

# 南京市 2024 年第二批江苏省政府 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：栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程

### 1、项目主要内容

本项目为栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程，项目建设单位为南京迈燕建设发展有限公司。项目规划用地面积 22103 平方米，建设内容为三幢 11 层、两幢 8 层、一幢 7 层、一幢 6 层建筑和 2 层裙房。项目规划总建筑面积 50035.91 平方米，其中：地上 33335.91 平方米，地下 16700 平方米，总户数 354 户。项目位于南京市栖霞区迈皋桥街道兴卫村片区，地块 1 北至兴贤佳园，西至农场北路，南至尧红路，东至规划社区用地；地块 2 北至兴都花园西苑，西至兴卫路，南至尧红路，东至近贤路。

### 2、项目经济社会效益分析

（一）周边配套建设工程建成之后，其社会经济效益及功能立刻得以显示出来。

将促进兴卫村片区人口的进一步聚集，并对周边区域建设起到极大带动作用，投资环境将得到较大改善，促进区域产业结构优化调整，实现和周边产业协调发展，增加就业岗位和就业人数，提高从业人员的职业素养，从而起到稳定社会、促进发展的作用。

（二）改善原棚户区居民生活水平和生活质量。

本项目通过棚户区改造，将功能混杂、容貌破旧、居住简陋的棚户区拆迁，异地建成为功能升、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。

(三) 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情势下，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

栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程的项目总投资40879.92万元，资本金（其他资本金）8879.92万元，债券融资26000万元，其中2022年已申请债券融资15000.00万元，2023年已申请债券融资8000.00万元，2024年拟债券融资3000万元，预计债券期限为七年期。

本项目建设周期为3年，2022年4月至2024年12月。预计该项目今年年底能够竣工交付。

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
栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	40879.92			8879.92	23000	3000	6000

### 4、项目预期收益情况

本期融资资金投资项目现金流入通过建成的资产出售实现。栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程参照项目所在地周边类似项目的出售价格并结合项目的自身情况综合考虑后确定。

预计本项目融资存续期内收益情况如下：本项目总收入预计为51866.91万元，为安置房/商铺配套销售收入。债券存续期内项目预计支出4979.72万元，主要是房屋销售税费约4796.51万元，保障房项目运营成本183.21万元。债券存续期内项目预计净收益46887.19万元，完全可以覆盖该项目债券的本息和。

## 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	栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	项目主管部门（盖章）	南京市栖霞区住房和城乡建设局
开工时间	2022年4月	（预计）完成时间	2024年12月
项目建设/运营单位（盖章）	南京迈燕建设发展有限公司	项目负责人及联系电话	孙巍 13914736115
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 40879.92 万元，项目规划用地面积 22103 平方米，项目规划总建筑面积 50035.91 平方米，其中：地上 33335.91 平方米，地下 16700 平方米，总户数 354 户。建设内容为三幢 11 层、两幢 8 层、一幢 7 层、一幢 6 层建筑和 2 层裙房以及周边配套工程。		
必要性论证	（1）项目申请设立的依据：宁栖行审字（2021）39 号； （2）项目实施产生的作用和意义：改善、解决居民的居住问题，确保居住安全，改善改造家庭的居住条件和生活质量，支持周边配套设施的建设，提升栖霞区形象，美化城市面貌，改善交通，提高城市竞争力；最大限度地减轻因道路建设对家庭的住房影响，让居民享受到改革开放、城市化进程的的成果，有利于构建社会主义和谐社会。		
可行性论证	（1）项目建设投资合规性与项目成熟度：南京市栖霞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。该安置小区外围交通路网已基本形成，给排水、供电等市政配套设施可以满足项目需求，项目具有良好的实施基础和建设条件。 （2）项目资金来源和到位可行性；项目总投资为 40879.92 万元，其中资本金部分由企业自筹 8879.92 万元，拟根据项目建设进度所需资金需求分三批申请政府专项债券共计 26000 万元，项目资本金比例为 21.72%。 （3）项目偿债计划可行性和偿债风险点：本项目专项债券按照批次分别在对应存续期末进行一次性还本。根据保障房预计收益，净收益能够覆盖债券发行本息和，偿债能力有保证。		
公益性论证	（1）专项债券资金投向领域及建设内容：项目属于保障性安居工程领域中的棚户区改造项目。根据项目实际建设情况，本项目属于在建的棚户区改造项目，故满足专项债券资金投向领域要求。 （2）专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：本项目总投资 40879.92 万元，专项债券资金形成公益性资本支出全部用于建设安置房 354 套以及周边配套工程建设。		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：根据项目建设进展情况，本次拟发行地方政府专项债券筹集 3000 万元，用于满足建设期第 3 年建设资金投入需要。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：参照项目所在地周边类似项目的出售价格并结合项目的自身情况综合考虑后确定。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		4.087992			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		2.6		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		0.887992		
其他自筹资金		0.6				
项目中长期目标	<p>目标 1：回购兴卫村 87 号小区 6 栋房屋（该房屋为小产权房），回购建筑面积约 20000 余平方米，安置居民 252 户；此外，征收何家村 8 号、网板路 2 号小区两栋房屋，征收建筑面积约 7000 平方米，需要安置居民 97 户；</p> <p>目标 2：建设保障房用地面积 22103 平方米，项目规划总建筑面积 50035.91 平方米，保障房总户数 354 户；</p> <p>目标 3：周边配套基础设施修建完工。</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	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	





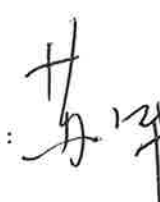
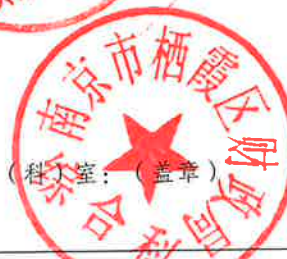
	(10)	收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟 度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,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	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：航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区

### 1、项目主要内容

主要建设内容为安置房及配套附属设施建设，总建筑面积约 38 万平方米，涉及安置住房 2485 套。建设地点位于南京市江宁区宁溧路以东、盛贸大道以南，项目占地约 301 亩，总投资约 182,000.00 万元。本次拟申报 2021 年棚改专项债券项目为航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区项目占地约 204 亩，总建筑面积约 25.8 万平方米，涉及安置房 1685 套。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目的建设是为了适应经济社会发展的趋势，可以解决江宁区居民的住房问题、改善居住环境，完善保障性住房供应体系，也是塑造城市形象、提升城市活力的有效途径，进而促进构建和谐社会、实现可持续发展。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区项目总投资约 123,000.00 万元，其中自有资金安排 25,000.00 万元，拟申请发行棚改债券 98,000.00 万元，其中：2021 年已使用债券募集资金 28,000.00 万元（期限 7 年，利率 3.29%，按年付息），本次拟使用债券募集资金 40,000.00 万元，计划使用 2024 年下半年债券募集非资本金 30,000.00 万元。目前项目正在主体施工阶段，部分楼栋已主体封顶，进行室内外装修装饰。

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 01 地块安置房北区（二期）及南区	123000			25000	28000	40000	30000

#### 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，航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房项目用于平衡的地块位于千帆路以北、神州路以南、龙川路以东、金德路以西；千帆路以北、神州路以南、金德路以东、来凤路以西；纬二路以北、千帆路以南、龙川路以东、金德路以西，面积 264.12 亩，纬二路以南、定远路以北、龙川路以西、弘毅路以东，面积 58.21 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 489,634.46 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 01 地块安置房北区（二期）及南区	451,276.00	38,358.46	489,634.46

(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 01 地块安置房北区（二期）及南区	489,634.46	286,864.22	202,770.24

(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 01 地块安置房北区（二期）及南区项目按预计目标价格 100% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.70；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.63；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数

为 1.55。

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

## 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 01 地块安置房北区（二期）及南区	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 6 月
项目建设/运营单位 (盖章)	南京临航建设开发有限公司	项目负责人及联系电话	黄延升 18012909929
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区项目占地约 204 亩，总建筑面积约 25.8 万平方米，拟建设 1685 套安置房。建设地点位于南京市江宁区宁溧路以东、盛贸大道以南。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：宁经管委发〔2017〕547 号</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的实施是改善居住环境、提高居民生活质量和城市形象的需要，更是经济社会发展的需要，滞后的城市建设将对经济产生阻碍，影响长远的发展后劲。城市建设、环境与先进地区的差距将来会演变成综合竞争力的差距，该项目的建设将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。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：目前项目所有合规性手续均齐备，项目成熟度高；</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：项目建设资金已按工程建设进度，逐步到位；</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，无偿债风险。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向领域为保障性安居工程，安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施；</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施。</p>		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目建设投资已经政府主管部门审批同意，根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		12.3			
	财政资金	政府预算资金安排	2.5			
		政府专项债券资金安排	9.8			
	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	<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
成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理			合理	3	3
收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理			合理	4	4








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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核
------	------	----------	--------

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

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

### 项目 3：航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期

#### 1、项目主要内容

航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目建设地点位于南京市江宁区横溪新市镇规划六号路以东、七号路以南、三号路以西、八号路以北，项目占地约 168 亩。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 24 万平米（其中地上建筑面积约 15.04 万平方米，地下建筑面积约 8.37 万平方米），套数 1508 套。

#### 2、项目经济社会效益分析

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

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资约 172000 万元，其中自有资金安排 75000 万元，拟申请发行棚改债券 97000 万元，其中：2021 年已发行债券资金 30000 万元，2022 年已发行债券资金 13000 万元，其他项目调整专项债券资金 16000 万元，2023 年发行 12000 万元，本次拟发行 20000 万元，2024 年下半年拟发行 6000 万元。目前项目正在主体施工阶段，部分楼栋已主体封顶，进行室内外装修装饰。

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	172000			75000	71000	20000	6000

#### 4、项目预期收益情况

本项目现金流入拟通过国有土地使用权出让实现用于平衡，用于平衡的地块位于

神舟路以南、志航路以北、飞天大道以东、弘毅路以西地块，面积 104.88 亩；千帆路以南、纬二路以北、飞天大道以东、弘毅路以西地块，面积 85.47 亩；纬二路以南、定远路以北、飞天大道以东、弘毅路以西地块，面积 56.28 亩。土地出让价格参考近两年周边类似地块出让价格综合考虑后确定。

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为 388,026.38 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横溪安置房二期	357,628.00	30,398.38	388,026.38

(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
航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	388,026.38	235,482.13	152,544.25

(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横溪安置房二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 1.32；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.20。

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

## 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横溪安置房二期	项目主管部门 (盖章)	南京江宁经济技术开发区管 理委员会
开工时间	2020年12月	(预计)完成时间	2024年6月
项目建设/运营 单位(盖章)	南京临航建设开发有限 公司	项目负责人及 联系电话	黄延升 18012909929
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>到期申请延续</span>		
项目内容简介	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目主要建设内容为安置房及配套附属设施建设,总建筑面积约24万平方米,涉及安置住房1508套。建设地点位于南京市江宁区横溪新市镇规划六号路以东、七号路以南、三号路以西、八号路以北,项目占地约168亩。		
必要性论证	(1)项目申请设立的依据:宁经管委发(2019)34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)项目建设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	(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		17.2			
	财政资金	政府预算资金安排	7.5			
		政府专项债券资金安排	9.7			
	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:改善居住环境、提高居民生活质量; 目标2:集约城市土地利用,进一步缓解城市内部二元矛盾。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (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	部门负责人：  部门：（盖章） 			
绩效处（科）室 审核意见	处（科）室负责人：   处（科）室：（盖章） 			
分管处（科）室 审核意见	处（科）室负责人：   处（科）室：（盖章）			

## 项目 4：解溪小区（经济适用房）及配套设施工程

### 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	195394.4			109794.4	44500	16000	25100

项目总投资约 195,394.40 万元。其中资本金 109,794.40 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 85,600.00 万元，其中 2023 年上半年已使用债券募集非资本金 14,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.95%，按年付息），2023 年下半年已使用债券募集非资本金 14,500.00 万元（期限 7 年，利率 2.77%，按年付息），2024 年上半年已使用债券募集非资本金 16,000.00 万元（期限 7

年，利率 2.40%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 16,000.00 万元，使用后期债券募集非资本金 25,100.00 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 2.54；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.43；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.32。

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，我们认为项目现金流入能够满足项目还本付息要求。

## 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） 及配套工程	项目主管部门 （盖章）	南京江宁高新技术产业开发 区管理委员会
开工时间	2022 年 11 月	（预计）完成时间	2025 年 11 月
项目建设/运营 单位（盖章）	南京江宁高新园建设投 资有限公司	项目负责人及 联系电话	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		19.53944			
	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		10.97944		
	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					
绩效处(科)室 审核意见					
分管处(科)室 审核意见					

## 项目 5：盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目

### 1、项目主要内容

主要建设内容为安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施，涉及安置房 4354 套。项目规划总建筑面积约 80.74 万平方米，其中地上建筑面积约 51.13 万平方米，地下建筑面积约 29.61 万平方米。

项目建设内容及规模：本次工程分为建筑工程等三大类。规划总建筑面积约 807369 平方米，其中地上建筑面积 511269 平方米，地下建筑面积 296100 平方米。建筑工程共分为 A、B、C、D、E、F 六个住宅地块以及社区中心、幼托用地、公交场站三个地块。其中，安置房总建筑面积 785669 平方米、社区中心总建筑面积 13150 平方米，幼儿园规划总建筑面积 7350 平方米，公交场站，总建筑面积为 1200 平方米，19035.45 平方米的公园绿地，6 条市政道路面积约 152523.04 平方米。

### 2、项目经济社会效益分析

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

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	576266.34			426266.34	20000	12000	118000

本项目总投资约 576266.34 万元，具体构成为江北铁路公司出资 383196.39 万元，江宁区财政出资 24142.32 万元，江宁街道出资 16094.88 万元，南京滨江投资发展有

限公司出资 152832.75 万元。建设期 3 年。拟申请 15 亿元棚改专项债用于项目建设，2022 年已使用债券募集非资本金 20,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.81%，按年付息），本次拟使用债券募集资金 12,000.00 万元，使用后期债券资金 118,000.00 万元。预计 11 月底江北铁路公司资本金到位。

#### 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青莲路以北、景明大街以西地块（容积率 2.3），面积 64.74 亩；位于青莲路以北、乐业街以西地块（容积率 2.3），面积 57.93 亩；位于青莲路以北、中元北路以西地块（容积率 2.2），面积 61.95 亩；位于青莲路以南、景明大街以西渡口（容积率 2.5），面积 43.7 亩。

（1）项目收入预测：项目总收入预计为 473,535.68 万元。

单位：万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	388,144.00	85,391.68	473,535.68

（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
盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	473,535.68	233,148.53	240,387.15

（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：

盛江花苑九期安置房及市政配套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 1.33；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.27；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.21。

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

## 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	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	项目主管部门 (盖章)	南京滨江经济开发区管理委员会
开工时间	2022 年 10 月	(预计) 完成时间	2025 年 6 月
项目建设/运营单位 (盖章)	南京滨江投资发展有限公司	项目负责人及联系电话	殷昌柱 13913811958
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	主要建设内容为安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施，涉及安置房 4354 套。项目规划总建筑面积约 80.74 万平方米，其中地上建筑面积约 51.13 万平方米，地下建筑面积约 29.61 万平方米。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：江宁滨江管委复〔2021〕10 号。 (2) 项目实施产生的作用和意义：该项目的实施是符合国民经济和社会发展“十四五”规划，有助于改善区域居民生活环境、增强区域的配套功能、促进滨江开发区地区投资和经济发展、提升区域综合竞争力，同时也是提高滨江开发区经济实力的需要。该项目建成后将有利于推动滨江新城成为江宁西南部最具宜居的生态智慧新城，进一步完善江宁区的规划格局，对滨江乃至江宁区和谐发展也将起到积极的促进作用，社会效益极其显著。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：目前项目 AEF 区正在施工建设，项目成熟度较高。 (2) 项目建设资金来源为：财政资金 4.02 亿元，自筹资金（江北铁路公司）38.32 亿元，剩余 15.28 亿元通过发行地方政府专项债筹措。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，无偿债风险。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域：保障性安居工程；建设内容：安置房及其相关配套附属设施，相关设备购置及安装； (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：建筑工程费、设备购置及安装费、市政道路土方工程、沥青混凝土道路、市政综合管网、景观绿化、路灯、工程建设其他费用、预备费等。		

收益性论证	<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		57.626634			
	财政资金	政府预算资金安排		4.02		
		政府专项债券资金安排		15		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
江北铁路出资		38.626634				
项目中长期目标	<p>目标1：改善区域居民生活环境；</p> <p>目标2：增加居民就业机会；</p> <p>目标3：促进区域社会经济全面发展。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5


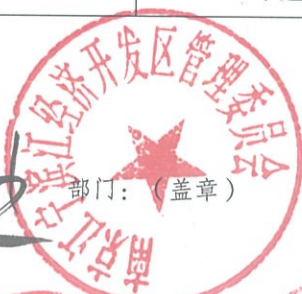


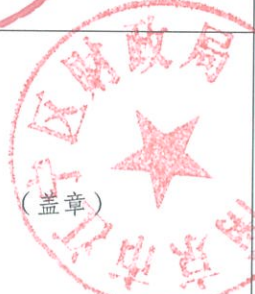
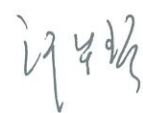

	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否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	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5

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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

## 项目 6：兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）

### 1、项目主要内容

本项目名称为兰桥六期 A 组团二期经济适用房（拆迁安置房），属于棚户区改造行业项目，项目已开工在建。该项目主要建设住宅、配套商业、社区服务用房、社区中心、地下车库及相关附属配套等工程，总建筑面积约 152871 平方米，其中地上建筑面积约 102554 平方米、地下建筑面积约 50317 平方米。

### 2、项目经济社会效益分析

#### （1）经济效益

本项目属于固定资产投资项目，总投资 95000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。

本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在债券存续期内可以实现收益 107251 万元，项目具有良好的经济效益。

#### （2）社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。

既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 95000 万元，自有资本金 61500 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划融资总额为 33500 万元，其中 2022 年已通过发行专项债券募集资金 24000 万元，2023 年已通过发行专项债券募集资金 2300 万元，本次拟使用债券募集资金 7200 万元。目前项目建设正在进行中，计划于 2024 年 8 月完成建设。

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
兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	95000			61500	26300	7200	

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。项目实施完成后，全部债券存续期内预计可取得总收益 107251 万元，用于本项目还本付息。在全部债券存续期内，按预计的目标收益的 100% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 2.66；按照预计的目标收益的 95% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 2.53；按照预计的目标收益的 90% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 2.39。本期债券存续期内，项目预期收益的本息覆盖倍数为 2.71。

## 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	兰桥六期 A 组团二期(拆迁安置房)	项目主管部门 (盖章)	南京市浦口区住房保障和房产局
开工时间	2020年5月	(预计)完成时间	2024年8月
项目建设/运营单位(盖章)	南京市浦口区保障房建设发展有限公司	项目负责人及联系电话	赵健 13952060195
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	该项目主要建设住宅、配套商业、社区服务用房、社区中心、地下车库及相关附属配套等工程，总建筑面积约 152871 平方米，其中地上建筑面积约 102554 平方米、地下建筑面积约 50317 平方米。		
必要性论证	<p>(1) 本项目投向属于国家发改委《产业结构调整指导目录》(2019 年本)鼓励类，符合《浦口区“十三五”保障性住房建设规划》(浦政办发〔2017〕52 号)。项目建设一方面用于安置附近区域的拆迁居民，提高人民群众的生活居住条件，另一方面有利于改善浦口区的整体环境，满足、对应江北新区的发展规划，该项目的宏观建设背景十分利于项目的推进。</p> <p>(2) 项目建成后可以提升城市形象，将为拆迁及低收入人群提供居住保障，大幅度改善、提高受保护人群的生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升江北新区的形象做出一定贡献。</p>		
可行性论证	<p>(1) 本项目通过了立项批复，浦口区发改局印发项目核准的批复(浦发改投资字〔2018〕388 号)。</p> <p>(2) 项目总投资为 95000 万元，其中拟通过发行专项债券募集资金 33500 万元，其余资金拟由项目实施单位自筹解决。</p> <p>(3) 本项目债券存续期间，项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间预计可实现的项目收益，足够覆盖本项目融资本金及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。</p>		
公益性论证	<p>(1) 本项目领域为棚户区改造项目。建设内容包括住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等。</p> <p>(2) 本项目属于公益性项目，专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：住宅、商业、社区居家养老服务用房、物管用房、配电房、垃圾站、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程建设，其投向属于公益性支出。本项目符合专项债券发行的项目属性。</p>		

收益性论证	<p>(1) 本项目总投资 95000 万元，资本金比例符合国家关于资本金比例的规定，项目运营期可实现收入 116577 万元，可实现收益 107251 万元，能够覆盖专项债本息。</p> <p>(2) 本项目通过销售住宅、商铺和出租停车位获得收入。本项目具有明晰、确定的收益来源，且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本，基本符合项目实际情况。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		9.5			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		3.35		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		6.15		
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标 1：住宅、商铺按计划销售完成；</p> <p>目标 2：车位出租率达到 85%。</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	 部门负责人：  部门：（盖章）		
绩效处（科）室 审核意见	处（科）室负责人：武智敏  处（科）室：（盖章）		
分管处（科）室 审核意见	处（科）室负责人：施婷婷  处（科）室：（盖章）		

## 项目 7：兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）

### 1、项目主要内容

本项目名称为兰桥七期经济适用房（拆迁安置房），属于棚户区改造行业项目，属于公益性项目，项目已开工在建。本项目拟建拆迁安置房小区，位于南京市浦口区桥林街道，总用地面积 57903.64 平方米，该项目总建筑面积约 164625 平方米，其中地上总建筑面积为 115475 平方米，地下总建筑面积为 49150 平方米。建筑包括住宅楼、商业用房、物业管理用房、养老用房、消防控制室、配电房、开关站、门卫、快件服务用房及地下车库。

### 2、项目经济社会效益分析

#### （1）经济效益

本项目属于固定资产投资项目，总投资 99000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。

本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在债券存续内可以实现收益 123749 万元，项目具有良好的经济效益。

#### （2）社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市

场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 99000 万元，自有资本金 34500 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划融资总额为 64500 万元，其中 2021 年已通过发行专项债券募集资金 16000 万元，2022 年已通过发行专项债券募集资金 19000 万元，本次拟使用债券募集资金 29500 万元。目前项目建设正在进行中，计划于 2024 年 12 月完成建设。

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
兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	99000			34500	35000	29500	

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。项目实施完成后，全部债券存续期内预计可取得总收益 123749 万元，用于本项目还本付息。在全部债券存续期内，按预计的目标收益的 100% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 1.59；按照预计的目标收益的 95% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 1.51；按

照预计的目标收益的 90% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 1.43。本期债券存续期内，项目预期收益的本息覆盖倍数为 1.62。

## 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	兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	项目主管部门 (盖章)	南京市浦口区住房保障和房产局
开工时间	2021 年 3 月	(预计) 完成时间	2024 年 12 月
项目建设/运营单位 (盖章)	南京康晟房地产开发有限公司	项目负责人及联系电话	田伟 13813808029
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	主要建设住宅、商业用房、物业管理用房、地下车库及相关附属配套用房等设施，总建筑面积约 164625 平方米，其中地上建筑面积约 115475 平方米、地下建筑面积约 49150 平方米。		
必要性论证	<p>(1) 本项目投向属于国家发改委《产业结构调整指导目录》(2019 年本) 鼓励类，符合《浦口区“十三五”保障性住房建设规划》(浦政办发〔2017〕52 号)。项目建设一方面用于安置附近区域的拆迁居民，提高人民群众的生活居住条件，另一方面有利于改善浦口区的整体环境，满足、对应江北新区的发展规划，该项目的宏观建设背景十分利于项目的推进。</p> <p>(2) 项目建成后可以提升城市形象，将为拆迁及低收入人群提供居住保障，大幅度改善、提高受保护人群的生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升江北新区的形象做出一定贡献。</p>		
可行性论证	<p>(1) 本项目通过了立项批复，浦口区发改局印发项目核准的批复 (浦发改投资字〔2018〕359 号)。</p> <p>(2) 项目总投资为 99000 万元，其中计划发行债券 64500 万元，其余资金拟由项目实施单位自筹解决。</p> <p>(3) 本项目债券存续期间，项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间预计可实现的项目收益，足够覆盖本项目融资本金及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。</p>		
公益性论证	<p>(1) 本项目领域为棚户区改造项目。建设内容包括住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车场及相关附属配套设施等。</p> <p>(2) 本项目属于公益性项目，专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：拆迁安置房、商业、物业、配电房、门卫、地下停车场及相关附属配套设施等建设，其投向属于公益性支出。本项目符合专项债券发行的项目属性。</p>		

收益性论证	<p>(1) 本项目总投资 99000 万元，资本金比例符合国家关于资本金比例的规定，项目运营期可实现收入 134509 万元，可实现收益 123749 万元，可以覆盖专项债本息。</p> <p>(2) 本项目通过销售住宅、商铺和出租停车位获得收入。本项目具有明晰、确定的收益来源，且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本，基本符合项目实际情况。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		9.9			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		6.45		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		3.45		
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标 1：住宅、商铺按计划销售完成；</p> <p>目标 2：车位出租率达到 85%。</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	 部门负责人：  部门：（盖章）			
绩效处（科）室 审核意见	处（科）室负责人：武智敏  处（科）室：（盖章）			
分管处（科）室 审核意见	处（科）室负责人：施婷婷  处（科）室：（盖章）			

## 项目 8：侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）

### 1、项目主要内容

本项目名称为侯郢四期经济适用房（拆迁安置房），属于棚户区改造行业项目，属于公益性项目。本项目主要建设住宅、商业、养老服务用房、物管用房、配电房、地下停车库及相关配套设施等工程，总建筑面积约 64050.32 平方米，其中地上建筑面积约 38201.92 平方米。

### 2、项目经济社会效益分析

#### （1）经济效益

本项目属于固定资产投资项目，总投资 37000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。

本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在债券存续内可以实现收益 42890 万元，项目具有良好的经济效益。

#### （2）社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。

既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 37000 万元，自有资本金 13000 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划融资总额为 24000 万元，其中 2022 年已通过发行专项债券募集资金 7000 万元，本次拟使用债券募集资金 17000 万元。目前项目建设正在进行中，计划于 2024 年 12 月完成建设。

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
侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	37000			13000	7000	17000	

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。项目实施完成后，全部债券存续期内预计可取得总收益 42890 万元，用于本项目还本付息。在全部债券存续期内，按预计的目标收益的 100% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 1.48；按照预计的目标收益的 95% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 1.41；按照预计的目标收益的 90% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 1.33。本期债券存续期内，项目预期收益的本息覆盖倍数为 1.49。

## 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	侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	项目主管部门 （盖章）	南京市浦口区住房保障和房产局
开工时间	2022年6月	（预计）完成时间	2024年12月
项目建设/运营单位（盖章）	南京宁浦房地产开发有限责任公司	项目负责人及联系电话	黄海涛 13913362881
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	主要建设住宅、商业、养老服务用房、物管用房、配电房、地下停车场及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 37,439.01 平方米，总建筑面积约 65,737.97 平方米，其中地上建筑面积约 37,967.67 平方米。		
必要性论证	<p>（1）本项目投向属于国家发改委《产业结构调整指导目录》（2019 年本）鼓励类，符合浦口区保障性住房建设规划。项目建设一方面用于安置附近区域的拆迁居民，提高人民群众的生活居住条件，另一方面有利于改善浦口区的整体环境，满足、对应江北新区的发展规划，该项目的宏观建设背景十分利于项目的推进。</p> <p>（2）项目建成后可以提升城市形象，将为拆迁及低收入人群提供居住保障，大幅度改善、提高受保护人群的生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升江北新区的形象做出一定贡献。</p>		
可行性论证	<p>（1）本项目通过了立项批复，浦口区行政审批局印发项目核准的批复（浦行审投字〔2020〕68号）。</p> <p>（2）项目总投资为 37000 万元，其中计划发行债券 24000 万元，其余资金拟由项目实施单位自筹解决。</p> <p>（3）本项目债券存续期间，项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间预计可实现的项目收益，足够覆盖本项目融资本金及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。</p>		
公益性论证	<p>（1）本项目领域为棚户区改造项目。建设内容包括住宅、商业、养老服务用房、物管用房、配电房、地下停车场及相关配套设施等。</p> <p>（2）专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车场及相关附属配套设施等建设，其投向属于公益性支出。本项目符合专项债券发行的项目属性。</p>		

收益性论证	<p>(1) 本项目总投资 37000 万元，资本金比例符合国家关于资本金比例的规定，项目运营期可实现收入 46618 万元，可实现收益 42890 万元，可以覆盖专项债本息。</p> <p>(2) 本项目通过销售住宅、商铺和出租停车位获得收入。本项目具有明晰、确定的收益来源，且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本，基本符合项目实际情况。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		3.7			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		2.4		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		1.3		
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标 1：住宅、商铺按计划销售完成；</p> <p>目标 2：车位出租率达到 85%。</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="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  <p>部门负责人：</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; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p>处（科）室负责人：武智敏</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>处（科）室：（盖章）</p> </div> </div>			
分管处（科）室 审核意见	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p>处（科）室负责人：施婷婷</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>处（科）室：（盖章）</p> </div> </div>			

## 项目 9：永宁棉场四期经济适用房（拆迁安置房）

### 1、项目主要内容

本项目名称为永宁棉场四期经济适用房（拆迁安置房），属于棚户区改造行业项目，属于公益性项目，项目已开工在建。本项目拟建包括住宅、商业配套、配电房、门卫其他和地下停车库等，地上建筑面积 101288.42 平方米，地下建筑面积 50970.32 平方米，建筑面积共计 152258.74 平方米。

### 2、项目经济社会效益分析

#### （1）经济效益

本项目属于固定资产投资项目，总投资 100000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。

本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在债券存续内可以实现收益 121106 万元，项目具有良好的经济效益。

#### （2）社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。

既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 100000 万元，自有资本金 50200 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划融资总额为 49800 万元，其中 2022 年已通过发行专项债券募集资金 30000 万元，本次拟使用债券募集资金 19800 万元。目前项目建设正在进行中，计划于 2024 年 8 月完成建设。

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
永宁棉场四期经济适用房（拆迁安置房）	100000			50200	30000	19800	

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。项目实施完成后，全部债券存续期内预计可取得总收益 121106 万元，用于本项目还本付息。在全部债券存续期内，按预计的目标收益的 100% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 2.02；按照预计的目标收益的 95% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 1.92；按照预计的目标收益的 90% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 1.82。本期债券存续期内，项目预期收益的本息覆盖倍数为 2.05。

## 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	永宁棉场四期经济适用房（拆迁安置房）	项目主管部门 (盖章)	南京市浦口区住房保障和房产局
开工时间	2020年7月	(预计)完成时间	2024年8月
项目建设/运营单位(盖章)	南京宁浦房地产开发有限责任公司	项目负责人及联系电话	黄海涛 13913362881
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	该项目主要建设住宅、商业、配电房、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 66960 平方米，总建筑面积约 152258.74 平方米，其中地上建筑面积约 101288.42 平方米。		
必要性论证	<p>(1) 本项目投向属于国家发改委《产业结构调整指导目录》(2019 年本)鼓励类，符合《浦口区“十三五”保障性住房建设规划》(浦政办发〔2017〕52 号)。项目建设一方面用于安置附近区域的拆迁居民，提高人民群众的生活居住条件，另一方面有利于改善浦口区的整体环境，满足、对应江北新区的发展规划，该项目的宏观建设背景十分利于项目的推进。</p> <p>(2) 项目建成后可以提升城市形象，将为拆迁及低收入人群提供居住保障，大幅度改善、提高受保护人群的生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升江北新区的形象做出一定贡献。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度；本项目通过了立项批复，南京市浦口区行政审批局印发项目核准的批复(浦行审投字〔2020〕92 号)。</p> <p>(2) 项目总投资为 100000 万元，其中计划发行债券 49800 万元，其余资金拟由项目实施单位自筹解决。</p> <p>(3) 本项目债券存续期间，项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间预计可实现的项目收益，足够覆盖本项目融资本金及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。</p>		
公益性论证	<p>(1) 本项目领域为棚户区改造项目。建设内容包括住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等。</p> <p>(2) 本项目属于公益性项目，专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：拆迁安置房、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等建设，其投向属于公益性支出。本项目符合专项债券发行的项目属性。</p>		

收益性论证	<p>(1)本项目总投资 100000 万元,资本金比例符合国家关于资本金比例的规定,项目运营期可实现收入 131640 万元,可实现收益 121106 万元,可以覆盖专项债本息。</p> <p>(2)本项目通过销售住宅、商铺和出租停车位获得收入。本项目具有明晰、确定的收益来源,且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本,基本符合项目实际情况。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		10			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		4.98		
		其中:用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		5.02		
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标 1:住宅、商铺按计划销售完成;</p> <p>目标 2:车位出租率达到 85%。</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="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>部门负责人：</p> </div>  </div>			
绩效处(科)室 审核意见	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>处(科)室负责人：武智敏</p> </div>  </div>			
分管处(科)室 审核意见	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>处(科)室负责人：施婷婷</p> </div>  </div>			

## 项目 10：高华四期经济适用房（拆迁安置房）

### 1、项目主要内容

本项目名称为高华四期经济适用房（拆迁安置房），属于棚户区改造行业项目，属于公益性项目，项目已开工在建。本项目拟建拆迁安置房，包括住宅、商业配套、物业管理用房、配电房、门卫及地下停车库等，地上建筑面积 57967.72 平方米，地下建筑面积 26346.4 平方米，建筑面积共计 84314.12 平方米，其中：地上住宅面积 52733.72 平方米，商业配套面积 4244 平方米，物业管理用房面积 880 平方米，配电房面积 104 平方米，门卫及其他面积 6 平方米。

### 2、项目经济社会效益分析

#### （1）经济效益

本项目属于固定资产投资项，总投资 70000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。

本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在债券存续内可以实现收益 76672 万元，项目具有良好的经济效益。

#### （2）社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。

一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 70000 万元，自有资本金 48200 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划融资总额为 21800 万元，其中 2022 年已通过发行专项债券募集资金 10000 万元，本次拟使用债券募集资金 11800 万元。目前项目建设正在进行中，计划于 2024 年 8 月完成建设。

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
高华四期经济适用房（拆迁安置房）	70000			48200	10000	11800	

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。项目实施完成后，全部债券存续期内预计可取得总收益 76672 万元，用于本项目还本付息。在全部债券存续期内，按预计的目标收益的 100% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 2.92；按照预计的目标收益的 95% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 2.77；按照预计的目标收益的 90% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 2.63。本期债券存续期内，项目预期收益的本息覆盖倍数为 2.95。

## 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	高华四期经济适用房（拆迁安置房）	项目主管部门 (盖章)	南京市浦口区住房保障和房产局
开工时间	2020年7月	(预计)完成时间	2024年8月
项目建设/运营单位(盖章)	南京宁浦房地产开发有限公司	项目负责人及联系电话	黄海涛 13913362881
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	该项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 32505 平方米，总建筑面积约 84314.12 平方米，其中地上建筑面积约 57967.72 平方米。		
必要性论证	<p>(1) 本项目投向属于国家发改委《产业结构调整指导目录》(2019 年本)鼓励类，符合《浦口区“十三五”保障性住房建设规划》(浦政办发〔2017〕52 号)。项目建设一方面用于安置附近区域的拆迁居民，提高人民群众的生活居住条件，另一方面有利于改善浦口区的整体环境，满足、对应江北新区的发展规划，该项目的宏观建设背景十分利于项目的推进。</p> <p>(2) 项目建成后可以提升城市形象，将为拆迁及低收入人群提供居住保障，大幅度改善、提高受保护人群的生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升江北新区的形象做出一定贡献。</p>		
可行性论证	<p>(1) 本项目通过了立项批复，浦口区行政审批局印发项目核准的批复(浦行审投字〔2020〕82 号)。</p> <p>(2) 项目总投资为 70000 万元，其中计划发行债券 21800 万元，其余资金拟由项目实施单位自筹解决。</p> <p>(3) 本项目债券存续期间，项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间预计可实现的项目收益，足够覆盖本项目融资本金及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。</p>		
公益性论证	<p>(1) 本项目领域为棚户区改造项目。建设内容包括住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等。</p> <p>(2) 本项目属于公益性项目，专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：拆迁安置房、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等建设，其投向属于公益性支出。本项目符合专项债券发行的项目属性。</p>		

收益性论证	<p>(1) 本项目总投资 70000 万元，资本金比例符合国家关于资本金比例的规定，项目运营期可实现收入 83346 万元，可实现收益 76672 万元，可以覆盖专项债本息。</p> <p>(2) 本项目通过销售住宅、商铺和出租停车位获得收入。本项目具有明晰、确定的收益来源，且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本，基本符合项目实际情况。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		7			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		2.18		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		4.82		
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标 1：住宅、商铺按计划销售完成；</p> <p>目标 2：车位出租率达到 85%。</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="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  <p>部门负责人：</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; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p>处（科）室负责人：武智敏</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>处（科）室：（盖章）</p> </div> </div>			
分管处（科）室 审核意见	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p>处（科）室负责人：施彦斌</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>处（科）室：（盖章）</p> </div> </div>			

## 项目 11：高华五期经济适用房（拆迁安置房）

### 1、项目主要内容

本项目名称为高华五期经济适用房（拆迁安置房），属于棚户区改造行业项目，属于公益性项目，项目已开工在建。本项目拟建拆迁安置房，包括住宅、商业配套、物业管理用房、配电房、门卫及地下停车库等，地上建筑面积 108073.06 平方米，地下建筑面积 48549.3 平方米，建筑面积共计 156622.36 平方米，其中：地上住宅 104278.96 平方米，商业配套建筑面积 2000 平方米，物业管理用房面积 1580.1 平方米，配电房面积 208 平方米，门卫及其他面积 6 平方米。

### 2、项目经济社会效益分析

#### （1）经济效益

本项目属于固定资产投资项，总投资 130000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。

本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在债券存续内可以实现收益 162019 万元，项目具有良好的经济效益。

#### （2）社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。

一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 130000 万元，自有资本金 80500 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划融资总额为 49500 万元，其中 2022 年已通过发行专项债券募集资金 30000 万元，本次拟使用债券募集资金 19500 万元。目前项目建设正在进行中，计划于 2024 年 8 月完成建设。

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
高华五期经济适用房（拆迁安置房）	130000			80500	30000	19500	

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。项目实施完成后，全部债券存续期内预计可取得总收益 162019 万元，用于本项目还本付息。在全部债券存续期内，按预计的目标收益的 100% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 2.72；按照预计的目标收益的 95% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 2.58；按照预计的目标收益的 90% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 2.45。本期债券存续期内，项目预期收益的本息覆盖倍数为 2.76。

## 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	高华五期经济适用房（拆迁安置房）	项目主管部门 (盖章)	南京市浦口区住房保障和房产局
开工时间	2020年7月	(预计)完成时间	2024年8月
项目建设/运营单位(盖章)	南京宁浦房地产开发有限公司	项目负责人及联系电话	黄海涛 13913362881
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	该项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 71411 平方米，总建筑面积约 156622.36 平方米，其中地上建筑面积约 108073.06 平方米。		
必要性论证	<p>(1) 本项目投向属于国家发改委《产业结构调整指导目录》(2019 年本)鼓励类，符合《浦口区“十三五”保障性住房建设规划》(浦政办发〔2017〕52 号)。项目建设一方面用于安置附近区域的拆迁居民，提高人民群众的生活居住条件，另一方面有利于改善浦口区的整体环境，满足、对应江北新区的发展规划，该项目的宏观建设背景十分利于项目的推进。</p> <p>(2) 项目建成后可以提升城市形象，将为拆迁及低收入人群提供居住保障，大幅度改善、提高受保护人群的生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升江北新区的形象做出一定贡献。</p>		
可行性论证	<p>(1) 本项目通过了立项批复，南京市浦口区行政审批局印发项目核准的批复(浦行审投字〔2020〕85 号)。</p> <p>(2) 项目总投资为 130000 万元，其中计划发行债券 49500 万元，其余资金拟由项目实施单位自筹解决。</p> <p>(3) 本项目债券存续期间，项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间预计可实现的项目收益，足够覆盖本项目融资本金及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。</p>		
公益性论证	<p>(1) 本项目领域为棚户区改造项目。建设内容包括住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等。</p> <p>(2) 本项目属于公益性项目，专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：拆迁安置房、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等建设，其投向属于公益性支出。本项目符合专项债券发行的项目属性。</p>		

收益性论证	<p>(1)本项目总投资 130000 万元,资本金比例符合国家关于资本金比例的规定,项目运营期可实现收入 176111 万元,可实现收益 162019 万元,可以覆盖专项债本息。</p> <p>(2)本项目通过销售住宅、商铺和出租停车位获得收入。本项目具有明晰、确定的收益来源,且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本,基本符合项目实际情况。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		13			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		4.95		
		其中:用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		8.05		
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标 1:住宅、商铺按计划销售完成;</p> <p>目标 2:车位出租率达到 85%。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

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

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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

## 项目 12：杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）

### 1、项目主要内容

本项目名称为杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目，属于棚户区改造行业项目，项目已开工在建。本项目拟建拆迁安置房小区，包括住宅、商业和地下车库等，总建筑面积 41437.472 平方米，其中：地上建筑面积 25279.472 平方米，地下建筑面积 16158 平方米。

### 2、项目经济社会效益分析

#### （1）经济效益

本项目属于固定资产投资项，总投资 27000 万元。项目建设期，将对建筑行业上下游起到一定的带动作用，从宏观上有助于实现稳投资、稳增长的政策目标。

本项目建成后进入运营期，可以对外出售住宅及商铺，出租车位，预计在存续内可以实现收益 30949 万元，项目具有良好的经济效益。

#### （2）社会效益

建设保障房意义重大。我国是一个发展中国家，人口众多，正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障房如拆迁安置房等建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。妥善安排中低收入家庭的住房问题，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的建设，利于提升区域形象。浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件。我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。

既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

盘活土地资产，充分利用土地资源。一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 27000 万元，自有资本金 13400 万元，根据建设进度分期分批到位。项目计划融资总额为 13600 万元，其中 2021 年已通过发行专项债券募集资金 3500 万元，2022 年已通过发行专项债券募集资金 6000 万元，本次拟使用债券募集资金 4100 万元。目前项目建设正在进行中，计划于 2024 年 8 月完成建设。

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
杨山雅苑二期经济适用房(拆迁安置房)	27000			13400	9500	4100	

### 4、项目预期收益情况

本项目预期现金流入主要来源于项目住宅、商铺的销售收入及车位出租收入。项目实施完成后，全部债券存续期内预计可取得总收益 30949 万元，用于本项目还本付息。在全部债券存续期内，按预计的目标收益的 100% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 1.89；按照预计的目标收益的 95% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 1.80；按照预计的目标收益的 90% 计算，预期收益的本息覆盖倍数为 1.70。本期债券存续期内，项目预期收益的本息覆盖倍数为 1.93。

## 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	杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	项目主管部门 (盖章)	南京市浦口区住房保障和房产局
开工时间	2020年12月	(预计)完成时间	2024年8月
项目建设/运营单位(盖章)	南京宁浦房地产开发有限责任公司	项目负责人及联系电话	黄海涛 13913362881
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	本项目拟建拆迁安置房小区，包括住宅、商业和地下车库等，总建筑面积41437.472平方米，其中：地上建筑面积25279.472平方米，地下建筑面积16158平方米。		
必要性论证	<p>(1) 本项目投向属于国家发改委《产业结构调整指导目录》(2019年本)鼓励类，符合《浦口区“十三五”保障性住房建设规划》(浦政办发〔2017〕52号)。项目建设一方面用于安置附近区域的拆迁居民，提高人民群众的生活居住条件，另一方面有利于改善浦口区的整体环境，满足、对应江北新区的发展规划，该项目的宏观建设背景十分利于项目的推进。</p> <p>(2) 项目建成后可以提升城市形象，将为拆迁及低收入人群提供居住保障，大幅度改善、提高受保护人群的生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升江北新区的形象做出一定贡献。</p>		
可行性论证	<p>(1) 2020年3月4日，南京市浦口区行政审批局印发项目核准的批复(浦行审投字〔2020〕67号)。</p> <p>(2) 项目总投资为27000万元，其中计划发行债券13600万元，其余资金拟由项目实施单位自筹解决。</p> <p>(3) 本项目债券存续期间，项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间预计可实现的项目收益，足够覆盖本项目融资本金及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。</p>		
公益性论证	<p>(1) 本项目领域为棚户区改造项目。建设内容包括住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等。</p> <p>(2) 本项目属于公益性项目，专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：拆迁安置房、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等建设，其投向属于公益性支出。本项目符合专项债券发行的项目属性。</p>		

收益性论证	<p>(1) 本项目总投资 27000 万元，资本金比例符合国家关于资本金比例的规定，项目运营期可实现收入 33642 万元，可实现收益 30949 万元，可以覆盖专项债本息。</p> <p>(2) 项目通过销售住宅、商铺和出租停车位获得收入。本项目具有明晰、确定的收益来源，且收益来源符合专项债券发行的要求。项目成本参考同类项目一般成本，基本符合项目实际情况。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		2.7			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		1.36		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		1.34		
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标 1：住宅、商铺按计划销售完成；</p> <p>目标 2：车位出租率达到 85%。</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="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="margin-right: 20px;">             部门负责人：           </div> <div style="margin-right: 20px;">             部门：（盖章）           </div>  </div>				
绩效处（科）室 审核意见	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">             处（科）室负责人：           </div> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="margin-right: 20px;">             处（科）室：（盖章）           </div>  </div>				
分管处（科）室 审核意见	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">             处（科）室负责人：           </div> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="margin-right: 20px;">             处（科）室：（盖章）           </div>  </div>				

## 项目 13：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

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 204,900.93 万元,其中自有资金安排 151,900.93 万元,拟申请发行债券 53,000.00 万元,其中:2023 年 9 月已发行债券融资 10,000.00 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),2024 年 3 月已发行债券融资 5,000.00 万元(融资利率 2.4%,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 10,000.00 万元,2025 年拟申请债券融资 18,000.00 万元,2026 年拟申请债券融资 10,000.00 万元,预计债券期限均为七年期。

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	204900.9 3			151900.93	15000	10000	28000

#### 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4.68。

#### 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	<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)：溧审批投许〔2020〕194号。</p> <p>(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。</p>		

可行性论证	<p>(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。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：项目总投资 20.49 亿元，2023 年拟申请债券 1 亿元，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 4.68。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		20.490093			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		5.3		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		15.190093		
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

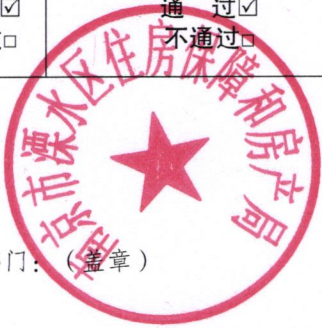
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	3
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所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	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	95

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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



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

项目资金来源如下图所示：

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
锦硕苑 安置房 二期项 目	88000			18000	37000	8000	25000

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%；2024年3月已发行债券0.7亿元，7年期，年利率2.4%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券2.5亿元，7年期，年利率4%。

#### （4）项目预期收益情况

该项目主要收入为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9.0681亿元，能够覆盖债务本息。

#### （5）事前绩效评估申报表

## 附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

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硕放街道办事处
开工时间	2022年8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硕放街道办事处	项目负责人及联系电话	320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 <sup>2</sup> , 项目规划总建筑面积: 124230.08 m <sup>2</sup> , 地上总建筑面积: 7804.39 m <sup>2</sup> (其中: 计容 75294.26 m <sup>2</sup> 、不计容 2509.13 m <sup>2</sup> ), 地下总建筑面积: 46426.69 m <sup>2</sup> 。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	<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 88000.00 万元, 所需资金由无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处自筹解决。</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) 专项债券资金投向领域及建设内容: 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, 不足部分由政府性基金收入安排资金解决。</p>		
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
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	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。

(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)		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)		晓朱印晓	
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章)		晓朱印晓	

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。



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

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (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
丽景佳苑三期东地块农民安置房工程	143000			29000	80000	12000	22000

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%；2024 年 3 月已发行债券 0.5 亿元，7 年期，年利率 2.4%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 2.2 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 15.1005 亿元，能够覆盖债务本息。

(5) 事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	丽景佳苑三期东地农安置房建设工程	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	2025年6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	384051085300276
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 40143806 <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 <sup>2</sup> ，项目规划总建筑面积：327449.65 m <sup>2</sup> ，地上总建筑面积：237476 m <sup>2</sup> ，地下总建筑面积：89973.65 m <sup>2</sup> 。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，沿街配套及地下停车库等。		
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) 专项债券资金投向领域及建设内容：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，不足部分由政府性基金收入安排解决。</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	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	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。

(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□
<b>审核结果</b>		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。



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

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
丽景佳苑二期南地块安置房工程	145000			29000	96000	5000	15000

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%；2024年3月已发行债券1亿元，7年期，年利率2.4%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券1.5亿元，7年期，年利率4%。

#### (4) 项目预期收益情况

该项目主要收入为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15.6901亿元，能够覆盖债务本息。

#### (5) 事前绩效评估申报表

## 附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	丽景佳苑二期南地块安置房工程	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	2025年6月
项目建设/运营单位(盖章)	无锡中新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: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，不足部分由政府性基金收入安排解决。					
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
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	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。

(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)		华朱印春 3202214021944	
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室:(盖章)		晓朱印晓	
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室:(盖章)		晓朱印晓	

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。



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

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元)① =②+ ③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
新建梅村 村安置房 工程	38000			15000	18000	5000	

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

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

2023年6月已发行债券0.8亿元，7年期，年利率2.71%。

#### (4) 项目预期收益情况

该项目主要收入为房屋租金收入和政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为3.9947亿元，能够覆盖债务本息。

#### (5) 事前绩效评估申报表

附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	新建梅村安置房工程	项目主管部门 (盖章)	无锡新吴区人民政府梅村街道办事处
(预计) 开工时间	2021年9月	(预计) 完成时间	2027年6月
项目建设/运营单位 (盖章)	无锡香梅投资发展有限公司	项目负责人及联系电话	孙伟-13915331303
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	新建9幢安置房以及相关配套用房, 总户数374套, 总建筑面积74000平方米, 总投资3.8亿元。		
必要性论证	<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): 无锡市高新区 (新吴区) 行政审批局项目建议书, 锡新行审许 (2020) 252号</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义: 该项目建设有利于城市总体规划的顺利实施, 有利于加快农民由农村到城市化的进程, 提高城镇化率; 健全城乡发展一体化体制机制, 进一步缩小城乡差距, 形成以城带乡、城乡一体的新格局; 是提升城区形象, 改善城市环境的迫切需要。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度: 无锡市行政审批局规划建设许可证, 编号: 320214202100182; 无锡市高新区 (新吴区) 行政审批局可研批复, 编号: 锡新行审许 (2020) 253号; 无锡市行政审批局施工许可证, 320291302109020101。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性: 预计财政预算资金1.5亿, 政府专项债券资金2.3亿, 梅村街道2023年财政总收入达28.08亿元, 资金来源有保障。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容: 保障性安居工程, 新建9幢安置房以及相关配套用房, 总户数374套, 总建筑面积74000平方米。</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: 形成保障性安居工程74000平方米, 总量374套</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性: 本项目债券预计占比61%。</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物业出租收入, 不足部分由政府性基金收入安排资金解决。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目 (预计) 投入资金总额		3.8
	财政资金	政府预算资金安排	1.5
		政府专项债券资金安排	2.3
		其中: 用作项目资本金	
	自筹资金	自有资金	
		市场化融资	

一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
项目中长期目标 目标1: 建成总建筑面积74000平方米, 总套数374套, 9幢11层住宅, 涵盖住宅、人防工程、地下车库及配套用房等; 目标2: 改善居住条件, 提升城市形象, 增强人才吸引力, 促进转型升级						
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	2
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	4
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	4
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与行解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续完备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2

内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定,是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	92

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)			



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

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
丽景佳 苑五期 安置房 工程	117000			24000	83000	8000	2000

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%；2024年3月已发行债券0.8亿元，7年期，年利率2.4%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券0.2亿元，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17.2874亿元，能够覆盖债务本息。

#### （5）事前绩效评估申报表

## 附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

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	2022.3	(预计)完成时间	2025.6
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	<p>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。</p>		
必要性论证	<p>(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》。</p> <p>(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。</p>		
可行性论证	<p>(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。</p> <p>(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。</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) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向保障性安居工程（棚户区改造）。</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：本项目债券占比达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，不足部分由政府性基金收入安排解决。</p>		
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	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

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。



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

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
旺庄街道红蕾佳苑二期工程	158060			32060	70000	15000	41000

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

有地方政府专项债券资金金额⑦：2021年12月已发行债券5亿元，7年期，年利率3.03%；  
2022年6月已发行债券2亿元，7年期，年利率2.89%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2024年发行债券0.5亿元，7年期，年利率4%；  
2025年发行债券3.6亿元，7年期，年利率4%。

#### （4）项目预期收益情况

该项目主要收入为车位租赁收入、商铺租金收入和政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为16.6927亿元，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	旺庄街道红蕾佳苑二期工程	项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处
开工时间	2024年4月	(预计) 完成时间	2025年9月
项目建设/运营单位(盖章)	无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处	项目负责人及联系电话	蔡光明 15995276775
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	<p>该项目位于无锡市新吴区龙山路以南、珠江路以东、香山路以北、湘江路以西地块。项目总用地面积88474平方米，总建筑面积约294340平方米，其中地上总建筑面积约168940平方米，地下总建筑面积约125400平方米。项目分两期实施，A地块项目用地面积约51232平方米，总建筑面积约234200平方米，地上建筑面积约142400平方米，地下建筑面积约91800平方米，包含9幢住宅及文体中心；B地块项目用地面积约37242平方米，总建筑面积约60140平方米，地上建筑面积约26540平方米，地下建筑面积约33600平方米，包含一座小学及相关配套设施。</p>		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：1、国务院办公厅关于批准无锡市城市总体规划的通知(国办函〔2009〕36号)中明确指出：“创造良好人居环境。城市功能要以人为本，创建宜居环境。切实做好关系人民群众切身利益的教育、医疗卫生、市政等公共服务设施的规划布局和建设。要将廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房的建设目标纳入近期建设规划，保障廉租住房和经济适用住房用地的分期供给规模、区位布局和相关资金投入。根据城市的实际需要与可能，稳步推进旧城改造特别是危房改造。”2、无锡市新一轮城市总体规划确定了“1+3”的城市目标体系，即“1”是指无锡城市发展的愿景定位。围绕无锡在国家和长三角地区所处的地位和作用，结合无锡独特的区位优势、深厚的人文底蕴以及城市能级，提出了“全面展现中国梦的太湖明珠，工商名城”的发展愿景。“3”是指三个分目标，要将无锡建设成为“更具竞争力的实业创新名城、更具吸引力的山水人文名城、更具持续力的生态宜居名城”，实现经济、文化、生态的多维度发展。3、新吴区“十三五”规划发展定位就是要努力将新吴区打造成为全市的“两区三高地”：现代产业新高地、科技创新新高地、对位开放新高地、产城融合先导区、幸福宜居新城区。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：红蕾佳苑二期项目的建设，是无锡市新一轮城市总体规划和新吴区及旺庄街道棚户区(城中村)改造三年计划工作任务的具体落实，将得到各级政府和人民群众的支持，并对旺庄街道改善区域城市环境，推进区域城市化进程起到积极的推动作用。因为项目的实施将解决中低收入家庭的居住问题，而且旺庄街道对该小区的定位是高品质住宅小区，这将大大改善居民的居住环境，生活品质也将有了质的飞跃，是深得民心的项目。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度：1、根据无锡市自然资源和规划局对该项目的用地预审意见，本建设项目符合国土空间用途管制要求。根据新吴区生态环境局环保预审意见，该地块土壤、地下水满足相关标准。根据无锡市新吴区行政审批局的意见，同意该项目的节能评估报告。2、本项目由高层住宅楼、多层公建及小学建筑、地下车库组成，工程实施技术难度小，无锡及周边的工程建设资源和工程技术水平完全能满足工程建设需要。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源均为无锡市新吴区旺庄街道自筹，不使用银行贷款和其他外部借款。项目建成后由旺庄街道负责管理，物业管理费和维修资金由政府补贴。本项目的建设资金来源可靠，资金充足，建设资金筹措可行。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：1、政府资金能够保障该项目按时节点偿债。2、受疫情影响，导致项目不能按期建成。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：专项债券资金投向福利性住宅用房。</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：A地块包含9幢住宅及文体中心；B地块包含一座小学及相关配套设施。</p>		

收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性: 项目总投资15.806亿, 债券资金占比79.72%, 预期有项目收入和政府基金收入能较好覆盖偿债需求。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 本项目自身收益要主要商铺租金收入、停车费收入, 不足部分由政府性基金收入安排资金解决。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		15.806			
	财政资金	政府预算资金安排		3.206		
		政府专项债券资金安排		12.6		
		其中: 用作项目资本金		0		
	.....					
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	目标1: 建成总建筑面积约294340平方米, 其中地上总建筑面积约168940平方米, 地下总建筑面积约125400平方米。 目标2: 建成9幢住宅及文体中心, 一座小学及相关配套设施。 目标3: 建成1202套安居房, 安置约400户拆迁户。					
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	 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)室作为是否列入专项债券项目库的依据。

## 7、凯发苑六期拆迁安置房

### (1) 项目主要内容

项目位于无锡经济开发区和风路与锡拖路交叉口东北侧。项目新建住宅、配套用房及地下室，总建筑面积约 227779.9 平方米，其中地上计容建筑面积约 141901.4 平方米，包括新建住宅建筑面积约 132212.25 平方米，新建配套用房面积约 9689.15 平方米（其中邻里中心 7671.15 平方米、居家养老用房 290 平方米、物业管理用房 550 平方米、公厕 120 平方米、消防控制室 50 平方米、变配电房及开闭所约 1008 平方米）；地上不计容建筑面积约 6635 平方米，为架空层、保温层；地下建筑面积约 79243.5 平方米，主要为地下车库、设备用房等。

### (2) 项目经济社会效益分析

本项目所建安置用房全部用于安置拆迁居民，保障居民住房，最大限度地改善拆迁安置家庭的住房条件，努力把拆迁安置用房建设成为群众满意的“精品工程”。项目建成后，有利于优化无锡经开区居住环境，提高居民生活质量，还可进一步改善城市环境面貌。

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2022 年 10 月开工建设，建设期至 2024 年 10 月，具体实施见下表：

项目实施步骤	2022 年	2023 年			2024 年				
	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10
项目审批									
勘察/规划设计									
项目招投标									
四通一平等									
基础及结构施工									
内外装饰									
设备安装									
基础设施配套									

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
凯发苑六期	126089	0	0	111089	0	15000	0

拆迁安置房							
-------	--	--	--	--	--	--	--

注：其他资本金⑥为财政预算资金。

#### (4) 项目预期收益情况

项目实施完成后，预计可取得政府性基金收入、住宅租金收入、配套商业租金收入、停车位租金收入 23538 万元，可覆盖本项目还本付息。

#### (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

2024 年度

项目名称	凯发苑六期拆迁安置房	项目主管部门 (盖章)	江苏无锡经济开发区建设局
(预计)开工 时间	2022.10	(预计)完成时间	2024.10
项目建设/运营 单位(盖章)	无锡滨湖经济技术开发区有限公司	项目负责人及 联系电话	陆红九 15961887906
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	本项目净用地面积 54577.46 平方米，总建筑面积 227779.90 平方米。项目拟新建 10 栋高层住宅和 1 栋公建。西侧主入口两栋住宅是 14 层，沿着科研北路设计为 18 层住宅，满足北面和风幼儿园的日照要求。其余住宅的层数为 22 层-32 层。新建绿色建筑、地下设施、智能化技防设施、停车场、2-3 层的邻里中心（含配套商业、社区用房、文化活动中心等）、设备用房及其附属配套设施等。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：《中共无锡市委关于制定无锡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》、《无锡经济开发区政府投资项目三年计划（2021-2023 年）》； (2) 项目实施产生的作用和意义：本项目依托经开区整体规划，充分挖掘项目建设用地的潜力，提高了周边土地的经济和社会综合效益。本项目所建安置房全部用于安置拆迁居民，保障居民住房，最大限度地改善拆迁安置家庭的住房条件，努力把拆迁安置房建设成为群众满意的“精品工程”。项目建成后，有利于优化无锡经开区居住环境，提高居民生活质量，还可进一步改善城市环境面貌。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：项目符合《无锡经济开发区政府投资项目三年计划（2021—2023 年）》《2022 年无锡经济开发区政府投资项目计划》，项目已开工建设； (2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源为财政资金与专项债券资金，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，风险点一是易受外部因素影响，可能无法准时完成建设；二是项目自身收益或无法达到预期。		

公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向棚户区改造领域；建设内容主要包括新建安置房、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等建设工程；</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：安置房新建、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目总投资 12.6089 亿元，其中债券资金计划为 1.5 亿元，占比 11.90%，预期收益能够较好覆盖偿债需求；</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目实施完成后，预计可取得政府性基金收入、住宅租金收入、配套商业租金收入、停车位租金收入，可覆盖本项目还本付息；</p> <p>(3) 项目规划布局合理，注重生态环境建设，可实现社会、经济与环境效益的协调统一和可持续发展。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额				12.6089	
	财政资金	政府预算资金安排			11.1089	
		政府专项债券资金安排			1.5	
		其中：用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>本项目将按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面提升住房的品质。项目建成后，所建安置房用于安置拆迁居民，最大限度地改善无锡经开区居民的住房条件，努力把项目建设成为群众满意的“精品工程”，为居民提供一个优越的生活安居环境。</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	项目设立是否合具有现实需求	客观	3	3

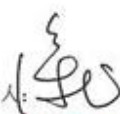



		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		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	项目措施是否有待解决问题相匹配，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) 事前绩效评估申报表

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 <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)		

## 8、落霞苑四期北侧安置房建设项目

### (1) 项目主要内容

项目位于无锡经开区大通路以南、高运路以北、瑞景道以东。项目新建住宅、配套用房及地下室，总建筑面积 67692.17 平方米，其中地上建筑面积 49212.79 平方米，包括住宅 48298.93 平方米，配套用房 407.01 平方米，架空层 506.85 平方米；地下建筑面积 18479.38 平方米，主要为地下车库和设备用房。

### (2) 项目经济社会效益分析

本项目的建设有利于优化拆迁安置的居住环境，提高居民生活质量。通过拆迁改造，重新科学合理构建，可以使整个地块面貌焕然一新。项目配套基础设施的完善，必将改善当地居民的生活水平和生活质量。另外，项目实施将带动周边建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，还能促进就业，增加地方税收，本项目的实施具有显著的社会效益。

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2023 年 9 月开工建设，建设期至 2026 年 3 月，具体实施见下表：

项目实施步骤	2023		2024 年				2025 年				2026 年
	9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
项目审批											
勘察/规划设计											
项目招投标											
四通一平等											
基础及结构施工											
内外装饰											
设备安装											
基础设施配套											

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资 金(非 资本 金)⑨
落霞苑四期 北侧安置房 建设项目	38372.66	0	0	8372.66	0	4000	26000

注：其他资本金⑥为财政预算资金。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 2 亿元，7 年期，年利率 4%；  
2026 年发行债券 0.6 亿元，7 年期，年利率 4%。

#### **（4）项目预期收益情况**

项目实施完成后，预计可取得政府性基金收入、住宅租金、配套租金、停车费收入 38085 万元，可覆盖本项目还本付息。

#### **（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

2024 年度

项目名称	落霞苑四期北侧安置房建设项目	项目主管部门 (盖章)	 江苏无锡经济开发区建设局
(预计)开工时间	2023.09	(预计)完成时间	2026.03
项目建设/运营单位(盖章)	 无锡滨湖经济技术开发区有限公司	项目负责人及联系电话	张恒瑜 13921167873
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> 到期申请延续</span>		
项目内容简介	项目总建筑面积 67442.83 平方米,其中地上建筑面积 49106.83 平方米,地下建筑面积 18336 平方米。主要建设内容为 4 栋 18 层高层住宅、2 座变电所、1 处垃圾收集点、地下停车场以及给排水、电气、暖通、消防、设备用房、相关附属配套工程。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据:《中共无锡市委关于制定无锡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》、《无锡经济开发区 2023 年政府投资项目计划》; (2) 项目实施产生的作用和意义:本项目的建设有利于优化拆迁安置的居住环境,提高居民生活质量。通过拆迁改造,重新科学合理构建,可以使整个地块面貌焕然一新。项目配套设施的完善,必将改善当地居民的生活水平和生活质量。另外,项目实施将带动周边建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展,还能促进就业,增加地方税收,本项目的实施具有显著的社会效益。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度:项目符合《无锡经济开发区 2023 年政府投资项目计划》,项目已开工建设; (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,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,风险点一是易受外部因素影响,		

公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：投向棚户区改造领域；建设内容主要包括新建安置房、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等建设工程；</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：安置房新建、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目总投资 3.8373 亿元，其中债券资金计划为 3 亿元，占比 78.18%，预期收益能够较好覆盖偿债需求；</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目实施完成后，预计可取得政府性基金收入、住宅租金、配套租金、停车费收入，可覆盖本项目还本付息；</p> <p>(3) 项目规划布局合理，注重生态环境建设，可实现社会、经济与环境效益的协调统一和可持续发展。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额				3.8373	
	财政资金	政府预算资金安排			0.8373	
		政府专项债券资金安排			3	
		其中：用作项目资本金				
	.....					
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	<p>本项目将按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面提升住房的品质。项目建成后，所建安置房用于安置拆迁居民，最大限度地改善无锡经开区居民的住房条件，努力把项目建设成为群众满意的“精品工程”，为居民提供一个优越的生活安居环境。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3







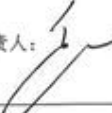

		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5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

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

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

## 9、XDG-2023-6 号地决定销商品房开发建设项目(公交三场地块)

### (1) 项目主要内容

项目新增用地面积约 27898.6 平方米,总建筑面积约 10.38 万平方米,其中地上总建筑面积约 7.01 万平方米(计容建筑面积约 6.95 万平方米),地下建筑面积约 3.37 万平方米。项目拟新建 7 栋 8-26 层住宅,以及相关公建配套(设施)等,其中:住宅建筑面积约 6.66 万平方米;公建配套(设施)含物业管理用房、商业服务、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约 0.29 万平方米;保温层等地上不计容建筑面积约 0.06 万平方米;地下车库建筑面积约 3.37 万平方米。

### (2) 项目经济社会效益分析

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

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目计划于 2023 年 11 月开工建设,建设周期至 2027 年 5 月,建设期 42 个月。具体实施进度见下表:

项目实施步骤	2023 年	2024 年		2025 年	2026 年	2027 年
	11-12 月	1-6 月	7-12 月	1-12 月	1-12 月	1-5 月
前期手续						
项目招投标						
三通一平等						
基础及结构施工						
内外装饰						
设备安装						
基础设施配套						

项目资金来源如下表所示:

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

XDG-202 3-6号地 块定销商 品房开发 建设项目	116944			36944	35000	15000	30000
--	--------	--	--	-------	-------	-------	-------

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8月发行债券3.5亿元，7年期，年利率2.68%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券3亿元，7年期，年利率4%。

#### （4）项目预期收益情况

该项目收益主要为住宅、商业配套、停车位收入，债券存续内项目净收益110186万元，能够覆盖债务本息。

#### （5）事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	XD06-2023-6号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)	项目主管部门(盖章)	无锡市梁溪区住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2023/11/24	(预计)完成时间	2027/5/30
项目建设/运营单位(盖章)	无锡市梁溪棚户区旧房改造发展有限公司	项目负责人及联系电话	吴小康 17397921659
项目属性	□新增专项债券	□到期申请延续	
项目内容简介	项目新增用地面积约27898.6平方米,总建筑面积约10.38万平方米,其中地上总建筑面积约7.01万平方米(计容建筑面积约6.95万平方米),地下建筑面积约3.37万平方米。项目拟新建7栋8-26层住宅,以及相关公建配套(设施)等,其中:住宅建筑面积约6.66万平方米;公建配套(设施)含物业管理用房、商业服务、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约0.29万平方米;保温层等地上不计容建筑面积约0.06万平方米;地下车库建筑面积约3.37万平方米。		
必要性论证	<p>(1)项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):</p> <p>国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发[2015]37号)、《住房城乡建设部国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》(建保[2015]125号)和江苏省《关于加快推进棚户区(危旧房)改造货币化安置的意见》。</p> <p>(2)项目实施产生的作用和意义:</p> <p>①该项目是建设创新型城市,实现产业的转型升级的需要;②该项目的建设将大大改善棚户区改造区域内居民的居住条件;③该项目的建设是加快城市化进程的需要;④该项目的建设是加强土地集约利用的需要。</p>		
可行性论证	<p>(1)项目建设投资合规性与项目成熟度:</p> <p>项目建设符合国家的产业政策,符合区域规划和土地利用规划。棚户区改造建设运作已比较成熟,有规范化运作流程。</p> <p>(2)项目资金来源和到位可行性:</p> <p>项目资金来源为财政资金和申请政府专项债券。</p> <p>(3)项目偿债计划可行性和偿债风险点:</p> <p>棚户区改造建设竣工后有稳定的销售对象,收益有保障。项目建设成本控制,采取相应措施风险点可控。</p>		
公益性论证	<p>(1)专项债券资金投向领域及建设内容:</p> <p>项目定位棚户区改造建设,建设内容为棚户区安居建设等。</p> <p>(2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些:</p> <p>主要为工程建设安装费用。</p>		
收益性论证	<p>(1)专项债券资金需求合理性:</p> <p>项目资金由政府预算资金及政府专项债券资金组成,专项债券资金按照年度建设任务申报,资金需求与建设进度相匹配。</p> <p>(2)项目自身收入、成本、收益预测合理性:</p> <p>该项目收入来源主要为住宅、商铺、地下车位出让收入,预计可以覆盖债务本息。</p>		
项目资金来源(亿元)	项目(预计)投入资金总额		11.6944
	财政资金	政府预算资金安排	3.6944
		政府专项债券资金安排	8
		其中:用作项目资本金	0
		.....	
	自筹资金	自有资金	
市场化融资			

项目中长期目标	目标1: 2024年完成主体结构封顶 目标2: 2025-2026年完成建设并竣工交付					
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	明确	5	5
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合理	合理	4	4
	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	

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

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,此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。



项目实施步骤	2021年	2021年	2022年	2022年	2023年	2023年	2023年	2024年
	1月-8月	9月-12月	1月-6月	6月-12月	1-3月	4-8月	9-12月	1-10月
招投标手续								
基础及结构施工								
内外装饰								
基础设施配套								
工程竣工验收								

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
西城丽景 棚户区改 造项目	2020-3203 21-70-02- 570483	85,202.28			25,602.28	22,000.00	1,000.00	36,600.00

其中：其他资金 36,600.00 万元为未来拟申请的专项债券资金。

注：（1）本表以本次申请发行城镇建设债券的设区市本级、县（市）分别填列。

（2）上表数据取自会计师事务所出具的“项目收益与融资平衡财务评估报告”。

（3）请在表格下方用文字形式描述其他资金构成情况。

#### 4、项目预期收益情况

项目实施完成后，预计可取得土地出让收益 141,637.87 万元，商业部分和车位出让收益 5,331.94 万元，合计 146,969.81 万元，可用于本项目还本付息。其中土地出让收益，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入扣减国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等基本政策成本、政策性基金，测算预期收益；土地

价格增长率按照 GDP 增长率 7.1%确定。

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

# 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	西城丽景棚户区改造项目	项目主管部门 (盖章)	丰县住房和城乡建设局
(预计) 开工时间	2022年1月	(预计) 完成时间	2024年10月
项目建设/运营 单位 (盖章)	丰县聚城建设工程有限公司	项目负责人及 联系电话	董升弦 18811961876
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	<p>本项目位于西环路东、柳毅路西、人民路北，总用地面积58774.50平方米（折合88.16亩），总建筑面积170288.89平方米，其中计容面积129302.94平方米（住宅建筑面积124534.94平方米、配套商业面积1660.55平方米，配套公建面积3107.45平方米）；不计容面积40985.95平方米（地下建筑面积37477.61平方米，保温层面积3508.34平方米）。可安置1080户，机动车车位1000辆（其中：地上24辆，地下976辆），非机动车停车2730辆。项目容积率2.20，建筑密度15.79%，绿化率30.03%。项目同时配套建设供配电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。已纳入住建部2022年度棚改计划1080套。</p> <p>此次申请专项债券资金全部用于西城丽景棚户区改造项目内容。同时，本次申报额度与2024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>		
必要性论证	<p>(1) 目前项目审批手续齐全，项目批准文号：丰行审许可〔2020〕47号，项目完成招标手续，中标施工单位为中国十七冶集团有限公司，并于2022年1月开工。</p> <p>(2) 本项目的建设有助于增加安置房房源，对改善居民生活水平，提高城镇化进程起到积极的推动作用。本项目建成后全部用于安置拆迁村民，不进入市场流通，不会对房地产行业产生垄断，行业影响较小，且有助于平抑房价，促进房地产业的稳定发展。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资审批手续齐全，项目建成后全部用于安置拆迁村民，对改善居民生活水平，提高城镇化进程起到积极的推动作用；</p> <p>(2) 项目资金来源主要为政府专项债券资金5.96亿元，自有资金2.56亿元；</p> <p>(3) 项目主要用于安置拆迁住房，拆迁地块土地出让收入可平衡融资；</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向棚户区改造项目，项目建设内容主要是建设24.1万平方米安置房；</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金符合2024年度专项债券资金申报要求，申报资金需求根据工程进度和付款节点进行申报。</p> <p>(2) 项目主要用于安置拆迁居民，拆迁地块土地收益和项目配套收入约14.69亿元，项目总投资约8.52亿元，项目收益可平衡项目融资；</p> <p>.....</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		8.52
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	5.96
		其中：用作项目资本金	
		.....	
	自有资金	2.56	

	自筹资金	市场化融资	0				
		.....					
项目中长期目标	目标1: 2024年计划整体竣工, 完成总产值6.49亿元						
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	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	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

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"/>
<b>审核结果</b>		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 4

## 沛县 2024 年第二批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案



项目 1

### 1、项目主要内容

沛县四座楼安置房项目东区（发改委投资项目代码 2201-320322-89-01-912847）总用地面积 69517.17 平方米（约 104.3 亩）。项目总建筑面积 248472.71 平方米，其中计容建筑面积 188965.61 平方米（包括住宅面积 179585.69 平方米、商业面积 545.7 平方米、配套用房总面积 8834.22 平方米），不计容建筑面积 59507.1 平方米（包含地下机动车库 44136.94 平方米、非机动车库 9392.07 平方米、消防水池和泵房 662.76 平方米、保温层 4930.93 平方米、热交换站 384.40 平方米）。项目容积率 2.71，绿地率 35%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。

### 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	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
沛县四座楼安置房项目东区	160000			120000		33000	7000

注：其他资金（非资本金）7,000.00 万元为 2025 年下半年拟申请的政府专项债券资金。

本项目于 2022 年 12 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	2022 年	2023 年	2023 年	2024 年	2024 年	2025 年	2025 年
	2-12 月	1 月-5 月	8 月-12 月	1 月-7 月	7 月-12 月	1 月-6 月	7-12 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土地出让收入和其他收入。土地出让收入 34,733.00 万元；其他收入包含剩余安置房销售收入、商业用房销售收入和地下车位销售收入，其他收入合计 57,201.04 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	沛县四座楼安置房项目东区 发改委投资项目代码： 2201-320322-89-01-912847	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	2022年12月28日	(预计)完成时间	2025年12月26日
项目建设/运营 单位(盖章)	沛县歌风城镇建设有限公 司	项目负责人及 联系电话	季诗皓 15061709858
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	本项目位于沛县正阳路西侧、曹参路北侧。总用地面积 69517.17m <sup>2</sup> (折合 104.3 亩)，总建筑面积 248472.71m <sup>2</sup> ，其中计容建筑面积 188965.61m <sup>2</sup> (包括住宅面积 179585.69m <sup>2</sup> 、商业面积 545.7m <sup>2</sup> 、配套用房总面积 8834.22m <sup>2</sup> )，不计容建筑面积 59507.1m <sup>2</sup> ，项目容积率 2.71，绿地率 35%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：《沛县行政审批局关于沛县歌风城镇建设有限公司沛县四座楼安置房项目东区核准的批复》(沛行审发〔2022〕39号)。 (2) 项目实施产生的作用和意义：沛县四座楼安置房项目西区位于沛县正阳路西侧、曹参路北侧。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。		





可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：本项目为沛县歌风城镇建设投资有限公司负责建设的棚改项目。该项目已取得编号苏 2022 沛县不动产权第 0021514 号、苏 2022 沛县不动产权第 0021516 号不动产登记证、已办理建设用地规划许可证：地字第 320322202200023 号、地字第 320322202200024 号。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源为其他资本金 120,000.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 33,000.00 万元，其他资金（非资本金）7,000.00 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。</p>						
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：该建设单位具有多年安置房建设经验，项目已经进行可行性研究论证，经过设计概算，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，项目收入包括商铺销售收入、住宅出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				16		
	财政资金	政府预算资金安排					
		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				12	
		市场化融资					
其他资金							
项目中长期目标	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。						
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




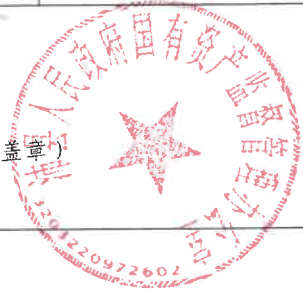




		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2	
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2	
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专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"/>	

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

## 项目 2

### 1、项目主要内容

沛县四座楼安置房项目西区（发改委投资项目代码 2202-320322-89-01-969827）总用地面积 78,544.38 平方米（折合 117.83 亩），总建筑面积 274,718.56 平方米，其中计容建筑面积 211,893.22 平方米（包括住宅面积 205,040.50 平方米、商业面积 564.56 平方米、配套用房总面积 6,288.16 平方米），不计容建筑面积 62,825.34 平方米，项目容积率 2.69，绿地率 35%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。

### 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	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	拟使用 本期地 方政府	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债	拟使用本 期地方政 府专项债	其他资金 (非资本 金)⑨



		金额④	专项债券资金金额⑤		债券资金金额⑦	债券资金金额⑧	
沛县四座楼安置房项目西区	180000			140000		32000	8000

注：其他资金（非资本金）8,000.00 万元为 2025 年下半年拟申请的政府专项债券资金。

本项目于 2023 年 12 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	2022 年	2023 年	2023 年	2024 年	2024 年	2025 年	2025 年
	2-12 月	1 月-5 月	6 月-12 月	1 月-7 月	7 月-12 月	1 月-6 月	7-12 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

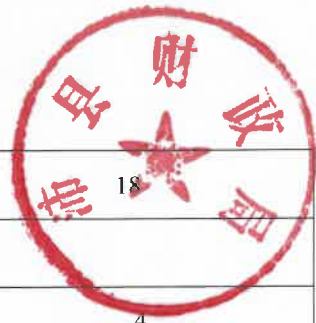
本项目收入主要包括土地出让收入和其他收入。土地收入 55,507.81 万元；其他收入包含剩余安置房销售收入、商业用房销售收入和地下车位销售收入，其他收入合计 69,314.81 万元。

#### 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	沛县四座楼安置房项目西区 发改委投资项目代码： 2202-320322-89-01-969827	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	2022年12月28日	(预计)完成时间	2025年12月26日
项目建设/运营 单位(盖章)	沛县歌风城镇建设有限公 司	项目负责人及 联系电话	吴旭 17712995253
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	本项目位于沛县卫青路南侧、汉武路东侧。总用地面积 78544.38 m <sup>2</sup> (折合 117.83 亩)，总建筑面积 274718.56 m <sup>2</sup> ，其中计容建筑面积 211893.22 m <sup>2</sup> (包括住宅面积 205040.50 m <sup>2</sup> 、商业面积 564.56 m <sup>2</sup> 、配套用房总面积 6288.16 m <sup>2</sup> )，不计容建筑面积 62825.34 m <sup>2</sup> (包含地下机动车库 46194.64 m <sup>2</sup> 、非机动车库 10615.52 m <sup>2</sup> 、消防水池和泵房 708.67 m <sup>2</sup> 、保温层 5043.26 m <sup>2</sup> 、热交换站 263.25 m <sup>2</sup> )。项目容积率 2.69，绿地率 35%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：《沛县行政审批局关于沛县歌风城镇建设有限公司沛县四座楼安置房项目西区核准的批复》(沛行审发〔2022〕40号)。 (2) 项目实施产生的作用和意义：沛县四座楼安置房项目西区位于沛县卫青路南侧、汉武路东侧，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。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度：本项目为沛县歌风城镇建设有限公司负责建设的棚改项目。该项目已取得编号苏 2022 沛县不动产权第 0021512 号、苏 2022 沛县不动产权第 0021517 号不动产登记证、已办理建设用地规划许可证：地字第 320322202200026 号、地字第 320322202200025 号。 (2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源为其他资本金 140,000.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 32,000.00 万元，其他资金(非资本金) 8,000.00 万元。		
公益性论证	(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。 (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。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：该建设单位具有多年安置房建设经验，项目已经进行可行性研究论证，经过设计概算，资金需求合理。 (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，项目收入包括商铺销售收入、住宅出售收入等各项数据预测依据科学充分合理。		



项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		18			
	财政资金	政府预算资金安排				
		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	14			
		市场化融资				
		其他资金				
项目中长期目标	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。					
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


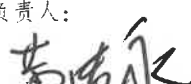
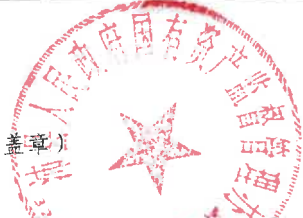
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	
债券资金需求合理性 (10)		债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应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





## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

<p>绩效处(科)室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)</p>
<p>分管处(科)室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)</p>



## 睢宁县 2024 年第二批江苏省政府

### 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

苑南人家安置房建设项目，项目总建筑面积 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 33438.47 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 11134.4 平方米。包括 B 区建筑面积为 84748.65 平方米，计容建筑面积为 62444.58 平方米、不计容建筑面积为 22304.07 平方米。

##### 2、项目经济社会效益分析

###### (1) 改善区域环境，提升区域品质

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

###### (2) 有力地推进城市化进程

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

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

###### (3) 带来一定的就业机会

项目的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位等

提供许多机会；项目建成以后，要想维护良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

苑南人家建设项目总投资 110000 万元，企业自有资金 33000 万元，拟发行地方政府专项债券 77000 万元。项目于 2023 年 2 月开工建设，预计 2025 年 8 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
	110000	0	0	33000	23000	10000	44000

注：其他资金（非资本金）⑨中 44,000.00 万元为苑南人家安置房建设项目拟后期发行的债券资金金额。

### 4、项目预期收益情况

项目拟共计发债 7.7 亿元，其中已发债 2.3 亿元，本次发债 1 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 11.20 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。项目总收入约 13.85 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	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 10000 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

		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



资金来源和到位可行性 (10)	(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
	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) 办公室		
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 4

新沂市 2024 年第二批江苏省政府  
新增专项债券项目实施方案

项目：“新沂市高铁花园棚户区改造”项目

1、项目主要内容

项目立项：《新沂市行政审批局关于新沂市新沂市高铁花园棚户区改造项目核准的批复》（新行审批〔2019〕核准03号）。

项目地点：项目位于新沂市上海南路东、五华路南、南外环北。

建设内容：本项目占地约 149818.4 平方米（合计 224.73 亩），新增建筑面积约 418495 平方米，共建设 2 栋 18F、2 栋 20F、3 栋 22F、2 栋 24F、2 栋 26F、10 栋 27F 住宅、1 栋 3F 幼儿园及商业 2/3F，并配套建设基础设施、道路及绿化工程。

建设期：2020 年 10 月-2024 年 6 月。

2、项目经济社会效益分析

项目的建设是新沂市保障安居建设工程，能够解决棚户区危旧房问题、改善原棚户区居民居住条件，合理规划土地，提高土地利用效率，改善居民生活居住条件，构建环境优美的宜居城市，提升新沂城市形象和城市综合竞争力，改善区域投资环境，促进地区经济跨越式发展。

项目的建设可以使旧城区的空间得到有效的梳理，解决居民

的住房问题，改善该片区居民居住条件，提高居民生活质量，提升整个城市的环境质量，是当地居民生活水平和生活质量提高的体现。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

投资估算：本项目总投资 240,170.72 万元。其中：建设工程费 106,970.22 万元，安装工程费 2,310.47 万元，设备工程费 9,241.88 万元，工程建设其他费 84,878.18 万元，预备费 10,170.04 万元，建设期利息 26,599.93 万元。

资金筹措：本项目资金筹措方式为项目实施单位自筹的资金和发行棚改专项债券，其中：自筹项目资金 199,170.72 万元、政府专项债券 41,000 万元。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额 ④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额 ⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政府专项债券资金金额 ⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额 ⑧	其他资金 (非资本金) ⑨
新沂市高铁花园棚户区改造	240170.72				30000	11000	199170.72

注：(1) 本表格一个项目出具一份。

(2) 表内数据取自会计师事务所出具的“项目收益与融资平衡财务评估报告”。

(3) 如有其他资金构成, 请在表格下方用文字形式描述。

#### 4、项目预期收益情况

项目收入包括主要包括住宅、商业、地下车库销售收入。项目住宅销售面积为 311,419.70 平方米, 计算期的第 3-6 年出售比例分别为 25%、30%、35%、10%。通过调研同类型项目, 本项目的销售价格定为 7500 元/平方米。项目可销售商业面积为 5788.10 平方米, 销售负荷计算期第 3-6 年出售比例分别为 25%、30%、35%、10%。通过调研同类型项目, 本项目商业销售单价定为 15000 元/平方米。项目可销售地下车库面积为 89216.00 平方米, 销售负荷计算期第 3-6 年出售比例分别为 25%、30%、35%、10%。通过调研同类型项目, 本项目地下车库销售单价定为 5500 元/平方米。则全部债券存续期内, 项目不含税收入 263,847.71 万元; 本期债券存续期内, 项目不含税收入 119,021.12 万元。全部债券存续期内, 城市建设维护费及教育附加 791.54 万元、所得税 62,310.12 万元; 本期债券存续期内, 城市建设维护费及教育附加 357.06 万元、所得税 28,506.19 万元。项目成本费用包括销售费用、管理费用、专项债券利息等。则全部债券存续期内, 项目成本费用及 19,940.70 万元; 本期债券存续期内, 项目成本费用及 10,764.29 万元。结合相关的项目收入和项目成本预测情况, 全部债券存续期内, 可用于还本付息项目收益 190,850.35 万元; 本期债券存续期内, 可用于还本付息项目收益 88,388.57 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	新沂市高铁花园棚户区改造项目	项目主管部门 (盖章)	新沂市城市投资发展集团有限公司
(预计) 开工 时间	2020 年 10 月	(预计) 完成时间	2024 年 6 月
项目建设/运 营 单位 (盖章)	新沂市城投置业有限公司	项目负责人及 联系电话	胡轩豪 18361779363
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	本项目占地约 149818.4 平方米 (合计 224.73 亩), 新增建筑面积约 418495 平方米, 共建设 2 栋 18F、2 栋 20F、3 栋 22F、2 栋 24F、2 栋 26F、10 栋 27F 住宅、1 栋 3F 幼儿园及商业 2/3F, 并配套建设基础设施、道路及绿化工程。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据: 新行审批 [2019] 核准 07 号; (2) 项目实施产生的作用和意义: 项目是落实中央、省市相关文件精神的需要, 是贯彻科学发展观的具体体现, 是改善民生的重要举措。该项目的实施有利于美化环境, 完善城市功能, 有利于改善市民的居住条件。能够改善民生、改善困难家庭居住条件, 也能改变新沂市的市容市貌, 完善城市功能。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度: 项目建设已经编制项目可研性报告, 新沂市经济发展局项目对项目进行批复。本项目项目已经过严格的可行性论证, 实施条件成熟, 实施计划科学可行。项目实施单位根据项目的需要成立项目组, 制定了项目相关的管理制度。人员职责分工明确合理, 运行机制完善, 工程计划进度安排清晰明确, 能够有效完成项目建设。 (2) 项目资金来源和到位可行性: 该项目总投资 240170.72 万元, 项目需申请债务性资金 11000.0 万元, 占项目总投资的比例为 12.5%。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 按照项目在存续期内预期收入和预期支出测算, 项目实施单位在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结		

	果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.31 倍，还本付息资金有充分保障。项目偿债的风险点低。		
公益性论证	<p>(1) 本项目占地约 149818.4 平方米 (合计 224.73 亩)，新增建筑面积约 418495 平方米，共建设 2 栋 18F、2 栋 20F、3 栋 22F、2 栋 24F、2 栋 26F、10 栋 27F 住宅、1 栋 3F 幼儿园及商业 2/3F，并配套建设基础设施、道路及绿化工程。</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：专项债券资金全部用于“棚户区改造”的公共领域公益性资本支出。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目符合国家、地方债务相关政策文件要求，项目申请专项债券资金的理由和依据充分必要，项目申请专项债券资金规模与项目收益大小相匹配。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目拟进行债务性资金 11000 万元，年利率 3.5%，偿还期为 15 年。还款资金来源为项目住宅、商业、地下室销售收入 (扣减经营成本、税金及附加、运营期利息、企业所得税，经营期内可还款来源为 302997.77 万元，足以偿还融资本息，还款能力有保证。综上所述，本项目如能实现预期的投入和产出，即使不考虑社会效益，财务上是可行的。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目 (预计) 投入资金总额		24.017
	财政资金	政府预算资金安排	0
		政府专项债券资金安排	4.1
		其中：用作项目资本金	0
		.....	
	自筹资金	自有资金	19.917
市场化融资		0	
.....			
项目中长期目标	<p>目标 1：建立健全项目资金使用制度、项目实施单位财务及业务管理制度，按相关制度使用项目资金、管理项目运营；</p> <p>目标 2：控制项目完工进度及项目成本，如期、保质、保量的完成工作目标；</p> <p>目标 3：项目运营期间，按计划实现收入、支出、还本付息，实现专项债券项目年度收支平衡；</p> <p>目标 4：项目将对棚户区居民拆迁安置，在整理后的土地上进行安置房建设，小区以安置房为主，满足小区拆迁户的基本生活需要。创造布局合理、配套齐全、环境优美的新型居</p>		

	住小区，解决棚户区危旧房问题、改善原棚户区居民居住条件，合理规划土地，提高土地利用效率，改善居民生活居住条件，构建环境优美的宜居城市，提升新沂城市形象和城市综合竞争力。					
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	1.8
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3

	(5)	项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	1.8
		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	1.8
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	1.8
		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	1.8
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	1.8
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2.5
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2.7
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3.5
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	2.5
		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	3.5
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	4.5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4.5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4.5
	资金来源和 到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4



		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	2.5
总分				94.5		

## 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： <u>胡轩豪</u> 部门： (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： <u>[Signature]</u> 处(科)室： (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： <u>魏晓琦</u> 处(科)室： (盖章)			





# 邳州市 2024 年第二批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

## 棚改专项债券项目概况

项目 1: 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

基础设施配套，提升群众幸福感。

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

项目建成后，可产生住宅出售收入和稳定的停车收入，形成稳定的收益。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 148915.4 万元，拟通过地方政府专项债券融资 119000 万元，已申请专项债券融资 48000 万元，本次申请债券资金 19000 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 52000 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 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	48000	19000	52000

(其他资金 52000 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)	 徐州市宏远城市 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
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
		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
		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
管理 (30)	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

## 项目 2：徐州市邳州市新城佳苑项目

(发改委投资项目代码：2209-320382-89-01-460599)

### 1、项目主要内容

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

建设内容：拟建设 13 栋高层安置住宅楼 (3 栋 11F 住宅楼、4 栋 18F 住宅楼、4 栋 23F 住宅楼、2 栋 25F 住宅楼、1 栋 3F 物业管理楼、1 栋 1F 养老用房及配套用房)。同时配套建设供配电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。

### 2、项目经济社会效益分析

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

项目的实施有利于集约节约建设用地，保障住房供给，推进住房供给侧结构性改革；项目建设有利于促进社会和谐稳定，推动邳州市经济社会的快速发展。

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

项目工程量较大，可吸纳大量劳动务工人员，增加就业

机会，带动交通运输、邮电通信、服务维修等综合服务体系建设。

项目建成后，可产生住宅出售收入和稳定的停车收入，形成稳定的收益。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 78207.7 万元，已申请专项债券融资 28000 万元，本次拟通过地方政府专项债券融资 12000 万元，其他项目资本金 16207.7 万元，后续申请地方政府专项债券融资 22000 万元。建设期 24 个月。具体实施进度如下：

项目实施计划进度表

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

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金②=④+⑤+⑥			非资本金部分③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
徐州市邳州市新城佳苑项目	78207.7	0	0	16207.7	28000	12000	22000

(其他资金 22000 万元为后续申请债券资金。)

#### 4、项目预期收益情况

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

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022 年度

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

		自有资金	1.62077			
	自筹资金	市场化融资				
		.....				
项目中长期目标	<p>目标1: 建设13栋高层安置住宅楼(3栋11F住宅楼、4栋18F住宅楼、4栋23F住宅楼、2栋25F住宅楼、1栋3F物业管理楼、1栋1F养老用房及配套用房), 本项目同时配套管网、公建、绿化等设施。</p> <p>目标2: 完成13栋高层安置住宅楼(3栋11F住宅楼、4栋18F住宅楼、4栋23F住宅楼、2栋25F住宅楼、1栋3F物业管理楼、1栋1F养老用房及配套用房)</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策(40)	项目实施的必要性(10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性(5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性(10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5

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

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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

# 常州市区 2024 年第二批江苏省政府新增专项 债券（棚户区改造）项目实施方案

项目名称：空港一村三期保障性安居工程

## （1）项目主要内容

发改委投资项目代码：2208-320411-04-01-715765。主要建设内容：该项目为空港一村三期保障性安居工程，位于常州市新北区空港产业园空港一村。项目计划总投资 14,433.06 万元，共建项目主要建设 5 幢住宅，2 幢公建配套，同步实施区内道路及场地、水、电、气等综合配套设施，总建筑面积 30,709.00 平方米。

## （2）项目经济社会效益分析

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

2) 是区域社会主义新农村建设重要体现：建设社会主义新农村是我国现代化进程中的重大历史任务，是统筹城乡发展和以工促农、以城带乡的基本途径，是缩小城乡差距、扩大农村市场需求的根本出路，是解决“三农”问题、全面建设小康社会的重大战略举措。要加快社会主义新农村建设，必须落实科学发展观，明确任务、科学规划、分步实施、强力推进，用科学规划引领社会主义新农村建设。发展“三农”，改造“三农”，缩小城乡差距，促进农村经济社会全面发展，让广大农民也能享受现代城市文明，过上更加殷实的小康生活，符合我国现阶段

国情。建设社会主义新农村，对于构建和谐社会、推进科学发展，建设全面小康，具有重要意义。我国是农业大国，村镇是经济社会发展的基层单元，农村的稳定发展，就是社会的稳定发展。建设好村镇、发展好村镇、繁荣好村镇，我国的经济发展就纳入了科学发展的轨道。本项目的建设符合科学的发展观，立足于空港产业园（罗溪镇）现状及存在问题，加快民房社区化，努力改善农村居住条件和基础设施条件，所以项目的实施是区域社会主义新农村建设的重要体现。

3) 是提高集约化用地水平的需要：由于各个时期农民建房政策的调整因素以及农村建设规划执行的不彻底性，致使部分农村新建的居住点房屋大小混杂，出现了“前齐后不齐、左齐右不齐”的现象，屋后面积实际是空着无法利用，有的甚至成为违法搭建的场所，造成了土地资源的浪费。项目地块周边区域，原以分散的居住方式为主，零星散落的民房不仅占用了大量的土地，浪费了有限的土地资源，同时也影响了常州空港产业园（罗溪镇）的统一规划、开发建设。实施农民集中居住新社区建设工程，有利于加快建设用地空间整合，实现土地节约集约利用的最大化，有效解决农村土地利用的“空、散、乱”等问题，优化用地结构，促进产业集群科学发展，为该区域经济又好又快发展拓展空间、提供保障，促进节约型社会建设。

4) 是促进经济社会协调发展的重大战略举措：城镇在国民经济和社会发展中具有举足轻重的作用，是经济发展的引擎、招商引资的平台、展示形象的窗口。近年来，我国新型城镇化建设有力有序推进，逐步成为扩大内需的主要动力。加快城镇化，有利于优化资源配置，促进优势资源开发，加速工业化进程，增强区域的综合经济实力；有利于加快农村富余劳动力转移，增加农民收入，缩小城乡差距，实现城乡经济的协调发展；有利于拓展第三产业发展空间，创造更多的就业岗位，缓解就业压力；有利于扩大社会有效需求，为经济发展提供广阔的市场和持久的动力；有利于保护资源和生态环境，促进经济社会可持续发展；有利于提高人民生活质量和人口素质，促进和谐社会建设。加快城镇化进程，对于实施经济结构战略性调整，推动区域经济社会又好又快发展具有极为重要的意义。

5) 是改善当地居民生活条件的需要：为加快项目区现代化建设，推进常州

空港产业园统一规划，必须将本项目区纳入城镇的统一管理，采取有力措施综合整治，提高当地人民生活质量。项目的实施能够改变原来的房屋状况、交通状况、卫生状况、文化娱乐状况以及整体面貌，新建安置小区环境优美、交通便捷、布局合理、基础设施配套齐全，公共服务发展基础更加坚实，将极大改善居住条件，提高居民享受公共服务的便利性。因此，本项目建设是改善当地居民生活条件的需要，同时也是全面建设小康社会、构建社会主义和谐社会等长期目标的需要。

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

该项目 2023 年 3 月-2024 年 8 月为建设期。2025 年 1 月可投入使用。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2022年	2023年		2024年	
	7-12月	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月
项目前期准备					
工程勘察设计					
土建工程					
装修工程					
水电工程					
室外工程					
竣工并验收					

项目资金来源如下表所示：

	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
空港一村三期保障性安居工程	14,433.06			7,433.06		7,000.00	

备注：其他资本金⑥为财政预算资金；其他资金（非资本金）⑨为后期地方发债资金，非其他市场化融资。

### (4) 项目预期收益情况

该项目收益主要通过商业配套出租收入、停车位出租收入、新能源充电桩收入、广告及场地活动收入及政府性基金收入实现。

项目实施完成后，本期债券存续期间预计可取得商业配套出租收入 2,722 万元，停车位出租收入 302 万元，新能源充电桩收入 2,195 万元，广告及场地活动收入 1,766 万元，政府性基金收入 5,000 万元，合计 11,985 万元；预计成本费用 598 万元，项目净收益 11,387 万元。

债券全周期间预计可取得商业配套出租收入 2,722 万元，停车位出租收入 302 万元，新能源充电桩收入 2,195 万元，广告及场地活动收入 1,766 万元，政府性基金收入 5,000 万元，合计 11,985 万元；预计成本费用 598 万元，项目净收益 11,387 万元，可用于本项目还本付息。

#### (5) 事前绩效评估申报表

## 5. 事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	空港一村三期保障性安居工程	项目主管部门 (盖章)	常州市新北区罗溪镇人民政府
(预计)开工时间	2023 年 3 月	(预计)完成时间	2024 年 8 月
项目建设/运营单位(盖章)	常州市新北区罗溪镇人民政府	项目负责人及联系电话	
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	共建 3 幢住宅、1 幢商业配套用房，同步实施景观绿化、场地道路、水电气综合配套设施，总建筑面积 30992.41m <sup>2</sup> 。		
必要性论证	<p>(1) 城镇在国民经济和社会发展中具有举足轻重的作用，是经济发展的引擎、招商引资的平台、展示形象的窗口，加快城镇化，有利于优化资源配置，促进优势资源开发，加速工业化进程，增强区域的综合经济实力；有利于加快农村富余劳动力转移，增加农民收入，缩小城乡差距，实现城乡经济的协调发展。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：项目建成后将极大改善周围居民的居住条件，提高居民享受公共服务的便利性。项目收入主要为商业配套出租收入、停车位出租收入、新能源充电桩收入、广告及场地活动收入、政府补贴物业收入以及政府性基金收入。项目成本主要为管理费和房产税。债券存续期内项目预期净收益能够覆盖债券本息。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《“十四五”公共服务规划》《江苏省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《江苏省“十四五”新型城镇化规划》《常州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《常州国家高新区 常州市新北区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等文件要求，符合国家和城市发展规划。</p> <p>(2) 项目已编制可行性研究报告，取得了项目立项批复。项目资金来源通过自有资金和财政中盘政府专项债来满足建设资金需求。目前已积极对接专项债申报工作，项目资金逐步落实到位。</p> <p>(3) 项目通过偿债能力测算，项目专项债券期限长，利率低，项目建成后运营收益能覆盖专项债券本息，并能形成一定收益，相对而言偿债风险较低。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投入领域及建设内容：共建 3 幢住宅、1 幢商业配套用房，同步实施景观绿化、场地道路、水电气综合配套设施，总建筑面积 30992.41m<sup>2</sup>。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出包括：改善原来的房屋状况、交通状况、卫生状况、文化娱乐状况以及整体面貌，极大改善居住条件，提高居民享受公共服务的便利性。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目总投资 14433.06 万元，其中申请政府专项债券 7100 万此，其余部分罗溪镇财政列支。通过财务测算，债券存续期间预计可取得商业配套出租收入、停车位出租收入、新能源充电桩收入、广告及场地活动收入、政府补贴物业收入以及政府性基金收入合计 13585.19 万元，预计运营成本费用的 594.67 万元，项目净收益为 12196.52 万元。项目收益可以覆盖融资成本，本息覆盖倍数为 1.56，财务指标良好，偿债能力强。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目收入采取的定价策略是根据市场调研，其经营内容属于市场调节价格，在进行预期收益测算时主要参考同类型资产经营情况，综合考虑市场行情、资产状况、物价上涨等因素。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		1.4433
	财政资金	政府预算资金安排	0.7415
		政府专项债券资金安排	0.7
		其中：用作项目资本金	



		其他财政资金				
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
		……				
项目中长期目标	<p>1. 经济目标: 项目已开工建设, 预计 2024 年 8 月竣工。运营存续期内, 项目预计实现营业收入 1.3385 亿元, 扣除运营成本 0.6599 亿元后, 预计净收益 1.1787 亿元, 完全覆盖债券本息, 收益覆盖倍数达到 1.35 倍。</p> <p>2. 社会效益目标: 改善当地居民生活条件的需要, 同时也是全面建设小康社会, 构建社会主义和谐社会长期目标的需要。</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 (48)	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, 或用其他项目代替	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
		绩效目标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投融资合规性 (5)	立项合规性	项目申报、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	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	
		债券申请必要性	项目中申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	必要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目中申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规, 真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

附件 4



# 溧阳市 2024 年第二批江苏省政府 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：溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目

#### 1、项目主要内容

本项目发改委投资代码：2020-320481-47-01-570400。建设地址位于濂江花园二期东侧、濂江路南侧、育兴路西侧。项目用地面积约 45.38 亩，建筑面积约 98000 平方米（其中：地上建筑面积约 70000 平方米，地下建筑面积约 28000 平方米）。主要建设内容包括房屋、商业、绿化、道路及水、电、气相关配套设施。

#### 2、项目经济社会效益分析

本项目位于江苏中关村科技产业园，项目建成后能够解决拆迁居民的住房需求，区内教育、生活、娱乐、休闲设施配套基本齐全，能够为居民提供一个舒适、完善的生活场所，使拆迁居民的生活质量得到很大的提高。同时可以带动地块周边的服务业和商业，形成良好的商业氛围和居住环境，解决一定的就业问题，配合溧阳市开发规划的政策优势，形成连带效应，带动片区发展，加速经济开发区的发展。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 65,660 万元，自有资本金 13,660 万元。2022 年已发行债券 32,000 万元，期限 7 年；2024 年本批次拟发行债券

20,000 万元，期限 7 年。项目建设期约 2.5 年，自 2022 年 3 月至 2024 年 9 月。

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目	65,660.00	0.00	0.00	13,660.00	32,000.00	20,000.00	0.00

资本金中其他资本金 13,660 万元为建设单位/运营单位自有资金，其中投资者投入项目专项资金 13,660 万元。

#### 4、项目预期收益情况

本项目现金流入主要通过土地出让金、安置房销售收入及商业租金来实现。2022-2024 年为建设期无收入实现，自 2025 年开始投产使用，预计 2025-2029 年每年商业租金收入为 650 万元，项目建设完成后 2025 年可出让闲置土地 108 亩用于产业开发，根据该地区类似土地出让价每亩 600 万元测算，预计可取得土地出让收入为 64,800 万元，另安置房建成后还可获得安置房销售收入 8,000 万元，债券存续期内项目收入共计为 77,350 万元。

债券存续期内资金流出主要包括项目运营期销售费用、管理费用、维护费、工资福利费等，2022-2024 年为建设期，无经营成本，2025-2031 年每年预计产生成本费用 80 万元。存续期内预

计将产生的成本费用合计 560 万元。

经测算，本期债券存续期内累计实现净收益 76,790 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	濠江花园二期东侧拆迁安置房小区A地块项目	项目主管部门(盖章)	江苏省濠阳高新技术产业开发区管理委员会
(预计)开工时间	2022年3月	(预计)完成时间	2024年9月
项目建设/运营单位(盖章)	江苏苏控园区建设有限公司	项目负责人及联系电话	王容 13626253293
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	濠江花园二期东侧拆迁安置房小区A地块项目总投资6.566亿元,其中申请地方政府专项债券资金5.2亿元,自有资金1.366亿元。本项目建设地址位于濠江花园二期东侧、濠江路南侧、育兴路西侧。项目为拆迁安置房,用地面积约45.38亩,建筑面积约98,000.00平方米,地下建筑面积28287.07平方米,地上面积(计容积率面积)64596.42平方米。(其中:住宅建筑面积54838.99平方米,商业建筑面积251.22平方米,辅助用房建筑面积1306.11平方米)。架空层面积116.61平方米。主要建设内容包括房屋、商业、绿化、道路及水、电、气相关配套设施。项目实施解决城市化发展期间的拆迁安置问题,解决拆迁群体的住房安置需求,同时提升土地资源利用率。		
必要性论证	<p>一、项目申请设立的依据:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号);</li><li>《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号);</li><li>《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发〔2014〕36号);</li><li>《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有关工作的意见》(国发〔2015〕37号);</li><li>《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展加快保障性租赁住房建设的通知》(苏建房管〔2010〕488号、苏国土资发〔2010〕323号、苏监发〔2010〕5号、苏价服〔2010〕346号);</li><li>《溧阳市城市总体规划》(2016-2030);</li></ol> <p>二、项目实施必要性和意义:</p> <p>1. 推进城市化进程,改善居民生活条件。本次拆迁范围包括老河口小学周边村庄,拆迁户数456户,拆迁人口1368人,拆迁商业面积80户。目前,拆迁区域内居民的生活方式没有同步城市化,居民的社会意识、文化素质、价值观念与现代化城镇要求差距较大,居住条件差,卫生条件差,安全隐患大,基础设施落后,公共设施欠缺,因此,必须将该区域纳入城镇的统一管理,采取有力措施综合整治,提高居民的生活质量。通过政府主导的片区改造,这些拆迁居民可以通过异地安置或就地回迁等方式消除原有住房安全隐患,彻底改善居住条件,实现“住有所居”的重要民生目标。</p> <p>2. 节约集约用地,发挥土地综合开发效益。城市要实现统一规划、合理布局、综合开发、配套建设,这样就可以克服分散投资、分散征地、分散建设的混乱现象,有计划的提高城市建设综合开发的比例。本项目是根据城市规划原则与要求,进行安置房建设,为以后的集中规划建设提供前提条件,这将提高城市综合开发的能力和效益。</p> <p>3. 扩大内需,促进经济发展。安置房建设是重大民生工程,也是重大发展工程,能够有效拉动投资和消费需求,带动相关产业发展,本项目实施将带动大量农村人口实现城镇化,势必带来消费需求的大幅增加,同时产生庞大基础设施、公共服务设施以及住房建设等投资需求。项目建成后产生聚集效益、规模效益和分工协作效益,极大地推动第三产业发展。同时,推动以教育、医疗、就业、社会保险等为主要内容的公共服务发展,也能够推动以商贸、餐饮等为主要内容的消费型服务业的发展。</p> <p>综上所述,本项目建设是十分必要的。</p>		
可行性论证	<p>一、项目投资合规性与项目成熟度</p> <p>1. 项目合规性:该项目符合城市发展规划,保障性住房安居政策,立项审批手续齐全,溧阳市委改委对项目可行性研究报告已批复,《关于溧阳市濠江花园二期东侧拆迁安置房小区A地块项目可行性研究报告的批复》(溧发改〔2021〕137号)。</p> <p>(1) 实施规划:项目符合《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)、《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有关工作的意见》(国发〔2015〕37号)、《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展加快保障性租赁住房建设的通知》(苏建房管〔2010〕488号、苏国土资发〔2010〕323号、苏监发〔2010〕5号、苏价服〔2010〕346号)、《溧阳市城市总体规划》(2016-2030)等政策、规划文件要求;</p> <p>(2) 地理和基础设施条件:本项目地块位于濠阳高新区,濠江花园二期东侧、濠江路南侧、育兴路西侧。供电、供水、天然气、通讯、污水、垃圾处理等配套设施齐全,满足项目要求。</p> <p>(3) 技术条件:溧阳市高新区在保障性住房建设工程项目中有相关经验技术,能够配备项目相关技术人员,工程建设能够按照国家规定的标准执行。目前,项目已开始建设,项目技术难度不大,不确定因素少,且有实施成功案例,成熟度高。</p> <p>(4) 资金条件:项目建设资金投资已经过溧阳市金融监管局审核,项目资金来源为单位自筹和发行政府专项债券,第一批债券资金已到位。</p> <p>(5) 社会条件:本项目的建设实施,将提高和改善居住水平和生活环境质量,促进生活配套等各方面设施的完善,既能促进地方经济的发展,又能改善区域的居住环境,社会效益非常显著。在进行可行性研究时对不同利益群体的调查表明,对该项目的建设都表示支持和积极参与。项目建设符合地区各利益群体的利益关系,具有很好的社会适应性。</p> <p>二、项目偿债计划可行性和偿债风险点</p> <p>1. 项目偿债计划可行性:</p> <p>本项目计划申请债券5.2亿元。可产生收入主要包括:住宅、商铺、储藏室和停车位的销售收入,据预测,项目可实现销售收入70405.38万元,配合安置房的旧村补偿收入及商业租金收入,该项目能够实现收益与融资自求平衡,利息偿还有保障。</p> <p>2. 偿债风险点:</p> <p>主要的偿债风险点为项目预期收益不确定性风险,一方面,房屋和商铺的销售收入随市场环境波动存在不确定性;另一方面,安置房的新旧补偿收入是按目前的市场价打折预计收入估算的,且没有考虑后期房地产市场继续不景气下跌因素,可能与实际情况会有略微差异。</p>		
公益性论证	<p>一、专项债券资金投向领域及建设内容</p> <p>溧阳市高新区濠江花园二期东侧拆迁安置房小区A地块项目专项债券资金投向领域为保障性安居工程,符合2024年度专项债券资金投向领域,项目能提供市场不能有效配置的社会公益服务资源和公共基础设施,改善居住的环境,促进人民生活幸福,同时也是促进经济发展的有力举措。本次项目建设建筑面积约9.8万平方米,地上建筑面积约7万平方米,预计建设住宅用房491套、车位681个,能容纳居住人数1572人。</p> <p>二、专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括</p> <p>专项债券资金全部用于资本支出,形成公益性资产。本项目支出具体包括房屋、绿化、道路及水、电、气相关配套设施等。</p>		

收益性论证	<p>一、专项债券资金需求合理性</p> <p>项目总投资约为65660万元。其中：土地费用20600万元，工程费用41410.85万元，工程建设其他费用2336.72万元，预备费用1312.43万元。项目所需资金与实际工程量匹配。该项目为保障性住房工程，前期投入大、投资回报周期长、公益属性强，所以按总投资的79%申请债券资金、债券总资金需求52000万元。项目建成后有房屋商铺销售收入、安置房的新旧补差收入、租赁费收入用于支付利息偿还本金，项目能够实现收益与融资自求平衡，利息偿还有保障，专项债券资金需求合理。</p> <p>二、项目自身收入、成本、收益预测合理性</p> <p>1. 收入：</p> <p>(1) 安置房销售收入：本项目安置房预售均价为8700元/㎡，商铺销售价格为16000元/㎡，储藏室价格为5000元/㎡，本项目安置房预定销售价格低于项目周边目前在售商品房价格，预计实现销售收入66738.89万元</p> <p>(2) 车位销售收入：通过对项目周边小区车位价格的调查，综合考虑周边市场价格，建安成本后，室内停车位预估售价为6万元/个，预计销售611个车位，实现销售收入3666万元；</p> <p>(3) 安置房的新旧补差收入5000万元；</p> <p>(4) 商业租金收入4550万元。综上，本项目运营期总收入为79954.89万元。</p> <p>2. 成本：</p> <p>(1) 税费：其中，应缴增值税：按照2019年政府工作报告安排，1月1日起，交通运输业、建筑业等行业10%的税率降至9%。因此，本项目应缴纳的增值税税率为9%。扣除可抵扣的建设期及运营期产生的增值税进项，计算期共需缴纳增值税为1564.48万元；城市维护建设税：根据国务院1985年发布的《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，项目城市维护建设税按应缴增值税额的7%计取，项目共需缴纳城市维护建设税109.51万元；教育费附加：根据《中华人民共和国国务院令418号《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，教育费附加按照应缴增值税的3%计取，项目共需缴纳教育费附加46.93万元。另根据《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12号），地方教育费附加按照应缴增值税额的2%计取，项目计算期共需缴纳地方教育费附加31.29万元。</p> <p>(2) 运营成本费用：运营成本：项目运营成本主要为项目在运营期的管理费用，按项目收入的0.5%计算，则项目运营期运营成本合计为352.05万元；工资福利费：项目运营期需招聘5位管理人员，工资及福利费按6万元/年计算，则项目运营期工资福利费合计为90.00万元；开发成本结转：项目开发成本结转合计为63458.11万元（不含税）。综上，本项目运营期总成本费用为64993.63万元。</p>																			
	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">项目（预计）投入资金总额</td> <td>6.566</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">财政资金</td> <td>政府预算资金安排</td> <td></td> </tr> <tr> <td>政府专项债券资金安排</td> <td>5.2</td> </tr> <tr> <td>其中：用作项目资本金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">自筹资金</td> <td>自有资金</td> <td>1.366</td> </tr> <tr> <td>市场化融资</td> <td></td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td></td> </tr> </table>	项目（预计）投入资金总额		6.566	财政资金	政府预算资金安排		政府专项债券资金安排	5.2	其中：用作项目资本金		.....			自筹资金	自有资金	1.366	市场化融资		.....
项目（预计）投入资金总额		6.566																		
财政资金	政府预算资金安排																			
	政府专项债券资金安排	5.2																		
	其中：用作项目资本金																			
.....																				
自筹资金	自有资金	1.366																		
	市场化融资																			
	.....																			

项目资金来源（亿元）	项目（预计）投入资金总额	6.566
财政资金	政府预算资金安排	
	政府专项债券资金安排	5.2
	其中：用作项目资本金	
.....		
自筹资金	自有资金	1.366
	市场化融资	
	.....	

项目中长期目标	<p>目标1：完成潮江花园拆迁安置房及附属设施的建设并交付使用，保证居民及时入住，建成保障房491套、停车位611个；</p> <p>目标2：打造良好生活环境，改善群众居住条件，提升居民生活质量；</p> <p>目标3：改善城市环境，提高居民生活水平，提升城市形象。</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
			项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	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
	绩效目标（10）	绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
			建设投资合规性（5）	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2









内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	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
		债券申请无要性	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	96

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

## 6、事前绩效评估审核表

附件4

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

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

## 项目 2：溧阳市燕山美林南侧安置小区项目

### 1、项目主要内容

本项目发改委投资代码：2108-320481-04-01-494458。项目建设地址位于溧阳市天星路南侧、美林路西侧、溪缘东路北侧、茶山路东侧。项目用地面积约 38303 平方米，建筑面积约 95281.42 平方米（其中：地上建筑面积约 68558.45 平方米、地下建筑面积约 26722.97 平方米），主要建设内容包括房屋、绿化、道路及相关配套设施等。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目为安置房建设，通过科学合理规划原有土地用途，在满足总体规划的前提下，既改善了村民的居住条件，也大大提高了农村土地的利用价值。且随着房屋的销售，本项目环境的建设，会改善周围的社区环境，业主的入住会为当地居民创造一定的就业机会和发展空间，会带动以本项目服务为主的相关行业的发展。同时也会在一定程度上提高当地居民的生活质量。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 44,192 万元，自有资本金 9,192 万元。2022 年已发行债券 30,000 万元，期限 7 年；2024 年本批次拟发行债券 5,000 万元，期限 7 年。项目建设期约 2 年，自 2022 年 7 月至 2024 年 7 月。

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

		债券资金 金额④	项债券资金 金额⑤		债券资金 金额⑦	券资金金额⑧	金) ⑨
溧阳市燕山美 林南侧安置小 区项目	44,192.00	0.00	0.00	9,192.00	0.00	35,000.00	0.00

资本金中其他资本金 9,192 万元为建设单位/运营单位自有资金，其中投资者投入项目专项资金 9,192 万元。

#### 4、项目预期收益情况

本项目收益主要通过国有土地使用权出让收入、住宅房及车位的销售收入实现。2022-2025 年为建设期，无经营成本，预计 2025-2031 年合计可取得国有土地使用权出让收入 2,880 万元、住宅房销售收入 46,837.7 万元、地下车位销售收入 1,895 万元；债券存续期内收入共计为 51,612.7 万元。

存续期内资金流出主要包括项目销售期的管理费及工资福利费等，2022-2025 年为建设期，无经营成本。2025-2029 年销售期内管理费按住宅房及车位销售收入的 0.5% 估算，销售期内管理费小计 243.66 万元，2025-2031 年预计产生工资及福利费用 350 万元；存续期内预计将产生的成本费用合计 593.66 万元。

经测算，债券存续期内净收益合计 51,019.04 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	溧阳市燕山美林南侧安置小区	项目主管部门 (盖章)	溧阳市国有资产投资控股集团有限公司
(预计) 开工时间	2022年7月	(预计) 完成时间	2024年7月
项目建设/运营 单位(盖章)	溧阳市长荡湖房地产开发有限公司	项目负责人及 联系电话	马胜 13915882552
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	1、项目建设地址位于溧阳市天星路南侧、美林路西侧、溪缘东路北侧、茶山路东侧。 2、项目用地面积为33003平方米, 建筑面积约83952.56平方米(其中: 地上建筑面积约60386.7平方米, 地下建筑面积约23565.86平方米) 3、项目主要建设内容包括9栋11层住宅、公建用房、地下机动车库等, 同步实施环境绿化、道路、活动场地、停车场及水、电、气等综合配套设施。		
必要性论证	一、项目申请设立的依据: 《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》、《江苏省新型城镇化与城乡发展一体化规划(2014-2020年)》 二、项目实施产生的作用和意义: 随着溧阳市经济和城镇建设快速发展, 旧城区改造、拆建移建等必然会对原住区居民居住产生一定影响。屏峰村地块、沈家坝村地块居住条件差、卫生条件差、防灾体系存在重大安全隐患、基础设施落后、公共设施欠缺, 因此, 必须将该区域纳入城镇的统一管理, 采取有力措施综合整治, 提高居民的生活质量。为了安置屏峰村地块、沈家坝村地块拆迁户, 改善拆迁户的原居住环境、居住条件, 项目通过建设安置房, 确保项目所在地居民的安居生活。安置房建设以生态型、人性化居住空间环境为目标, 创造一个富有人情味、布局合理、功能完善、交通便捷、环境优美、安全舒适方便的现代化居住安置社区, 有效地促进项目区公共服务建筑和各项基础设施升级, 优化空间结构, 进一步推进溧阳市城市化进程。		
可行性论证	一、项目建设投资合规性与项目成熟度: 1、项目合规性: 该项目做了详细的可行性论证, 并出具了可行性研究报告; 已取得溧阳市发展和改革委员会《关于溧阳市燕山美林南侧安置小区项目可行性研究报告的批复》《溧发改[2021]221号》, 已取得溧阳市自然资源局颁发的土地证(苏2021溧阳市不动产权第0009052号), 根据项目进度其建设手续完备。 2、项目成熟度: 实施条件成熟完备, 实施计划科学可行。 (1) 技术可行: 本项目由经验丰富的项目管理人员和专业技术人员组成, 工程建设方案、环境保护、安全卫生及消防、节能方案以及疫情防控方案均符合现行国家有关规定, 因此本项目在工程项目实施方面的技术是完全可行。 (2) 施工条件: 项目所在地水陆交通便利, 集疏运条件优越, 区域内供电、供水、供气、通讯、污水、垃圾处理等各项建设条件均满足项目的建设要求。 (3) 生态环境: 工程施工期和运营期的噪声、固体废弃物、废气、废水等各项污染物在采取了积极有效的措施后都能够满足国家和地方有关的法律法规。 (4) 社会基础: 完善了城市基础设施的建设, 不仅扩展了城市的发展空间, 改善了城市环境和市容景观, 同时对提高城市的综合功能, 推动溧阳市的城市化进程产生积极的作用。 二、项目资金来源和到位可行性: 该项目计划总投资4.4192亿元, 其中: 政府专项债券融资3.5亿元, 占总投资额的79.20%, 其中2022年已发行3亿元, 本次拟发行0.5亿元; 自筹资金0.9192亿元, 占总投资额的20.80%。 三、项目偿债计划可行性和偿债风险点: 1、项目偿债计划可行性: 本次拟发债0.5亿元, 预计年利率2.4%, 债券期限为7年。债券存续期内项目收入预计为50553.16万元, 成本费用税费预计为657.28万元, 项目净收益为49895.88万元; 债券还本付息总额为42320万元, 覆盖倍数为1.18倍。项目自身的收益能覆盖偿还债券存续期内本息, 偿债计划可行。 2、偿债风险点: ①宏观政策风险: 在政府专项债券的存续期内, 受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响, 政府专项债券的市场利率水平存在变动风险; 同时由于市场资金的供需状况及投资者的投资偏好, 宏观政策下的市场环境可能影响政府专项债券的流动性。②项目安全建设和如期完工风险: 在施工过程中各种人为、设备因素、恶劣天气、自然灾害等外部环境因素, 都可能对工期产生不良影响, 再加上实际施工中如有发现前期未勘察计划的突发情况, 很容易导致进度拖延, 建设标准、建设内容、施工进度、施工质量有一不达标准必影响工期。③债券发行资金兑付风险: 项目周期长和收益不稳定都会造成政府专项债券发行后兑付风险。		



<p>公益性论证</p>	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容： 专项债券资金投向领域：民生(保障性安居工程)。建设内容：建设9幢住宅楼、公建用房、地下机动车库等，同步实施环境绿化、道路、活动场地、地下停车场及水、电气等综合配套设施。建筑面积约83952.56平方米。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些： 项目拆迁补偿方式为实物安置，在妥善满足安置群众安置需求的基础上为了最大限度的节约安置成本，故选择国有企业作为建设主体。依托项目建设利润保证项目建设质量，同时项目的建设实施，将提高和改善农村居民居住水平和生活环境质量，促进生活配套等各方面设施的完善。由于改善了居住条件和居住环境，提高了对弱势群体人员合法权益的保护。保障性住房安居工程项目能合理调整住房供应结构，缓解住房供需矛盾。特别是解决住房困难群体问题的重要途径和最好方式。与市场运作相比，拆迁安置户在解决住房问题方面所花费的代价较小，公益性较强。</p>					
<p>收益性论证</p>	<p>(1) 专项债券资金需求合理性： 此次申请专项债券资金全部用于安置房建设。申报债券额度与2024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。专项债券申报资金额度是根据项目建设内容体量以及国家相关规定的标准编制投资概算计算获得。其中直接工程费参照溧阳2021年同类工程的实际单位造价水平进行的估算，相关规费及其他费用按照国家相关规定估算。本项目的投资概算已通过发改委组织的专家评审，依据充分，数据可靠。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性： 项目收入主要为土地出让收入、安置房销售及停车位销售收入。该项目新增用地面积约109.94亩，其中拆迁用地72亩，商住用地37.94亩，结合近年来项目区域类似地块国有土地出让成交情况，同时考虑未来5年内GDP同比增长，预测拆迁用地地均价为50万元/亩，商住用地地均价200万元/亩，预计共取得土地出让收入11188万元；小区建成后有46837.70平方米可供出售面积，预估销售价格为0.8万元/平方米，预计可取得住宅销售收入37470.16万元；停车位379个，预估售价为5万元/个，预计可取得停车位销售收入1895万元。预计共取得收入50553.16万元。 项目成本费用主要包括管理费用、销售费用、工资福利费及税费。项目管理费主要为项目在运营中所发生的环境保护费、卫生费等费用，按8.5万元/年计算，则项目运营期管理费用合计为59.5万元；销售费用主要包括项目在运营期的广告投入、宣传等费用，按20万元/年计算，则项目运营期销售费用合计为140万元；预计招聘7位工作人员，工资福利费按6万元/年计算，则项目运营期工资福利费合计为294万元；项目增值税税率为9%，经测算需缴纳增值税及相关附加税共计163.78万元。预计成本费用支出合计657.28万元。与实际建设规模和收入水平相匹配，成本预测合理。 经测算，本次债券存续期内项目收入预计共计为50553.16万元，预计成本费用支出合计657.28万元，项目净收益为49895.88万元；还本付息总额为42320万元，覆盖倍数为1.18倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目收益与融资平衡。</p>					
<p>项目资金来源 (亿元)</p>	<p>项目(预计)投入资金总额</p>		<p>4.4192</p>			
<p>财政资金</p>	<p>政府预算资金安排</p>		<p>3.5</p>			
	<p>政府专项债券资金安排</p>		<p>其中：用作项目资本金</p>			
	<p>.....</p>		<p>0.9192</p>			
	<p>自有资金</p>		<p>市场化融资</p>			
	<p>.....</p>		<p>.....</p>			
<p>项目中长期目标</p>	<p>1、按期完成项目建设工作，总建筑面积约83952.56平方米(其中：地上建筑面积约60386.7平方米，地下建筑面积约23565.86平方米)，具体包括9栋11层住宅、公建用房、地下机动车库等，同步实施环境绿化、道路、活动场地、停车场及水、电、气等综合配套设施，建设计划按期完成率100%，建筑面积达标率100%，项目竣工验收合格率100%； 2、改善项目所在地居民生活条件，提高地区整体环境质量； 3、推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。</p>					
<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>项目设立是否具有现实需求</p>	<p>客观</p>	<p>3</p>	<p>3</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)	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	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
	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	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4	
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: 此表一式3份, 由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

## 6、事前绩效评估审核表

附件4

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

### 项目 3：南渡镇小学南地块安置房项目

#### 1、项目主要内容

本项目发改委投资代码：2302-320481-04-01-401968。项目建设地址位于溧阳市南渡镇，五星大道北侧、博爱路东侧 3#地块。项目用地面积约 19755 平方米，建筑面积约 43246 平方米（其中：地上建筑面积约 29580 平方米，地下建筑面积约 13666 平方米）。主要建设内容包括房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。

#### 2、项目经济社会效益分析

本项目的建设有利于促进南渡镇城镇发展，优化土地资源配臵，大力推进保障性安居工程，使居民搬入基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的新型社区，使社会和谐稳定，人民安居乐业。同时可以有效拉动投资、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，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资约 25,000 万元，自有资本金 5,000 万元。2024 年本批次拟发行债券 20,000 万元，期限 7 年。项目建设期 2 年。

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

		债券资金 金额④	项债券资金 金额⑤		债券资金 金额⑦	项债券资金 金额⑧	金) ⑨
南渡镇小学南地块 安置房项目	25,000.00	0.00	0.00	5,000.00	0.00	20,000.00	0.00

资本金中其他资本金 5,000 万元为建设单位/运营单位自有资金。

#### 4、项目预期收益情况

项目收益主要通过通过商品房销售收入、车位销售收入、国有土地使用权出让收入实现。参考溧阳市当地房地产市场销售价格，商品房和车位销售收入平摊在债券存续期后 4 年（2026 年-2029 年），预计每年商品房销售收入为 2,552.55 万元，每年车位销售收入为 278.75 万元。本项目可出让国有土地 175 亩，结合近年来项目区域类似地块国有土地出让成交情况，预测土地出让价格为 120 万元/亩，预计共取得土地出让金收入 21,000 万元。债券存续期内项目收入共计为 32,325.2 万元。

项目成本费用的测算年限为 2024-2031 年，2024-2025 年为建设期无经营成本，2026 年-2031 年共 6 年有经营成本。本项目成本费用包括：外购原材料费、外购燃料动力费、工资或薪酬、固定资产修理费、其他费用，每年成本费用 600 万元，2026 年至 2031 年共计发生成本费用 3,600 万元。

经测算，债券存续期内净收益合计 28,725.2 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

项目名称	南渡镇小学南地块安置房	项目主管部门 (盖章)	溧阳市南渡镇人民政府
(预计) 开工时间	2024年7月	(预计) 完成时间	2026年6月
项目建设/运营 单位 (盖章)	溧阳市天濂建设投资有限公司	项目负责人及 联系电话	方锐 13775292907
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	<p>1、土地作为城市的宝贵资源，为了提高城市集约节约用地，提高城市土地利用率，缓解溧阳市南渡镇发展建设用地紧张、居民分散凌乱等问题，改善交通出行条件和居住环境。根据南渡镇社会发展实际需求，进行溧阳市南渡镇小学南地块安置房建设项目。</p> <p>2、本项目位于溧阳市南渡镇，五星大道北侧，惠民路南侧，博爱路东侧。本项目位于溧阳市南渡镇，属于夏热冬冷地区。本工程用地面积 19755 m<sup>2</sup>，总建筑面积 43246 m<sup>2</sup>（其中：地上建筑面积约 29580 m<sup>2</sup>，地下建筑面积约 13666 m<sup>2</sup>）。</p> <p>3、本项目主要建设内容包括房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。本项目建设将为人们提供健康、适用和高效的使用空间，使社会和谐稳定，人民安居乐业，提高群众的切身利益，从而更好地为溧阳市及南渡镇经济社会发展服务，促进溧阳市及南渡镇的发展，社会效益显著。</p>		
必要性论证	<p>一、项目申请设立的依据从国家到县级市：</p> <p>1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；</p> <p>2、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）；</p> <p>3、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；</p> <p>4、《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）；</p> <p>5、《溧阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；</p> <p>6、《溧阳市城市总体规划》（2016-2030 年）；</p> <p>7、《溧阳市国土空间总体规划》（2021-2035 年）。</p> <p>二、项目实施产生的作用和意义：</p> <p>1、本项目的建设将有力的促进城镇合理有序发展，加快溧阳市南渡镇城镇化进程。</p> <p>2、本项目的建设以溧阳市土地利用总体规划为依据，通过安置房小区的建设使该居民点与城镇的规划融为一体，同时利用基础设施的建设与完善，改善生态环境和居民的的物质文化生活条件。这样不仅能提高居民生活质量，促进节约空间资源，还能加强溧阳市南渡镇社会经济发展，从而建设社会主义和谐社会。</p> <p>3、本项目的建设能使土地集中、集约化利用，提高居民点的集中布局程度，能充分合理利用有限的土地资源，提高溧阳市南渡镇土地的集约利用水平。因此，本项目的建设是促进溧阳市南渡镇社会经济可持续发展的需要。</p> <p>综上所述：项目改造是溧阳市南渡镇加快城镇化进程的需要，是改善当地基础设施、提高居民居住环境质量的需要，是溧阳市南渡镇社会经济可持续发展的需要。对不具有改善和保护、利用价值的旧住宅小区、城市棚户区进行改建，省辖市集中连片棚户区改造。加快城中村改造步伐。妥善解决安置、就业社保、集体资产处置、身份转变等问题，加快中心城区现有旧商业中心区、商业街区改造，整合、优化、提升商业业态，加快形成以服务业为主的综合性功能区”。</p>		

<p>可行性论证</p>	<p>一、项目投资合规性与项目成熟度：  1、项目合规性：本项目的实施符合《溧阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等政策文件；并由溧阳金弗工程咨询有限公司出具了可行性研究报告，取得了溧阳市发展和改革委员会出具的《关于南渡镇小学南地块安置房项目可行性研究报告的批复》溧发改〔2023〕25号。  2、项目成熟度：  实施条件成熟完备，实施计划科学可行。  （1）技术可行：项目组成员由经验丰富的项目管理人员和专业技术人员组成，工程安全、卫生、环境影响、节能方案符合现行国家有关规定，因此本项目在工程实施方面是可行的。  （2）施工条件：项目所在地水、陆交通发达，集疏运条件优越，区域内供电、供水、通讯、污水、垃圾处理等各项建设条件均满足项目的建设要求。  （3）生态环境：工程施工期和运营期的噪声、固体废弃物、废气、废水等各项污染物在采取有效措施后能够满足国家和地方有关的法律法规。  （4）社会基础：项目的建设充分考虑了“海绵城市”和“绿色建筑”等建设理念，顺应了国家经济社会发展的潮流，符合国家政策要求和当地社会发展需要，符合城市总体规划，不仅能解决溧阳市南渡镇大量居民的安置难题，还将为城镇再次高速发展提供更好的基础条件，所以说项目的建设是非常必要且可行的。  二、项目资金来源和到位可行性：项目总投资估算为25000万元，其中建设投资24100万元，占总投资的96.4%，建设期利息900万元，占总投资的3.6%。项目建设资金计划申请地方政府专项债券资金20000万元，剩余资金由地方政府财政资金配套解决。资金来源合法合规，并能按时到位。  三、项目偿债计划可行性和偿债风险点：  1、项目偿债计划可行性：计划申请债券共20000万元，期限7年，债券发行利率暂按3%计算，按年付息。项目发债期内净收益（息税折旧摊销前利润）累计值总和为33600万元，本息和为24200万元，估净收益覆盖本息倍数约1.44倍，该项目能够实现收益与融资自求平衡，利息偿还有保障。  2、偿债风险点：本项目风险主要为收入预测与未来实际运营状况产生偏差而导致的财务风险，以及期末一次性偿还本金带来的资金压力。</p>
<p>公益性论证</p>	<p>一、专项债券资金投向领域及建设内容  1、专项债券资金投向领域为保障性安居工程，符合专项债券资金投向领域。  2、建设内容包括新建房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。  二、专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：  专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：新建房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。</p>

收益性论证	<p>一、债券资金需求合理性：本项目建设的目的是为了“促进南渡镇城镇发展，优化土地资源配臵，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的。建设投资主要由工程费用、工程建设其他费用、预备费用三项内容构成。根据项目建设内容及规模，参考相关建设标准及造价信息，估算出项目总投资为25000万元，计划申请债券20000万元，占总投资的80%。由于天濛建设可用财力有限，且融资门槛提高，融资成本加大，所以申请合规且低成本的专项债券资金，来达到撬动社会资本投资。</p> <p>二、项目自身收入、成本、收益测算合理性：</p> <p>1、本项目收益主要通过国有土地使用权出让收入实现。本项目可出让国有土地280亩，结合近年来项目区域类似地块国有土地出让成交情况，预测土地出让价格为120万元/亩，预计共取得土地出让金收入33600万元。土地出让在债券存续期后6年平均分配，每年土地出让金收入5600万元。本项目建成后，住宅计容建筑面积29172平方米，单价按7500元/平方计算，总收入21879万元。本项目共有机动车库建筑面积9932平方米，单价按3000元/平方计算，总收入2979.6万元。本项目共有机动车库建筑面积1065平方米，单价按1200元/平方计算，总收入127.8万元。预计总收入24986.4万元。</p> <p>2、本项目总成本费用按生产要素费用构成包括：外购原材料费、外购燃料动力费、工资或薪酬、固定资产修理费、其他费用、折旧费、摊销费、利息支出等。根据国家税务总局相关政策，本项目收入为国有土地使用权出让收入，不涉及消费税、增值税、所得税等税目。本项目国有土地使用权出让由溧阳市土地交易中心完成，项目债券存续期内无经营成本。本项目安置房建设完成后即提交政府按具体的安置政策分配，故项目债券存续期内无折旧摊销等总成本费用，仅有利息支出费用。利息支出：项目建设期利息900万元，项目发债期末一次性偿还当期本金和利息。</p> <p>3、项目发债期内净收益（息税折旧摊销前利润）累计值总和为33600万元，本息和为24200万元，估净收益覆盖本息倍数约1.44倍，总投资收益率22.4%，税后内部收益率为8.93%，大于目标收益率5%，项目盈亏平衡点10.71%，小于70%，从收益上、抗风险能力看，该项目切实可行；项目年净现金流量5000万元，项目运营期净现金流量未出现负值，说明项目方案合理，可以实现自身资金平衡，项目可持续能力强；所得税后静态回收期6.3年，回收期短，资金回报率高。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		2.5			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排	2			
		其中：用作项目资本金				
		地方政府财政资金	0.5			
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
……						
项目中长期目标	<p>目标1：本项目新建房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。建设周期为2年：2024年7月-2026年6月，工程用地面积19755 m<sup>2</sup>，总建筑面积43246 m<sup>2</sup>（其中：地上建筑面积约29580 m<sup>2</sup>，地下建筑面积约13666 m<sup>2</sup>）。在保证工程质量的前提下，科学合理地控制建设成本，降低工程建设成本，确保工程建设按期完成。</p> <p>目标2：本项目建设为人们提供健康、适用和高效的使用空间，使社会和谐稳定，人民安居乐业，提高群众的切身利益，从而更好地为溧阳市及南渡镇经济社会发展服务，促进溧阳市及南渡镇的发展。</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分

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







内容 (30)		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (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	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	3
		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	3
	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	1
	总分					100

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

## 6、事前绩效评估审核表

附件4

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

附件 4-2

## 南通市区 2024 年第二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，2024 年已发行 7 年期专项债券 0.99 亿元，本次拟申请发行 7 年期专项债券 1.12 亿元，计划未来申请发行专项债券 0.59 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	22900	11200	5900

### 4、项目预期收益情况

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	61,200.00
2	剩余房源销售收入	2,630.00
3	安置房结算差价及其他	5,219.38

序号	项目收益明细	金额 (万元)
4	政府性基金	5,412.42
	合计	74,461.80

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 74,461.80 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	<p>目标1: 保障拆迁户的安置需求, 提升居民居住环境。</p> <p>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。</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	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"/>	

<p>主管部门 审核意见</p>	<p>部门负责人: <i>刘斌</i> (盖章)</p> 
<p>绩效处(科)室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人: <i>王斌</i> (盖章)</p> 
<p>分管处(科)室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人: <i>邵卫华</i> (盖章)</p> 

## 项目 2 海兴华府三期

### 1、项目主要内容

海兴华府三期地处海门区，北靠人民西路、西临岷江路、东至海兴路、南至锦绣西路。项目占地面积 6.06 万平方米，总建筑面积 11.44 万平方米，其中地上建筑面积 8.03 万平方米，地下建筑面积 3.41 万平方米。该项目容积率 1.34，工程包括 7 栋 11 层住宅、4 栋 21 层住宅，配套公建用房及地库，总户数 754 套。

该棚户区改造人民路西南、秀山路北、海兴路东、圩角河西相应地块，改造地块拆迁盖章户数约 500 户，拆迁改造面积约 37500 平方米，其中地块共可出让商住土地面积约 86000 平方米。商住土地为人民路西南、秀山路北、海兴路东、圩角河西。

### 2、项目经济社会效益分析

(1) 改善城市居民居住环境。城市危旧房屋多属砖木、土木、简易建筑，由于建筑年代久，部分房屋存在地基下沉、墙体开裂、木材严重霉变、屋面下陷、漏雨等问题。加上这些地块建筑密度大，人口密，消防通道狭窄，房屋相联成片，城市配套不完善，卫生环境极差，乱搭乱建现象十分严重。同时，区域内的市政及公共基础设施建设薄弱，污水排放、垃圾处理、教育卫生、商业服务等条件较差，与海门城市现代化建设步伐不协调。随着本项目的建设，高起点的规划，棚户建设将使城市居民生活水平有明显提高，主要体现在以下几点：

一是新建的安置小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃

气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，居民可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设有社区中心、商业设施、公共绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质。

## （2）促进城市和谐社会建设

保障性住房建设是扩大内需、实现经济平稳较快发展的重要途径。扩大内需包括扩大投资需求与消费需求两个方面。从长远看，扩大内需不可能寄希望于扩大投资需求。这是因为消费是投资和生产的动力，消费需求是拉动经济增长的最终需求，住房保障是最基本的民生需求，通过增加普通商品住房的有效供给、支持居民自住和改善型住房消费、加强廉租住房建设、支持危旧房建设等民生项目的投资，增加政府公共财政支出，会显著拉动消费品的需求，带动投资品生产的扩大，增加劳动力就业，促进经济平稳较快发展。

此外，保障性住房建设又是缩小收入差距、调整经济结构的重要途径。改善民生、扩大消费的根本出路在于增加居民的可支配收入，提高居民收入在GDP中的比重。近年来房价过快上涨的原因在于不同群体和社会阶层之间收入差距的扩大，少数高收

入阶层炒买炒卖住房，致使房价严重脱离了广大居民的收入水平和支付能力，被迫减少即期消费和增加谨慎性储蓄，导致消费需求对经济增长的促进作用难以完全发挥。保障性住房建设是一种以消费为主导的结构调整，既可以有效抑制投机性购房，遏制房价过快上涨势头，又可以提高居民实际收入，改善收入结构，缩小收入差距，增加有效需求。因此，本项目的建设又能稳定住房价格，促进房地产市场规划稳定有序的健康发展，一定程度上缓解目前较为突出的社会矛盾，促进城市经济与和谐社会建设共同协调发展。

### （3）提升城市土地利用价值

本项目建设安置房，集中安置危旧房拆迁居民，在解决项目地块用地粗放、布局零乱、容积率低的突出问题之外，科学合理规划土地用途，充分挖掘存量地块的价值潜力。在满足海门区土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上，保证当地经济发展所需要的建设用地，在用地总量不变的情况下增加土地的效益产出，使土地使用效率得到切实提高。

### （4）提高城市整体竞争实力

面对新的城市发展挑战与机遇，海门区在不断推进城市建设，提高城市管理水平，提高信息化的过程中，对危旧房进行建设，拓展城市发展空间，从而提升城市品质。同时，危旧房建设后带来环境质量、服务功能的升级，对于城市居民的生活质量、社会秩序、公共道德、文化氛围、教育水准、精神文明等都有一

定的提升作用,进而对于海门市城市整体竞争力的提升很大的推动作用。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目投资额 66200 万元,通过本批地方政府专项债券安排 10000 万元,其余 56200 万元由财政预算资金安排,目前本项目已完成投资 30717 万元。项目于 2022 年 7 月取得施工许可正式开工,计划于 2024 年 9 月完成竣工备案。

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
海兴华府三期	66200			56200		10000	

### 4、项目预期收益情况

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	土地出让金收益分成	84,486.78
2	安置房结算差价	7,997.39
3	车位出售收入	3,154.13
	合计	95,638.30

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 95,638.30 万元。

## 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	海兴华府三期	项目主管部门 (盖章)	海门区住房和城乡建设局
(预计)开工 时间	2022 年 7 月	(预计)完成时间	2024 年 9 月
项目建设/运 营 单位 (盖章)	南通市海门海赋建设开发有 限公司	项目负责人及 联系电话	王锦凌 18020386025
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	项目建设地点：北靠人民西路、西临岷江路、东至海兴路、南至锦绣西路。项目占地面积 6.06 万平方米，总建筑面积 11.44 万平方米，其中地上建筑面积 8.03 万平方米，地下建筑面积 3.41 万平方米。		
必要性论证	(1) 根据城市规划建设需要，推动棚户区改造项目，改善群众居住环境； (2) 加快推动城镇化进程，提升城市品质，改善民生事业。		
可行性论证	(1) 项目建设已取得施工许可证，预计于 2024 年 9 月竣工； (2) 本项目建设总投资约为 66200 万元，资金来源由自有资金和政府专项债资金两部分组成。其中自有资金为 56200 万元；本次拟申请政府专项债资金 10000 万元，2024 年拟申报政府专项债资金 10000 万元； (3) 项目预计自身收益 11151.52 万元，土地回款收益预计 84486.78 万元，项目预期可产生的收入，经压力测试后，能够实现融资和收益自求平衡；		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向保障性安居住房一棚户区改造项目，该用地面积约 6.06 万平方米，总建筑面积 11.44 万平方米，其中地上建筑面积 8.03 万平方米，地下建筑面积 3.41 万平方米。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：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。		
收益性论证	(1) 项目总投资 66200 万元，自有资金 56200 万元，本次拟申请政府专项债资金 10000 万元，2024 年拟申报政府专项债资金 10000 万元。 (2) 项目其他收入预计 95638.3 万元，能够覆盖专项债本息等相关费用。 (3) 项目实施后可实现稳定的收益，根据第三方事务所出具的财务评价报告，收益能完全覆盖债务本息支出。		

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		6.62			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		1		
		其中:用作项目资本金		0		
		.....				
	自筹资金	自有资金		5.62		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1: 2024 年 8 月, 完成主体建筑工程、设备安装调试以及附属设施的建设;</p> <p>目标 2: 2024 年 9 月底, 完成工程验收;</p> <p>目标 3: 2024 年 10 月底, 进行项目交付, 完成棚改任务, 改善群众居住条件;</p> <p>目标 4: 项目建设将改造旧貌, 并对周边区域建设起到极大刺激, 是旧城区生活环境、投资环境得到地位提升, 美誉度进一步将强。伴随城市综合竞争力的增加, 将对居民收入产生正影响, 是居民收入逐年增加。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, 确保能够提升老百姓的生活质量。</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	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	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	3
	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	1
		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	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	94

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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



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

附件4



## 2024年第二批江苏省政府债券 (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 m<sup>2</sup>。项目总建筑面积为207010 m<sup>2</sup>,其中地上建筑面积171605 m<sup>2</sup>,包括住宅、配电房、门卫;地下建筑面积35405 m<sup>2</sup>,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	48,000.00	3,000.00	68,263.90

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/m<sup>2</sup>、非定向销售按 14000 元/m<sup>2</sup>，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)	启东城投集团有限公司
(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20.7万平方米。主要建设内容包括土建工程，室内水、电、气、消防、弱电等安装过程，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(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20.7万平方米。</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			8	
		其中：用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金			6.93	
		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

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

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

## 6、事前绩效评估审核表

东疆

附件4

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

## 二、棚改专项债券项目实施方案

本次申请发行棚改专项债券共计 1 个项目，申请专项债券资金 2.2 亿元，具体情况如下：

项目：金枫雅苑安置区建设工程项目

本项目计划发行 2024 年第二批江苏省政府专项债券 2.2 亿元，发行期限七年，具体情况如下：

### 1、项目主要内容

本项目地址：响水县经济开发区浦江路北侧、大宝路东侧、天马路南侧、航海路西侧；建设内容：项目规划用地面积 64092 平方米，总建筑面积 151600 平方米，建设 9 栋住宅楼，其中 17 层 6 栋，18 层 3 栋，配套建设人防、小区道路、绿化、亮化、雨污水管道等工程。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目所在地位于盐城市响水县经济开发区浦江路北侧、大宝路东侧、天马路南侧、航海路西侧，交通条件优越。地块周边配套完善、交通便利、居住环境优越，商业、文化氛围较浓，市场区位、交通区位、环境区位都比较好，未来发展前景看好。

本项目建成后可以提升响水县形象，大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升响水县的城市形象做出一定贡献；有利于促进响水县风貌协调，美化乡镇核心区周边形象。因此本项目具有较好的社会效益。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 91677 万元,其中:①专项债券融资 42000 万元,已申请 20000 万元,本次拟申请金额 22000 万元;②不含专项债券的项目资本金 49677 万元。项目资金来源如下:

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥	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
金枫雅苑安 置区建设工 程项目	91677			49677	20000	22000	

注:1.金枫雅苑安置区建设工程项目已有地方政府专项债券资金金额 20,000.00 万元,为 2022 年 6 月 24 日发行,7 年期,利率为 2.89%。

2.其他资本金⑥为:自有资金。

#### 4、项目预期收益情况

本报告涉及项目 2024 年建设完成,2025 年开始产生收益,项目收益来源为政府性基金收入、安置房销售收入及停车场收入,对项目收益测算时均考虑了当地全县生产总值(GDP)增速的影响。项目具体收入和成本情况如下:

##### 1、债券存续期安置房收入

根据目前本项目所在地附近的安置房价格水平,拆迁面积 1.2 倍内根据本项目房屋征收补偿方案进行测算,即均价 4,300.00 元/m<sup>2</sup> 结算,超 1.2 倍以外面积,参照其他块按均价 5,400.00 元/ m<sup>2</sup> 结算。根据项目规划,金枫雅苑安置区建设工程总建筑面积

151,600 平方米，其中住宅建筑面积 112,173.94 平方米。考虑安置进度，第一年按照安置 60% 测算，之后每年安置 10%。同时考虑每年物价上涨因素，按照近三年响水县 GDP 平均增速 5.13% 的 100%、90%、80% 比例作为安置房收入增长率，则债券存续期内安置房收入如下：

金额单位：人民币万元

年度	安置房收入：GDP 平均增速的 100% (5.13%)	安置房收入：GDP 平均增速的 90% (4.62%)	安置房收入：GDP 平均增速的 80% (4.10%)
2023 年度			
2024 年度			
2025 年度	35,347.74	34,835.80	34,318.94
2026 年度	6,193.51	6,074.20	5,954.34
2027 年度	6,511.24	6,354.83	6,198.46
2028 年度	6,845.27	6,648.42	6,452.60
2029 年 1-6 月	3,598.22	3,477.79	3,358.58
2029 年 7-12 月	3,598.22	3,477.79	3,358.58
本期债券存续期合计	62,094.19	60,868.83	59,641.50
合计	<b>62,094.19</b>	<b>60,868.83</b>	<b>59,641.50</b>

## 2、债券存续期停车费收入

根据目前本项目所在地附近的停车收费标准确定停车费单价，泊车两小时内收取 5 元/辆，其后每 30 分钟收取 0.5 元停车费，15 元封顶。结合同类停车场使用效率，预估本项目在运营

期白天时段内，停车费平均水平为每个车位每天收入 6 元。总车位数依据项目规划中确定的车位数。停车费受物价上涨影响较小，则债券存续期内停车费收入明细如下：

金额单位：人民币万元

年度	停车费收入
2023 年度	
2024 年度	
2025 年度	140.88
2026 年度	140.88
2027 年度	140.88
2028 年度	140.88
2029 年 1-6 月	70.44
2029 年 7-12 月	70.44
2030 年	140.88
2031 年 1-6 月	70.44
本期债券合计	915.72
合计	915.72

### 3、债券存续期成本

停车场成本主要为人员成本、设备维养费用、税金及费用等，其中人员成本预计新增人员 4 人，按不同岗位不同工资标准，年工资额总额约为 32 万元，维养费用按停车收入的 5% 计取，税金及其他管理费用根据营业收入的 10% 确定。同时考虑每年物价上涨因素，按照近三年响水县 GDP 平均增速 5.13% 的 100%、90%、80% 比例作为人员成本增长率，则债券存续期内付现成本如下：

年度	营业成本：GDP 平均增速的 100% (5.13%)	营业成本：GDP 平均增速的 90% (4.62%)	营业成本：GDP 平均增速的 80% (4.10%)
2023 年度			

年度	营业成本：GDP 平均增速的 100% (5.13%)	营业成本：GDP 平均增速的 90% (4.62%)	营业成本：GDP 平均增速的 80% (4.10%)
2024 年度			
2025 年度	3,587.90	3,536.71	3,485.02
2026 年度	674.12	662.03	649.87
2027 年度	707.62	691.64	675.65
2028 年度	742.84	722.62	702.49
2029 年 1-6 月	389.95	377.53	365.23
2029 年 7-12 月	389.95	377.53	365.23
2030 年	62.23	61.24	60.25
2031 年 1-6 月	32.16	31.54	30.92
本期债券合计	6,586.76	6,460.84	6,334.66
合计	<b>6,586.76</b>	<b>6,460.84</b>	<b>6,334.66</b>

#### 4、项目净现金流入

按照近三年响水县 GDP 平均增速 5.13% 的 100%、90%、80% 比例作为预测增长率分别测算本报告涉及的项目用于资金平衡的相关收益情况如下：

测算表一：预计相关收益增速为近三年响水县 GDP 平均增速（5.13%）

项目：金枫雅苑安置区建设工程项目

金额单位：人民币万元

年度	营业收入	营业成本	政府性基金收入	收益合计
2023 年度				
2024 年度				
2025 年度	35,488.62	3,587.90	18,897.81	50,798.53
2026 年度	6,334.39	674.12		5,660.27
2027 年度	6,652.12	707.62		5,944.50
2028 年度	6,986.15	742.84		6,243.31
2029 年 1-6 月	3,668.66	389.95		3,278.71
2029 年 7-12 月	3,668.66	389.95		3,278.71
2030 年度	140.88	62.23		78.65
2031 年 1-6 月	70.44	32.16		38.28

本期债券合计	63,009.91	6,586.76	18,897.81	75,320.96
合计	<b>63,009.91</b>	<b>6,586.76</b>	<b>18,897.81</b>	<b>75,320.96</b>

测算表二：预计相关收益增速为近三年响水县 GDP 平均增速的 90%（4.62%）

项目：金枫雅苑安置区建设工程项目

金额单位：人民币万元

年度	营业收入	营业成本	政府性基金收入	收益合计
2023 年度				
2024 年度				
2025 年度	34,976.68	3,536.71	18,805.80	50,245.77
2026 年度	6,215.08	662.03		5,553.05
2027 年度	6,495.71	691.64		5,804.07
2028 年度	6,789.30	722.62		6,066.68
2029 年 1-6 月	3,548.23	377.53		3,170.70
2029 年 7-12 月	3,548.23	377.53		3,170.70
2030 年度	140.88	61.24		79.64
2031 年 1-6 月	70.44	31.54		38.90
本期债券合计	61,784.55	6,460.84	18,805.80	74,129.51
合计	<b>61,784.55</b>	<b>6,460.84</b>	<b>18,805.80</b>	<b>74,129.51</b>

测算表三：预计相关收益增速为近三年响水县 GDP 平均增速的 80%（4.10%）

项目：金枫雅苑安置区建设工程项目

金额单位：人民币万元

年度	营业收入	营业成本	政府性基金收入	收益合计
2023 年度				
2024 年度				
2025 年度	34,459.82	3,485.02	18,711.99	49,686.79
2026 年度	6,095.22	649.87		5,445.35
2027 年度	6,339.34	675.65		5,663.69
2028 年度	6,593.48	702.49		5,890.99
2029 年 1-6 月	3,429.02	365.23		3,063.79
2029 年 7-12 月	3,429.02	365.23		3,063.79
2030 年度	140.88	60.25		80.63

年度	营业收入	营业成本	政府性基金收入	收益合计
2031年1-6月	70.44	30.92		39.52
本期债券合计	60,557.22	6,334.66	18,711.99	72,934.55
合计	<b>60,557.22</b>	<b>6,334.66</b>	<b>18,711.99</b>	<b>72,934.55</b>

## 5、本息覆盖倍数

预期项目收入偿还融资本金和利息情况如下：

### 1、项目全部债务存续期内资金平衡方案

金额单位：人民币万元

项目名称	全部债务存续期内应付债务资金本息之和①	全部债务存续期内预期收益： GDP平均增速的100%（5.13%）②	全部债务存续期内预期收益： GDP平均增速的90%（4.62%）②	全部债务存续期内预期收益： GDP平均增速的80%（4.10%）②
项目：金枫雅苑安置区建设工程项目	52,206.00	75,320.96	74,129.51	72,934.55
项目收益覆盖倍数③=②/①		<b>1.44</b>	<b>1.42</b>	<b>1.40</b>

### 2、项目本期债券存续期资金平衡方案

金额单位：人民币万元

项目	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和①	本期债券存续期内预期收益： GDP平均增速的100%（5.13%）②	本期债券存续期内预期收益： GDP平均增速的90%（4.62%）②	本期债券存续期内预期收益： GDP平均增速的80%（4.10%）②
项目：金枫雅苑安置区建设工程项目	7年	51,050.00	75,320.96	74,353.92	72,934.55
项目收益覆盖倍数③=②/①			<b>1.48</b>	<b>1.45</b>	<b>1.43</b>

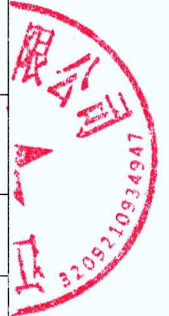
# 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	金枫雅苑安置区建设工程	项目主管部门 (盖章)	江苏响水经济开发区管理委员会
(预计)开工 时间	2022 年	(预计)完成时间	2024 年
项目建设/运营 单位(盖章)	江苏今越控股集团有限公司	项目负责人及 联系电话	许海滨 13851193593
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	项目地址：响水县经济开发区浦江路北侧、大宝路东侧、天马路南侧、航海路西侧；建设内容：项目规划用地面积 64092 平方米，总建筑面积 151600 平方米，建设 9 栋住宅楼，其中 17 层 6 栋，18 层 3 栋，配套建设人防、小区道路、绿化、亮化、雨污水管道等工程。		
必要性论证	本项目建设一方面将优化发展环境，提供越来越多的就业机会；另一方面，新的安置房小区建设将极大地改善居住条件和生活质量，既落实了响水县关于加快解决住房问题的具体举措，又维护了群众利益、促进了响水县发展的现实需要。因而本项目的实施是必要的。		
可行性论证	本项目所在地位于盐城市响水县经济开发区浦江路北侧、大宝路东侧、天马路南侧、航海路西侧，交通条件优越。地块周边配套完善、交通便利、居住环境优美，商业、文化氛围较浓，市场区位、交通区位、环境区位都比较好，未来发展前景看好。		

<p>公益性论证</p>	<p>本项目建成后可以提升响水县形象，大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升响水县的城市形象做出一定贡献；有利于促进响水县风貌协调，美化乡镇核心区周边形象。因此本项目具有较好的社会效益。</p>					
<p>收益性论证</p>	<p>相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，金枫雅苑安置区建设工程，在项目收入分别以近三年响水县 GDP 平均增速 5.13% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期项目收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。</p>					
<p>项目资金来源 (亿元)</p>	<p>项目(预计)投入资金总额</p>					<p>9.1677</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>4.2</p>
		<p>其中：用作项目资本金</p>				
	<p>.....</p>					
	<p>自筹资金</p>	<p>自有资金</p>				<p>4.9677</p>
<p>市场化融资</p>						
<p>其他资金</p>						
<p>项目中长期目标</p>	<p>响水县政府为贯彻盐城市委、市政府关于农村住房改善的相关要求。树立“安置优先”理念，努力推动改造与安置同步，最大限度地满足棚户区改造、重点项目建设的拆迁安置需求，解决好搬迁居民的后顾之忧。 围绕建设美丽新响水，全方位、多维度策应全市拆迁安置大局，持续深化文明城市创建，突出抓好一批城乡重点项目建设，让全体居民拥有更多的获得感、幸福感。</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>决策(40)</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>

		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	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
		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	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	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	96



## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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





## 滨海县 2024 年第二批江苏省政府

### 新增专项债券项目实施方案

本次申请发行棚户区改造专项债券共计 1 个项目，申请专项债券资金 3 亿元，具体情况如下：

#### 项目 1 汇文院建设工程

##### (1) 项目主要内容

2023 年 9 月 22 日，滨海县行政审批局正式核准滨海汇文院一期建设工程项目，项目编码为 2309-320922-89-01-336744，总投资额 101,560.94 万元（滨行审投资〔2023〕272 号《关于滨海汇文院一期建设工程项目核准的批复》）。

2024 年 1 月 3 日，滨海县行政审批局针对该项目进行了变更内容的批准（滨行审投资〔2024〕2 号《关于滨海汇文院一期建设工程变更核准的批复》），具体变更事项如下：

一、项目名称的变更：原项目名称“滨海汇文院一期建设工程项目”变更为“滨海恒发地产有限公司实施滨海汇文院建设工程”。

二、建设规模的变更：原项目规划用地面积、总建筑面积、地上计容建筑面积、地上不计容建筑面积、地下建筑面积、容积率、建筑密度以及绿化率等建设规模指标均进行了相应调整。现项目规划用地面积约为 108117 平方米，总建筑面积达到 283499.28 平方米，其中地上计容建筑面积为 218014 平方米，地

上不计容建筑面积为 1800 平方米，地下建筑面积为 65485.28 平方米。容积率调整为 2.00，建筑密度为 19.50%，绿化率为 35.20%。

三、项目总投资的变更：原总投资额人民币 101,560.94 万元变更为人民币 184,830.20 万元。

四、建设要求：该项目涉及的两块土地必须严格按照各土地合同中的规划要点进行建设，确保项目符合相关规定和标准。四、建设要求：该项目涉及的两块土地必须严格按照各土地合同中的规划要点进行建设，确保项目符合相关规定和标准。

## **(2) 项目建设内容**

本项目位于滨海县世纪大道南侧、西域香苑东北侧。主要建设内容为：小区住宅楼、人防地下室、生活泵房、配电房等建筑工程，道路、排水、景观、智能化、绿化等附属工程及室外消防、雨水回收、广电、通信、路灯、管网等建设工程，项目规划用地面积约 162.17 亩，总建筑面积约 283499.28 平方米。

规划建设 19 栋高层，其中住宅层数 18 层 9 栋、21 层 3 栋、24 层 3 栋 25 层 2 栋、26 层 2 栋，住宅总建筑面积 208829.49 平方米。商业建筑面积 3327.53 平方米。

## **2、项目经济社会效益分析**

### **(1) 社会效益**

滨海汇文院建设工程的实施，将对滨海县产生深远的社会效益。首先，该项目的建设将有效改善当地居民的居住条件，提升生活品质。通过提供高品质的住宅和商业设施，该项目将满足人

民群众对美好生活的向往，增强群众的获得感和幸福感。

其次，项目的建设将促进当地经济社会的发展。在项目实施过程中，将吸引大量的投资，创造更多的就业机会，为当地的经济增长注入新的活力。同时，项目的建成将进一步完善城市功能，提升城市形象，为滨海县的可持续发展奠定坚实基础。

此外，该项目还将有助于推动当地的文化教育事业的发展。通过优化教育资源配置，提升教育设施水平，该项目将为滨海县的教育事业提供有力支持，培养更多优秀的人才，为地方经济社会的长远发展提供坚实的人才保障。

## （2）经济效益

滨海汇文院建设工程的经济效益同样显著。首先，项目的建设将直接拉动当地建筑业、制造业等相关产业的发展，形成产业链效应，促进产业升级和结构调整。同时，项目的运营将产生稳定的收益，为地方政府提供可观的财政收入，增强地方财政实力。

其次，该项目的实施将促进当地房地产市场的健康发展。通过提供高品质的住宅和商业设施，该项目将满足市场需求，推动房地产市场的供需平衡。同时，项目的建成将提升周边区域的房地产价值，带动周边地区的经济发展。

最后，该项目还将为投资者带来良好的回报。作为棚改专项债券项目，该项目具有较高的投资价值和稳定的收益预期，将吸引更多的社会资本参与，实现资金的良性循环和有效利用。

综上所述，滨海汇文院建设工程的实施将产生显著的社会效

益和经济效益，对滨海县的可持续发展具有重要意义。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 184,830.20 万元,其中：①专项债券融资 120,000.00 万元，本次拟申请金额 30,000.00 万元，后续拟申请金额 90,000.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 64,830.20 万元。项目资金来源如下：

表 1-1 项目资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本金 ⑥ [注 1]	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨ [注 2]
汇文院建设 工程	184,830.20			64,830.20		30,000.00	90,000.00

[注 1]其他资本金为项目单位的自有资金。

[注 2]其他资金（非资本金）为计划 2025 年后续发行的地方政府债券，计划申请期限为 7 年，预计年利率 3.2%。

建设工作计划约为 2 年半,已于 2024 年 5 月开工,预计 2027 年 12 月底竣工,2028 年正式运营，目前正在建设中。

### 4、项目预期收益情况

汇文院建设工程项目建成后，促进滨海县城市更新、健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动滨海县经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义，能够安置房、商用房、机动车停车位和非机动车车库的销售收入可用于偿还政府专项债融资本息。根据项目规划设计

经济技术指标并参照可行性研究报告及市场行情基础对收益进行预测，本期债券存续期各年预期收益累计为 170,702.00 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 170,702.00 万元。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	汇文院建设工程	项目主管部门 (盖章)	滨海县住房和城乡建设局
(预计) 开工时间	2024.5	(预计) 完成时间	2027.12
项目建设/运营 单位 (盖章)	滨海恒发地产有限公司	项目负责人及 联系电话	李哲13905118966
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 220916638 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	小区住宅楼、人防地下室、生活泵房、配电房等建筑工程，道路、排水、景观、智能化、绿化等附属工程及室外消防、雨水回收、广电、通信、路灯、管网等建设工程。项目规划用地面积约162.17 亩，总建筑面积 283499.28 平方米。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务的通知》（发改规划[2021]493 号）； (2) 项目实施产生的作用和意义：项目的建设改善了项目地块上原居民的居住环境，提高了居民生活水平，推动了城市结构优化调整、功能完善和品质提升，切实转变城市开发建设方式，不断提升城市环境质量、人民生活质量和城市竞争力，不断满足人民群众对城市宜居生活的新期待；项目的建设，将促进滨海县城市化的进程，并成为一大亮点，极大地改善城市的市容市貌和提升城市品位，使城市基础设施进一步完善，并使居住、公共服务和社区服务等功能逐步健全，促进城市化进程。		
可行性论证	(1) 本项目不属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中“限制类”和“淘汰类”项目，也不属于“鼓励类”项目，属于“允许类”项目，符合国家产业政策； (2) 本项目建设条件成熟。项目选址地交通方便，且与项目配套的市政公用工程等基础设施比较完善，自然条件较好，容易营造良好的居住环境； 通过对本项目建设的背景、必要性、建设规模、建设方案、建设条件、环境保护、投资估算及财务分析、资金筹措、工程招投标、社会稳定风险分析等几方面进行分析与论证认为：项目建设目的明确，建设规模及建设方案合理，建设条件具备，建设资金有保障。项目的建设能促进滨海县区域经济、政治、文化等方面发展，该项目完全可行。 项目资金来源：本项目总投资18.4830亿元，自筹资金6.4830亿元，拟申请专项债12亿元。		
公益性论证	项目规划用地面积约 162.17 亩，总建筑面积 283499.28 平方米，住宅总建筑面积 208829.49 平方米，商业建筑面积 3327.53 平方米，相关配套用房建筑面积5856.98平方米，地下建筑面积约65485.28平方米；项目的建设有利于改善项目两侧现有环境，提升和完善滨海县城市功能；		





收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：本项目总投资184830.2万元，拟申请专项债120000万元； (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目建设的安置房、商业、车位的销售收入，作为滨海县汇文院建设工程项目建设成本及收益的来源，本期债券存续期各年预期收益累计为17.0702亿元，全部债务存续期各年预期收益累计为17.0702亿元。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		18.48302			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		12		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		6.48302		
市场化融资						
项目中长期目标	目标1：促进城市结构优化、功能完善、品质提升，推动城市实现更高质量、更加公平、更可持续、更为安全的发展； 目标2：有利于改善项目两侧现有环境，提升和完善滨海县城市功能，有利于优化项目地块周边的土地资源，提高区域竞争力。					
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优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	4
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	4
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3

	(5)	项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	96

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:  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 4

## 东台市 2024 年第二批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

### 项目 1 泰东绿郡安置房项目

#### 1、项目主要内容

本项目在东台镇实施，项目地点位于范公南路西侧，泰东河北侧，拟新建安置房及道路、绿化、围墙等附属工程，拟新增用地约 78 亩，新建住宅建筑 10 幢，规划总建筑面积约 10.4 万平方米，规划安置 808 户。

#### 2、项目经济社会效益分析

该项目建设是改善民生的重大举措，对改善居民居住条件，完善城市配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资环境，加快推进城市现代化建设具有重要意义。

#### 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	拟使用 本期地 方政府	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债	拟使用本 期地方政 府专项债	其他资金 (非资本 金)⑨

		金额④	专项债券资金金额⑤		券资金金额⑦	券资金金额⑧	
泰东绿郡安置房工程项目	114400			59400	44000	11000	

#### 4、项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

#### 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	泰东绿郡安置房项目	项目主管部门 (盖章)	东台市城市建设投资发展有限公司
(预计)开工时间	2024年10月	(预计)完成时间	2025年6月
项目建设/运营单位(盖章)	东台市保障性住房建设投资有限公司	项目负责人及联系电话	丁铁梅 18901416702
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	项目位于范公司路西側:泰东河北側, 拟新建安置房及道路、绿化、围墙等附属工程, 拟新增用地约 78 亩, 新建住宅建筑 10 幢, 规划总建筑面积约 10.4 万平方米, 规划安置 808 户。		

		自有资金	3.39			
	自筹资金	市场化融资				
		.....				
项目中长期目标	本工程项目为东台市重要的基础设施建设项目，项目的建设将改善居民的居住环境、提高居民的生活条件。					
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

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);国发[2013] 25 号国务院关于加快棚户区改造工作的意见;东台市区总体规划。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义:完善项目区内基础设施、改善项目区内居住环境及投资环境的直接需要, 创造一流的发展环境。不断完善基础设施, 优化东台市创业环境。完善区内基础设施等硬环境建设, 保持人居、企业、环境的协调发展。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度:本项目的实施, 符合东台市的发展规划, 有利于促进东台市规划建设发展, 提升政府形象, 对提高和改善当地居民的生活质量, 加快新市镇、新社区建设步伐, 促进城乡经济社会统筹发展, 完善投资环境均有深远的意义。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性:本项目总投资额达 11.44 亿元。建设资金由东台市保障性住房建设投资有限公司自筹, 项目建设资金储备充足。基本可以确保整个项目按时、保质实施完毕。该项目地理位置优越, 周边环境良好, 交通联系便捷, 区位优势明显, 有利于项目建设。</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:主要包括工程建设费用、工程建设其他费用和预备费。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括:公益性资本支出主要包括项目自身建设支出如:专用设备购置、基础设施建设等资本性支出。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性:本项目总投资额达 11.44 亿元, 该项目符合专项债券投向领域, 2024 年预计需要 1.1 亿元政府专项债券, 经公司测算, 该项目 1.1 亿元债券资金 2024 年内将实现支出, 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:该项目的收益包括棚户区出售收入、项目地块出让等收入, 项目收益综合达到 17 亿元。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		11.44
	财政资金	政府预算资金安排	2.29
		政府专项债券资金安排	5.76
		其中: 用作项目资本金	
.....			

	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）		

## 项目 2 滨河湾安置房项目

### 1、项目主要内容

本项目在东台市实施，项目地点位于海陵南路西侧，西至串场河，南至惠阳路，占地约 82 亩，建筑面积约 13.6 万平方米（不含地下建筑面积）。

### 2、项目经济社会效益分析

该项目建设保障了城市总体规划和建设项目的顺利实施，使城区的建成面积不断扩大，为住房困难的低收入家庭提供社会保障性质的住宅，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定，促进了房地产开发行业的健康发展。

### 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
滨海湾安置房项目	150262			102262	30000	18000	


### 4、项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

### 5、事前绩效评估申报表

#### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	滨海湾安置房项目	项目主管部门 (盖章)	
------	----------	----------------	---

(预计)开工时间	2022年3月	(预计)完成时间	2025年6月
项目建设/运营单位(盖章)	东台市保障性住房建设投资有限公司	项目负责人及联系电话	丁铁梅 18901416702
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	滨河湾安置房项目位于海陵南路西侧，西至串场河，南至惠阳路，项目新增用地约82亩，新建住宅楼8栋，总建筑面积约13万平方米(不含地下建筑面积)，安置户约1050户，项目总投资约15亿元。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):国发[2013]25号国务院关于加快棚户区改造工作的意见;东台市区总体规划。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义:东台市滨河湾安置房工程设计项目是东台市为加快城市建设步伐，改善城市环境质量，完善城市功能，提升城市品位，提高市民的居住环境而建设的拆迁安置小区，共有户数1050户，良好的环境将使拆迁户的生活质量得到良好的改善。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度:本项目的实施，符合东台市的发展规划，有利于促进东台市规划建设发展，提升政府形象，对提高和改善当地居民的生活质量，加快新市镇、新社区建设步伐，促进城乡经济社会统筹发展，完善投资环境均有深远的意义。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性:本项目总投资额达15亿元。建设资金由东台市保障性住房建设投资有限公司自筹，项目建设资金储备充足。基本可以确保整个项目按时、保质实施完毕。该项目地理位置优越，周边环境良好，交通联系便捷，区位优势明显，有利于项目建设。</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:主要包括工程建设费用、工程建设其他费用和预备费。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括:公益性资本支出主要包括项目自身建设支出如:专用设备购置、基础设施建设等资本性支出。</p>		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性:该项目符合专项债券投向领域, 2024 年预计需要 1.8 亿元政府专项债券, 经公司测算, 该项目 1.8 亿元债券资金 2024 年内将实现支出, 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:该项目的收益包括棚户区出售收入、项目地块出让等收入, 项目收益综合达到 21 亿元。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		15.03			
	财政资金	政府预算资金安排		3.01		
		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		7.02		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	本工程项目为东台市重要的基础设施建设项目, 项目的建设将改善居民的居住环境、提高居民的生活条件。					
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	该项目是不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	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3

	(10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求合理性 (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		

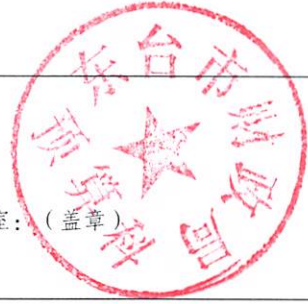
## 6、事前绩效评估审核表

### 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"/>
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>部门负责人：_____</p> </div> <div style="text-align: right;"> <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：_____</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>处（科）室：（盖章）</p> </div>		

分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章)
-----------------	-----------------------------



### 项目3 黄海雅居安置房工程项目

本项目在东台市实施，项目地点位于金光路西侧，庆丰路南侧，黄海路北侧，占地约 66.7 亩，建筑面积约 12.39 万平方米，拟新建小高层、高层建筑，并配套绿化、道路、围墙等工程。

#### 2、项目经济社会效益分析

该项目建设是改善民生的重大举措，有利于完善所在地段的规划功能、提升城市形象，提升市民的人居质量，增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

#### 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
黄海雅居安置房项目	99200			66200	20000	13000	

#### 4、项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

#### 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	黄海雅居安置房工程项目	项目主管部门 (盖章)	东台市城市建设投资发展集团有限公司
(预计)开工 时间	2022年8月	(预计)完成时间	2025年8月
项目建设/运营 单位(盖章)	东台市保障性住房建设投资有限公司	项目负责人及 联系电话	丁铁梅 18901416702
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	黄海雅居安置房工程项目拟在东台市实施，项目拟新增用地约 68.7 亩，拟新建小高层、高层建筑总建筑面积约 9.39 万平方米，约 918 户。项目总投资约 99200 万元。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):国发[2013] 25 号国务院关于加快棚户区改造工作的意见;东台市区总体规划。 (2) 本项目的建设完善所在地段的规划功能、提升城市形象;提升市民的人居质量;增加社会有效需求,促进地区社会经济协调发展。		

可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度:本项目的实施,符合东台市的发展规划,有利于促进东台市规划建设发展,提升政府形象,对提高和改善当地居民的生活质量,加快新市镇、新社区建设步伐,促进城乡经济社会统筹发展,完善投资环境均有深远的意义。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性:本项目总投资额达 9.92 亿元。建设资金由东台市保障性住房建设投资有限公司自筹,AA+资信,项目建设资金储备充足。基本可以确保整个项目按时、保质实施完毕。该项目地理位置优越,周边环境良好,交通联系便捷,区位优势明显,有利于项目建设。</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:主要包括工程建设费用、工程建设其他费用和预备费。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括:公益性资本支出主要包括项目自身建设支出如:专用设备购置、基础设施建设等资本性支出。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性:该项目符合专项债券投向领域,预计需要 1.3 亿元政府专项债券,经公司测算,该项目 1.3 亿元债券资金 2024 年内将实现支出,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:该项目的收益包括棚户区出售收入、项目地块出让等收入,项目收益综合达到 12.76 亿元。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		9.92
	财政资金	政府预算资金安排	1.98
		政府专项债券资金安排	3.5
		其中:用作项目资本金	
		.....	
	自筹资金	自有资金	4.4
		市场化融资	
.....			

项目中长期目标	<p>(1) 本项目提升城市形象，将为拆迁户提供居住保障，大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件；</p> <p>(2) 本项目推动城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进步提升东台的城市形象做出一定贡献；</p> <p>(3) 本项目促进建设地风貌协调，美化核心区周边形象；</p> <p>(4) 本项目丰富完善东台东台市的商业内容和环境。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5

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

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

## 项目 4 站南安置区一期工程

### 1、项目主要内容

本项目拟在东台市实施，项目拟用地约 79.8 亩，拟新建站南安置区一期工程，总建筑面积约 18.2 万平方米。总投资约 8.15 亿元。

### 2、项目经济社会效益分析

该项目建设是改善民生的重大举措，有利于完善所在地段的规划功能、提升城市形象，提升市民的人居质量，增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

### 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
站南安置区一期工程项目	81500			33500	32000	16000	

### 4、项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

### 5、事前绩效评估申报表

#### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	站南安置区一期工程项目	项目主管部门 (盖章)	东台市城市建设投资发展有限公司
------	-------------	----------------	-----------------



(预计)开工 时间	2022年8月	(预计)完成时间	2025年9月
项目建设/运 营 单位(盖章)	东台市保障性住房建设 投资有限公司	项目负责人及 联系电话	丁铁梅 18901416702
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>到期申请延续</span>		
项目内容简 介	项目拟在东台市实施,项目用地约79.5亩,总建筑面积约18.2万平方米。总投资约8.15亿元。		
必要性论证	<p>(1)项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):国发[2013]25号国务院关于加快棚户区改造工作的意见:东台市区总体规划。</p> <p>(2)本项目的建设完善所在地段的规划功能、提升城市形象;提升市民的人居质量;增加社会有效需求,促进地区社会经济协调发展。</p>		
可行性论证	<p>(1)项目建设投资合规性与项目成熟度:本项目的实施,符合东台市的发展规划,有利于促进东台市规划建设发展,提升政府形象,对提高和改善当地居民的生活质量,加快新市镇、新社区建设步伐,促进城乡经济社会统筹发展,完善投资环境均有深远的意义。</p> <p>(2)项目资金来源和到位可行性:本项目总投资额达8.15亿元。建设资金由东台市保障性住房建设投资有限公司自筹,AA+资信,项目建设资金储备充足。基本可以确保整个项目按时、保质实施完毕。该项目地理位置优越,周边环境良好,交通联系便捷,区位优势明显,有利于项目建设。</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:主要包括工程建设费用、工程建设其他费用和预备费。</p> <p>(2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括:公益性资本支出主要包括项目自身建设支出如:专用设备购置、基础设施建设等资本性支出。</p>		

收益性论证	<p>(2) 专项债券资金需求合理性:该项目符合专项债券投向领域,预计需要 1.6 亿元政府专项债券,经公司测算,该项目 1.6 亿元债券资金 2024 年内将实现支出,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:该项目的收益包括棚户区出售收入、项目地块出让等收入,项目收益综合达到 16.3 亿元。</p>							
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额				8.15			
	财政资金	政府预算资金安排				1.63		
		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				1.72		
		市场化融资						
.....								
项目中长期目标	<p>(1) 本项目提升城市形象,将为拆迁户提供居住保障,大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件;</p> <p>(2) 本项目推动城乡统筹战略的实施,为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障,为进步提升东台的城市形象做出一定贡献;</p> <p>(3) 本项目促进建设地风貌协调,美化核心区周边形象;</p> <p>(4) 本项目丰富完善东台东台市的商业内容和环境。</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	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3

	(10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求合理性 (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☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控; .....	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□

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

分管处(科)室  
审核意见

处(科)室负责人:





# 扬州市区 2024 年第二批江苏省政府债券 项目实施方案

## 棚户区改造专项债券

### 项目 1 GZ306 地块安置项目

#### 1、项目主要内容

GZ306 地块安置项目位于亨通路以东、金港路以南、玉带河以西、八里横三路以北总用地面积约 59629 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 140249 m<sup>2</sup>，其中：高层住宅约 100656 m<sup>2</sup>，住宅配套约 4098 m<sup>2</sup>，物业管理约 985 m<sup>2</sup>，社区用房约 425 m<sup>2</sup>，养老用房约 210 m<sup>2</sup>，公厕约 50 m<sup>2</sup>，配电房约 825 m<sup>2</sup>，水泵房约 60 m<sup>2</sup>，门卫约 95 m<sup>2</sup>；地下总建筑面积约 32846 m<sup>2</sup>。同步建设绿化景观、道路、照明以及水、电、气、通讯等相关配套工程。

#### 2、项目经济社会效益分析

实施该项目是改善市民居住条件的重大举措；是提升城市形象，改善城市品质的重要抓手；是调整经济结构、提高土地利用效率的现实需要；是构建和谐社会的客观要求。本项目实施有利于进一步保障基本住房的正常供给，项目建设符合国民经济与社会发展规划，对改善人民生活水平和质量，促进区域经济可持续发展，能发挥积极重要作用。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

根据《关于 GZ306 地块安置项目核准的批复》（扬开管许发〔2021〕100 号）（项目代码 2020-321071-70-02-550176），项目总投资 94800 万元，其中自筹资金 49800 万元，已到位 49800 万元；拟申请政府专项债券 45000

其中自筹资金 49800 万元,已到位 49800 万元;拟申请政府专项债券 45000 万元,其中 2022 年已发行 7 年期专项债券 30000 万元,本期申请政府专项债券 15000 万元。

项目于 2022 年 1 月开工,计划 2024 年 7 月竣工,建设期 31 个月。项目截至目前主体已完成施工,正在进行分户验收;室外配套自来水管道路及泵房设备间试压验收中;供电设备已安装完成,正在进行电缆穿线作业;室外道路已施工完成 80%,景观绿化施工完成 60%;预计 7 月份竣工验收。

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
GZ30 6 地块 安置 项目	94800			49800	30000	15000	0

注:(1)其他资本金⑥ 49800 万元为自筹资金。

#### 4、项目预期收益情况

项目建成后,项目债券存续期内预计收入 115499 万元,其中:不动产销售收入 100599 万元(住宅面积 100656 m<sup>2</sup>,预计销售额 87325 万元;商业面积 4098 m<sup>2</sup>,预计销售额 9861 万元;地下停车位 525 个,预计销售额 3413 万元);广告位出租及其他预计收入 14900 万元。项目不动产成本和营运支出合计 50203 万元。

综上，本期债券存续内项目总收益 65296 万元，项目融资总成本预计 53247 万元，项目收益覆盖倍数 1.23。

## 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	GZ306 地块安置项目		项目主管部门 (盖章)	扬州经济技术开发区 管理委员会建设局
(预计)开工时间	2022 年 1 月		(预计)完成时间	2024 年 7 月
项目建设/运营 单位(盖章)	扬州九龙湾置业有限公司		项目负责人及 联系电话	张锦荣 18921938293
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券		<input type="checkbox"/> 到期申请延续	
项目内容简介	总用地面积约 59629 m <sup>2</sup> ，总建筑面积约 140249 m <sup>2</sup> (包含住宅 1044 套、商业配套、物业用房、社区用房、公厕、配电房、水泵房、门卫、地下车库及人防等，同步建设小区道路、景观绿化、雨污管道、消防、照明等配套设施)			
必要性论证	(1)《市政府办公室关于下达 2018 年度保障性安居工程目标任务通知》扬府办发〔2018〕66 号 (2)①城市总体规划及城市发展需要②改善居住环境，确保居住安全的需要③维护社会稳定的需要			
可行性论证	(1)项目严格按照国家法律、法规、条例、通知、标准等有关规定办理报批手续，程序合法，手续齐全。 (2)项目资金来源为自有与专项债 (3)1、政策风险，国家或地方对区域性的政策调整会有可能影响后期收益；2、工程建设风险，工程建设中施工质量或者管理不严会产生相关的质量隐患或者延期交付等不利因素；3、环境及意外事故风险，认为意外事故以及不可抗力意外事故风险，还有不可抗力的自然灾害风险等会给项目造成严重影响带来潜在风险			
公益性论证	(1)专项债券资金投向领域及建设内容： 本项目为保障性租赁住房性质，债券资金将用于项目地下人防建设及部分主体建设。 (2)专项债券资金形成的公益性资本支出： 安置房建设成本支出			
收益性论证	(1)专项债券资金需求合理性： 根据要求，本期需求专项债 1.5 亿元，专项债总需求 4.5 亿元占项目总投资的 47.5%，少于项目总投资的 80% (2)该项目债券存续期内预计总收入为 115499 万元，其中不动产销售收入 100599 万元；广告位出租及其他预计收入 14900 万元。项目不动产成本和营运支出合计 50203 万元。预计实现收益 65296 万元。			
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		9.48	
	财政资金	政府预算资金安排		






		政府专项债券资金安排	4.5			
		其中：用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金	4.98			
		市场化融资				
		.....				
项目中长期目标	目标 1：按期完成工程竣工验收。 目标 2：满足拆迁户住房需求。 目标 3：改善居住环境，确保居住安全的需要，维护社会稳定。					
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	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	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	95

### 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:  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) 