑面积 610 平方米，储藏室建筑面积 17299 平方米，社区中心建筑面积 1326 平方米，配套幼儿园建筑面积 4178 平方米，配电房建筑面积 291 平方米。配套建设给排水、电气、供气、消防、绿化、小区道路围墙等工程。			
必要性论证	(1) 涟发改投〔2020〕306 号文件通过立项的批复； (2) 本项目的建设是贯彻落实省、市、县关于县城新城区建设步伐，是为改善城市综合环境，优化土地资源，改善城区居民居住环境和生活条件。			
可行性论证	(1) 项目已通过淮安市公共资源交易中心完成本项目的招标工作；已完成相关征地拆迁等相关工作，并取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》； (2) 项目现金流入能够满足还本付息要求，经测算，项目收益可以覆盖融资本息。			
公益性论证	(1) 专项债券资金将用于社区公共服务用房、配套公共建筑等； (2) 可提供 1100 套住房，另外配有物业管理服务用房，社区党群服务用房，居家养老服务房，储藏室等； (3) 极大改善居民生活条件，有利于保障改善民生；完善城市功能，加快城市更新升级；妥善安置搬迁群众，提高居民生活质量。			
收益性论证	(1) 项目总投资 55050 万元，专项债券资金需求 37000 万元，资金需求合理； (2) 根据我县 2024 年涟水县文俊安置房三期及配套工程项目改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地 4 宗共 245.54 亩，预期土地出让净收益为 68321.479 万元。			
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		5.505	
	财政资金	政府预算资金安排		1.805
		政府专项债券资金安排		3.700

		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 1：21#—45#预计 6 月底完成审计结算工作； 目标 2：46#—54#预计 10 月底完成审计结算工作。					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	4
		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

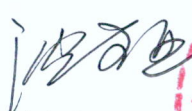
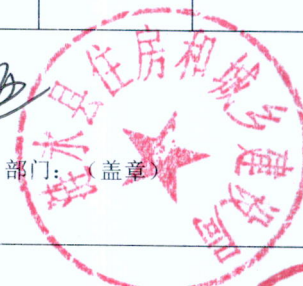


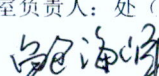

	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟 度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2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

	资金来源 和到位可 行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	97

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

项目 2：浦西福地二期改造项目

1、项目主要内容

依据《关于浦西福地二期项目可行性研究报告的批复》(连发改投【2022】138号)：项目选址位于涟水县海西路东侧、开发区高渠组北侧；项目代码：2106-320826-04-01-736215；项目建设规模及内容：项目占地 79809 平方米，总建筑面积 181899 平方米。其中住宅建筑面积 130740 平方米，商业建筑面积 2045 平方米，配套公共服务用房 3742 平方米，配套幼儿园建筑面积 4081 平方米，地下建筑面积 41291 平方米。配套建设绿化、给排水、电气、消防、道路等附属设施。项目建设性质为棚户区改造项目。

2、项目经济社会效益分析

实施浦西福地二期改造项目是为加快县城区安置房建设进度和县城新城区建设步伐，落实县政府安置房建设要求，完善城市功能，改善城区居民居住环境和生活条件，提高居民生活质量。

3、项目资金投入计划及建设计划

涟水县浦西福地二期改造项目总投资 63000 万元，其中：2022 年已发行 7 年期专项债券 10000 万元，2023 年已发行 7 年期专项债券 20000 万元，本次拟申请江苏省 2024 年第一批 7 年期棚改安置债券 10000 万元，资本金 23000 万元。本项目建设周期为 3 年，预计从 2021 年至 2024 年。

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
浦西福地二期改造	63000			23000	30000	10000	

4、项目预期收益情况

根据我县 2023 年涟水县浦西福地二期改造项目改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地 5 宗共 398.56 亩，主要在淮浦路西侧、渠北西路北侧、海西路东侧。经抽样调查我县 2022 年 3 月份附近商住出让用地，成交土地面积 66851.1 平方米（约合 100.276 亩），成交金额 30040 万元，平均出让地价为 299.57 万元/亩。经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按 290 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1—2 年，土地出让约需 1—3 年，预期土地出让收益为 74192.67 万元。按 2024 年预计的收益目标的 100% 计算预期收益的本息覆盖倍数为 1.484。

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

2024 年度

项目名称	浦西福地二期改造	项目主管部门 (盖章)	涟水县住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2024年11月	(预计)完成时间	2024年7月
项目建设/运营单位(盖章)	淮安经纬新农村建设有限公司	项目负责人及联系电话	周斌 18015126753
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	项目占地 79809 平方米,总建筑面积 181899 平方米。其中住宅建筑面积 130740 平方米,商业建筑面积 2045 平方米,配套公共服务用房 3742 平方米,配套幼儿园建筑面积 4081 平方米,地下建筑面积 41291 平方米。配套建设绿化、给排水、电气、消防、道路等附属设施。项目建设性质为棚户区改造项目。		
必要性论证	(1) 涟发改投〔2022〕138号文件通过立项的批复; (2) 为加快县城区安置房建设进度,落实县政府安置房建设要求,改善城区居民居住环境和生活条件。		
可行性论证	(1) 项目已通过淮安市公共资源交易中心完成本项目的招标工作;已完成相关征地拆迁等相关工作,并取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》; (2) 项目现金流入能够满足还本付息要求,经测算,项目收益可以覆盖融资本息。		
公益性论证	(1) 专项债券资金将用于社区公共服务用房、配套公共建筑、商业用房等; (2) 可提供 1246 套住房,另外配有物业管理服务用房,社区党群服务用房,卫生站。 (3) 极大改善居民生活条件,有利于保障改善民生;完善城市功能,加快城市更新升级;妥善安置搬迁群众,提高居民生活质量。		
收益性论证	(3) 项目总投资 63000 万元,专项债券资金需求 40000 万元,资金需求合理; (2) 根据我县 2023 年涟水县浦西福地二期改造项目改造及征收计划安排,计划征收并新增商住土地出让用地 5 宗共 398.56 亩,预期土地出让净收益为 74192.67 万元。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		6.30
	财政资金	政府预算资金安排	2.30
		政府专项债券资金安排	4.00
		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: 2024 年 3 月完成分户验收; 目标 2: 2024 年 7 月完成竣工验收。					
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	4




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

	(10)		别			
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分				100	98	

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 type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input 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	<p>沈子五 部门负责人： 部门：（盖章）</p> 		
绩效处（科）室 审核意见	<p>处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）</p> 		
分管处（科）室 审核意见	<p>处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）</p> 		

附件 5

沭阳县 2024 年第一批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

项目：沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目

1、项目主要内容

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目，位于沭阳扎颜路北侧、老沭河东侧。由江苏沭阳城开集团有限公司开发建设，项目占地 48.79 亩，新建高层 7 幢，为 18 层，总建筑面积约 111154.08 m²，容积率 2.4961，建筑密度 18.83%，容积率 2.4961，绿地率 33.57%。该项目地上建筑面积 81194.78 m²，住宅面积 80075.92 m²，总户数 792 户，居住人数 2772 人。物业 460.92 m²，党群、社区用房 450.53 m²，邮政用房 89.12 m²，公厕 92.93 m²。地下车库面积（非人防）19308.6 m²，地下自行车库、储藏室 10171.84 m²。机动车位 650 个，其中地上 64 个，地下 586 个，非机动车位 1598 个。

2、项目经济社会效益分析

改善人居环境，解决了绝大多数中低收入群众、生活困难群体住房困难的重大问题，项目建设安置房，引导农民集中居住，将彻底改变棚户区脏乱差的现象，同时通过住宅产品的更新升级，为村民提供更高档的住宅产品和更优良的利于推动和谐社会的建设。

启动该项目建设，能盘活片区存量土地，提升了容积率，实现了土地的节约集约利用。同时，通过该区域土地开发可刺激旅游、酒店、现代商贸服务业的发展，培育新的经济增长点和新型产业。

实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高其生活质量，改善生活环境，使他们能够共享改革发展成果，提高党和政府的威信，有效改善了困难群众住房条件，缓解了社会矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长和社会和谐。

3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资为 38000 万元，其中：资本金 16000 万元，已于 2023 年度取得专项债 14000 万元，拟使用本期年度专项债融资金额 8000 万元。该项目于 2022 年 4 月开工建设，预计于 2024 年 6 月完工。

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
沭阳县金鑫嘉苑三期工程项目	38000	0	0	16000	14000	8000	

4、项目预期收益情况

根据对目前国内及沭阳县地区住宅用房设施经营状况的分析及人们未来消费水平的预测，主要参考目前沭阳县住宅及商业用房市场销售价格，考虑 2024 年后我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，就经

营业收入进行具体分析。经济评价过程中，该工程住宅价格暂按 8300 元/平方米，商业建筑 14000 元/平方米，车位 70000 元/个、储藏室 2500 元/平方米，经测算项目总收益 7.48 亿元，本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况，专项收入扣除相应的成本支出，根据现行的相关税法预计税（费），本项目增值税按 5% 计算，城市维护建设税按增值税 5% 计算，教育费附加及地方附加按增值税 5% 计算；企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%，剔除相关成本费用后的项目息税前利润为 3.21 亿元。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	沭阳县金鑫嘉苑三期工程 建设项目	项目主管部门 (盖章)	沭阳县住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2022 年 4 月	(预计)完成时间	2024 年 6 月
项目建设/运营单位 (盖章)	江苏沭阳城开集团有限公司	项目负责人及联系电话	耿源 18662737107
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	金鑫嘉苑三期工程，位于沭阳扎颜路北侧、老沭河东侧。由江苏沭阳城开集团有限公司开发建设，项目占地 48.79 亩，新建高层 7 幢，为 18 层，总建筑面积约 111154.08 m ² ，容积率 2.4961，建筑密度 18.83%，容积率 2.4961，绿地率 33.57%。该项目地上建筑面积 81194.78 m ² ，住宅面积 80075.92 m ² ，总户数 792 户，居住人数 2772 人。物业 460.92 m ² ，党群、社区用房 450.53 m ² ，邮政用房 89.12 m ² ，公厕 92.93 m ² 。地下汽车库面积（非人防）19308.6 m ² ，地下自行车库、储藏室 10171.84 m ² 。机动车位 650 辆，其中地上 64 辆，地下 586 辆，非机动车位 1598 个。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）； 根据国务院《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）、市政府办公室《关于进一步做好中心城市棚户区改造工作的实施意见》（宿政办发〔2018〕78 号）、《关于印发宿迁市中心城市棚户区改造工作规划（2018—2020）的通知》（宿政办发〔2018〕79 号）、沭阳发改局《关于沭阳金地建设开发有限公司新建金鑫嘉苑三期小区工程项目建议书的批复》（沭发基〔2018〕284 号）等相关文件。 (2) 项目实施产生的作用和意义； 用以满足棚户区改造安置需求和城市中等偏下收入住房困难家庭基本住房保障为目标，满足棚户区改造项目安置和住房困难群体的居住需求。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度； 项目所在地社会经济发展势头良好，经济总量呈明显增长趋势，人民生活水平不断提高，为项目的建设运营提供了良好的条件。同时，项目所在地社会资源承载力强，有利于项目的建设，而日益增长的市场需求为该项目提供了稳定的消费市场。本项目经济效益符合行业特点，同时有助于当地经济的合理发展，项目具有可行性。本项目在美化环境、提高人民生活水平、促进地方经济发展等方面具有良好的社会效益。本项目对安全性考虑充分，各项措施合理可行，潜在的危险、有害因素可以得到有效控制，达		

	<p>到安全运行的目的。因此，项目建设可行性方面的风险较低。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性： 金鑫嘉苑三期项目资金来源为：自有资本金 1.6 亿元，专项债券 2.2 亿元。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点： 项目在保证住宅及商业正常销售和经营的前提下，可以实现财务平衡，按目前测算分析，可用于资金平衡相关收益总额为 32160.78 万元。经过测算，总体的对全部债务存续期融资本息覆盖倍数为 1.21 倍（32160.78 万元/26620 万元），因而我们预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目在财务上是可行的</p>			
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容： 新建高层 7 幢,为 18 层，总建筑面积约 111154.08 m²，共建住宅 792 套。</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： 建设 792 套定销商品房用于实物安置棚改户。</p>			
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性： 沭阳县金鑫嘉苑三期建设工程项目为棚改建设项目</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性： 根据对目前国内及沭阳县地区住宅用房设施经营状况的分析及人们未来消费水平的预测，主要参考目前沭阳县住宅及商业用房市场销售价格，考虑 2023 年后我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，就经营收入进行具体分析。经济评价过程中，该工程住宅价格暂按 8300 元/平方米，商业建筑 14000 元/平方米，车位 70000 元/个、储藏室 2500 元/平方米，经测算项目总收益 7.48 亿元，本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况，专项收入扣除相应的成本支出，根据现行的相关税法预计税（费），本项目增值税按 5%计算，城市维护建设税按增值税 5%计算，教育费附加及地方附加按增值税 5%计算；企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%，剔除相关成本费用后的项目息税前利润为 3.21 亿元。</p>			
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		3.8	
	财政资金	政府预算资金安排		
		政府专项债券资金安排		2.2
		其中：用作项目资本金		
	自筹资金	自有资金		1.6
市场化融资				
项目中长期目标	<p>目标 1：满足棚户区改造安置需求</p> <p>目标 2：保障城市中等偏下收入住房困难家庭基本住房</p>			

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






内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	3
		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	3
		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	5
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	5
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	5
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	5
		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	5
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	3
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	2
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	2
	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	2
		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	2
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	2

		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	2
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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