

## 南京市 2024 年第四批江苏省政府 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：高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程

#### 1、项目主要内容

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

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

#### 2、项目经济社会效益分析

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

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程	269343.5			53943.5	14000	40000	161400

项目总投资 269,343.50 万元，其中资本金 53,943.50 万元，拟申请发行棚改债券募集非资本金 215,400.00 万元，其中：2023 年已使用债券募集非资本金 14,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.77%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 40,000.00 万元，使用后期债券募集非资本金 161,400.00 万元。

#### 4、项目预期收益情况

项目现金流入拟通过国有土地使用权出让实现用于平衡，用于平衡的地块为解溪住宅用地 15-37 地块，位于吉印大道以北，学十五路以东，面积 316.8 亩，根据近期项目附近出让地块均价测算，该地块出让价值约为 2450 万元/亩。

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为 842,133.60 万元。

单位：万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
高家边小区二期 C 组团 (经济适用房)及配套设施工程	776,160.00	65,973.60	842,133.60

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

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内项目预计收益		
	本期债券存续期内项目预计收入	本期债券存续期内项目预计支出	本期债券存续期内项目预计净收益
	①	②	③=①-②
高家边小区二期 C 组团 (经济适用房)及配套设施工程	842,133.60	486,814.04	355,319.56

(3) 融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

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

高家边小区二期 C 组团(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 1.20；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息

覆盖倍数为 1.15；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 1.09。

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

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	高家边小区二期 C 组团 (经济适用房)及配套设施工程	项目主管部门 (盖章)	南京江宁高新技术产业开发 区管理委员会
开工时间	2023 年 9 月	(预计)完成时间	2026 年 12 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	郅鹏浩 18551839014
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	新建保障性住宅、社区中心、地下车库及商业配套等。项目规划总建筑面积约 394048.84 平方米(地上建筑面积约 257694.61 平方米,地下建筑面积约 136354.23 平方米),其中住宅建筑面积约 388677.53 平方米,社区中心建筑面积约 5371.31 平方米。用于安置居民 2717 户。		
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〕113号。 (2)项目实施产生的作用和意义:能大大改善该区域居民的居住环境,增强人民群众的获得感、幸福感、安全感,同时能优化完善区域城乡发展结构体系,加快推进城镇化,有力推动地区高品质现代新城区建设。		
可行性论证	(1)项目建设投资合规性与项目成熟度:目前已完成项目立项、土地、工程规划、施工许可等相关开工手续。 (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 5.39 亿元纳入财政预算,剩余 21.54 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	<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		26.93435			
	财政资金	政府预算资金安排		5.39435		
		政府专项债券资金安排		21.54		
		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：改善该区域居民的居住环境；</p> <p>目标 2：优化完善区域城乡发展结构体系，加快推进城镇化。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5

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

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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； ……	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； ……	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； 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：横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目

### 1、项目主要内容

该项目拟建设横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程。主要建设内容包括新建保障性住宅楼，同步建设物业用房、配电房等公共配套设施。项目规划总建筑面积约 46366.35 平方米，其中地上建筑面积约 27965.26 平方米，包括：住宅建筑面积约 26410.04 平方米，配套设施建筑面积约 879.04 平方米，地上非计容建筑面积（架空层）676.18 平方米；地下建筑面积约 18401.09 平方米，包括：地下非机动车库 3563.18 平方米，地下机动车库 14837.91 平方米。建设保障性安置房 332 套。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 2、项目经济社会效益分析

横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程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
横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目	33670			6870		7000	19800

项目总投资约 33670 万元，其中资本金 6870 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 26800 万元，本次拟使用债券募集非资本金 7000 万元，使用后期债券募集非资本金 19800 万元。

项目计划 2023 年 11 月 30 日前开工建设，预计 2025 年 12 月 30 日前竣工交付，目前项目已取得可行性研究报告批复，土地、规划、环保、工程等相关手续正在办理。

#### 4、项目预期收益情况

横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目用于平衡的地块为解溪住宅用地 15-21 地块，位于齐武路以南，学十五路以西（解溪），面积约 84.1 亩，根据近期项目附近出让地块均价测算，该地块出让价值约为 2200 万元/亩。

（1）项目收入预测：项目总收入预计为 200,747.71 万元。

单位：万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
横岭四期小区(经济适用房)及配套设施工程项目	185,020.93	15,726.78	200,747.71

（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
横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目	200,747.71	114,782.21	85,965.50

（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：

横岭四期小区（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 2.31；按预计目标价格 95% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.21；按预计目标价格 90% 比例计算情况下，本息覆盖倍数为 2.12。通过对上述项目存续期内收益与融资平衡方案进行审核测算，假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，项目现金流入能够满足上述项目还本付息要求。

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目	项目主管部门 （盖章）	南京江宁高新技术产业开 发区管理委员会
开工时间	2023年11月	（预计）完成时间	2025年12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	项目拟建设横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程。主要建设内容包括新建保障性住宅楼，同步建设物业用房、配电房等公共配套设施。项目规划总建筑面积约 46366.35 平方米，其中地上建筑面积约 27965.26 平方米，包括：住宅建筑面积约 26410.04 平方米，配套设施建筑面积约 879.04 平方米，地上非计容建筑面积（架空层）676.18 平方米；地下建筑面积约 18401.09 平方米，包括：地下非机动车库 3563.18 平方米，地下机动车库 14837.91 平方米。建设保障性安置房 332 套。		
必要性论证	<p>（1）项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）：江宁审批投字（2022）122 号。</p> <p>（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。</p>		
可行性论证	<p>（1）项目投资合规性与项目成熟度：该项目已完成全部立项、土地、工程规划、施工许可等相关手续。</p> <p>（2）项目资金来源和到位可行性：项目资金来源全部为财政拨付，其中 0.687 亿元纳入财政预算，剩余 2.68 亿元通过发行地方政府专项债筹措。</p> <p>（3）项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，无偿债风险。</p>		
公益性论证	<p>（1）专项债券资金投向领域及建设内容：投向领域为保障性安居工程，安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施；</p> <p>（2）专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施</p>		
收益性论证	<p>（1）专项债券资金需求合理性：项目投资已经政府主管部门审批同意，根据项目建设内容申请专项债券资金需求合理。</p> <p>（2）项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够满足上述项目还本付息的资金自行平衡要求。</p>		

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		3.367			
	财政资金	政府预算资金安排	0.687			
		政府专项债券资金安排	2.68			
	其中:用作项目资本金					
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
项目中长期目标	目标1:改善该区域居民的居住环境; 目标2:优化完善区域城乡发展结构体系,加快推进城镇化。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5

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

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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	 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：溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目

#### 1、项目主要内容

项目总建筑面积约 214548.56 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积约 157737.95 m<sup>2</sup>、地下建筑面积约 56810.61 m<sup>2</sup>，配套建设给排水、暖通、消防等附属工程，建设机动车位数 1703 个、非机动车位数 2709 个。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

#### 2、项目经济社会效益分析

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

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

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

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资(万元) 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
溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	187902.97			144902.97	32000	11000	

项目总投资 187902.97 万元，其中：自筹资金 144902.97 万元，拟发行债券融资

43000 元，其中：2021 年已发行债券募集资金 20000 万元，2022 年已发行债券募集资金 12000 万元，2024 年拟发行债券募集资金 11000 万元，预计债券期限为 15 年期。

#### 4、项目预期收益情况

该项目实施完成后，在全部债券存续期内项目预计总收益为 79162.97 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 1.48。

#### 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	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 1 月	(预计) 完成时间	2024 年 12 月
项目建设/运营单位 (盖章)	南京溧水城市建设集团有限公司	项目负责人及联系电话	李明 13770800162
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目总建筑面积约 214548.56 m <sup>2</sup> ，其中：地上建筑面积约 157737.95 m <sup>2</sup> 、地下建筑面积约 56810.61 m <sup>2</sup> ，配套建设给排水、暖通、消防等附属工程，建设机动车位数 1703 个、非机动车位数 2709 个。		
必要性论证	<p>(1) 《关于溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目的立项请示》及其附件收悉；根据《关于溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目建议书的批复》（溧审批投许〔2019〕050 号）。</p> <p>(2) 溧水区锦和家园二期棚户区改造安置项目的实施，可以尽快地解决城中村改造、道路建设和交通枢纽站建设中涉及拆迁安置的燃眉之急，节约建设资金，维护稳定的社会局面，贯彻市委市政府改变城市形象，提升城市品味，完善城市功能的要求。弥补城市基础设施建设资金的不足，通过土地资源的有效开发，从而改善该地段的城市建设形象，并为城市基础设施建设筹措资金。随着溧水区锦和家园二期棚户区改造安置项目的建设，既可以为旧城改造和城市基础设施建设提供大量的拆迁安置房源，还可以彻底改善溧水区居住环境，为推动溧水区跨越式发展成为产业集聚度更高和扩张力更大的新区，建设、发展溧水经济，起到积极作用。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：建设主体为南京溧水城市建设集团有限公司，负责项目的前期手续、招投标、项目建设及竣工验收等全过程管理。本项目于 2019 年 9 月 26 日取得立项批复溧审批投许〔2019〕357 号，取得施工许可 320124202407051201，环评备案 201932011700000433，已取得用地保障（苏〔2024〕宁溧不动产权第 0001719 号），已取得规划许可（建字第 3201172024GG0223457</p>		

	<p>号)。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性: 总投资 18.790297 亿元, 专项债券 4.3 亿; 其他资金 14.490297 亿, 通过融资的方式, 确保资金可以及时足额到位。</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 18.790297 亿元, 主要收益为住房销售和配套商业出租、停车位收入。</p>					
公益性论证	<p>(1) 项目地块东侧、北侧城市绿地有效阻隔道路噪音, 有利于住宅环境; 利用地块南侧退界, 在小区西南角集中布置配套社区商业, 做到动静分区, 使得小区内部组团安静舒适。周边两公里范围内各类资源丰富, 配套齐全; 教育资源丰富; 医疗资源完备, 具有成为优质住区的优良条件。</p> <p>(2) 安置房的建设是政府建立城镇住房新体制, 保证社会全面发展的一项重要举措。</p> <p>政府通过完善住房公积金制度和统一建设经济适用房逐步建立了城镇住房分配货币化、社会化和商品化的新体制。特别是政府建设经济适用房不仅解决了中低收入职工的住房问题, 还替代了单位分散建房。</p> <p>(3) 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) 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, 项目每年收益能够覆盖债券还本付息, 债券存续期本息覆盖倍数为 1.48。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		18.790297			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		4.3		
		其中: 用作项目资本金				
	其他财政资金		14.490297			
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
项目中长期目标	2024 年 12 月 31 日前, 建成一个 590 户的住宅小区, 安置户数 1392 户。规划设计停车 1703 辆, 整个小区由 12 栋 27 层、1 栋 1-3 层社区商业用房组成。					
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



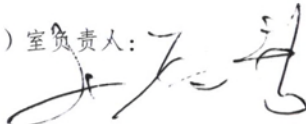



		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性(5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性(10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标(10)	绩效目标合理性	项目所设定的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

## 项目 4：溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目

### 1、项目主要内容

项目总建筑面积约 227213.21 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积约 154633.34 m<sup>2</sup>，地下建筑面积约 72579.87 m<sup>2</sup>，包括住宅、配套商业、公建及其他设施。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 2、项目经济社会效益分析

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

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

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

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资(万元) 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
溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	119353.23			69353.23	40000	10000	

项目总投资 119353.23 万元，其中：自筹资金 69353.23 万元，拟发行债券融资 5000 元，其中：2022 年已发行债券募集资金 30000 万元，2023 年已发行债券募集资金 10000

万元，2024年拟发行债券募集资金10000万元，预计债券期限为15年期。

#### 4、项目预期收益情况

该项目实施完成后，在全部债券存续期内项目预计总收益为78431.44万元，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1.29。

#### 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	溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	项目主管部门 (盖章)	南京市溧水区住房保障局
开工时间	2021年1月	(预计)完成时间	2024年12月
项目建设/运营单位(盖章)	南京溧水城市建设集团有限公司 3201241908221	项目负责人及联系电话	史望 13952015645
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目总建筑面积约227213.21㎡，其中：地上建筑面积约154633.34㎡，地下建筑面积约72579.87㎡，包括住宅、配套商业、公建及其他设施。		
必要性论证	<p>(1) 项目位于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程的实施，可以尽快地解决城中村改造、道路建设和交通枢纽站建设中涉及拆迁安置的燃眉之急，棚户区危旧房改造工程是一项促进资源集聚、改善农民生产生活方式的创新工程、惠民工程，通过开展棚户区危旧房改造工程，可以改善农民的住房条件，增加农民收入，提升居住品位。而安置房建设关系农民未来的居住条件，它建设的好坏直接影响农民搬迁的积极性。</p> <p>(2) 本安置小区的建设，将从根本上解决部分中低收入家庭的居住问题，体现党和政府对中低收入家庭的关怀，消除社会不安定因素，维护社会稳定和谐。同时，住户搬迁到新房后，将带来该区域人气的增加，带动第三产业的发展，生活条件有望进一步善，相对来说就业机会也会增多，将获得更广阔的生存和发展空间。</p>		
可行性论证	<p>(1) 建设主体为南京溧水城市建设集团有限公司，负责项目前期手续、招投标、项目建设及竣工验收等全过程管理。本项目于2019年9月27日取得南京市溧水区行政审批局关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可行性研究报告的批复，批复文号：溧审批投许〔2019〕359号；2019年9月26日取得溧水生态环境局建设项目环境影响登记，批复文号：201932011700000439；取得施工许可320124202407051101，已取得用地保障（苏〔2024〕宁溧不动产权第0011131号），已取得规划许可（建字第3201172024GG0233496号）。</p> <p>(2) 项目资金来源为专项债券资金及自有资金，确保资金可以及时足额到位。</p>		

公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域为安居保障领域，包括各类套型的住宅、配套商业、公建及其他设施。</p> <p>(2) 住房是重要的民生问题，直接关系到广大人民群众切身利益，关系到社会主义的和谐社会建设，本项目可以提供东屏集镇居民良好的生活水平和居住环境，改善溧水区的投资环境，同时也有利于增强全社会的环境意识，优化资源配置，为溧水区提供可持续发展奠定了良好的基础，并创造出新优势。</p> <p>(3) 本项目作为造福于民的民心工程，实事工程，更多的表现在提供了潜在的经济效益与社会效益。经济效益：本项目开发建设规模都比较大，可以较快形成配套齐全的小区。同时因为安置房的政策性因素，入住率很高，可以很快凝聚人气，带动其他产业的发展，加快城市化的进程。社会效益：该项目的建设，将会给该项目及周边地区带来大量的就业机会。小区的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位、原材料供应商等提供许多机会。小区建好以后，要想维护小区良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。可见，本项目的建设将会给社会提供大量的就业机会。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求投向是正确的，能尽快地解决城中村改造、道路建设和交通枢纽站建设中涉及拆迁安置的燃眉之急，需求是迫切的；预算测算是合理的；财政是可承受的。</p> <p>(2) 项目收入主要为安置房/商品/商业/车位销售收入，成本估算约为 11.935323 亿元，项目净收益预计可覆盖本次债券发行的本金和利息。债券存续期本息覆盖倍数为 1.29。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		11.935323			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		5		
	其中：用作项目资本金					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
江北铁路出资		6.935323				
项目中长期目标	2024年12月31日前在溧水区中山东路以北，溧自路以东，建成安置房小区29栋11F住宅1342套，1栋2F社区物业用房，1栋1F养老用房，2栋2F商业。					
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



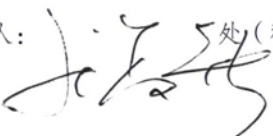



		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
	项目实施的公益性(5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的收益性(10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
	绩效目标(10)	绩效目标合理性	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

### 1、项目主要内容

总用地面积约 97452 m<sup>2</sup>，约 146 亩，总建筑面积约 234018.56 m<sup>2</sup>，其中地上总建筑面积约 161487.68 m<sup>2</sup>，地下总建筑面积约 72530.88 m<sup>2</sup>。主要建设保障性安居住房及其配套附属用房。地块 A 建设 8 栋 11F 住宅楼和 9 栋 18F 住宅楼（建成 1256 户住宅，可容纳约 4019 人），地块 B 建设 1 栋 6F 社区中心，地块 C 建设 1 栋 3F 幼儿园。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 2、项目经济社会效益分析

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

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

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 159,916.00 万元，其中资本金（其他资本金）59,916.00 万元，计划债券融资 100,000.00 万元，上期已融资 50,000.00 万元，发行期限 15 年，一年付息 1 次，到期还本，发行利率 2.95%。本次债券融资 15,000.00 万元，预计债券期限为十五年期。

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

### 4、项目预期收益情况

本期融资资金投入项目现金流入通过安置房/商业/车位销售收益实现，依据高淳区安置房/商业/车位销售供求趋势，参照近三年周边类似地块安置房/商业/车位销售价

格，综合考虑各拟安置房/商业/车位状况、市场行情、销售状况和销售策略，本着安全性、保守性的原则，对拟安置房/商业/车位销售收入进行预测收益。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 157779 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 1.22。本期收益覆盖倍数为 1.68。

### 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	江苏高淳经济开发区小南头保障性安居工程	项目主管部门 (盖章)	江苏高淳经济开发区开发集团有限公司
开工时间	2022 年 7 月	(预计) 完成时间	2025 年 12 月
项目建设单位 (盖章)	南京高淳区东部新农村建设发展有限公司	项目负责人及 联系电话	杭定华 13912913090
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	总用地面积约 97452 m <sup>2</sup> ，约 146 亩，总建筑面积约 234018.56 m <sup>2</sup> ，其中地上总建筑面积约 161487.68 m <sup>2</sup> ，地下总建筑面积约 72530.88 m <sup>2</sup> 。主要建设保障性安居住房及其配套附属用房。地块 A 建设 8 栋 11F 住宅楼和 9 栋 18F 住宅楼（建成 1256 户住宅，可容纳约 4019 人），地块 B 建设 1 栋 6F 社区中心，地块 C 建设 1 栋 3F 幼儿园。		
必要性论证	<p>(1) 根据江苏省规划纲要提出完善住房保障制度的要求及南京市高淳区人民政府办公室 13 号会议纪要《城北商务区保障性住房（拆迁安置房）项目专项会议纪要》，新建保障性住房（经济适用房）、配套商业、物管用房、配电房及区域内相关的基础配套设施，以切实解决棚改拆迁安置需求，满足区域发展需要，维护社会稳定。</p> <p>(2) 项目建成后可以提升城市形象，能迅速带动高淳区开发区的城市开发建设，增加城市的宜居和便捷程度，增强城市的整体功能和辐射作用，加快高淳区的城市化步伐，提高城市的知名度。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：项目 2021 年已通过高淳区审批局立项审批，计划于 2025 年 12 月竣工。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：本项目估算总投资 159916 万元，其中项目资本金 59916 万元，发行专项债券 100000 万元，计划分两期发行，2023 年发行 50000 万元，期限 7 年；2024 年发行 15000 万元，期限 15 年。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目收益来源为安置房出售、机动车车位出租价格，综合考虑市场行情，资产状况，本着安全性、保守性的原则，对拟项目进行预测。</p>		

公益性论证	<p>(1) 本项目领域为棚户区改造项目。</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：主要包括新建安置住宅、配套商业、物业管理用房、配电房及区域内相关基础配套设施等，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>本期融投资资金投资项目现金流入通过安置房/商业/车位销售收益实现，依据高淳区安置房/商业/车位销售供求趋势，参照近三年周边类似地块安置房/商业/车位销售价格，综合考虑各拟安置房/商业/车位状况、市场行情、销售状况和销售策略，本着安全性、保守性的原则，对拟安置房/商业/车位销售收入进行预测收益。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 157779 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 1.22。本期收益覆盖倍数为 1.68。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		15.9916			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		10		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		5.9916		
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标 1：建成 1256 户住宅，可容纳约 4019 人；</p> <p>目标 2：地块 B 建设 1 栋 6F 社区中心，地块 C 建设 1 栋 3F 幼儿园。</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	
		债券申请充分性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	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) 			

# 无锡市区 2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

## 项目实施方案



### 1、XDG-2023-6 号地块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。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂管所。

#### (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-2023-6号地块定销商品房开发建设项目	116944			23944	50000	34000	9000

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为使用2023年9月发行债券3.5亿元，7年期，年利率2.68%，2024年度6月发行债券，7年期，年利率2.26%。

其他资金(非资本金)⑨：为拟使用2025年发行债券0.9亿元，15年期，年利率4%。

#### (4) 项目预期收益情况

项目主要收入来源为住宅、商铺、地下车位出让收入，债券存续内项目总收益13.9128亿元，预计能够覆盖债务本息。

#### (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	XDG-2023-6号地块定销商品房开发建设项目(公交广场地块)	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	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目新增用地面积约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	(1)项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等); 国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发[2015]37号)、《住房城乡建设部国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》(建保[2015]125号)和江苏省《关于加快推进棚户区(危旧房)改造货币化安置的意见》。 (2)项目实施产生的作用和意义; ①该项目是建设创新型城市,实现产业的转型升级的需要;②该项目的建设将大大改善棚户改造区域内居民的居住条件;③该项目的建设是加快城市化进程的需要;④该项目的建设是加强土地集约利用的需要。		
可行性论证	(1)项目建设投资合规性与项目成熟度; 项目建设符合国家的产业政策,符合区域规划和土地利用规划。棚户区改造建设运作已比较成熟,有规范化运作流程。 (2)项目资金来源和到位可行性; 项目资金来源为财政资金和申请政府专项债券。 (3)项目偿债计划可行性和偿债风险点; 棚户区改造建设竣工后有稳定的销售对象,收益有保障。项目建设成本控制,采取相应措施风险点可控。		
公益性论证	(1)专项债券资金投向领域及建设内容; 项目定位棚户区改造建设,建设内容为棚户区安居建设等。 (2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些; 主要为工程建设安装费用。		
收益性论证	(1)专项债券资金需求合理性; 项目资金由政府预算资金及政府专项债资金组成,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。 (2)项目自身收入、成本、收益预测合理性; 该项目收入来源主要为住宅、商铺、地下车位出让收入,预计可以覆盖债务本息。		
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	2.3944
		政府专项债券资金安排	9.3
		其中:用作项目资本金	0
	.....		
自筹资金	自有资金		
	市场化融资		

一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
项目中长期目标						
目标1: 2024年完成主体施工, 局部封顶 目标2: 2025-2027年完成建设并竣工交付						
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	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、可项目申请、设立过程是否符合相关要求	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	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 <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。

## 2、XDG-2023-27号（威孚AB地块）定销商品房开发建设项目

### （1）项目主要内容

项目新增用地面积约35468.70平方米，总建筑面积约143393.04平方米，其中：地上建筑面积约101767.04平方米（计容建筑面积约99667.04平方米），地下建筑面积约41626平方米。项目拟新建8栋20-27层住宅，以及相关公建配套（设施）等。其中：住宅建筑面积约96131平方米；公建配套（设施）含物业管理用房、社区商业网点、文体活动用房、居家养老用房、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约3536.04平方米；保温层等地上不计容建筑面积约2100平方米；地下停车库建筑面积约41626平方米。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂管所。

### （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

本项目于2022年8月筹备开工建设，建设周期至2027年3月，建设期59个月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
	8-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-3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	拟使用本期地方政府专项债券资金	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金	拟使用本期地方政府专项债券资金	其他资金（非资本金）⑨

		金额④	额⑤		金额⑦	额⑧	
XDG-2023-27号(威孚AB地块)定销商品房开发建设项目	175000			35000	76000	14000	50000

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为使用2022年6月发行债券6.3亿元，7年期，年利率2.89%，2023年9月发行债券1.3亿元，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3.6亿元，15年期，年利率4%，2026年发行债券1.4亿元，15年期，年利率4%。

#### （4）项目预期收益情况

项目主要收入来源为住宅、商铺、地下车位出让收入，债券存续内项目总收益21.5487亿元，预计能够覆盖债务本息。

#### （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	XDG-2023-27号(咸亨AB地块)定向商品住房开发建设项目	项目主管部门(盖章)	无锡市梁溪区住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2022/8/20	(预计)完成时间	2027/3/31
项目建设/运营单位(盖章)	无锡市梁溪棚户区危旧房改造发展有限公司	项目负责人及联系电话	吴小康 17897921659
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>项目新增用地面积约35468.70平方米,总建筑面积约143393.04平方米,其中:地上建筑面积约101767.04平方米(计容建筑面积约99667.04平方米),地下建筑面积约41626平方米。项目拟新建8栋20-27层住宅,以及相关公建配套(设施)等。其中:住宅建筑面积约96131平方米;公建配套(设施)含物业管理用房、社区商业网点、文体活动用房、居家养老用房、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约3536.04平方米;保温层等地上不计容建筑面积约2100平方米;地下停车库建筑面积约41626平方米。</p>		
必要性论证	<p>(1)项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等); 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; 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)项目投资合规性与项目成熟度; 项目建设符合国家的产业政策,符合区域规划和土地利用规划。棚户区改造建设运作已比较成熟,有规范化运作流程。</p> <p>(2)项目资金来源和到位可行性; 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; 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; 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; 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; 项目资金由政府预算资金及政府专项债资金组成,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; 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		17.5
	财政资金	政府预算资金安排	3.5
		政府专项债券资金安排	14
		其中:用作项目资本金	0
		.....	
自有资金			

	自筹资金	市场化融资				
项目中长期目标	目标1: 2024年完成主体施工, 局部封顶 目标2: 2025-2027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
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容	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

(30)	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)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

### 3、XDG-2022-92号地块开发建设项目

#### (1) 项目主要内容

项目新增用地面积约 12599 平方米，总建筑面积约 4.61 万平方米，其中地上建筑面积约 2.98 万平方米（计容建筑面积约 2.92 万平方米），地下建筑面积约 1.63 万平方米。项目拟新建 2 栋 33 层住宅，以及相关公建配套（设施）等。其中：住宅建筑面积约 2.65 万平方米；公建配套（设施）含商业服务用房、居家养老用房、文体用房、社区用房、托幼用房、物业管理用房、消控室、变电所等面积约 0.27 万平方米；保温层等地上不计容建筑面积约 0.06 万平方米；地下停车库建筑面积约 1.63 万平方米。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂管所。

#### (2) 项目经济社会效益分析

该项目是建设创新型城市，实现产业的转型升级的需要。根据无锡市梁溪区的社会发展现状，本项目的建设具有良好的经济社会效益，具体体现在以下几个方面：

1) 该项目的建设将大大改善棚户改造区域内居民的居住条件。如今棚改户居民生活条件简陋，此项目将大大改善棚户改造区居民的居住条件。

2) 该项目的建设是加快城市化进程的需要。围绕新市民安居社区主题，高标准规划建设集中居住小区，不仅可以为无锡市城市化进程引入规模化企业化提供发展空间，更是加快城市化进程的重要途径。

3) 该项目的建设是加强土地集约利用的需要。决定从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革，严格土地管理的一系列重大措施。

#### (3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目计划 2023 年 8 月开工建设，建设周期至 2026 年 4 月，建设期 30 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
	8 月	9-10 月	11-12 月	1-12 月	1-4 月	5-8 月	8-12 月	1-4 月
项目审批								
勘察、规划设计								
项目招投标								
三通一平								
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-2022-92 号地块开发建 设项目	47000			17100		4900	25000

注：其他资本金⑥：为为财政预算资金。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 2.5 亿元，15 年期，年利率 4%。

#### （4）项目预期收益情况

项目主要收入来源为房款、停车位、配套商业租金及广告费收入，债券存续期内项目总收益 3.0219 亿元，预计能够覆盖债务本息。

#### （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	XDG-2022-92号地块开发建设项目	项目主管部门 (盖章)	无锡市梁溪区广益街道办事处
(预计) 开工时间	2023年8月	(预计) 完成时间	2026年4月
项目建设/运营 单位 (盖章)	无锡市广益建设发展集团有限公司	项目负责人及 联系电话	吴嘉誉 13861724778
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目新增用地面积约12599平方米，总建筑面积约4.61万平方米，其中地上建筑面积约2.98万平方米（计容建筑面积约2.92万平方米），地下建筑面积约1.63万平方米。项目拟新建2栋33层住宅，以及相关公建配套（设施）等。其中：住宅建筑面积约2.65万平方米；公建配套（设施）含商业服务用房、居家养老用房、文体用房、社区用房、托幼用房、物业管理用房、消控室、变电所等面积约0.27万平方米；保温层等地上不计容建筑面积约0.06万平方米；地下停车库建筑面积约1.63万平方米。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）； 国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号）、《住房城乡建设部国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》（建保[2015]125号）和江苏省《关于加快推进棚户区（危旧房）改造货币化安置的意见》。 (2) 项目实施产生的作用和意义； ①该项目是建设创新型城市，实现产业的转型升级的需要；②该项目的建设将大大改善棚户改造区内居民的居住条件；③该项目的建设是加快城市化进程的需要；④该项目的建设是加强土地集约利用的需要。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度； 项目建设符合国家的产业政策，符合区域规划和土地利用规划。棚户区改造建设运作已比较成熟，有规范化运作流程。 (2) 项目资金来源和到位可行性； 项目资金来源政府预算资金和专项债资金。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点； 棚户区改造建设竣工后有稳定的销售对象，收益有保障。项目建设成本控制，采取相应措施风险点可控。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容； 项目定位棚户区改造建设，建设内容为棚户区安居建设等。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些； 主要为工程建设安装费用。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性； 项目建设资金由政府预算资金和专项债资金组成，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。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性； 项目收入为房款、停车位、配套商业租金及广告费收入，收益测算符合市场行情，项目全生命周期预期收益与专项债券规模相匹配，能够覆盖债务本息。		
	项目（预计）投入资金总额	4.7	
	政府预算资金安排	1.71	

项目资金来源 (亿元)	财政资金	政府专项债券资金安排		2.99		
		其中：用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	目标1：2024年完成主体施工，局部封顶 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	4
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容	项目成熟度	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2

(30)	项目成熟度 (10)	措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	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	98

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

(6) 事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过 <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:  愉王印丹 部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  贡裕宏  处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  熊晓渊  处(科)室: (盖章)			

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

#### 4、XDG-2022-93号地块开发建设项目

##### (1) 项目主要内容

项目新增用地面积约 24210.3 平方米，总建筑面积约 6.58 万平方米，其中：地上建筑面积约 4.69 万平方米（计容建筑面积约 4.65 万平方米），地下建筑面积约 1.89 万平方米。项目拟新建 2 栋 30-33 层住宅及相关公建配套（设施）等。其中：住宅建筑面积约 3.80 万平方米；保留建筑扩建约 0.70 万平方米（含新增扩建面积约 0.04 万平方米）；公建配套（设施）含商业服务用房、居家养老用房、文体用房、物业管理用房、变电站等面积约 0.15 万平方米；保温层等地上不计容建筑面积约 0.04 万平方米；地下停车库建筑面积约 1.89 万平方米。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂管所。

##### (2) 项目经济社会效益分析

该项目是建设创新型城市，实现产业的转型升级的需要。根据无锡市梁溪区的社会发展现状，本项目的建设具有良好的经济社会效益，具体体现在以下几个方面：

1) 该项目的建设将大大改善棚户改造区域内居民的居住条件。如今棚改户居民生活条件简陋，此项目将大大改善棚户改造区居民的居住条件。

2) 该项目的建设是加快城市化进程的需要。围绕新市民安居社区主题，高标准规划建设集中居住小区，不仅可以为无锡市城市化进程引入规模化企业化提供发展空间，更是加快城市化进程的重要途径。

3) 该项目的建设是加强土地集约利用的需要。决定从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革，严格土地管理的一系列重大措施。

##### (3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目计划 2023 年 8 月开工建设，建设周期至 2026 年 4 月，建设期 30 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
	8 月	9-10 月	11-12 月	1-12 月	1-4 月	5-8 月	8-12 月	1-4 月
项目审批								
勘察、规划设计								
项目招投标								
三通一平								
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-2022-93号地块开发建设项目	67500			20900		6600	40000

注：其他资本金⑥：为为财政预算资金。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券4亿元，15年期，年利率4%。

#### (4) 项目预期收益情况

项目主要收益为房款、停车位、配套商业租金及广告费收入，债券存续期内项目总收益为4.4963亿元，预计能够覆盖债务本息。

#### (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	XDG-2022-93号地块开发建设项目	项目主管部门 (盖章)	无锡市梁溪区广益街道办事处
(预计) 开工时间	2023年8月	(预计) 完成时间	2026年4月
项目建设/运营 单位(盖章)	无锡市广益建设发展集团有限公司	项目负责人及 联系电话	吴嘉誉, 13861724778
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目新增用地面积约24210.3平方米, 总建筑面积约6.58万平方米, 其中: 地上建筑面积约4.69万平方米(计容建筑面积约4.65万平方米), 地下建筑面积约1.89万平方米。项目拟新建2栋30-33层住宅及相关公建配套(设施)等。其中: 住宅建筑面积约3.80万平方米; 保留建筑扩建约0.70万平方米(含新增扩建面积约0.04万平方米); 公建配套(设施)含商业服务用房、居家养老用房、文体用房、物业管理用房、变电站等面积约0.15万平方米; 保温层等地上不计容建筑面积约0.04万平方米; 地下车库建筑面积约1.89万平方米。		
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); 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; 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) 项目投资合规性与项目成熟度; 项目建设符合国家的产业政策, 符合区域规划和土地利用规划。棚户区改造建设运作已比较成熟, 有规范化运作流程。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性; 项目资金来源政府预算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; 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; 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; 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; 项目建设资金由政府预算资金和专项债资金组成, 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; 项目收入为房款、停车位、配套商业租金及广告费收入, 收益测算符合市场行情, 项目全生命周期预期收益与专项债券规模相匹配, 能够覆盖债务本息。</p>		
	项目(预计)投入资金总额	6.75	
	政府预算资金安排	2.09	

项目资金来源 (亿元)	财政资金	政府专项债券资金安排		4.66		
		其中：用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	目标1：2024年完成主体施工，局部封顶 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	4
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2

		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	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 <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。

## 5、仙河苑五期 D 块与 C 块二期保障房项目

### (1) 项目主要内容

该项目位于尚德路与敦睦路交叉口西北侧。主要建设内容及规模：D 块用地面积 52680 平方米，总建筑面积 168385.98 平方米，其中，地上建筑面积约 132548.98 平方米，地下建筑面积约 35837 平方米。主要建设内容为 10 幢高层住宅、1 幢社区配套用房以及配套绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施等。C 块总用地面积约 50370 平方米，C 块二期拟建总建筑面积约 33590 平方米（其中地上建筑面积约 25292 平方米，地下建筑面积约 8298 平方米）。主要内容为新建 1 幢养老用房、1 幢社区配套用房和相关配套基础设施。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂管所。

### (2) 项目经济社会效益分析

通过该项目的建设既可推进村镇规划建设，改变脏乱差面貌，改善居住环境，大大降低公共设施建设成本，实现生活社区化；又可以集中棚户居住用地、开辟大量新耕地，打造承担“工业反哺、城市带动”的平台。该项目的建设将极大缓解雪浪片区棚户区居民的居住环境，美化城市面貌，加快滨湖片区城中村改造建设步伐，推进产业结构升级。

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目计划于 2021 年 1 月开工建设，建设周期至 2025 年 12 月，建设期 60 个月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2020 年	2021 年		2022 年		2023 年	2024 年		2025 年	
	12 月	1-2 月	3-12 月	1-10 月	11-12 月	1-12 月	1-6 月	7-12 月	1-8 月	9-12 月
前期手续										
项目招投标										
工程施工阶段										
基础及结构施工										
内外装饰										
设备安装										
扫尾竣工验收										

项目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
仙河苑五期D块与C块二期保障房项目	142460			107460	30000	5000	

注：其他资本金⑥：为单位自有资金；

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

#### (4) 项目预期收益情况

项目主要收入来源为租金收入、停车收入、充电桩收入、广告位收入及政府性基金收入，债券存续期内项目总收益4.7933亿元，预计能够覆盖债务本息。

#### (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	仙河苑五期D块与C块二期保障房项目	项目主管部门 (盖章)	
(预计)开工时间	2021年1月	(预计)完成时间	2025年12月
项目建设/运营单位(盖章)	 无锡山水产业投资发展集团有限公司	项目负责人及联系电话	高晨 0510-85550083
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	本项目位于尚德路与敬睦路交叉口西北侧。主要建设内容及规模：D块用地面积52680平方米，总建筑面积168385.98平方米，其中，地上建筑面积约132548.98平方米，地下建筑面积约35837平方米。主要建设内容为10幢高层住宅、1幢社区配套用房以及配套绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施等。C块总用地面积约50370平方米，C块二期拟建总建筑面积约33590平方米（其中地上建筑面积约25292平方米，地下建筑面积约8298平方米）。主要内容为新建1幢养老用房、1幢社区配套用房和相关配套基础设施。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：《居住建筑热环境和节能设计标准》DB32/4066-2021；《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010；《地下工程防水技术规范》GB 50108-2008；《城市居住区规划设计标准》(GB50180—2018)；《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 版)；《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011；《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005；《车库建筑设计规范》JGJ100-2015；《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014；《办公建筑设计标准》JGJ/T67-2019；《江苏省居住建筑标准化外窗系统应用技术规程》DGJ32/J157-2017《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)；《建筑给水排水设计规范》GB50015-2003(2009年版)；《建筑结构荷载规范》GB50009—2001(2019年版)；《混凝土结构设计规范》GB50010-2010；《建筑抗震设计规范》GB50011—2010(2016年版)；《建筑抗震设防分类标准》GB50223—2008；《建筑地基基础设计规范》(GB 50007-2011)；</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：该地块按规划建设后，改善当地城镇低收入家庭住房条件，全面提升山水城雪浪片镇居民居住水平，改善区域城镇面貌及生态环境、完善城市功能，提高土地集约节约利用水平，同时营造出“宜居、宜游、宜创业”的城乡新环境，与山水城区域内丰富的太湖滨岸自然风光旅游资源环境相得益彰，又将进一步提升该地区的整体环境形象。</p>		

可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度仙河苑五期D块与C块二期保障房项目政策分析可行、社会效益分析可行、项目承建能力分析可行、建设环境评价可行、组织管理可行，是符合江苏省《全省住房保障三年行动计划》和无锡市相关切实推进落实保障房建设要求的，项目的建设还改善雪浪片区棚产区居民的居住环境，美化城市面貌，加快无锡市滨湖区城中村改造建设步伐。建议应按照国家相关规定尽快设计、尽快施工，早日完工；</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：本项目总投资合计 14.246 亿元，项目建设资金按规定渠道筹集，其中专项债资金 3.5 亿元，自有资金 10.746 亿元，自有资金占有比例为 75.43%。项目资金来源和到位具有可行性；</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：本项目本次拟申请政府专项债券 0.5 亿元，借款期 15 年，债券存续期内总收益 4.7933 亿元。完全能覆盖项目专项债券本息。</p>					
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：该项目为棚产区改造。D 块主要建设内容为 10 幢高层住宅、1 幢社区配套用房以及配套绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施等。C 块主要内容为新建 1 幢养老用房、1 幢社区配套用房和相关配套基础设施；</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：建设工程费，安防及信息化，工程建设其他费用，预备费，开办费。</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 14.246 亿元，其中专项债券资金 3.5 亿元，占比 24.57%，需求合理；</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目主要收入为租金收入、停车收入、充电桩收入、广告位收入及政府性基金收入等。经过财务评价，收益能覆盖利息。该项目经济效益较好，抗风险能力较强。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		14.246			
	财政资金	政府预算资金安排		0		
		政府专项债券资金安排		3.5		
		其中：用作项目资本金		0		
	.....					
	自筹资金	自有资金		10.746		
市场化融资		0				
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1：提升山水城雪浪片城镇居民居住水平、改善区域城镇面貌及生态环境、完善城市功能；</p> <p>目标 2：实现把农村建设成为经济繁荣、设施完善、环境优美、文明和谐的社会主义新农村。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分

决策 (40)	项目实施的 必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的 公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的 收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	4
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2

1. 评分标准

2. 评分标准

		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	97

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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



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



## 6、新光嘉园安居房扩建工程二期项目

### (1) 项目主要内容

项目位于新吴区旺庄路以北、新光嘉园以西、旺庄中学用地以东地块，总用地面积为6897平方米，总建筑面积约34743.92平方米，其中地上建筑面积约27490.52平方米，地下建筑面积约7253平方米，主要建设内容包括新建1栋34层高层住宅及对应地下室。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂管所。

### (2) 项目经济社会效益分析

棚户区改造建设是深入贯彻落实科学发展观，是“民心工程”、“德政工程”，通过本项目的建设，使低收入居民共享城市改革和发展成果，促进城市土地科学合理利用，优化城市空间布局，增强城市功能，推进社会和谐发展的重要途径。

新光嘉园安居房扩建工程二期项目是一项实实在在的民生工程，是一项实实在在的城市品质工程，是一项实实在在的城市发展工程，也是一项实实在在的文明工程，推进棚户区改造工作，政策要先行，制定的棚户区改造政策要切实符合本地实际，有明确的价值取向，充分保障群众利益不受损。项目的建设安置了大量因园区以及其他大型公共设施及市场建设项目建设而被征地居民，解决了被征地居民的后顾之忧，进而有利于带动旺庄地区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目计划2022年4月推进项目实施，建设周期至2025年6月，建设周期39个月，具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年
	7-9月	10-12月	1-3月	4-12月	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月	1-6月
项目审批									
勘察/规划设计									
项目招投标									
三通一平等									
基础及结构施工									
内外装饰									
设备安装									
基础设施配套									
项目验收									

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	
新光嘉园安	17000			11000		6000		

居房扩建工程二期项目							
------------	--	--	--	--	--	--	--

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

#### (4) 项目预期收益情况

项目主要收入来源为车位租赁收入和政府性基金收入，债券存续期内项目总收益为1.11亿元，预计能够覆盖债务本息。

#### (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	新光嘉园安居房扩建工程二期项目	项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府联圩街道办事处
开工时间	2022年4月	(预计) 完成时间	2025年6月
项目建设/运营单位(盖章)	无锡市新吴区人民政府联圩街道办事处	项目负责人及联系电话	杨佳栋 18961877515
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目位于新吴区旺庄路以北、新光嘉园以西、旺庄中学用地以东地块，总用地面积为6897平方米，总建筑面积约34743.92平方米，其中地上建筑面积约27490.52平方米，地下建筑面积约7253平方米，主要建设内容包括新建1栋34层高层住宅及对应地下室。		
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“三区三高地”：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：1、改善片区居民生活条件，提高居民生活幸福指数的民心工程。2、是推进开发区建设，推动区域产业结构提升的需要。3、是完善新吴区建设规划，加快城市建设的需要。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：1、合规性：已取得立项批复；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，已取得项目可行性研究报告的批复。</p> <p>(2) 项目资金来源：项目资金来源为预算资金与政府专项债券资金筹集，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>		
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：新建地下室与一栋高层住宅（22#楼）、新建机动车位及非机动车位、新建绿化景观等。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：该项目总投资1.7亿元，债券资金占比35.29%，预期收益能够覆盖债券存续期内本息；</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位收入，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		1.7			
	财政资金	政府预算资金安排	1.1			
		政府专项债券资金安排	0.6			
		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	<p>目标1: 完成新光嘉园安居房扩建工程二期项目, 具体包括: 新建地下室与一栋高层住宅(22#楼)、新建机动车位及非机动车位、新建绿化景观等。</p> <p>目标2: 建成200套安居房, 可居住640人。</p> <p>目标3: 改善小区居住和交通出行环境, 使生活环境与居民需求相匹配, 改善和提升城市形象和居民居住环境。</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	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
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

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

(6) 事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

7、新安街道丽新苑安居房一期工程

(1) 项目主要内容

项目位于新安街道运河西路西侧、新湖中路北侧、南湖园路两侧。项目总用地面积约29692平方米，总建筑面积约93600平方米，其中地上建筑面积约68900平方米，地下建筑面积约24000平方米，建设内容包含6栋14层的高层住宅(其中3栋含1层附属配套用房)、1栋3层配套用房、1座单层地下车库等。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂管所。

### (2) 项目经济社会效益分析

本次安居房建设项目工程属于解决拆迁安置户的民生工程，社会效益突出。随着新吴区城镇建设规模、开发力度进一步加大，为实现对拆迁安置户的住房保障，安居房建设工作迫在眉睫。新吴区新安街道安居房建设牢固确立“高水平建设，高度节约”的理念，改变当前安居房建设中出现的“小、散、乱”的现状，杜绝出现由于建设档次不高而造成的“二次拆迁”及重复建设，按照“集中化、规模化、规范化、科学化”的理念，力图建设布局合理、功能配套、土地节约、环境优良、风情浓郁、生活便利的现代化安居房小区。

对居住分散的居民进行集中安置，可置换出大量可建设用地，被置换出来的可建设用地将用于更能发挥土地经济效益与社会效益的项目，进一步提高土地利用效率，提升土地使用价值。尽快完成新安街道丽新苑安居房一期工程的建设工作，安置好区域居民，将为新吴区整体后续开发建设、产业结构升级、改善民生和城市形象做好更加充分的前期准备工作。该项目建成后，能在一定的程度上带动周边区域消费，进一步加快城市化水平进程，对构建和谐社会具有积极地推动作用。

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

新安丽新苑一期安置房工程项目于2022年8月推进项目实施，建设周期至2025年6月，建设周期35个月，具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2022年		2023年			2024年			2025年
	8-9月	10-12月	1-4月	5-8月	9-12月	1-4月	5-8月	9-12月	1-6月
项目审批									
勘察/规划设计									
项目招投标									
三通一平等									
基础及结构施工									
内外装饰									
设备安装									
基础设施配套									

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资	资金来源（万元）	
		资本金	非资本金部分

	(万元)①=②+③	②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
新安街道丽新苑安居房一期工程	48000			10000	21000	3000	14000

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7月已发行债券0.7亿元，7年期，年利率2.71%。2024年3月已发行债券0.4亿元，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1.4亿元，15年期，年利率4%。

#### (4) 项目预期收益情况

项目主要收入来源为停车费、物业费收入和政府性基金收入，债券存续期内项目总收益为5.5947亿元，预计能够覆盖债务本息。

#### (5) 事前绩效评估申报表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度



项目名称	新安街道丽新苑安居房一期工程	项目主管部门 (盖章)	新吴区人民政府新安街道办事处
(预计) 开工时间	2022年8月	(预计) 完成时间	2025年6月
项目建设/运营单位 (盖章)	新吴区人民政府新安街道办事处	项目负责人及联系电话	黄旭昶13023300986
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		

项目位于新安街道运河西路西侧、南湖中路北侧、南湖园路西侧。项目总用地面积约29692平方米，总建筑面积含6栋

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		4.8	《中华人 民审【  决了他 用效率 的前提 资源， ，进一			
	财政资金	政府预算资金安排	1				
		政府专项债券资金安排	3.8				
		其中：用作项目资本金					
	自筹资金	自有资金					
		市场化融资					
.....							
项目中长期目标 对照新吴区拆迁安置计划，新吴区新安街道目前建设的可安居房源已十分紧张。为妥善做好今后几年全区的拆迁安置工作，力争达到拆迁安置“零过渡”。项目的建设安置了大量被征地的居民，解决了被征地居民的后顾之忧，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。完善新安街道丽新苑安居房一期工程建设，解决被征地居民的居住问题，是有效利用本地区土地资源的前提和必要条件。对居住分散的居民进行集中安置，可置换出大量可建设用地，被置换出来的可建设用地将用于更能发挥土地经济效益与社会效益的项目，提高了土地利用效率，实现了土地的真正价值。项目的建设既响应了国家妥善安置拆迁户的问题，又解决了被征地居民的后顾之忧，又美化了城市环境，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。项目的建设将带来进一步改善社会民生、加快城市建设、提升城市形象、将促进本地区经济社会发展的社会效益和经济效益。				1)《 则》 《江苏 文)1 通知， 1, 发改			
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	可能会 至可能  北侧、 68900平 方)1栋  2, 不足
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	
		项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
项目实施的收益性 (10)		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	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	
建设投资合规性 (5)			绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	
		立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
		实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2	

内容 (30)	项目成熟度 (10)	组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	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	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	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	3
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	93


说明：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

8、新安街道丽新苑安居房二期工程

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, 投入是否符合经济; 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)作为是否纳入专项债券项目库的依据。



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
新安街道 丽新苑安 居房二期 工程	62400			13400	21000	2000	26000

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2022年6月已发行债券1.3亿元，7年期，年利率2.89%；2023年3月已发行债券0.5亿元，7年期，年利率2.95%；2024年3月已发行债券0.3亿元，7年期，年利率2.4%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025发行债券2.6亿元，年利息4%，15年期。

#### （4）项目预期收益情况

项目主要收入来源为停车费、物业费收入及政府性基金收入，债券存续期内项目总收益为7.7245亿元，预计能够覆盖债务本息。

#### （5）事前绩效评估申报表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	新安街道丽新苑安居房二期工程	项目主管部门 (盖章)	新吴区人民政府新安街道办事处
(预计) 开工时间	2024年9月	(预计) 完成时间	2025年12月
项目建设/运营 单位(盖章)	新吴区人民政府新安街道办事处	项目负责人及 联系电话	黄旭昶13023300986
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目位于新安街道南湖园路以东、家和路以西、新湖中路以北、中心街以南。项目总用地面积约38992平方米,总建筑面积115690平方米,其中地上建筑面积85682平方米,地下建筑面积30008平方米,包含8幢14层住宅及配套公建、地下车库等。该项目分期实施,其中,A地块包含3幢住宅及配套,地上总建筑面积约28344平方米,地下建筑面积约11130平方米;B地块包含3幢住宅及配套,地上总建筑面积约35358平方米,地下建筑面积约9752平方米;C地块包含2幢住宅及配套,地上总建筑面积约21980平方米,地下建筑面积约9126平方米。		
必要性论证	<p>1、依据: 锡新行审许【2020】38号:《关于新安街道丽新苑安居房二期工程项目建议书的批复》、《无锡市城市总体规划(2011年-2020年)》、《无锡市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》、《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)、《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)、《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)、《中华人民共和国环境保护法》(2014修订)</p> <p>2、作用和意义: 改善新安片区居民生活条件,提高片区居民生活幸福指数的民心工程;推进高新区建设,推动区域产业结构提升的需要;整合有限土地资源,提高土地利用效率的需要;完善新吴区建设规划,加快城市建设的需要。</p>		
可行性论证	<p>1、项目投资合规性与项目成熟度 (1) 国家计委、建设部计划投资(1993)530号文件《关于印发建设项目经济评价方法与参数通知》 (2) 安装:《全国统一安装工程预算定额江苏省单位估价汇总表》;《安装工程预算工程量计算规则》 (3) 2014年《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014年《江苏省安装工程计价定额》2014年《江苏省市政工程计价定额》和2014年《江苏省建设工程费用定额》 (4) 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格(1999)1283号文) (5) 勘察费、设计费:国家发展和改革委员会、建设部关于发布的《工程勘察设计收费管理规定》的通知,计价格(2002)10号文 (6) 施工监理费:国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知,发改价格(2007)670号文。 (7) 参照当地建设行政主管部门发布的造价信息进行估算,缺项的以市场询价为依据。 (8) 设计单位提供的设计方案图纸与文件 (9) 无锡市建设工程及安装工程价格信息</p> <p>2、项目资金来源和到位可行性 本项目总投资约62400.8万元,项目建设资金由政府财政安排解决</p> <p>3、项目偿债计划可行性和偿债风险点 本项目建设资金由无锡市新吴区财政解决。如资金不能到位,则项目不得不采用其他融资方法,这可能会增加项目开发成本,甚至影响项目进度。如果所筹资金不到位,将会影响工程进度和施工质量,甚至可能会造成停工,影响建设单位的正常运作,承担违约责任,损害建设单位的利益。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投入领域及建设内容: 专项债券资金投入保障性安居工程(棚户区改造)。新安街道丽新苑安居房二期工程项目总用地面积约38992平方米,总建筑面积115690平方米,其中地上建筑面积85682平方米,地下建筑面积30008平方米,包含8幢14层住宅及配套公建、地下车库等。该项目分期实施,其中,A地块包含3幢住宅及配套,地上总建筑面积约28344平方米,地下建筑面积约11130平方米;B地块包含3幢住宅及配套,地上总建筑面积约35358平方米,地下建筑面积约9752平方米;C地块包含2幢住宅及配套,地上总建筑面积约21980平方米,地下建筑面积约9126平方米。</p>		

收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性: 本项目总投资约 62400.8 万元, 其中, 债券资金约 49000 万元; (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位收益及物业管理费收益, 不足部分由政府性基金收入渠道安排资金解决。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		6.24			
	财政资金	政府预算资金安排		1.34		
		政府专项债券资金安排		4.9		
		其中: 用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	对照新吴区拆迁安置计划, 新吴区新安街道目前建设的可安居房源已十分紧张。为妥善做好今后几年全区的拆迁安置工作, 力争达到拆迁安置“零过渡”。项目的建设安置了大量被征地的居民, 解决了被征地居民的后顾之忧, 进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源, 跨越发展门槛, 步入新一轮快速成长阶段。完善新安街道丽新苑安居房一期工程建设, 解决被征地居民的居住问题, 是有效利用本地区土地资源的前提和必要条件。对居住分散的居民进行集中安置, 可置换出大量可建设用地, 被置换出来的可建设用地将用于更能发挥土地经济效益与社会效益的项目, 提高了土地利用效率, 实现了土地的真正价值。项目的建设既响应了国家妥善安置拆迁户的问题, 又解决了被征地居民的后顾之忧, 又美化了城市环境, 进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源, 跨越发展门槛, 步入新一轮快速成长阶段。项目的建设将带来进一步改善社会民生、加快城市建设、提升城市形象、将促进本地区社会经济发展的社会效益和经济效益。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5





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

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

## 9、贡湖苑二期安置房建设项目

### (1) 项目主要内容

项目位于无锡经开区清源路以南，具区路以北，五湖大道以东，信成道以西。项目拟规划占地面积约 4000 平方米，新建住宅楼一幢、设备用房及地下室，总建筑面积 14794.79 平方米，其中地上建筑面积 10773.28 平方米，包括住宅 10623.28 平方米，变电所 150 平方米；地下建筑面积 4021.51 平方米，主要为地下车库。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂管所。

### (2) 项目经济社会效益分析

通过建设住宅安置房，切实解决了部分拆迁户的住房需求问题。项目配套基础设施的完善，必将大大改善当地居民的生活水平和生活质量，使人民的衣食住行比以往更便利。

此外，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，进一步优化区域产业结构，创造优良的投资环境，实现生态文明建设与经济建设互动双赢的目标。

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2023 年 3 月开工建设，建设期至 2024 年 12 月，具体实施见下表：

项目实施步骤	2023 年			2024 年			
	3-6 月	7-9 月	10-12 月	1-3 月	4-6 月	7-9 月	10-12 月
项目审批							
勘察/规划设计							
项目招投标							
四通一平等							
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
贡湖苑二期安置房建设项目	9820.62			7820.62		2000	

注：其他资本金⑥为财政预算资金。

### (4) 项目预期收益情况

项目主要收入来源为停车位租金收入、广告投放收入和政府性基金收入，债券存续期内项目总收益为 0.3648 亿元，预计能够覆盖债务本息。

(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	贵湖苑二期安置房建设项目	项目主管部门 (盖章)	江苏无锡经济开发区 财政局
(预计)开工 时间	2023年02月	(预计)完成时间	2024年12月
项目建设/运 营 单位(盖章)	无锡经济开发区 贵湖苑项目管理有限公司	项目负责人及 联系电话	张恒瑜 13921167873
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新发专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简 介	项目位于无锡经开区清源路以南, 具区路以北, 五湖大道以东, 信成道以西。项目拟规划占地面积约 4000 平方米, 新建住宅楼一幢, 设备用房及地下室, 总建筑面积 14794.79 平方米, 其中地上建筑面积 10773.28 平方米, 包括住宅 10623.28 平方米, 变电所 150 平方米; 地下建筑面积 4021.51 平方米, 主要为地下车库。		
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, 还能增加地方税收, 促进就业, 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:项目符合无锡经开区建设发展规划, 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) 专项债券资金投入领域及建设内容：投向棚户区改造领域；建设内容主要包括新建安置房、设备用房、地下室、变电所等建设工程；</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：设备用房、地下室、变电所等工程。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目总投资 0.9821 亿元，其中债券资金计划为 0.20 亿元，占比 20.37%，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，预计可取得停车位租金收入、广告投放收入和政府性基金收入，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				0.9821	
	财政资金	政府预算资金安排			0.7821	
		政府专项债券资金安排			0.20	
		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，从使用与空间层面提升品质。项目建成后，用于安置拆迁居民，最大限度地改善居民的住房条件，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
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请必要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部 门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审 核	分管处 (科)室审 核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持领域； 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: 		
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)	

## 10、无锡经开区 XDG-2022-22 号地块定销商品房开发建设项目

### (1) 项目主要内容

项目位于无锡经济开发区清源路与公园路交叉口东北侧。项目新增建设用地面积 36445.6 平方米，新建住宅用房、商业用房、配套用房及地下室，总建筑面积为 140155 平方米，地上计容面积为 91067 平方米，包括住宅用房 55465 平方米、商业用房 34253 平方米、配套用房 1349 平方米，地上不计容面积为 2482 平方米，主要为架空层、保温层等；地下不计容面积为 46606 平方米，主要为地下车库。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂管所。

### (2) 项目经济社会效益分析

通过建设住宅安置房，切实解决了部分拆迁户的住房需求问题，能有效地缓解拆迁安置严重滞后地矛盾，可以满足人们对高质量住房的消费需求，能很好地提高居民的居住水平，有利于加快经开区改革发展的进程，加快无锡经济开发区建设改造的步伐。

### (3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目于 2023 年 3 月开工建设，建设期至 2025 年 12 月，具体实施见下表：

项目实施步骤	2023 年		2024 年			2025 年		
	3-6 月	7-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月
项目审批								
勘察/规划设计								
项目招投标								
四通一平等								
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
无锡经开区 XDG-2022-22 号地块定销商品房开发建设项目	150487			80487		20000	50000

注：其他资本金⑥为单位自筹资金。

其他资金(非资本金)⑨：为拟使用 2025 年发行债券 5 亿元，15 年期，年利率 4%。

### (4) 项目预期收益情况

项目主要收入来源为住宅和商铺销售收入、商铺和停车位租金收入，债券存续期内项目

总收益为 11.2041 亿元，预计能够覆盖债务本息。

(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	无锡经开区 XDG-2022-22 号地块定销商品房开发建设项目	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	2023-10-03	(预计)完成时间	2025 年 12 月
项目建设/运营 单位(盖章)	无锡城新置业有限公司	项目负责人及 联系电话	刘辉 18606299606
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	项目位于无锡经济开发区清源路与公园路交叉口东北侧。项目新增建设用地面积 36445.6 平方米，新建住宅用房、商业用房、配套用房及地下室，总建筑面积为 140155 平方米，地上计容面积为 91067 平方米，包括住宅用房 55465 平方米、商业用房 34253 平方米、配套用房 1349 平方米，地上不计容面积为 2482 平方米，主要为架空层、保温层等；地下不计容面积为 46606 平方米，主要为地下车库。		
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》、《无锡市城市总体规划》(2016-2030 年)等； (2) 项目实施产生的作用和意义：本项目建设的 XDG-2022-22 号地块定销商品房，用于安置被征收居民，这是为推进城市化进程、改善低收入家庭居住条件而推出的一项民心工程。项目的建设将使周边多块棚户区区域的被征收居民得到妥善安置，彻底改善贫困居民居住条件和居住环境，集约城市土地利用，推动城市建设。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：项目符合无锡经开区建设发展规划，项目已开工建设； (2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源为单位自筹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，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、同步实施附属配套工程，包括地下设施、停车场及周边配套商业、设备用房等。</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、地下设施、停车场、周边配套商业、设备用房等。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：项目总投资 15.0487 亿元，其中债券资金计划为 7 亿元，占比 46.52%，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，预计可取得住宅和商铺销售收入、商铺和停车位租金收入，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		15.0487			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		7.00		
		其中：用作项目资本金				
	.....					
	自筹资金	自有资金		8.0487		
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	<p>本项目的安置房以建设生态型、人性化居住空间环境为目标，创建一个富有情味、布局合理、功能完善、交通便捷、环境优良、安全舒适、适度超前的现代化居住安置社区。将绿色生态融入日常活动的公共建筑中，在满足功能需求的同时体验绿色宜人的建筑空间。打造多元化的邻里环境，形成友善和谐的社区文化。</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



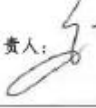
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作，或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所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)	债券政策相符性	项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规,真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时,足额到位,有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范； .....	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控； .....	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持领域； 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: 		
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)	

## 二、棚改专项债券

### 项目 1 花园村安置房建设工程

#### 1、项目主要内容

项目位于长泾镇刘家坟南侧、花园路东侧、花园铝塑北侧，在长泾镇花园村建设涉拆居民安置房，项目总建筑面积约 2.6 万平方米，建成安置房约 280 套，并配套建设区内外市政设施。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

#### 2、项目经济社会效益分析

项目实施后，将新增约 280 套安置房，并配套建设车位和广告位。该项目的建设将改善城市风貌，促进文明城市建设和发展，产生长远的、间接的和潜在的经济效益。

项目建设有助于提高所在地居民的居住环境。本项目是一个保障经济发展、促进社会和谐的公益性基础设施工程。项目的建设可以加快生活基础设施建设步伐，完善的配套设施将创造良好的居住环境，促进当地社会经济的可持续发展。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 2 亿元，拟申请专项债券 1.40 亿元，计划于 2024 年 9 月开工，预计 25 年 12 月完工。

项目名	项目总投	资金来源（万元）
-----	------	----------

称	资(万元) ①=②+③	资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有 地方 政府 专项 债券 资金 金额 ⑦	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
花园村 安置房 建设工 程	20000	0	0	6000	0	2000	12000

注：（1）其他资本金为单位自筹资金。

（2）其他资金（非资本金）为拟申请以后年度专项债券资金。

#### 4、项目预期收益情况


项目实施后，本期债券存续期内可取得安置房销售等收入13732万元，政府性基金净现金流入12359万元，合计26091万元，可用于项目还本付息。

收入测算结合小区实际情况、建设规模以及江阴市政府性基金收入等数据。

## 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	花园村安置房建设工程	项目主管部门 (盖章)	 江阴市长泾镇 镇人民政府
(预计)开工时间	2024年9月	(预计)完成时间	2025年12月
项目建设/运营单位(盖章)	 江阴市东舜城乡一体化 建设发展有限公司	项目负责人及 联系电话	张家豪 86301249
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	项目位于长泾镇刘家坟南侧、花园路东侧、花园铝塑北侧，在长泾镇花园村建设涉拆居民安置房，项目总建筑面积约 2.6 万平方米，建成安置房约 280 套，并配套建设区内外市政设施。		
必要性论证	<p>(1) 本项目立足于实际发展需要，依据《江苏省老旧小区（宜居居住区创建）技术指南》、《江阴市长泾镇总体规划（2012-2030）》、《省政府关于同意江阴市及所辖镇（街道）土地利用总体规划修改方案的批复》（苏政复〔2020〕81号）等上位规划提出。</p> <p>(2) 本项目的实施的重要意义：一是通过在长泾镇花园村建设涉拆居民安置房，达到美化和提高居民的生活环境质量的的目的，通过街路风貌整治，改变了环境中的脏、乱、差等现象，提升居民的幸福感和推进和谐社会建设；二是提升了城市良好形象。</p>		
可行性论证	<p>(1) 合规性方面，本项目基于江阴市长泾镇总体规划和土地总体利用规划提出，并履行了立项程序；成熟度方面，项目选址基本确定，已完成项目备案，具备进一步实施的条件。</p> <p>(2) 本项目投资 2.0 亿元，项目资本金 0.6 亿元由建设单位自筹解决，其余 1.4 亿元分年申报政府专项债券解决；长泾镇已为本项目的推进成立了专班，重点负责资金筹措、工程推进方面的工作，此外，本项目已获得国家发改委反馈，项目资金到位具有可行性。</p> <p>(3) 本项目主要通过安置房销售获得收入，项目具有较好的偿付能力。本项目偿债风险点主要在于区域内安置房的实际需求数量，为充分规避风险，长泾镇已开展摸底调研，后续将制定具有针对性的策略，项目风险总体可控。</p>		
公益性论证	<p>(1) 本项目所属领域为保障性安居工程中的棚户区改造。</p> <p>(2) 本项目专项债投入后，形成的公益性资本支出主要包括建成安置房约 280 套，并配套建设区内外市政设施。</p>		

收益性论证	<p>(1) 本项目总投资 2.0 亿元，申请专项债总额 1.4 亿元，占总投资 70%，符合资本金管理规定，资金需求合理。</p> <p>(2) 本项目主要通过安置房销售获得收入，项目收入结合总体建设规模、地区居民生活水平等因素，项目收益估算相对保守合理。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		2.0			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		1.4		
		其中：用作项目资本金				
	.....					
	自筹资金	自有资金		0.6		
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1：按期完成核心建设内容实施工作，顺利开展安置房建设工程；</p> <p>目标 2：项目能够美化和提高居民的生活环境，提升居民的幸福感和推进和谐社会建设。</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
	项目实施的必要性 (10)	手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

决策 (40)	项目实施的 公益性 (5)	项目公益 性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的 收益性 (10)	项目收益 性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收 益	5	5
		收益可靠 性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标 合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标 明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资 合规性 (5)	立项合规 性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复 性	项目资金有无重复支持	不重 复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行 性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效 性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配 性			项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续齐备 性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2

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

## 6、事前绩效评估审核表

# 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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
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) 1986267			
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 3

# 徐州市 2024 年第四批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

## 项目 1: 东店子定销房项目

### 1、项目主要内容

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

### 2、项目经济社会效益分析

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

### 3、项目资金投入计划及建设计划

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



#### 4、项目预期收益情况

本项目拟建设的住宅、商铺建筑面积约 19.52 万平方米,2022 年前已售约 8 万平方米,假设剩余的定销房和地下室在 2024 年-2027 年销售完毕,2024 年-2027 年共可以收取回购房款约 6.55 亿元,去除相关税费和销售费用,产生收益 6.35 亿元,详见下表:

单位:万元

序号	名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一	收入(万元)	28,360.00	17,040.00	11,440.00	8,666.67	65,506.67
1	定销房销售收入	28,000.00	16,800.00	11,200.00	8,520.51	64,520.51
其中	销售建筑面积(m <sup>2</sup> )	50,000.00	30,000.00	20,000.00	15,215.19	115,215.19
	销售价格(万元/m <sup>2</sup> )	0.56	0.56	0.56	0.56	
2	地下储藏室销售收入	360.00	240.00	240.00	146.16	986.16
其中	储藏室面积(m <sup>2</sup> )	3,000.00	2,000.00	2,000.00	1,218.00	8,218.00
	销售价格(元/m <sup>2</sup> )	0.12	0.12	0.12	0.12	
二	支出(万元)	848.20	509.64	342.15	259.20	1,959.19
1	各项税费	281.00	168.84	113.35	85.87	649.06
2	其他费用	567.20	340.80	228.80	173.33	1,310.13
三	收益	27,511.80	16,530.36	11,097.85	8,407.46	63,547.48
	合计					63,547.48

项目融资本息偿还来源于项目定销房出售收入,销售收入分年流入;以上定销房及地下储藏室销售收益用于融资本息偿还。

特此承诺如下:本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

## 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	东店子定销房项目	项目主管部门 (盖章)	徐州市人民政府国有资产监督管理委员会
(预计) 开工时间	2020年1月	(预计) 完成时间	2024年6月
项目建设/运营 单位(盖章)	徐州新田投资发展有限责任公司	项目负责人及 联系电话	邵永凯 13705212275
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	计容建筑面积约200140平方米，主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。建设内容包括建设1728套保障性安置住房及配套基础设施建设。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：《江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；《江苏省人民政府关于进一步加强住房保障体系建设的实施意见》；《徐州市城市总体规划(2007-2020)》；《省政府办公厅关于分解下达 2018 年度保障性安居工程和省级宜居示范居住区建设目标任务的通知》；该项目于2018年07月23日取得徐州市发展和改革委员会《市发展改革委关于徐州新腾置业有限公司东店子定销房项目核准的批复》(徐发改核发[2018]21号)。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：东店子定销房遵循“以人为本”的原则，一是尊重地方的文化，挖掘深层的文化底蕴；二是完善配套设施，提升城市景观形象；三是将传统的景观意识、环境意识充分融入规划设计中，达到传统和现代的融合共生。</p> <p>东店子定销房竣工投入使用后，所在地的人流、车流将有较大增量，对交通和市场将有更高的要求。考虑到该地块周围的交通条件较好，建成之后交通和市场环境均满足需求。同时，项目的投入使用也会改善所在地的人文环境，并为当地民众接纳，提高所在地的人气，形成和谐的社会关系。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度：本项目为徐州新腾置业有限公司负责保障房的建设，徐州新田投资发展有限责任公司进行回购，截止目前，项目已取得编号(苏(2018)徐州市不动产权第0142932号)的不动产登记证、已办理(建设用地规划许可证：地字第320300201801074号；建设工程规划许可证：建字第320300201901156)；已办理(施工许可证编号：320303202001220101)符合所有相关建设要求，项目已进行主体结构施工，该项目成熟，预计明年底实现交付。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：一是财政资金安排4.9908亿元(其中：政府预算资金安排0.3908亿元、政府专项债券资金分三批安排4.6亿元)；二是自筹资金6.4092亿元(其中：自有资金6.4092亿元、市场化融资0亿元)。建设单位经营信用良好，有较高的融资能力，项目资金能够保证。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目收益及融资平衡方案已完成，偿债资金来源为项目配套房屋出售收入、补贴收入，偿债计划可行。近段时间房地产市场收缩，房价有所回调房屋价格具有不确定性，是本项目的偿债风险点。项目本次申请发债额度为0.6亿元，发债期限为15年，由于该项目已经较为成熟，回款较为稳定可控且发债规模较少，因此本项目偿债风险可控。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：计容建筑面积约200140平方米，主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。建设内容包括建设1728套保障性安置住房及配套基础设施建设，并于2020年列入江苏省棚户区改造计划。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：棚户区改造是改善民生、发展经济的重要抓手，安置房主要用于拆迁户的安置，房屋本身差价较少，基础设施及配套需要财政资金支持，因此本项目使用专项债具有公益性。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：建设单位具有多年安置房建设经验，项目已经可行性研究论证，经过设计概算，资金需求合理，结合项目主管单位自有资金情况，确定专项债券资金额度。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：根据项目可行性研究报告，编制项目收益与融资平衡方案，项目收入包括保障房出售收入、补贴收入，各项数据预测依据充分、合理。</p>		
	项目(预计)投入资金总额	11.4	

项目资金来源 (亿元)	财政资金	政府预算资金安排		0.3908		
		政府专项债券资金安排		4.6		
		其中：用作项目资本金		0		
		.....		0		
	自筹资金	自有资金		6.4092		
		市场化融资		0		
.....		0				
项目中长期目标	<p>目标1：项目为保障性定销房项目，主要是安置原址拆迁住户或其他地区拆迁户，建设安置房1298套。</p> <p>目标2：项目可以推进旧城改造，利于原住居民的居住环境改善，促进徐州市主城区的规划发展。</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容	项目成熟度	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

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

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

## 6、事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

## **项目 2:徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区(城中村)改造一期项目**

### **1、项目主要内容**

徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区(城中村)改造一期项目,位于徐州市经济技术开发区,建设地点:东至东三环快速路,南至孟家沟人和花园,西至京沪铁路线,北至刘湾安置小区。建设安置房 2,294 套,项目总计容建筑面积约 220,298.51 平方米,其中住宅面积约 204,237.64 平方米、社区服务中心面积约 907.24 平方米、配套附属用房面积约 668 平方米、邻里中心面积约 14,485.63 平方米。同时配套建设给排水、供电、消防、绿化、道路等附属设施。

### **2、项目经济社会效益分析**

#### **(1) 社会效益**

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

## （2）经济效益

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

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

## 3、项目资金投入计划及建设计划

徐州经济技术开发区管理委员会对徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目作出了核准批复（徐开管项〔2019〕14号），项目估算总投资为143,376.30万元。项目可行性研究报告中：前期工程费用35,343.70万元，工程费用85,266.30万元，配套工程费用4,659.70万元，建设期利息8,085.00万元，基本预备费10,021.60万元。

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区(城中村)改造一期项目	2019-320371-47-02-542364	143,376.30			36,376.30	65,000.00	5,000.00	37,000.00

其他资金 37,000.00 万元为市场化融资,期限 2021 年 3 月至 2024 年 3 月,目前已偿付完融资本息。

项目于 2019 年 8 月 5 日取得徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区(城中村)改造一期项目核准的批复》(徐开管项〔2019〕14 号),2019 年 9 月 16 日取得徐州市规划局《建设用地规划许可证》(地字第 320300201902007)、2019 年 10 月 10 日取得徐州市规划局《建设工程规划许可证》(徐市规建字第 320300201902122)、2019 年 11 月 4 日取得徐州市自然资源和规划局《不动产权证》(苏(2019)徐州市不动产权第 0113627 号、0113630 号、0113625 号)、2019 年 11 月 5 日取得徐州经济技术开发区行政审批局《建筑工程施工许可证》(320325201911050101、320325201911070201)。项目预计于 2019 年 11 月开工建设,

建设周期至 2024 年 12 月，建设期 60 个月。

项目阶段内容	序时进度											
	2	4	6	8	12	24	36	48	50	56	58	60
前期审批	★											
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												★

#### 4、项目预期收益情况

徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目，根据总平面图，住宅面积 209,534.48 平方米，机动车停车位 1,329 个，假设剩余的定销房和地下室在 2025 年-2028 年销售完毕，2025 年-2028 年共可以收取回购房款 132,662.54 万元，去除相关税费和销售费用，产生收益 128,694.84 万元，债券存续期内物业收入（物业费收费标准参考政府指导价及考虑公共耗能费，按照 2 元/m<sup>2</sup>/月计算），去除相关税费和其他费用，产生收益 6,607.02 万元，详见下表：

单位：万元

序号	名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年-2039 年	合计
一	收入（万元）	33,289.66	33,415.38	33,541.10	33,673.62	5,531.71	139,451.46

序号	名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年-2039年	合计
1	定销房销售收入	30,906.34	30,906.34	30,906.34	30,906.34	0.00	123,625.34
其中	销售建筑面积(m <sup>2</sup> )	52,383.62	52,383.62	52,383.62	52,383.62	0.00	209,534.48
	销售价格(万元/m <sup>2</sup> )	0.59	0.59	0.59	0.59	0.00	
2	地下车位销售收入	2,257.60	2,257.60	2,257.60	2,264.40	0.00	9,037.20
其中	车位数量(个)	332.00	332.00	332.00	333.00	0.00	1,329.00
	销售单价(万元/个)	6.80	6.80	6.80	6.80	0.00	
3	物业收入	125.72	251.44	377.16	502.88	5,531.71	6,788.92
其中	计价建筑面积(m <sup>2</sup> )	52,383.62	104,767.24	157,150.86	209,534.48	2,304,879.28	
	收费标准(万元/m <sup>2</sup> /年)	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	
二	支出(万元)	995.24	998.61	1,001.98	1,005.55	148.21	4,149.60
1	各项税费	329.45	330.30	331.16	332.08	37.57	1,360.57
2	其他费用	665.79	668.31	670.82	673.47	110.63	2,789.03
三	收益	32,294.41	32,416.76	32,539.12	32,668.07	5,383.50	135,301.86
	合计						135,301.86

项目融资本息偿还来源于项目定销房、车位出售收入及物业收入，销售收入分年流入；以上定销房、车位及物业销售收益用于融资本息偿还。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

## 5、事前绩效评估申报表

附件3

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	徐州经济技术开发区东三环以西片区棚户区（城中村）改造一期项目		项目主管部门 (盖章)	徐州经济技术开发区住房和城乡建设局		
(预计)开工时间	2019年11月		(预计)完成时间	2024年12月		
项目建设/运营单位(盖章)	徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司		项目负责人及联系电话	赵峰 18852149550		
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	徐州经济技术开发区东三环以西片区棚户区（城中村）改造一期项目，位于徐州经济技术开发区东三环快速路以西、孟家沟人和花园以北、京沪铁路以东、刘湾安置小区以南。建设安置房2294套，项目总计容建筑面积约220298.51平方米，其中住宅面积约204237.64平方米，社区服务中心面积约907.24平方米、配套附属用房面积约668平方米、邻里中心面积约14485.63平方米。同时配套建设给排水、供电、消防、绿化、道路等附属设施。					
必要性论证	(1)项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等)：于2019年8月5日取得徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区东三环以西片区棚户区（城中村）改造一期项目核准的批复》（徐开管项[2019]14号），2019年9月16日取得徐州市规划局《建设用地规划许可证》（地字第320300201902007）、2019年10月10日取得徐州市规划局《建设工程规划许可证》（徐市规建字第320300201902122）、2019年11月4日取得徐州市自然资源和规划局《不动产权证书》（苏（2019）徐州市不动产权第0113627号、0113630号、0113625号）、2019年11月5日取得徐州经济技术开发区行政审批局《建筑工程施工许可证》（320325201911050101、320325201911070201）。 (2)项目实施产生的作用和意义：“十四五”期间徐州经济技术开发区积极深入实施以新型城镇化战略，以城乡一体化发展为导向，优化空间发展布局，提升开发区辐射带动力，推动新型城镇发展、推进美丽乡村建设，提升城乡一体化水平。项目主要用来安置片区被征收居民及城市低收入群体。项目建设可促进徐州经济技术开发区城乡一体化水平，促进产城融合发展。					
可行性论证	(1)项目建设投资合规性与项目成熟度：于2019年8月5日取得徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区东三环以西片区棚户区（城中村）改造一期项目核准的批复》（徐开管项[2019]14号），2019年9月16日取得徐州市规划局《建设用地规划许可证》、2019年10月10日取得徐州市规划局《建设工程规划许可证》、2019年11月4日取得徐州市自然资源和规划局《不动产权证书》、2019年11月5日取得徐州经济技术开发区行政审批局《建筑工程施工许可证》。项目成熟。 (2)项目资金来源和到位可行性：一是财政资金安排7亿元（其中：政府预算资金安排0亿元、政府专项债券资金安排7亿元（包括20220年安排2亿元、2021年安排4.5亿元、2024年安排0.5亿元））；二是自筹资金7.34亿元（其中：自有资金3.64亿元、市场化融资3.7亿元）。项目建设单位为国有企业，经营信用良好，自筹资金已落实。 (3)项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目收益及融资平衡方案根据已论证的可行性研究报告的经济数据编制，已经会计事务所审核，偿债资金来源为项目产生的房屋及车位销售利润、配套土地出让收入等。偿债计划可行。近年土地出让市场收缩，多有流拍，配套土地出让时机选择具有不确定性，是本项目的偿债风险点。发债期限为15年，随着开发区经济发展，土地紧缺的态势不会改变，开发区将相机出让土地，做实偿债基金。因此本项目偿债风险可控。					
公益性论证	(1)专项债券资金投向领域及建设内容：专项债券资金投向为棚户区改造，建设安置房2294套，项目计容建筑面积约220298.51平方米，同时配套建设给排水、供电、消防、绿化、道路等附属设施。 (2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：棚户区改造是改善民生、发展经济的重要抓手，安置房主要用于安置片区被征收居民及城市低收入群体，房屋本身差价较少，基础设施及配套需要财政资金支持，因此本项目使用专项债具有公益性。					
收益性论证	(1)专项债券资金需求合理性：建设单位具有多年安置房建设经验，项目已经可行性研究论证，经过设计概算，资金需求合理，结合建设单位自有资金情况，确定专项债券资金额度。 (2)项目自身收入、成本、收益预测合理性：根据项目可行性研究报告，编制项目收益与融资平衡方案，项目收入包括房屋车位销售利润、配套土地出让收入，各项数据预测依据充分、合理。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额			14.34		
	财政资金	政府预算资金安排		0		
		政府专项债券资金安排		7		
		其中：用作项目资本金		0		
	自筹资金	自有资金		3.64		
市场化融资		3.7				
项目中长期目标	建设安置房2294套，项目总计容建筑面积约220298.51平方米					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
项目实施的必要性		任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3

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

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 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 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	崔恩  处(科)室负责人: 处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	陆琦  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：徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目**

### **1、项目主要内容**

该项目位于茅村镇龙庄村，占地面积 14.7 亩，总投资 18193 万元，总建筑面积 3.1 万平方米，其中，地上建筑面积 2.3 万平方米，地下建筑面积 0.8 万平方米，建设两栋 17F，一栋 18F 高层住宅，配套建设小区内道路、管网、绿化等附属工程。项目容积率 2.27，建筑密度 19.67%，绿地率 35%，最高建筑高度 54 米，可产生房源 200 套，住宅总面积 21467.2 平方米。

### **2、项目经济社会效益分析**

本项目的建设有利于构建和谐社会，促进当地经济发展，有利于改善当地居民的生活条件，提升茅村镇的形象和综合影响力，具有良好的社会效益。

### **3、项目资金投入计划及建设计划**

徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目在徐州市铜山区经济发展局备案，（备案证号：徐铜经发备〔2022〕101 号），项目估算总投资为 18,193 万元。



#### 4、项目预期收益情况

本项目拟建设的安置房、车位和地下室建筑面积约 3.06 万平方米，假设安置房、车位和地下室在 2025 年-2028 年销售完毕，2025 年-2028 年共可以收取回购房款约 2.12 亿元，去除相关税费和销售费用，产生收益 2.06 亿元，详见下表：

单位：万元

序号	名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一	收入（万元）	4,776.13	5,115.23	5,478.41	5,867.38	21,237.16
1	安置房销售收入	4,629.04	4,957.70	5,309.70	5,686.69	20,583.13
其中	销售建筑面积（m <sup>2</sup> ）	5,645.08	5,645.08	5,645.08	5,645.08	22,580.31
	销售价格（万元/m <sup>2</sup> ）	0.8200	0.8782	0.9406	1.0074	
2	地下车位销售收入	134.36	143.90	154.11	165.05	597.42
其中	车位数量（m <sup>2</sup> ）	1,792.13	1,792.13	1,792.13	1,792.13	7,168.51
	销售单价（万元/m <sup>2</sup> ）	0.0750	0.0803	0.0860	0.0921	
3	地下储藏室销售收入	12.73	13.63	14.60	15.64	56.61
其中	储藏室面积（m <sup>2</sup> ）	237.73	237.73	237.73	237.73	950.93
	销售价格（万元/m <sup>2</sup> ）	0.0536	0.0574	0.0614	0.0658	
二	支出（万元）	142.85	152.99	163.85	175.48	635.17
1	各项税费	47.32	50.68	54.28	58.14	210.42
2	其他费用	95.52	102.30	109.57	117.35	424.74
三	收益	4,633.28	4,962.25	5,314.56	5,691.90	20,601.99
	合计					20,601.99

项目融资本息偿还来源于项目安置房、车位及地下储藏室销售收入，销售收入分年流入；以上安置房、车位及地下储藏室销售收益用于融资本息偿还。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目	项目主管部门 (盖章)	
(预计) 开工时间	2023年5月	(预计) 完成时间	2025年6月
项目建设运营单位 (盖章)		项目负责人及联系电话	安晨宇 15852177091
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>项目宗地面积为 9792 平方米, 用途为城镇住宅-用于安置的商品房用地, 建设 3 栋高层住宅, 计容建筑面积为 22521.6 平方米, 建筑容积率不高于 2.3 不低于 2.1, 建筑限高 54 米, 建筑密度不高于 20%, 绿地率不低于 35%。</p>		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据 (如国家、省委省政府及部门文件等): 2022 年 4 月 20 日取得《江苏省投资项目备案证》(徐铜经发备(2022)101号), 项目代码: 2204-320312-04-01-962059; 该项目已取得可行性研究报告的批复: 2022 年 5 月 18 日取得《不动产证》; 2022 年 5 月 25 日取得《建设用地规划许可证》; 2023 年 3 月 3 日取得《建设工程规划许可证》。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义: 一是项目的建设有利于构建和谐社会, 促进当地经济发展; 二是项目的建设有利于改善当地居民的生活条件; 三是项目的建设有利于提升茅村镇的形象和综合影响力。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度: 该项目为徐州硕源置业有限公司负责安置房的建设, 截至目前, 项目已取得《江苏省投资项目备案证》(徐铜经发备(2022)101号), 项目代码: 2204-320312-04-01-962059, 可行性研究报告的批复, 取得该地块《不动产证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性: 一是申请申请政府代发债 1.2 亿元, 二是企业自筹资金 0.6193 亿元。建设单位经营信用良好, 有较高的融资能力, 项目资金能够完成。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 项目收益及融资平衡方案已完成, 偿债资金来源为项目配套商品房出售收入等, 偿债计划可行。近段时间房地产市场收缩, 房价具有不确定性, 是本项目的偿债风险点。项目本次申请发债额度为 0.71 亿元, 发债期限为 15 年, 由于该项目已经较为成熟, 回款较为稳定可控且发债规模较少, 因此本项目偿债风险可控。</p>		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：建设单位具有多年安置房建设经验，项目已经可行性研究论证，经过设计概算，资金需求合理，结合项目主管单位自有资金情况，确定专项债券资金额度。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：根据项目可行性研究报告，编制项目收益与融资平衡方案，项目收入包括商品房出售收入等，各项数据预测依据充分合理。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		1.8193			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		1.2 (本次971万)		
		其中：用作项目资本金				
	.....					
	自筹资金	自有资金		0.6193		
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	目标：定销房销售收入					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2

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

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

## 6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

<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> 



# 变更记录

企查查 ...

发生变更时通知我

+ 监控

变更项目

展开全部

## 01 名称变更 (字号名称、集团名称等) 2024-08-26

变更前

徐州硕源置业有限公司

变更后

徐州硕源交投建设有限公司



## 02 经营范围变更 (含业务范围变更) 2024-08-26

变更前

1. 许可项目: 房地产开发经营

2. 各类工程建设活动

3. 住宅室内装饰装修 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)

一般项目: 房地产咨询

4. 房地产评估

5. 市场营销策划

6. 物业管理

7. 住房租赁

8. 汽车租赁

9. 停车场服务

变更后

1. 许可项目: 建设工程施工

2. 房地产开发经营

3. 住宅室内装饰装修 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)

一般项目: 工程管理服务

4. 园林绿化工程施工

5. 土石方工程施工

6. 规划设计管理

7. 房地产评估

8. 房地产咨询

## 项目 4：徐州市高新区毕庄城市更新项目

### 1、项目主要内容

徐州高新区毕庄城市更新项目，建设地点位于徐州市高新技术产业开发区，珠江路以南，长安路以东，毕庄路以西，拦山河以北。项目占地面积 76.45 亩，总建筑面积约 19.75 万平方米，其中地上建筑面积约 14.09 万平方米，建设住宅楼 13 栋，总户数 1232 户。建设配套商业及服务用房等设施。

### 2、项目经济社会效益分析

#### (1) 社会效益

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

#### (2) 经济效益

项目建设投资大、周期长、需大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料的劳动力，对当地的相关行业具有巨大的经济

带动作用。同时对解决下岗职工再就业和农村剩余劳动力增加农民收入都具有重要的作用。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

徐州高新区行政审批局对徐州高新区毕庄城市更新项目作出了项目备案（备案证号：徐高审备〔2022〕173号），项目代码：2110-320391-89-01-826992。项目估算总投资约 125,000.00 万元。

单位：万元

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源（万元）					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
徐州高新区毕庄城市更新项目	2110-320391-89-01-826992	125,000.00			25,000.00	38,000.00	11,100.00	50,900.00

项目已取得《江苏省投资项目备案证》（备案证号：徐高审备〔2022〕173号）、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》、《建筑工程施工许可证》。本项目严格执行相关建设程序规定，做到精心勘测、设计，强化施工管理，以确保工程质量和安全。项目进度计划内容包括前期审批、勘察设计、土建工程、安装及装修工程、室外工程、竣工验收等。项目建设期预计为 3 年。具体实施计划详见下表：

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

#### 4、项目预期收益情况

本项目拟建设的住宅建筑面积约 13.28 万平方米，商业用房建筑面积约 0.42 万平方米，机动车停车位 1302 个，假设在项目建成后六年内陆续出售，预计住宅销售收入 13.56 亿元，商业用房销售收入 0.58 亿元，车位销售收入 1.57 亿元，债券存续期内物业收入 0.38 亿元，合计 16.09 亿元，扣除相关税费和其他费用 0.48 亿元，收益 15.61 亿元详见下表：

单位：万元

序号	名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年-2039年	合计
一	收入（万元）	21,969.68	23,580.46	25,301.71	27,141.28	29,107.58	31,209.60	2,631.71	160,942.02
1	住宅销售收入	18,912.70	20,255.50	21,693.64	23,233.89	24,883.50	26,650.25		135,629.48
其中	销售建筑面（m <sup>2</sup> ）	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.05		132,822.20

序号	名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年-2039年	合计
	销售价格(万元/m <sup>2</sup> )	0.8543	0.9150	0.9800	1.0495	1.1241	1.2039		
2	商业用房销售收入	811.76	869.40	931.12	997.23	1,068.04	1,143.87		5,821.42
其中	商业用房建筑面积(m <sup>2</sup> )	707.70	707.70	707.70	707.70	707.70	707.70		4,246.20
	销售价格(万元/m <sup>2</sup> )	1.1470	1.2285	1.3157	1.4091	1.5092	1.6163		
3	车位销售收入	2,190.39	2,345.91	2,512.47	2,690.85	2,881.90	3,086.52		15,708.04
其中	车位数量(个)	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00		1,302.00
	销售单价(万元/个)	10.0940	10.8106	11.5782	12.4002	13.2807	14.2236		
4	物业收入	54.83	109.65	164.48	219.31	274.14	328.96	2,631.71	3,783.08
其中	计价面积(m <sup>2</sup> )	22,844.73	45,689.46	68,534.19	91,378.92	114,223.65	137,068.40	137,068.40	
	收费标准(万元/年/m <sup>2</sup> )	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	
二	支出(万元)	656.90	704.91	756.22	811.07	869.70	932.40	70.51	4,801.71
1	各项税费	217.51	233.30	250.18	268.24	287.55	308.21	17.88	1,564.99
2	其他费用	439.39	471.61	506.03	542.83	582.15	624.19	52.63	3,166.21
三	收益	21,312.78	22,875.55	24,545.49	26,330.21	28,237.88	30,277.20	2,561.20	156,140.31

项目融资本息偿还来源于项目安置房出售收入,销售收入分年流入;以上住宅、商业用房、车位及物业服务销售收益用于融资本息偿还。

特此承诺如下:本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

## 5、事前绩效评估申报表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024 年度

项目名称	徐州高新区毕庄城市更新项目	项目主管部门 (盖章)	徐州高新技术产业开发区财政局
(预计)开工时间	2023年6月	(预计)完成时间	2026年1月
项目建设/运营单位(盖章)	徐州高新广厦城市更新建设有限公司	项目负责人及联系电话	杨镇郡 15896422568
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	该项目古地面积 76.45 亩，总建筑面积约 19.75 万平方米，其中地上建筑面积约 14.09 万平方米，建设住宅楼 13 栋，总户数 1232 户。建设配套商业及服务用房等设施。		
必要性论证	<p>(1)项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等);近年来国家、省、市各级政府都相继下发了关于保障性安居工程一系列指导意见、方案通知等，明确了实施保障性安居工程的必要性和紧迫性。而项目实施地位于江苏北部，苏北是江苏发展不平衡不充分的主要地区，低收入群体居住环境较差；通过本项目的实施既能改善低收入群体居住环境，提升生活质量，同时又能有序推动新型城镇化建设；既符合徐州高新技术产业开发区实际情况，又符合国家发展依靠人民，发展为了人民，发展成果由人民共享的发展理念。本项目为徐州高新区二堡新型社区安置(2020-5 地块开发)项目，因此，本项目的实施是继续坚定不移的贯彻国家、省市关于保障性安居工程相关政策、措施的需要。</p> <p>(2)项目实施产生的作用和意义： 十九大报告中明确提出，“发展是解决我国一切问题的基础和关键，发展必须是科学发展，必须坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展必要性论证理念。毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济发展，使市场在资源配置中起决定性作用，更好发挥政府作用，推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，主动参与和推动经济全球化进程，发展更高层次的开放型经济，不断壮大我国经济实力和综合国力。”本项目的实施有助于推动徐州高新技术产业开发区城镇化进程，并通过加强供水、供电、供气、交通和其他基础设施建设，提高公用服务发展水平，美化城市环境，减少城市污染，致力于建设和谐社会和幸福中国的城镇化。项目建设投资大、周期长、需大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料的劳动力，对当地的相关行业具有巨大的带动作用。同时对解决下岗职工再就业和农村剩余劳动力增加农民收入都具有重要的作用。除此以外，建设过程还将会给包括设计单位、施工单位、监理单位等提供一些工作机会。项目建好以后，要想维护良好的室外环境，须相应的人员进行维护，这就给物业公司提供了就业岗位。可见，本项目的建设将会给社会提供就业机会综上所述，本项目的建设是十分必要的。</p>		

可行性论证	本项目为安置房建设项目，项目建设符合徐州高新技术产业开发区发展规划要求。项目在建设过程中严格执行环境保护、节能、安全等措施，严格按照国家相关建筑标准建设，保障建筑质量，项目对社会产生的风险较小。因此，该项目社会稳定风险为低风险。					
公益性论证	<p>(1)专项债券资金投向领域及建设内容：该项目用地约 76.45 亩，建筑总面积约 19.75 万平方米，配套建设道路、管网、绿化及量化等配套工程，项目建设严格按照国家、省、市有关规定，用于安置居民。</p> <p>(2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体的包括哪些：项目建设安置房，对居民进行集中安置，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是安置小区基础设施十分完备，水、电、燃气、卫生等一系列市政设施均一步到位；二是安置小区内设有商业等完善的配套生活设施；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，从使用(功能配置)与空间(视觉体验)两个层面全面提升居住品质。区别于以营利为目的商品房，群众安置采用产权调换的形式，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。</p>					
收益性论证	<p>(1)专项债券资金需求合理性：申请政府专项债券资金 100000 万元，自有资金 25000 万元。与 2023 年建设任务相匹配，符合当年工程建设进度要求，能够按时支出使用、形成相当规模工作量。</p> <p>(2)项目自身收入、成本、收益预测合理性：本项目营业收入包括住宅、商业、地下车位销售收入。项目建成后 6 年内全部销售，建设项目产生收益的来源主要是住房及配套销售收入。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		12.5			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		10		
		其中：用作项目资本金		0		
	.....					
	自筹资金	自有资金		2.5		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	贯彻落实新型城镇化以人为本的发展理念具体表现，是加快高新区改造、加快新型城镇化建设的重要举措，对促进经济社会发展、扩大内需，统筹城乡发展及加快转型发展具有重要意义。项目建设内容能够强化和整合高新区城市功能，增强城市吸引力。显著改善该区域城市环境与城市景观，提升城市整体形象。本次项目实施后，必将在该区域形成居住、商业等发展要素的重组与聚集，为高新区加快经济发展注入不竭活力，最终推动徐州市的城市面貌发生改变。					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分

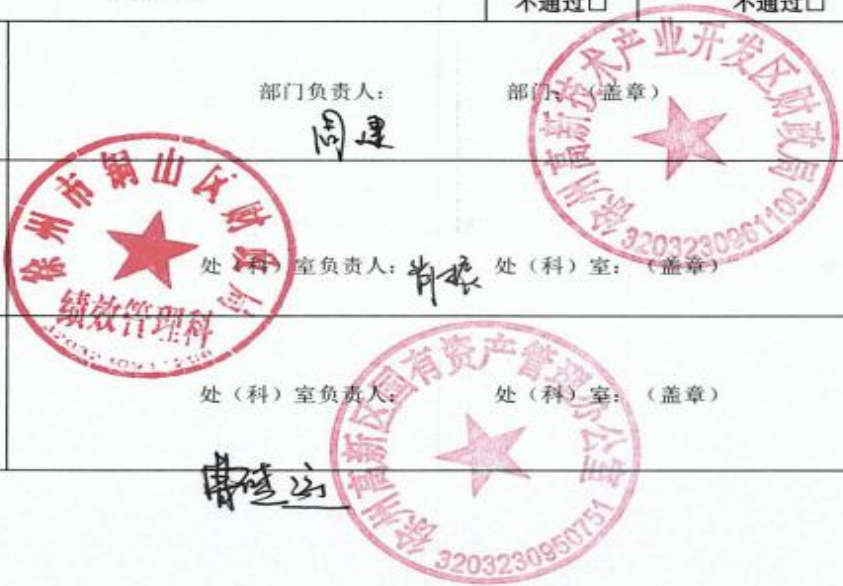
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2

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

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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





# 丰县财政局 2024 年第四批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

## 项目 1 丰县书院南街区块安置房建设项目

### 1、项目主要内容

项目总占地面积 121807.19 平方米（折合 182.71 亩），项目总建筑面积 299782.08 平方米，其中计容建筑面积 218058.97 平方米；不计容建筑面积 81723.11 平方米。项目容积率 1.79，建筑密度 26%，绿地率 30%。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、景观绿化等设施。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 2、项目经济社会效益分析

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。本项目竣工投入使用后，所在地的人流、车流将有较大增量，对交通将有更高的要求。考虑到该项目周围的交通条件较好，建成后的交通和市场环境均满足要求。同时，项目的投入使用也会改善所在地的人文环境，并为当地民众接纳，提高所在地的人气，形成和谐的社会关系。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资 113,518.26 万元，为新建项目。其中使用自有资金约 74,418.26 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 39,100.00 万元。项目投资资金来源表如下所示：



#### 4、项目预期收益情况

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入、商业部分和车位出售收入，项目实施单位预测的土地出让、商业部分和车位出售收入计划分阶段实施，收入分年流入。土地出让根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率测算。商业部分和车位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。假设 2025 年-2028 年每年销售 25%，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一	土地出让					
1	土地出让收入	50,451.40	54,033.44	57,869.87	61,978.62	224,333.33
2	减：四项基本政策成本	3,728.48	3,979.22	4,247.77	4,535.38	16,490.85
3	减：政策性基金	14,016.87	15,016.26	16,086.63	17,232.96	62,352.72
4	土地出让净收入	32,706.05	35,037.96	37,535.47	40,210.28	145,489.76
二	项目可实现的其他收入					
1	商业用房出售收入	1,332.38	1,426.98	1,528.29	1,636.80	5,924.45
2	车库出售收入	1,819.13	1,948.49	2,085.93	2,235.50	8,089.05
2	减：税金及附加	31.23	33.45	35.81	38.37	138.86
3	减：其他费用	63.03	67.51	72.28	77.45	280.27
4	出售净收入	3,057.25	3,274.51	3,506.13	3,756.48	13,594.37
三	项目用于资金平衡收益	35,763.30	38,312.47	41,041.60	43,966.76	159,084.13

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	丰县书院南街区块安置房建设项目	项目主管部门 (盖章)	丰县住房和城乡建设局
(预计) 开工时间	2022年8月	(预计) 完成时间	2024年12月30日
项目建设/运营 单位(盖章)	丰县保障性住房建设有限公司	项目负责人及 联系电话	何梦龙18811968918
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	项目总占地面积121807.19平方米(折合182.71亩),项目总建筑面积299782.08平方米,其中计容建筑面积218058.97平方米;不计容建筑面积81723.11平方米。项目容积率1.79,建筑密度26%,绿地率30%。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、景观绿化等设施。		
必要性论证	(1)目前项目审批手续齐全,项目批准文号:丰行审许可(2021)38号,项目完成招标手续,中标施工单位为中铁四局集团有限公司,已于2022年08月开工。 (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。本项目竣工投入使用后,所在地的人流、车流将有较大增量,对交通将有更高的要求。考虑到该项目周围的交通条件较好,建成后的交通和市场环境均满足要求。同时,项目的投入使用也会改善所在地的人文环境,并为当地民众接纳,提高所在地的人气,形成和谐的社会关系。		
可行性论证	(1)项目建设投资审批手续齐全,项目建成后全部用于安置拆迁村民,对改善居民生活水平,提高城镇化进程起到积极的推动作用; (2)项目资金来源主要为政府专项债券资金3.91亿元,自有资金7.44亿元; (3)项目主要用于安置拆迁住房;		
公益性论证	(1)专项债券资金投入棚户区改造项目,项目建设内容主要是建设29.9万平方米安置房; (2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些; 本项目建设的住宅小区为棚改安置小区,项目实施能够充分发挥政府住房保障功能,拓宽困难户的购房渠道,维护人民群众的切身利益,使其能够安居乐业,维护社会稳定和谐,是不以盈利为目的的具有公益属性的项目		
收益性论证	(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。 (2)项目主要用于安置拆迁居民,项目收益约15.91亿元,项目总投资约11.35亿元,项目收益可平衡项目融资;		
项目资金来源	项目(预计)投入资金总额		11.35
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	3.91
		其中:用作项目资本金	

(亿元)		.....				
	自筹资金	自有资金	7.44			
		市场化融资				
		.....				
项目中长期目标	目标1: 2024年计划整体竣工, 完成总产值9亿元。 目标2: 完成所有安置房、商业用房和地下车库销售及租赁等。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2

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

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 3

## 沛县 2024 年第四批江苏省政府 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 69517.17m<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。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

#### 2、项目经济社会效益分析

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。

#### 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=	资金来源（万元）	
		资本金 ②=④+⑤+⑥	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨

	②+③	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	

本项目于 2022 年 12 月开工建设,建设周期至 2025 年 12 月,建设期 36 个月。具体实施进度见下表

沛县四座楼安置房项目东区进度计划表

项目实施步骤	2022 年	2023 年	2023 年	2024 年	2024 年	2025 年	2025 年
	9-12 月	1 月	2 月-12 月	1 月-7 月	7 月-12 月	1 月	2 月
项目审批	■						
勘察 初步设计	■						
项目招投标	■						
三通一平		■					
基础及结构施工			■	■			
内外装饰			■	■			
设备安装					■	■	■
配套设施配套					■	■	■

#### 4、项目预期收益情况

项目收益包含出让土地收入和其他收入。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

2023 年度

项目名称	沛县四座楼安置房项目东区	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	2022.12.28	(预计)完成时间	2025.12.26
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	(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 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。 (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，专项债券资金 40,000 万元。2024 年已到位 33,000.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 7,000.00 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	<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						
	财政资金	政府预算资金安排				16	
		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					
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	

	项目实施的公益牲 (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
	项目实施的收益牲 (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
	建设投资合规牲 (5)	立项合规牲	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



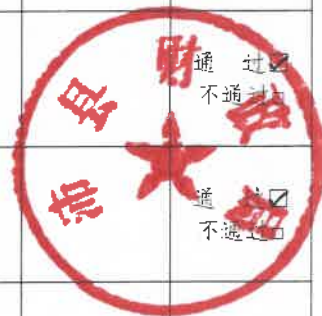
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		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"/>
<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"/>



<p>主管部门 审核意见</p>	<p>部门负责人: </p> <p>部门: (盖章) </p> 
<p>绩效处(科)室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人:  (盖章) </p>
<p>分管处(科)室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人:  (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（发改投资项目代码 2202-320322-89-01-969827）总用地面积 78544.38m<sup>2</sup>（折合 117.83 亩），总建筑面积 274718.56m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 211893.22m<sup>2</sup>（包括住宅面积 205040.50m<sup>2</sup>、商业面积 564.56m<sup>2</sup>、配套用房总面积 6288.16m<sup>2</sup>），不计容建筑面积 62825.34m<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。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。

### 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 西区	180000			140000	32000	8000	
----------------------	--------	--	--	--------	-------	------	--

本项目于2022年12月开工建设,建设周期至2025年12月,建设期36个月。具体实施进度见下表

项目实施步骤	2022年	2023年	2024年	2024年	2024年	2025年	2025年
	2-12月	1月	2月-12月	1月-7月	7月-12月	1月	2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							
基础设备配套							

#### 4、项目预期收益情况

项目收入包括土地收入和其他收入。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

2023年度

项目名称	沛县四座楼安置房项目西区	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	2022.12.28	(预计)完成时间	2025.12.26
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	<p>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。</p>		
必要性论证	<p>(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)。</p> <p>(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。</p>		
可行性论证	<p>(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。</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 140,000.00 万元, 专项债券资金 40,000 万元。2024 年已到位 32,000.00 万元, 拟使用本期地方政府专项债券资金 8,000.00 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			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					
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	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	5	
		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"/>

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

### 项目 3

#### 1、项目主要内容

沛县东南片区棚户区改造项目（发改委投资项目代码 2106-320322-89-01-444800）的建设地点为：沛县汤沐路与东环路交叉口处。项目总用地面积 143020.14 平方米（合 214.53 亩），项目总建筑面积 429109.06 平方米，其中计容建筑面积 317930.07 平方米，包括住宅建筑面积 279930.98 平方米、商业配套建筑面积 13446.93 平方米、幼儿园建筑面积 4566.35 平方米、其他计容建筑面积 19985.81 平方米（包括服务中心、物业、配电房、消控室等），不计容建筑面积 111178.99 平方米，项目容积率 2.223，住宅总户数 2364 户，总人数 7565 人，并配套建设绿化、道路、电气、给排水、管网等设施。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

#### 2、项目经济社会效益分析

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，通过棚户区改造建设新型城镇化安置房小区，将棚户区居民、城中村居民统筹安置，实现新型城镇化建设，提高城镇化质量，并通过加强供水、供电、供气、交通和其他基础设施建设，提高公共服务发展水平，美化城市环境，减少城市污染。项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。

#### 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
	237851			177851	30000	30000	

本项目于2022年6月开工建设，建设周期至2025年3月，建设期33个月。具体实施进度见下表：

项目实施步骤	2022年	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	1月-6月	6月-12月	1月-12月	1月-6月	7月-12月	1月-3月
项目审批等前期准备工作						
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

工程完成后可极大改善居民居住环境和居住条件。项目安置完成后，可售住宅可实现销售收入81396.08万元、商铺销售收入21962.91万元、停车位销售收入13248.89万元，总计116607.88万元。

#### 5、事前绩效评估申报表



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：拆迁安置房建设支出。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：该建设单位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收支平衡分析，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				23.7851	
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排			6	
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金			17.7851	
		市场化融资				
项目中长期目标	<p>将拆迁居民全部安置到位，子女就近入学，基础设施配套齐全，居民生活便利，改善人民居住环境、提高生活水平，带动区域经济发展，促进土地资源优化配置。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3

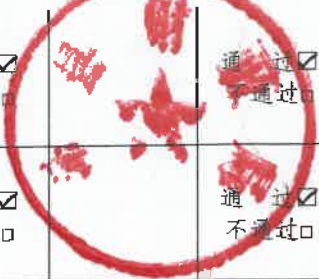
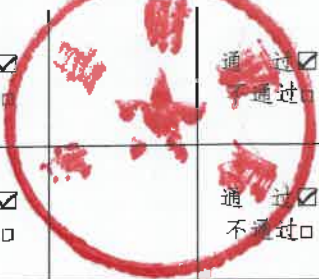


		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5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




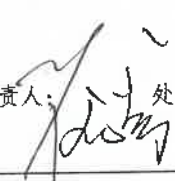

		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐全	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 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	 			

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 3

# 睢宁县 2024 年第四批江苏省政府 新增棚户区改造专项债券项目实施方案

## 项目 1 景湖花苑三期

### 1、项目主要内容

项目总建筑面积为 142474.28 平方米，其中计容建筑面积 108047.67 平方米，不计容建筑面积为 34426.61 平方米。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 2、项目经济社会效益分析

#### 一、经济效益分析

序号	名称	单位	指标
1	总投资收益率 (ROI)	%	6.02%
2	项目投资财务内部收益率 (税后)	%	6.33%
3	项目投资财务净现值 ( $i_c=5\%$ )	万元	426.51
4	项目投资回收期 (含建设期) (税前)	年	4.47
	项目投资回收期 (含建设期) (税后)	年	4.54

#### 二、社会效益分析：

##### (1) 改善区域环境，提升区域品质

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

##### (2) 有力地推进城市化进程

城市化是一个区域现代化发展水平的重要标志，也是影响城市建设尤其是房地产建设的重要因素，商业地产是城市化建设的

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

景湖花苑三期项目总投资约 65000 万元，企业自有资金 20000 万元拟发行地方政府专项债 45000 万元，项目于 2022 年底开工建设，预计 2024 年 10 底完工。

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
景湖花苑三期项目	65000			20000	25000	3000	17000

注：其他资金（非资本金）⑨中 17000 万元为拟后期发行的债券资金金额。



#### 4、项目预期收益情况

本项目对应土地单价为 200 万元/亩，此次整理共计 370 亩土地，共计 7.4210 亿元。扣除相关费用，土地净收入为 6.8542 亿元。本项目地下车位共计 872 个，销售单价为 6.5 万元/个。地下车位共计收入 0.5668 亿元。主要指本项目商业销售部分产生的经营招待费、宣传费、广告费以及人员费用等，共计 113.40 万元。债券存续期可实现经营收益 7.4097 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	景湖花苑三期	项目主管部门 (盖章)	
(预计) 开工时间	2021 年 9 月	(预计) 完成时间	2025 年 5 月
项目建设/ 运营 单位(盖章)	 江苏韵邦实业有限公司	项目负责人及 联系电话	苗旺 13952255951
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	项目总占地面积合计约 51042.94 平方米(约 76.56 亩), 项目总建筑面积 142474.28 平方米, 计容建筑面积 108047.67 平方米, 不计容建筑面积 34426.61 平方米。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据(项目已取得批复睢经济发投【2020】32号);</p> <p>(2) 项目的提出符合民意, 符合国家政策及徐州市发展规划, 是一项民心工程;</p> <p>(3) 项目的建设是完善徐州市睢宁县住房保障体系的需要;</p> <p>(4) 项目建设是睢宁县经济发展的需要;</p> <p>(5) 项目用地开发的需要。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资符合产业结构调整指导目录, 已具备开工条件;</p> <p>(2) 项目资金来源由建设方自筹解决, 已落实到位;</p> <p>(3) 项目偿债能力为 1.43, 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;</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域为保障房领域;</p> <p>(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。</p>		

收益性论证	<p>(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。</p> <p>(2) 项目后期通过土地出让和车位销售产生收入，可以覆盖项目本息。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		6.5			
	财政资金	政府预算资金安排	0			
		政府专项债券资金安排	4.5			
		其中：用作项目资本金	0			
		.....				
	自筹资金	自有资金	2			
市场化融资		0				
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1：2024 年二次结构施工，装饰装修施工，完成总项目的 82%</p> <p>目标 2：2025 年进行附属施工，设备安装施工，完成总项目的 100%</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 2 锦绣家园项目

### 1、项目主要内容

项目新建建筑物面积 23.6 万平方米。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 2、项目经济社会效益分析

#### 一、经济效益分析：

序号	指标名称	单位	指标值		备注
			所得税前	所得税后	
1	项目投资财务内部收益率 (FIRR)	%	6.45%	6.01%	
2	财务净现值 (FNPV)	万元	1577.54	1090.57	ic=5%
3	项目投资回收期 (Pt) (静态)	年	2.91	2.92	含建设期 2 年
4	项目投资回收期 (Pt) (动态)	年	2.98	2.99	
5	项目总投资收益率 (ROI)	%	6.10%		

经测算，本项目税后投资财务内部收益率为 6.01%，财务指标较好。

#### 二、社会效益分析：

##### (1) 改善区域环境，提升区域品质

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

##### (2) 有力地推进城市化进程

城市化是一个区域现代化发展水平的重要标志，也是影响城

市建设尤其是房地产建设的重要因素，也是城市化建设的主要内容之一。

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

### (3) 带来一定的就业机会

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

## 3、项目资金投入计划及建设计划

锦绣家园项目总投资 83500 万元，企业自有资金 68500 万，拟发行地方政府专项债 15000 万元。项目于 2022 年 10 月开工建设，预计 2025 年 6 月完工。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
锦绣家园项目	83500			68500		5000	10000

注：其他资金（非资本金）⑨中 10000 万元为拟后期发行的债券资金金额。

#### 4、项目预期收益情况

商业部分可销售面积 20000 m<sup>2</sup>，销售单价 0.9 万元/m<sup>2</sup>，销售收入 1.8 亿元；安置房部分可销售面积 212000 m<sup>2</sup>，销售单价 0.4 万元/m<sup>2</sup>，销售收入 8.48 亿元。相关税金及附件共计 0.2877 亿元。营业成本主要指本项目销售商业部分产生的经营招待费、宣传费、展览费等共计 180 万元。债券存续期可实现经营收益 9.9742 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	锦绣家园项目	项目主管部门 (盖章)	
(预计) 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)	 徐州绿溪置业有限公司	项目负责人及 联系电话	赵磊 13852003290
项目属性	<input 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	项目总用地面积约 177 亩。总建筑面积约为 23.6 万平方米，其中住宅面积 21.2 万平方米，商业面积 2 万平方米，配套设施面积 0.4 万平方米。		
必要性论证	(1) 项目的提出符合民意，符合国家政策及徐州市发展规划，是一项民心工程； (2) 项目的建设是完善徐州市睢宁县住房保障体系的需要； (3) 项目建设是睢宁县经济发展的需要； (4) 项目用地开发的需要。		
可行性论证	(1) 项目投资符合产业结构调整指导目录，已具备开工条件； (2) 项目资金筹措方式为自有资金筹集及债券资金，其中，自有资金筹集 68500 万元，本期债券资金 5000 万元，资金投入有保障。 (3) 本期发行专项债券金额 0.5 亿元的本息覆盖倍数为 7.45，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	<p>(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。</p> <p>(2) 项目后期通过土地出让金产生收入，可以覆盖项目本息。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		8.35			
	财政资金	政府预算资金安排	0			
		政府专项债券资金安排	1.5			
		其中：用作项目资本金	0			
		.....				
	自筹资金	自有资金	6.85			
		市场化融资	0			
	.....					
项目中长期目标	<p>目标 1：2022 年开工建设，完成主体施工 20%；</p> <p>目标 2：2023 年完成主体施工 60%；</p> <p>目标 3：2024 年完成主体施工 15%；</p> <p>目标 4：2025 年完成主体施工 5%，同时完成附属工程建设，项目完工。</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 (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		

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

附件 2

**邳州市 2024 年第四批江苏省政府  
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: 2302-320382-89-01-559515)

**1、项目主要内容**

建设规模及内容: 本项目总占地面积 78672.6 平方米(折合 118.01 亩), 总建筑面积 292800.18 平方米, 其中地上计容建筑面积 216933.6 平方米(包括住宅 209298.41 平方米、商业 1976.37 平方米、配套公建 5658.82 平方米)、地上不计容建筑面积 6737.58 平方米、地下建筑面积 69129 平方米(包括地下机动车库 44552.6 平方米、人防地下室 13916 平方米、地下非机动车库 10660.4 平方米)。项目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。

特此承诺如下: 本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

**2. 项目经济社会效益分析**

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

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

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

项目建成后，可产生住宅出售收入和稳定的停车收入，形成稳定的收益。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 148915.4 万元，拟通过地方政府专项债券融资 119000 万元，已申请专项债券融资 67000 万元，本次申请债券资金 8000 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 44000 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	67000	8000	44000

(其他资金 44000 万元为后续申请债券资金。)

#### 4、项目预期收益情况

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

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

## 5、事前绩效评估申报表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023 年度

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

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		14.8915			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排	11.9			
		其中:用作项目资本金	0			
		.....				
	自筹资金	自有资金	2.9915			
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	目标:项目拟主要建设16栋住宅(6栋27层,2栋25层,1栋22层,1栋18层,2栋11层,4栋9层,)等。同时配套建设供配电、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。					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5

	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续完备性			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	
	债券资金需求性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

## 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

建设规模及内容：本项目总用地面积 63290.65 平方米（折合 94.94 亩），总建筑面积 174525.58 平方米。其中地上 131322.33 平方米，包括住宅 123577.68 平方米、配套公建 4064.85 平方米、地上不计容 3679.80 平方米；地下建筑面积 43203.25 平方米。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 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 40000 万元，本次拟通过地方政府专项债券融资 20000 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 2000 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 (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	40000	20000	2000

(其他资金 2000 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 年第四批江苏省政府 新增专项债券（棚户区改造）项目实施方案

## 项目 1 南淳家苑四期保障性经济适用房

### 1、项目主要内容

发改委投资项目代码：2020-320412-47-01-529417

主要建设内容：本项目位于武进国家高新区武进西大道南侧、淹城路东侧、新仪路西侧。项目占地面积 35,023.00 平方米，总建筑面积 89,619.54 平方米，分两期进行建设。一期建筑面积 77,865.3 平方米，其中地上建筑面积 59,435.3 平方米，地下建筑面积 18,430.00 平方米。工程同步实施环境绿化、活动场地及水、电等综合配套设施。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目的建设对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的作用。

（1）对居民生活水平与生活质量的影响：将会直接影响到项目建成使用后的居住人员，提高人们的住房质量居住环境。

（2）对地区、文化、教育、卫生的影响：文化、教育、卫生方面增添文化气氛、促进教育事业、形成健康卫生环境持续发展。

（3）对地区基础设施、社会服务质量和城市化进程的影响：促进地区基础设施建设，提高服务质量，加快城市化进程持续发展

(4) 在经济效益上，提高整个地区的经济水平，对钢铁、建材、交通运输、电信、物业管理等相关产业的发展直到一定的推动作用。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 41,448.81 万元。项目批复资金来源包括财政预算安排 23,948.81 万元、地方政府专项债券资金 17,500.00 万元

该项目已到位资金共 10,000.00 万元，其中，财政预算安排 0 万元、地方政府专项债券资金金额 10,000.00 万元。

本项目计划 2021 年 8 月开工建设，建设周期至 2024 年 12 月，建设期 41 个月。具体实施进度见下表：

项目进度计划表

项目实施步骤	2021年	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年	2024年
	4-6月	7-9月	10-12月	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月
项目审批							
勘察/规划设计							
项目招投标							
征地手续							
三平一通等							
路基与土石方							
桥梁结构							
管道敷设							
装饰工程							

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
南淳家苑四期保障性经济适用房	41,448.81			23,948.81	10,000.00	7,500.00	

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

项目实施完成后，本期债券存续期间预计可取得停车位收入 3,540.00 万元，充电桩收入 2,655.00 万元，土地出让收入 30,000.0 万元，合计 36,195.00 万元；预计成本费用 7,130.00 万元，项目净收益 29,065.00 万元。

债券全周期期间预计可取得停车位收入 3,540.00 万元，充电桩收入 2,655.00 万元，土地出让收入 30,000.0 万元，合计 36,195.00 万元；预计成本费用 7,130.00 万元，项目净收益 29,065.00 万元，可用于本项目还本付息。

#### 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	南淳家苑四期保障性经济适用房	项目主管部门 (盖章)	武进国家高新技术产业开发区管理委员会
(预计)开工时间	2024年8月	(预计)完成时间	2024年12月
项目建设/运营单位(盖章)	武进高新技术产业开发区创新发展中心	项目负责人及联系电话	殷波 13646143073
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	本项目位于武进国家高新区武进西大道南侧、淹城路东侧、新仪路西侧。项目占地面积35023平方米，总建筑面积89619.54平方米，分两期进行建设。一期建筑面积77865.3平方米，其中地上建筑面积59435.3平方米，地下建筑面积18430平方米。工程同步实施环境绿化、活动场地及水、电等综合配套设施。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):武发改复【2020】187号《区发展和改革委员会关于南淳家苑四期保障性经济适用房项目可行性研究报告的批复》,已列入2021年省保障性安居工程棚户区改造计划。 (2) 项目实施产生的作用和意义:加快现代化建设步伐,推进城乡一体化,改善居民生活条件,促进经济和社会健康和持续发展。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度:本项目目前已完成项目建议书批复、可研批复、初步设计及概算批复、勘察、设计、用地、环评、规划及施工许可证,目前已完成桩基施工,正在基础施工阶段。 (2) 项目资金来源和到位可行性:地方财政预算资金2.39亿元,政府专项债1.75亿元。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点:该项目根据停车位收入、广告位收入、充电桩充电收费等形成自身收益,并通过土地出让收入,实现收益与融资平衡。偿债风险点:土地出让金预测单价不高,符合市场预期,风险较低。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容:保障性安居工程棚户区改造,本项目占地面积35023平方米,总建筑面积89619.54平方米,一期主要建设7幢(1#-7#)住宅楼,建筑面积77865.3平方米,其中住宅面积57895.69平方米,工建配套建筑面积1011.48平方米,地上不计容建筑面积528.13平方米,地下建筑面积18430平方米,同步实施环境绿化、停车场、道路及水、电等综合配套设施。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些:包括住宅、公建配套及地下室等工程建设费用。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性:武发改复【2020】187号《区发展和改革委员会关于南淳家苑四期保障性经济适用房项目可行性研究报告的批复》,项目总投资4.1448亿元,本次申请专项债0.75亿元。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性:项目收入、成本等预测采用的基础数据符合目前市场行情,收益预测合理;项目收益能够按计划实现,可以满足政府专项债券资金还本付息。项目运营期大于专项债券发行期限,能够匹配专项债发行,项目预期收益能够与专项债券规模匹配。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		4.144881
	财政资金	政府预算资金安排	2.394881
		政府专项债券资金安排	1.75
		其中:用作项目资本金	
		.....	
	自有资金		

	自筹资金	市场化融资				
		.....				
项目中长期目标	目标1: 严格规范使用专项债券资金, 确保全部用于本项目建设 目标2: 对项目开展持续运营, 确保及时实现项目的运营收益					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续齐备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
收入预测合理性		评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	

	财务测算合理性 (10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	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: 			
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、棚户区改造专项债券项目实施方案

项目：溧阳市南渡镇春晖苑安置房

#### 1、项目主要内容

本项目发改委投资代码：2203-320481-04-01-942934。项目建设地址位于溧阳市南渡镇五星大道南侧、永安路东侧。项目用地面积约 12130 平方米，建筑面积约 22715 平方米（其中：地上建筑面积约 16200 平方米、地下建筑面积约 6515 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

本项目是贯彻落实溧阳市关于提升城乡一体化水平，改革城乡一体化综合配套的具体举措。通过建设功能完备、环境优美、适合人居的现代化小区，统筹安置溧阳市南渡镇区域的拆迁居民，起到改善居民居住条件和生活质量的作用。同时，项目拟建设的居住小区，将带动区域人气，有利于该地区商业、餐饮、娱乐等行业的发展，促进地方服务业发展的作用。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

本项目总投资约 9,881 万元，自有资本金 1,981 万元，2022 年已发行债券 2,500 万元，期限 7 年；2024 年本批次拟发行债券 5,400 万元，期限 15 年。项目建设期约 2.5 年，自 2022 年 5 月至 2024 年 12 月。

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金			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
溧阳市南渡镇 春晖苑安置房	9,881.00	0.00	0.00	1,981.00	0.00	7,900.00	0.00

资本金中其他资本金 1,981 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 1,981 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。项目可新增拆迁用地 39 亩，结合近年来项目区域类似地块国有土地出让成交情况，预测拆迁用地出让价为 120 万元/亩，共取得土地出让金收入 4,680 万元。项目建成后有 15896.00 m<sup>2</sup>住宅和 113 个地下停车位可供销售，住宅房按每平方米 0.53 万元估算、地下停车位按每个 4.50 万元估算，2022-2024 年为建设期无销售收入实现，住宅销售收入和地下车位销售收入合计约 8,933.38 万元。本期债券存续期内（2024-2039 年）预计收入合计 13,613.38 万元。项目全周期内（2022-2039 年）预计收入合计 13,613.38 万元。

项目存续期内资金流出主要包括销售期的管理费及工资福利费等，2022-2024 年为建设期，无经营成本。2025-2030 年销售期内管理费按住宅房及车位销售收入的 0.5% 估算，本期债券存续期内（2024-2039 年）预计成本费用合计 794.67 万元。项目全周期内（2022-2039 年）预计成本费用合计 794.67 万元。

经测算，本期债券存续期内累计实现净收益 12,818.71 万元，全周期净收益为 12,818.71 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	溧阳市南渡镇春晖苑安置房项目	项目主管部门 (盖章)	溧阳市南渡镇人民政府
(预计) 开工时间	2022年11月	(预计) 完成时间	2024年12月
项目建设/运营 单位(盖章)	溧阳市天濛建设投资有限公司	项目负责人及 联系电话	钱军雷 13316865406
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南渡镇五星大道南侧、永安路东侧。 2、项目用地面积约12130平方米，建筑面积约22715平方米，其中地上建筑面积约16200平方米(其中：住宅建筑面积15896平方米，配套用房面积304平方米)、地下建筑面积约6515平方米(地下车库及设备用房)。配套建设道路、广场及停车场面积5232平方米，绿化面积3640平方米。项目容积率1.34，建筑密度26.9%，绿地率30.0%。项目住宅总户数131户。 3、项目主要建设内容包括住宅、配套用房(含配电房、物业管理用房、消控室、门卫等)、地下车库及设备用房、道路、广场及停车场、景观绿化等。		
必要性论证	一、项目申请设立的依据： 《溧阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》； 《溧阳市城市总体规划修编纲要》(2016-2030年)。 二、项目实施产生的作用和意义： 1、该项目是贯彻落实溧阳市关于提升城乡一体化水平，改革城乡一体化综合配套的具体举措。 2、该项目是加强土地集约化利用，优化城市规划布局的需要。 3、该项目是保障被征收房屋所有权人合法权益，维护社会和谐稳定的需要。		
可行性论证	一、项目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《关于溧阳市南渡镇春晖苑安置房可行性研究报告的批复》《溧发改[2022]80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：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9881万元，其中：专项债券融资7900万元，占总投资额的79.95%；自筹资金1981万元，占总投资额的20.05%。 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：2022年发行专项债券2500万元、2024年发行5400万元，预计年利率3%，债券期限为7年。债券存续期内项目收入预计为13613.4万元，成本费用预计178.67万元，项目净收益为13434.73万元；债券还本付息总额为9559万元，本息覆盖倍数为1.41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势必影响工期。		

公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容： 专项债券资金投向领域：民生(保障性安居工程)。建设内容：住宅、配套用房(含配电房、物业管理用房、消控室、门卫等)、地下车库及设备用房、道路、广场及停车场、景观绿化等。建筑面积约22715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： 专项债券资金全部用于资本支出，形成公益性资产，具体包括住宅、配套用房(含配电房、物业管理用房、消控室、门卫等)、地下车库及设备用房、道路、广场及停车场、景观绿化等。</p>					
收益性论证	<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。此外，项目建成后住宅房销售等收入，项目收益覆盖本息倍数约1.41倍，专项债券筹资规模合理。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性： 项目收入主要为国有土地使用权出让收入、住宅房销售收入以及车位销售收入。该项目拆迁征地预计整理出国土地面积约39亩，预计于运营期第3-9年招拍挂出让，国有土地使用权出让收入按120万元/亩考虑，预计共取得土地出让收入4680.0万元；住宅建筑面积约15896平方米，住宅房销售价格按5300元/平方米考虑，于计算期第3年开始对外销售，去化周期7年，预计可取得住宅房销售收入8424.9万元；机动车停车位113个，车位销售价格按45000元/个考虑，于计算期第3年开始对外销售，去化周期7年，预计可取得车位销售收入508.5万元。预计共取得收入13613.4万元； 项目成本费用主要为管理费用和销售费用，按商品房销售收入、车位销售收入的2%计提，预计成本费用支出合计178.67万元。 经测算，本次债券存续期内项目收入预计为13613.4万元，预计成本费用合计178.67万元，项目净收益为13434.73万元；还本付息总额为9559万元，本息覆盖倍数为1.41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>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		0.9881			
	财政资金	政府预算资金安排	0			
		政府专项债券资金安排	0.79			
		其中：用作项目资本金	0			
	自筹资金	自有资金	0.1981			
市场化融资		0				
项目中长期目标	<p>1、按期完成项目建设工作，总建筑面积约22715平方米，其中地上建筑面积约16200平方米、地下建筑面积约6515平方米。配套建设道路、广场及停车场面积5232平方米，绿化面积3640平方米。项目容积率1.34，建筑密度26.9%，绿地率30.0%。项目住宅总户数131户。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%；</p> <p>2、推动实施深阳乡村振兴战略，紧紧围绕城乡统筹发展，构建统筹协调的资源配置体系，实现更高层次的城乡一体化发展；</p> <p>3、稳步推进城市群、都市圈建设，促进大中小城市和小城镇协调发展；节约集约用地；推进以人为核心的新型城镇化，不断提高人民生活质量。</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
项目实施的必要性 (10)		任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2







决策 (40)	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	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	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

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 3



## 苏州市区 2024 年第四批江苏省政府 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: 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点 (二期 A、B 地块) 项目

#### 1、项目主要内容

发改委投资项目代码: 2018-320507-47-01-541730

项目主要建设内容: 项目位于苏州市相城区黄桥街道安元路以南、苏埭路以东。项目用地面积约 56164.00 平方米 (约合 84.25 亩), 总建筑面积约为 235984 平方米, 其中计容面积约为 156912 平方米, 容积率 2.80, 建设安置房约 1228 套。

特此承诺如下: 本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

#### 2、项目经济社会效益分析

中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目立足于相城区棚户区改造建设发展新阶段的机遇与矛盾现状, 符合苏州市及相城区黄桥街道的相关规划, 能够加强土地集约化利用, 加快城市跨越发展, 促进黄桥街道健康发展。该项目的建设也将极大改善城市环境设施, 提高公共基础设施水平, 使当地人民群众的生活质量、环境质量得到进一步改善, 实现经济、社会和人口、资源、环境协调发展, 为完成规划目标奠定了基础。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

#### (1) 项目总投资与资金筹措

本项目总投资 95378.25 万元，其中：财政资金安排 20378.25 万元，占比 21.37%；发行地方政府专项债券 75000 万元，占比 78.63%。

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
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(二期 A、B 地块)项目	95378.25	0	0	20378.25	45000	12000	18000

说明：资本金中其他资本金⑥20378.25 万元为财政资金安排；

其他资金(非资本金)⑨18000 万元及以后年度申请地方政府专项债券资金。

#### (2) 项目建设计划

项目中 A 地块于 2020 年 8 月开工，B 地块于 2023 年 6 月开工，计划 2026 年 6 月竣工。

### 4、项目预期收益情况

本项目收益主要通过土地出让收入实现。本期债券存续期内共获得项目收入为 155000 万元，项目收益为 155000 万元，对本期债券本息覆盖倍数为 2.07。全部债券存续期内共获得项目收入为 262500 万元，项目收益为 262500 万元，对全部债券本息覆盖倍数为 2.74。项目收益能够保障偿还债券本息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 5、事前绩效评估申报表、审核表

## 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	中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(二期 A、B 地块) 项目	项目主管部门 (盖章)	苏州市相城区住房和城乡建局
(预计) 开工时间	A 地块: 2020 年 8 月; B 地块: 2023 年 6 月。	(预计) 完成时间	2026 年 6 月
项目建设/运营单位 (盖章)	苏州市三角咀生态园开发有限公司	项目负责人及联系电话	徐宏 0512-65865941
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	项目用地面积 56164.00 平方米 (约合 84.25 亩), 总建筑面积约 235984 平方米, 其中计容面积约 156912 平方米, 容积率 2.80, 建设安置房约 1228 套。		
必要性论证	<p>(一)任务明确性: 早在 2013 年, 相城区住建局联合苏州市规划设计院编制了《苏州市相城区棚户区(危旧房) 2013-2017 年改造规划》。之后, 相城区计划实施 2018~2020 年棚户区改造项目, 本项目所在的相城区黄桥街道是相城区棚户区改造重点区域, 项目任务明确。</p> <p>(二)需求客观性: 2013 年 4 月, 按区委、区政府要求, 相城区住建局会同各镇(街道)、度假区对各地辖区范围内的城镇居民危旧房现状进行了调查摸底, 并形成《关于相城区城镇居民危旧房情况的调查报告》于 5 月 8 日上报区政府。据调查, 目前, 城镇居民危旧房屋涉及 8 个乡镇(街道)、1 个度假区, 共 16 个社区。城镇居民危旧房总数 3936 户(公房 632 户, 私房 3293 户, 其他 11 户), 占地面积 269886.14 m<sup>2</sup>、计 405 亩, 总建筑面积 306483.75 m<sup>2</sup>。本项目所在的相城区黄桥街道, 从调查情况看, 该片区内旧住宅房屋密度大, 建成使用时间长, 破损严重, 基础设施不足, 消防安全和治安隐患突出, 居住条件和环境状况急需改善。</p> <p>(三)手段最优性: 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(二期 A、B 地块)项目立足于相城区棚户区改造建设发展新阶段的机遇与矛盾现状, 符合苏州市及相城区中心城区的相关规划, 能够加强土地集约化利用, 加快老城区跨越发展, 促进中心城区健康发展。在当前市场环境下, 配套建设安置房是最优手段, 也是大多数被征收户的最优选择, 举债方式也是现阶段较优的资金解决方案。</p> <p>(四)效益明显性: 1)有利于改善人民生活水平和生活质量, 践行“共享”新发展理念; 2)改变城市的面貌, 体现人与环境的和谐发展, 践行“协调”新发展理念; 3)有利于整合和节约土地资源, 扩展发展空间, 改善投资环境, 扩大招商引资, 促进地方经济可持续发展。</p>		
可行性论证	(一)项目投资合规性: 本项目已取得项目建议书批复(相发改中心投(2018)400号)、可行性研究报告的批复(相审批投(2019)125号、相审批投(2019)249号)、初步设计及概算批复(相审批投初(2020)80号), 项目立项申请过程符合相关要求, 立项合规。项目单位将严格按照相关程序完成施工前所有合规性要件。且本项目融资资金均为政府专项债券资金, 无其他重复支持。		

## (二)项目成熟度

(1)实施可行性：①本项目已由第三方咨询公司出具《中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目可行性研究报告》，并取得了《关于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目可行性研究报告的批复》（相审批投〔2019〕125号）。

②实施条件：相城区已实施《苏州市相城区棚户区（危旧房）2013-2017年改造规划》，代建单位苏州市相城城市建设发展有限公司建设经验丰富、技术实力强，项目已具备相关人力和物力，实施条件已具备。③实施计划：项目进度包括项目前期工作、工程建设、竣工验收等，项目于2020年8月13日开工，其中：A地块于2020年8月开工，B地块于2023年6月开工，计划2026年6月竣工。

(2)组织有效性：项目建设期组织管理架构、管理体系，运营期组织管理架构、管理体系均健全，项目计划进度清晰明确，能够有效运转。

(3)措施匹配性：对于项目在决策、实施过程中可能出现的风险，项目单位已请第三方咨询公司在可研报告以及社会稳定风险评估当中作了详细的分析和预测，并制定了对应的风险防范和化解措施，成立了风险领导小组，确保一旦发生风险，相关措施得以落实。

(4)可借鉴性：相城区华元家园动迁安置小区项目贷款22800万元、朱巷拆迁安置小区三期项目贷款186900万元、黄桥街道永青路南地块安置小区三期二标段项目贷款50000万元，现均已投入运营，为雪中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期A、B地块）的建设提供相关经验。

(5)手续齐备性：本项目已完成项目建议书的批复、可研批复、初步设计及概算批复，已完成环评、安评、招投标以及相关征地拆迁工作，已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等合法性手续。

## (三)项目资金来源和到位可行性

1、筹资合规性：本项目资金筹措由建设单位资本金和债务资金构成，其中项目资本金20378.25万元，占总投资21.37%；拟申请债务资金75000.00万元，占总投资78.63%。项目资金来源合法合规、真是可靠，不存在违规债券举债行为。

2、项目资金到位可行性：本项目的资金来源于项目资本金20378.25万元，融资资金安排75000.00万元，各渠道资金能及时、足额到位。

3、监管明确性：本级财政预算资金接受本级财政和审计部门的监督管理，专债资金根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）的文件规定进行监督管理。

## (四)项目偿债计划可行性和偿债风险点

### 1、项目偿债计划的可行性

①计划明确性：项目2021年度申请债券25000万元，债券年利率3.29%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息822.5万元。项目2022年度申请债券20000万元，债券年利率2.91%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息582万元。项目2024年度申请债券12000万元，债券年利率2.45%，每年支付一次利息，最后一年还本，每年应偿还利息294万元。②计划可行性：本项目在存续期内的项目总收益共计2625000万元，偿债计划切实可行。

2、项目偿债风险：①本项目专项债主要依靠政府性基金收入偿债，风险较小。②专项债券规模风险，可能存在地方政府专项债券存量高、增量高，政府性基金预算偿债压力大，债券借新还旧偿债比重高，此项风险为一般风险。③可能存在项目筹备不充分，增加偿债风险，此项风险为较小风险。

	<p>综上所述，本项目无较大风险，均为一般及以下风险，通过采取相应风险防范措施，风险可控。</p>	
公益性论证	<p>1、本项目主要用于黄桥街道动迁居民的安置，通过项目建设，改善被征收户的居住条件，完成棚户区改造任务，实现人居环境显著改善，群众生活质量明显提高。同时，合理整合现有土地及自然资源，围绕“整体规划，价值提升、协调开发、低碳建设”四大理念，在交通、空间形态及生活配套等方面与城市整体有机融合，打造一个环境优美、交通便捷的高品质住宅区。中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期 A、B 地块）项目主要为棚户区改造，位于江苏省苏州市相城区黄桥街道安元路南、及苏埭路东，属于保障性安居项目。项目用地面积 56164.00 平方米（约合 84.25 亩），总建筑面积约 235984 平方米，其中计容面积约 156912 平方米，容积率 2.80，建设安置房约 1228 套。</p> <p>2、项目实施的公益性</p> <p>本项目作为保障性安居工程，改善住房困难群众居住条件。公益性强。</p> <p>《关于加强保障性安居工程质量管理的通知》(建保[2011]69 号)明确指出：大规模实施保障性安居工程，是党中央、国务院作出的重要战略部署，是转方式、调结构、惠民生的重大举措。保障性安居工程质量，直接关系到人民群众生命财产安全和住房困难家庭居住条件的改善，关系经济发展与社会和谐稳定的大局，涉及面广、公益性强、社会影响大。</p>	
收益性论证	<p>(一) 债券资金需求合理性</p> <p>1、债务政策相符性：根据《关于申报 2022 年新增政府债券项目资金需求的通知》，本项目属于 2022 年新增专项债券资金投向领域中的“保障性安居工程”中的“棚户区改造项目”，符合政策文件要求。</p> <p>2、债券申请充要性：项目符合专项债券申请的各项条件：项目实施的合理性、必要性、公益性强，项目成熟，收益测算规范，偿债可行性强。专项债券能够缓解项目资金压力，提供多渠道的资金保障。</p> <p>3、债务资金与项目收益匹配性：中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期 A、B 地块）项目建设成本为 95378.25 万元，其中预计申请债务资金 75000.00 万元，债务资金本息之和为 95856.5 万元。项目完成后，预计产生政府基金收入 262500.00 万元，项目总收益为 262500.00 万元。根据测算情况，该项目能够实现收益与融资自求平衡。</p> <p>(二)项目收入、成本、收益预测合理性</p> <p>1、项目收入预测合理性：通过棚户区改造，项目完成后，预计产生政府基金收入 262500.00 万元，项目总收益为 262500.00 万元。</p> <p>2、项目成本预测合理性：中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期 A、B 地块）项目建设成本为 95378.25 万元，其中预计申请债务资金 75000.00 万元，债务资金本息之和为 95856.5 万元。建设成本支出已委托第三方编制了初步设计及概算，并取得了相审批投初（2020）80 号批复文件；项目运营支出主要是运营期债券利息，该项支出计算基础主要是依据发债金额和利率。</p> <p>3、项目收益预测的合理性：通过成本效益分析法预测，本项目投资内部收益率为 78.22%。</p>	
项目资金来源	项目（预计）投入资金总额	9.537825



(亿元)	财政资金	政府预算资金安排		2.037825		
		政府专项债券资金安排		7.5		
		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	保质保量按期交房，满足安置居民需求。					
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	4.5
	绩效目标(10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	4.5


		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4.5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	1.8
		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	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2.5
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2.5
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4.5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4.5



	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	96.1

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

附件 3-2

## 南通市区 2024 年第四批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案（棚改专项）

本批拟申报的所有新增专项债券项目，项目建设内容中均不涉及楼堂馆所。

### 项目 1 通州湾示范区高新综合园保障房项目一期工程

#### 1、项目主要内容

通州湾高新综合园保障房项目一期工程为高新综合产业园片区开发配套项目，主要用于满足约 4.5 平方公里片区开发区域内拆迁人口安置。项目选址位于高新综合产业园周边，项目拟用地面积约 90 亩，规划建筑容积率约 1.7，规划总建筑面积约 10 万平方米。

#### 2、项目经济社会效益分析

（1）改善城市居民居住环境。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、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；三是保障房按

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，区别于以营利为目的商品房，在改善城市居民居住环境的同时使其真正享受到城镇建设的“实惠”。

（2）促进城市和谐社会建设。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。因此，从这一点上看，实施危旧房建设，建设保障房，能够拉动投资、促进消费、扩大就业，是推动社会稳定发展的重要保障。

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。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。土地作为城市发展的载体，是城镇经济发展中最为活跃的要素之一，与城市的建设紧密相

关。而土地节约集约用地是中央提出的严格土地管理必须长期坚持的一条根本方针。本项目建设保障房，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。在满足通州湾示范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，通州湾示范区在不断推进城镇建设，提高城镇管理水平，提高信息化的过程中，对危旧房进行建设，拓展城镇发展空间，从而提升城镇品质。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，进而对于通州湾示范区在南通市区域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

项目总投资 40368.6 万元，其中自有资金安排 8168.6 万元，其余资金通过申请发行专项债筹集。2022 年已发行 7 年期专项债券 22000 万元，本次拟申请发行 15 年期专项债券 10200 万元。项目已于 2024 年 2 月开工，预计 2026 年完工。

项目名称	项目总投资 (万)	资金来源(万元)	
		资本金 ②=④+⑤+⑥	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨

	元)①= ②+③	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
通州湾示范区高 新综合园保障房 项目一期工程	40368.6			8168.6	22000	10200	

#### 4、项目预期收益情况

本项目收益主要来源于停车场收入、广告位收入、配套设施出租租售收入、安置房补差收入等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额 (万元)
1	停车场收入	75.60
2	广告位收入	63.00
3	配套设施出租租售收入	7,633.60
4	安置房补差收入	99,840.00
合计		114,243.52
	减：运营费用	17,472.70
	减：税费	31,445.96
合计		65,324.86

综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为65324.86万元。

# 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

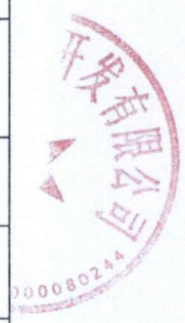
2024 年度

项目名称	通州湾高新综合园保障房项目一期工程	项目主管部门 (盖章)	江苏省通州湾江海联动开发示范区建设交通局
(预计)开工时间	2022年8月	(预计)完成时间	2024年10月
项目建设/运营单位(盖章)	南通沿海高新片区开发有限公司	项目负责人及联系电话	邱小峰 13485113113
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	该项目为高新综合产业园片区开发配套项目，主要用于满足约 4.5 平方公里片区开发区域内拆迁人口安置。项目选址位于高新综合产业园周边，项目拟用地面积约 90 亩（约 6 万平方米），规划建筑容积率为 1.7，规划总建筑面积约 10 万平方米。		
必要性论证	(1) 保证通州湾示范区持续稳定发展的需要； (2) 推进通州湾示范区经济发展的需要； (3) 给通州湾高新综合产业园基础设施配套建设提供后勤保障。		
可行性论证	本项目主要用于满足约 4.5 平方公里片区开发区域内拆迁人口安置。为片区开发提供配套设施。 综上所述，本项目的实施符合国家及南通市相关政策的要求，进一步优化南通市整体空间布局，带动通州湾示范区经济的发展，有利于区域内经济、人民生活幸福感的整体提升。因此，项目建设是必要且可行的。		




 <p>公益性论证</p>	<p>项目投资估算范围包括实现项目投入与运营所需的建设投资、建设期利息和流动资金。其中，建设投资包括工程费以及按规定必须考虑的建设工程其它费用和预备费等。</p>							
<p>收益性论证</p>	<p>(1) 为拆迁人口创造一个规划合理，配套设施完善的宜人居住区，将社会效益、经济效益、环境效益充分结合起来。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测达到均衡。</p>							
<p>项目资金来源 (亿元)</p>	<p>项目(预计)投入资金总额</p>				<p>4.04</p>			
	<p>财政资金</p>	<p>政府预算资金安排</p>						
		<p>政府专项债券资金安排</p>				<p>3.22</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>0.82</p>		
<p>市场化融资</p>								
<p>.....</p>								
<p>项目中长期目标</p>	<p>目标1：调整优化了产业结构，提高了经济效益 目标2：加快了农村土地集约化经营、规模化发展进程</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	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2



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

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

## 项目 2 先锋街道十六里墩四期保障房

### 1、项目主要内容

先锋街道十六里墩四期保障房建设地点位于先锋街道通甲路南、通盛大道西，用地面积约 5.56 万平方米，总建筑面积约 15.37 万平方米，拟建 13 幢中高层住宅，1 幢配套用房、配套建设公建、门卫、地下车库等。

### 2、项目经济社会效益分析

先锋街道十六里墩四期保障房已列入区保障性安居工程建设计划，项目收入为创新区包干经费、余房销售收入、车位销售收入等，无偿债风险点。该项目的实施能够改善区域内居民的住房条件，改善民生福祉，提高人民生活品质，带动该区域的人气增加，带动第三产业发展。有利于加快城乡建设步伐，打造宜居宜业的先锋新城，不断实现人民对美好生活的向往。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 108665 万元，其中自筹 52665 万元，其余资金通过申请发行专项债筹集。2023 年已发行 7 年期专项债券 12000 万元，2024 年上半年已发行 7 年期专项债券 3600 万元。本次拟申请发行 15 年期专项债券 14000 万元，后续申请发行专项债券 26400 万元，项目于 2023 年 6 月开工建设，预计于 2025 年 2 月完工。

项目名称	项目总投资 (万)	资金来源(万元)	
		资本金 ②=④+⑤+⑥	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨

	元 )①= ②+③	已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他 资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
先锋街道十六里 墩四期保障房	108665			52665	15600	14000	26400

#### 4、项目预期收益情况

项目收入为创新区包干经费、余房销售收入、车位销售收入、物业管理费收入等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额 (万元)
1	创新区包干经费	68,900.00
2	余房销售收入	36,650.53
3	车位销售收入	4,000.00
4	安置房补差收入	4,550.00
5	物业管理费收入	3,000.00
合计		117,100.53


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117100.53万元。

## 附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023年度

项目名称	南通市通州区先锋街道十六里墩四期保障房		项目主管部门 (盖章)	南通市通州区先锋街道办事处
(预计) 开工时间	2023.6.13		(预计) 完成时间	2025.2.1
项目建设/运营单位 (盖章)	南通一诺城镇建设开发有限公司		项目负责人及联系电话	陈杰 0513-86129986
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续			
项目内容简介	十六里墩四期保障房项目建设地点位于先锋街道通甲路南、通盛大道西，用地面积约5.56万平方米，总建筑面积约15.37万平方米，拟建13幢中高层住宅，1幢配套用房、配套建设公建、门卫、地下车库等。			
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据 区行政审批局关于先锋街道十六里墩四期保障房项目核准的批复。 (2) 项目实施产生的作用和意义 本项目的实施加快了南通市通州区城市化建设步伐，节约利用了土地资源，改善了人居环境，保障了拆迁安置户的合法权益，对促进社会主义和谐社会建设和城市的经济开发都具有重要意义。			
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度 项目总投资10.8665亿元，全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与2023年建设任务相匹配，符合当年工程建设进度要求，能够按时支出使用、形成相当规模工作量。 (2) 项目资金来源和到位可行性 项目资金来源为政府预算资金5.2665亿元和政府专项债券资金5.6亿元，该项目已列入区保障性安居工程建设计划，符合申报2023年专项债要求。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 项目收入为商铺出售收入、余房销售收入等，无偿债风险点。			
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容 此次申请专项债券资金全部用于该建设内容，主要建设高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些 高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。			
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性 专项债券资金需求按全部单体工程主体封顶并且主体结构全部完成通过验收符合合同规定的质量标准后支付合同价款的40%来测算。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性 该项目收入来源主要为商铺出售收入、余房销售收入等，已通过可行性论证。			
项目资金来源	项目(预计)投入资金总额		10.8665	
	财政资金	政府预算资金安排		5.2665
		政府专项债券资金安排		5.6
		其中：用作项目资本金		

(亿元)		.....					
	自筹资金	自有资金					
		市场化融资					
		.....					
项目中长期目标	目标1: 保障拆迁户的安置需求, 改善区域内居民的住房条件。 目标2: 带动第三产业发展, 增加城乡居民就业机会, 加快城乡建设步伐, 打造宜居宜业的先锋新城。						
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4	
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
			组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
			措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	

		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2	
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据 相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规 合理	合理	4	4	
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相 关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理 由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收 益匹配性	项目申请专项债券资金规模 与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划 和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行 系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切 实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规 、真实可靠, 是否存在违规 融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额 到位, 有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	98

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

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 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。

### 项目3 南通市通州区先锋周圩二期保障房项目

#### 1、项目主要内容

南通市通州区先锋周圩二期保障房项目建设地点位于先锋街道周圩村，用地面积约11.4万平方米，总建筑面积约28.33万平方米，拟建28幢住宅，共约1596套，配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。

#### 2、项目经济社会效益分析

南通市通州区先锋周圩二期保障房项目已列入区保障性安居工程建设计划，项目收入为余房销售收入、车位销售收入等。该项目的实施能够改善区域内居民的住房条件，改善民生福祉，提高人民生活品质，带动该区域的人气增加，带动第三产业发展。有利于加快城乡建设步伐，打造宜居宜业的先锋新城，不断实现人民对美好生活的向往。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资106400万元，其中自筹58400万元，其余资金通过申请发行专项债筹集。2022年已发行7年期专项债券30000万元，本次拟申请发行15年期专项债券18000万元。项目于2021年9月开工建设，预计于2024年12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

南通市通州区先锋周圩二期保障房项目	106400			58400	30000	18000	
-------------------	--------	--	--	-------	-------	-------	--

#### 4、项目预期收益情况

项目收入为余房销售收入、车位销售收入、物业管理费收入等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额 (万元)
1	余房销售收入	78,087.16
2	车位销售收入	3,750.00
3	安置房补差收入	9,100.00
4	物业管理费收入	3,000.00
合计		93,937.16

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93937.16万元。

## 附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2022年度

项目名称	南通市通州区先锋周圩二期保障房项目	项目主管部门 (盖章)	南通市通州区先锋街道办事处
(预计)开工时间	2021.9.23	(预计)完成时间	2023.3.17
项目建设/运营单位(盖章)	南通一诺城镇建设开发有限公司	项目负责人及 联系电话	陈杰 0513-68385086
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>该项目工程拟用地面积114012平方米，总建筑面积估算为28.94万平方米，其中计容建筑面积20.38万平方米，地下面积约7.87万平方米，主要建设高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。</p>		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据 区行政审批局关于南通市通州区先锋周圩二期保障房项目重新核准的批复。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义 本项目的实施加快了南通市通州区城市化建设步伐，节约利用了土地资源，改善了人居环境，保障了拆迁安置户的合法权益，对促进社会主义和谐社会建设和城市的经济开发都具有重要意义。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度 项目总投资10.64亿元，全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与2022年建设任务相匹配，符合当年工程建设进度要求，能够按时支出使用、形成相当规模工作量。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性 项目资金来源为政府预算资金7.64亿元和政府专项债券资金3亿元，该项目列入住建部2021年度计划，符合申报2022年专项债要求。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 项目自身收入13.23亿元，用于偿还专项债券本金及利息，没有偿债风险点。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容 此次申请专项债券资金全部用于该建设内容，主要建设高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些 高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性 专项债券资金需求按全部单体工程主体封顶并且主体结构全部完成通过验收符合合同规定的质量标准后支付合同价款的40%来测算。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性 项目自身收入为13.23亿元，成本11.09亿元，收益2.14亿元。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		10.64
	财政资金	政府预算资金安排	7.64
		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		目标1: 项目建设运营过程中的收入、支出、还本付息按计划实现, 用于反映和考核项目建设运营期间收益实现情况及收支平衡能力。 目标2: 项目实际完成时间与计划完成时间一致, 项目完成的质量达标产出数与实际产出数一致。				
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续完备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	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)	债券资金需求 合理性 (10)	收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
		债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

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



## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策程序是否合规； .....	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项目实施基本条件与条件是否具备； 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有效形成公益性资本支出； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能够实现收益与成本自求平衡； .....	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项目基本要素是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及标准值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且可量化； ③是否按项目支出内容和资金用途细化量化指标，是否按立项要素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绩效指标和标准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项目预算资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、用途、支出内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债务资金与绩效目标是否匹配，根据设定的绩效目标，政府债务资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见				
绩效处(科)室 审核意见				
分管处(科)室 审核意见				

注：1、每项审核内容均通过，且主管部门审核通过，方可审核结果为“通过”；  
2、以上审核全部通过后，其支出应按项目预算用途使用，不得挤占、挪用，并作为专项债券项目支出的依据。

## 项目 4 通州区富锋花苑二期工程

### 1、项目主要内容

通州区富锋花苑二期工程用地面积约 7.47 万平方米，总建筑面积约 18.32 万平方米，拟建 18 幢住宅，1 幢商业，地下室等，共约 976 套，总投资约 8.02 亿元。

### 2、项目经济社会效益分析

通州区富锋花苑二期工程已列入区保障性安居工程建设计划，项目收入为创新区包干经费结算、余房销售收入、车位销售收入等。该项目的实施能够改善区域内居民的住房条件，改善民生福祉，提高人民生活品质，带动该区域的人气增加，带动第三产业发展。有利于加快城乡建设步伐，打造宜居宜业的先锋新城，不断实现人民对美好生活的向往。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 80200 万元，其中自筹 45200 万元，其余资金通过申请发行专项债筹集。2023 年已发行 7 年期专项债券 25000 万元，本次拟申请发行 15 年期专项债券 10000 万元。项目于 2022 年 10 月开工建设，预计于 2025 年 2 月完工。

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他 资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
通州区富锋花苑 二期工程	80200			45200	25000	10000	

#### 4、项目预期收益情况

项目收入为创新区包干经费结算、余房销售收入、车位销售收入等、物业管理费收入等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额 (万元)
1	创新区包干经费结算	30,500.00
2	余房销售收入	44,318.88
3	车位销售收入	4,000.00
4	安置房补差收入	6,500.00
5	物业管理费收入	3,000.00
	合计	88,318.88

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88318.88万元。

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2023年度

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



一级指标 (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: 保障拆迁户的安置需求, 改善区域内居民的住房条件。 目标2: 带动第三产业发展, 增加城乡居民就业机会, 加快城乡建设步伐, 打造宜居宜业的先锋新城。						
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2	

内容 (30)	债券资金需求 合理性 (10)	收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
		债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	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	98

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

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"/>
<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。

## 项目 5 平潮镇 K1 地块保障房项目

### 1、项目主要内容

本项目位于平潮镇平西村，平五河南侧，江平路北侧，外环路东侧，西环路西侧。主要建设 18 幢高层住宅，配套建设公建、门卫、地下车库等，用地面积约 71224 平方米，总建筑面积约 208754 平方米，项目总投资 172910 万元。

### 2、项目经济社会效益分析

项目收入为安置房房款、公建房租金、R20 地块土地出让金。该项目的实施能够改善区域内居民的住房条件，改善民生福祉，提高人民生活品质，带动该区域的人气增加，带动第三产业发展。有利于加快城乡建设步伐，打造宜居宜业的平潮新城，不断实现人民对美好生活的向往。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 172910 万元，其中自筹 152910 万元，其余资金通过申请发行专项债筹集。本次拟申请发行 15 年期专项债券 20000 万元。项目于 2023 年 7 月开工建设，预计于 2024 年 12 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
平潮镇 K1 地块 保障房项目	172910			152910		20000	

#### 4、项目预期收益情况

项目收入为安置房房款、公建房租金、R20 地块土地出让金等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额 (万元)
1	安置房房款	22,420.12
2	公建房租金	130.00
3	R20 地块土地出让金 (本项目分得)	14,000.00
	合计	36,550.12

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 36550.12 万元。

附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	平潮镇K1地块保障房	项目主管部门 (盖章)	南通市通州区平潮镇人民政府
(预计) 开工时间	2023年7月	(预计) 完成时间	2024年12月
项目建设/运营单位 (盖章)	南通一诺城镇建设开发有限公司	项目负责人及联系电话	刁晓峰 15862346824
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18幢高层住宅，配套建设公建、门卫、地下车库等，用地面积约71224平方米，总建筑面积约208754平方米。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据 区行政审批局关于平潮镇K1地块保障房项目核准的批复、区行政审批局关于同意平潮镇 K1地块保障房项目变更项目总投资的批复及项目实际签订合同价。 (2) 项目实施产生的作用和意义 本项目的实施加快了南通市通州区城市化建设步伐，节约利用了土地资源，改善了人居环境，保障了拆迁安置户的合法权益，对促进社会主义和谐社会建设和城市的经济开发都具有重要意义。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度 项目总投资17.29亿元，全部用于该建设内容。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。 (2) 项目资金来源和到位可行性 项目资金来源为自有资金15.29亿元和政府专项债券资金2亿元，该项目已纳入2023年住建部和江苏省棚户区改造年度计划，符合申报2024年专项债要求。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 项目收入为安置房款、R20地块土地出让金，无偿债风险点。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容 此次申请专项债券资金全部用于该建设内容，主要建设住宅、公建、门卫等小区配套公建用房以及地下车库、绿化等辅助设施。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括 住宅、公建、门卫等小区配套公建用房以及地下车库、绿化等辅助设施。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性 专项债券资金需求按全部竣工验收合格且交付后再支付合同价款的70%来测算。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性 该项目收入来源主要为安置房款、R20地块土地出让金，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		17.29
	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	
	.....		



	自筹资金				15.29	
项目中长期目标	目标1: 保障拆迁户的安置需求, 改善区域内居民的住房条件。 目标2: 带动第三产业发展, 增加城乡居民就业机会, 加快城乡建设步伐, 打造宜居宜业的南通平潮科技创新区。					
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	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2

		手续完备性	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	2
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分	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	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	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	98

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

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 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"/>	
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 6 平潮镇城东佳苑三期保障房

### 1、项目主要内容

本项目位于平潮镇平东村，北至安居路、南至永达大道、西至平东西路、东至新平东大道。主要建设 17 栋住宅、2 栋配套用房、5 栋配电间、2 栋开关站、2 处垃圾站、6 处生活垃圾分类投放点、门卫、地下室、地下人防等工程。项目总用地面积 74322 平方米，总建筑面积约 216672.39 平方米，其中：计容面积 148350.84 平方米，项目总投资 170204 万元。

### 2、项目经济社会效益分析

平潮镇城东佳苑三期保障房项目已纳入 2023 年住建部和江苏省棚户区改造年度计划，项目收入为安置房房款、公建房租金、R20 地块土地出让金。该项目的实施能够改善区域内居民的住房条件，改善民生福祉，提高人民生活品质，带动该区域的人气增加，带动第三产业发展。有利于加快城乡建设步伐，打造宜居宜业的平潮新城，不断实现人民对美好生活的向往。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 170204 万元，其中自筹 150204 万元，其余资金通过申请发行专项债筹集。本次拟申请发行 15 年期专项债券 20000 万元。项目于 2022 年 11 月开工建设，预计于 2024 年 12 月完工。

项目名称	项目总投资 (万)	资金来源(万元)	
		资本金 ②=④+⑤+⑥	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨

	元 )①= ②+③	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
平潮镇城东佳苑 三期保障房	170204			150204		20000	

#### 4、项目预期收益情况

项目收入为安置房房款、公建房租金、R20 地块土地出让金等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额 (万元)
1	安置房房款	23,275.90
2	公建房租金	260.00
3	R20 地块土地出让金 (本项目分得)	14,000.00
合计		37,535.90

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 37535.9 万元。

附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度



项目名称	平潮镇城东佳苑三期保障房	项目主管部门 (盖章)	南通市通州区平潮镇人民政府
(预计) 开工时间	2022年11月	(预计) 完成时间	2024年12月
项目建设/运营单位 (盖章)	南通一诺城镇建设开发有限公司	项目负责人及联系电话	刁晓峰 15862346824
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17栋住宅、2栋配套用房、5栋配电间、2栋开关站、2处垃圾站、6处生活垃圾分类投放点、门卫、地下室、地下人防等工程。用地面积74322平方米，总建筑面积约216672.39平方米，其中：计容面积148350.84平方米。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据 区行政审批局关于重新审批平潮镇城东佳苑三期保障房工程建设项目核准的批复及项目实际签订合同价。 (2) 项目实施产生的作用和意义 本项目的实施加快了南通市通州区城市化建设步伐，节约利用了土地资源，改善了人居环境，保障了拆迁安置户的合法权益，对促进社会主义和谐社会建设和城市的经济开发都具有重要意义。		
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度 项目总投资约17.02亿元，全部用于该建设内容。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。 (2) 项目资金来源和到位可行性 项目资金来源为自有资金15.02亿元和政府专项债券资金2亿元，该项目已纳入2023年住建部和江苏省棚户区改造年度计划，符合申报2024年专项债要求。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 项目收入为安置房款、R20地块土地出让金，无偿债风险点。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容 此次申请专项债券资金全部用于该建设内容，主要建设住宅、配套用房、门卫等小区配套公用用房以及配电间、开关站、垃圾站、生活垃圾分类投放点、地下室、地下人防、绿化等辅助设施。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括 住宅、配套用房、门卫等小区配套公用用房以及配电间、开关站、垃圾站、生活垃圾分类投放点、地下室、地下人防、绿化等辅助设施。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性 专项债券资金需求按全部工程竣工验收合格且交付后再支付合同价款的70%来测算。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性 该项目收入来源主要为安置房款、R20地块土地出让金，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		17.02
	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	
	.....		
	自筹资金	自有资金	15.02
市场化融资			
.....			

项目中长期目标		目标1: 保障拆迁户的安置需求,改善区域内居民的住房条件。 目标2: 带动第三产业发展,增加城乡居民就业机会,加快城乡建设步伐,打造宜居宜业的南通平潮科技创新区。				
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	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
		收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3

内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定,是否科学合理	合理	3	2
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关文件精神要求	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	98

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

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 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>朱伟</u> 部门: <u>绩效科</u> (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人: <u>朱伟</u> 处(科)室: (盖章) <u>绩效管理科</u>			
分管处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人: <u>朱伟</u> (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 7 平潮镇城东佳苑二期保障房

### 1、项目主要内容

本项目位于平潮镇平东村，北至安居路、南至永达大道、西至新平东大道、东至富康路。主要建设 21 栋住宅、3 栋配套用房、6 栋配电间、2 栋开关站、2 处装修垃圾堆放点、2 处生活垃圾收集点、6 处生活垃圾分类投放点、门卫、地下室、地下人防等工程。项目总用地面积 87118 平方米，总建筑面积 260121.37 平方米，其中：计容面积 173558 平方米，总投资 224666 万元。

### 2、项目经济社会效益分析

平潮镇城东佳苑二期保障房项目已纳入 2023 年住房和城乡建设部 and 江苏省棚户区改造年度计划，项目收入为安置房房款、公建房租金、R20 地块土地出让金。该项目的实施能够改善区域内居民的住房条件，改善民生福祉，提高人民生活品质，带动该区域的人气增加，带动第三产业发展。有利于加快城乡建设步伐，打造宜居宜业的平潮新城，不断实现人民对美好生活的向往。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 224666 万元，其中自筹 196666 万元，其余资金通过申请发行专项债筹集。本次拟申请发行 15 年期专项债券 28000 万元。项目于 2023 年 1 月开工建设，预计于 2024 年 12 月完工。

项目名称	项目总投资 (万)	资金来源(万元)	
		资本金 ②=④+⑤+⑥	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨

	元 )①= ②+③	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
平潮镇城东佳苑 二期保障房	224666			196666		28000	

#### 4、项目预期收益情况

项目收入为安置房房款、公建房租金、R20 地块土地出让金等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额 (万元)
1	安置房房款	25,386.13
2	公建房租金	390.00
3	R20 地块土地出让金 (本项目分得)	20,000.00
合计		45,776.13

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 45776.13 万元。

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度

项目名称	平潮镇城东佳苑二期保障房		项目主管部门 (盖章)	南通市通州区平潮镇人民政府
(预计) 开工时间	2023年1月		(预计) 完成时间	2024年12月
项目建设/运营 单位 (盖章)	南通一诺城镇建设开发有限公司		项目负责人及 联系电话	刁晓峰 15862346824
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21栋住宅、3栋配套用房、6栋配电间、2栋开关站、2处装修垃圾堆放点、2处生活垃圾收集点、6处生活垃圾分类投放点、门卫、地下室、地下人防等工程。项目总用地面积87118平方米，总建筑面积260121.37平方米，其中：计容面积173558平方米。			
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据 区行政审批局关于平潮镇城东佳苑二期保障房工程建设项目核准的批复及项目实际签订合同价。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义 本项目的实施加快了南通市通州区城市化建设步伐，节约利用了土地资源，改善了人居环境，保障了拆迁安置户的合法权益，对促进社会主义和谐社会建设和城市的经济开发都具有重要意义。</p>			
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度 项目总投资约22.47亿元，全部用于该建设内容。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> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性 项目资金来源为自有资金19.67亿元和政府专项债券资金2.8亿元，该项目已纳入2023年住建部和江苏省棚户区改造年度计划，符合申报2024年专项债要求。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 项目收入为安置房款、R20地块土地出让金，无偿债风险点。</p>			
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容 此次申请专项债券资金全部用于该建设内容，主要建设住宅、配套用房、门卫等小区配套公建用房以及配电间、开关站、装修垃圾堆放点、生活垃圾收集点、生活垃圾分类投放点、地下室、地下人防、绿化等辅助设施。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括 住宅、配套用房、门卫等小区配套公建用房以及配电间、开关站、装修垃圾堆放点、生活垃圾收集点、生活垃圾分类投放点、地下室、地下人防、绿化等辅助设施。</p>			
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性 专项债券资金需求按全部工程竣工验收合格且交付后再支付合同价款的70%来测算。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性 该项目收入来源主要为安置房款、R20地块土地出让金，已通过可行性论证。</p>			
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		22.47	
	财政资金	政府预算资金安排		
		政府专项债券资金安排		2.8
		其中：用作项目资本金		
	.....			
	自筹资金	自有资金		19.67
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: 保障拆迁户的安置需求, 改善区域内居民的住房条件。 目标2: 带动第三产业发展, 增加城乡居民就业机会, 加快城乡建设步伐, 打造宜居宜业的南通平潮科技创新区。					
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4	
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	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	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	

(30)	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相关性	项目是否满足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	98

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

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 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>林冲</u> 部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人: <u>朱</u> 处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人: <u>朱</u> 处(科)室: (盖章)			

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

## 项目 8 通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目

### 1、项目主要内容

通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目，主要建设内容包括：小高层住宅、便民服务中心、物业管理用房、配套设施等。总用地面积 75108.00 平方米，规划总建筑面积 186668.77 平方米，项目建成后提供住宅套数 1064 套，停车位 1503 个。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目的实施加快了南通市通州区城市化建设步伐，节约利用了土地资源，改善了人居环境，保障了拆迁安置户的合法权益，对促进社会主义和谐社会建设和城市的经济开发都具有重要意义。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 96800 万元，其中自筹 71800 万元，其余资金通过申请发行专项债筹集。本次拟申请发行 15 年期专项债券 25000 万元。项目于 2023 年 1 月开工建设，预计于 2025 年 3 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
通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目	96800					25000	71800

### 4、项目预期收益情况

项目收入为剩余房源销售收入、概算内安置房建设差价、安置房建设差价补足部分、物业管理费收入等，明细如下表所示：

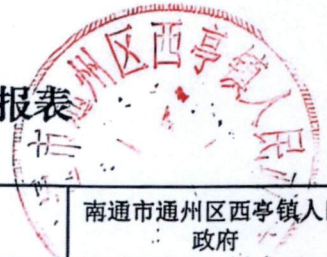
序号	项目收益明细	金额 (万元)
1	剩余房源销售收入	23,415.00
2	概算内安置房建设差价	16,285.93
3	安置房建设差价补足部分	5,700.00
4	物业管理费收入	2,582.10
	合计	47,983.03

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47983.03万元。

附件3

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2024年度



项目名称	通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目	项目主管部门 (盖章)	南通市通州区西亭镇人民政府
(预计) 开工时间	2023年1月	(预计) 完成时间	2025年3月
项目建设/运营单位 (盖章)	南通神辉置业有限公司	项目负责人及联系电话	曾雄飞 15862791819
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	镇北地块总建筑面积为18.62万m <sup>2</sup> ，其中住宅面积11.95万m <sup>2</sup> 。共27栋楼，其中住宅26栋、物业用房1栋，共计1064套房。		
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）；区行政审批局关于通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目核准的批复及项目实际签订合同价。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义；本项目的实施加快了南通市通州区城市化建设步伐，节约利用了土地资源，改善了人居环境，保障了拆迁安置户的合法权益，对促进社会主义和谐社会建设和城市的经济开发都具有重要意义。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度；项目总投资约9.68亿元，全部用于该建设内容。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> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性；项目资金来源为自有资金7.18亿元和政府专项债券资金2.5亿元，该项目已列入区保障性安居工程建设计划，符合申报2024年专项债要求。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点；项目收入为剩余房源销售收入、物业管理费收入等，无偿债风险点。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容；此次申请专项债券资金全部用于该建设内容，主要建设小高层住宅楼、便民服务中心、物业管理用房、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哪些；小高层住宅楼、便民服务中心、物业管理用房、配套设施等。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性；专项债券资金需求按全部单体工程主体封顶并且主体结构全部通过验收符合合同规定的质量标准后，参照合同约定支付金额来测算。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性；该项目收入来源主要为剩余房源销售收入、物业管理费收入等。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		9.68
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	2.5
		其中：用作项目资本金	
	.....		
	自筹资金	自有资金	7.18
市场化融资			
.....			

项目中长期目标						
目标1: 保障拆迁户的安置需求, 改善区域内居民的住房条件。 目标2: 带动第三产业发展, 增加城乡居民就业机会, 加快城乡建设步伐, 打造宜居宜业的美丽新西亭。						
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续齐备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4

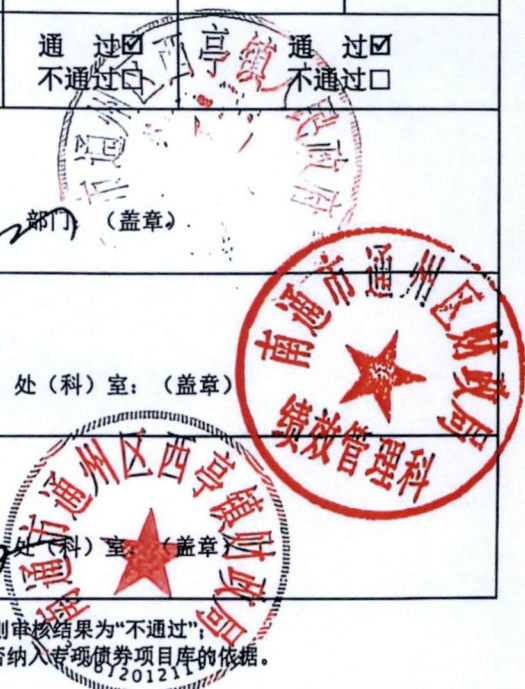
(30)	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请必要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	99

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

## 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 3

# 2024 年第四批江苏省政府债券 (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。

特此承诺如下:本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 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	51,000.00	11,000.00	57,263.90

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（东疆花苑西侧）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)	江苏大雅置业有限公司	项目负责人及 联系电话	袁铭霞15050613198
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	该项目用地面积67120平方米，其中2D+17层共10幢，2D+21层共2幢，配电房、门卫房等，总建筑面积约20.7平方米。主要建设内容包括土建工程，室内水、电、气、消防、弱电等安装工程，室内筒装工程，外墙工程，室外道路、绿化、综合管网工程，电梯工程，土方外运及场地平整工程。		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）：《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；《江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；《启东市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；《启东市城市总体规划（2012-2030）》；《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》（计办投资[2002]15号）；《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》及《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325号）；工程费中工程造价指标参考本公司的造价经验值、启东市相关安置房项目建设成本测算数据以及其他类似工程的造价指标数据；国家及地方有关设计规范、标准；项目单位提供的基础资料。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：（1）有利于管理通胀预期，保持经济平稳较快发展；（2）项目建设是保障和改善民生、促进社会和谐稳定的必然要求；（3）项目的建设有助于改善城市环境，推动城市经济发展。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：该项目的区位条件、交通条件、建设条件、自然条件、外部配套条件、规划环境条件、政策和项目的群众支持度均符合项目建设要求，东疆雅苑一期的外部建设条件良好，建设具有可行性。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：江苏省启东市财政运行情况良好，一般公共预算收入在南通市域中排名靠前，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，前期已成功申请专项债1.1亿元，本次拟继续申请发行新增专项债券1.1亿元，且上述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
	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

附件4

东

### 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:  峰陈印一 (盖章) 3206812109116			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  陈健 处(科)室: (盖章) 			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  陈健 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。

# 海安市 2024 年第四批江苏省政府债券

## 项目实施方案 (棚户区改造专项债券)

本批拟申报的新增专项债券项目，项目建设内容不涉及楼堂管所。

### 1. 项目主要内容

城南五期 B 区域保障房(高新区经济适用房)项目建设主要内容:该项目主要建设 3、4、7、10、11#,总建筑面积 105115 平方米(其中地上住宅建筑面积 78507 平方米,配套建筑面积 3891 平方米,地下建筑面积 22717 平方米),其它主要经济指标:容积率 2.443,建筑密度 23.79%,绿地率 32.92%。概算总投资控制在 3.5 亿元以内。

### 2. 项目经济社会效益分析

项目对经济社会具有显著效益,主要体现在经济效益和社会效益两个方面。

首先,从经济效益的角度来看,城南五期 B 区域保障房(高新区经济适用房)项目可以带动城市的基础设施建设,增加城市的土地供给,扩大城市的消费需求,拉动城市的投资和就业,促进城市的经济增长。

其次,从社会效益的角度来看,城南五期 B 区域保障房(高新区经济适用房)项目对于解决住房问题、提高城镇化质量、改善居民生活条件等方面发挥着重要作用。此外,随着城市化进程的加速,安置房作为解决低收入群体住房问题的有效途径,其需求日益增加。

### 3. 项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 32600 万元,具体如下:

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 ④	拟使用本期地方政府专项债券资金	其他资本金 ⑥	已有地方政府专项债券	拟使用本期地方政府专项债券资金	其他资金(非资本金) ⑨

			金额⑤		资金 金额 ⑦	金额⑧	
城南五期B区域保障房(高新区经济适用房)项目	32600			25600		7000	

#### 4. 项目预期收益情况

本项目总建筑面积 105,115.00 平方米(其中地上住宅建筑面积 78,507.00 平方米, 配套建筑面积 3,891.00 平方米, 地下建筑面积 22,717.00 平方米), 共计住宅 508 套, 车位 650 个。根据项目实施方案, 本项目的中长期目标为近期 2025 年, 预计出售(安置)总户数 391 户, 近期 2035 年, 预计出售(安置)总户数 450 户, 近期 2045 年, 预计出售(安置)总户数 508 户。本次测算按住宅单位销售价格 4,465.00 元/平方米、车位 40,000.00 元/个进行测算。

本项目收益主要来源于住宅及车位的销售收入明细如下表所示:

序号	年份	出售 户数	出售面积 (m <sup>2</sup> )	住宅出售收入	车位出 售数量	车位出售 收入	项目收益 合计
1	2025	391	60,425.14	26,979.83	391	1,564.00	28,543.83
2	2026	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
3	2027	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
4	2028	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
5	2029	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
6	2030	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
7	2031	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01

序号	年份	出售 户数	出售面积 (m <sup>2</sup> )	住宅出售收入	车位出 售数量	车位出售 收入	项目收益 合计
8	2032	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
9	2033	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
10	2034	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
11	2035	5	772.70	345.01	5	20.00	365.01
12	2036	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
13	2037	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
14	2038	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
15	2039	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
合计				32,706.97		1,896.00	34,602.97

本项目建设资金来源于自筹及城镇建设专项债融资，债券存续期内项目运营收益为 34,602.97 万元，其中住宅销售收入 32,706.97 万元，车位销售收入 1,896.00 万元，项目建成后的运营付现成本较少，可通过物业费、车位租金等收入弥补。

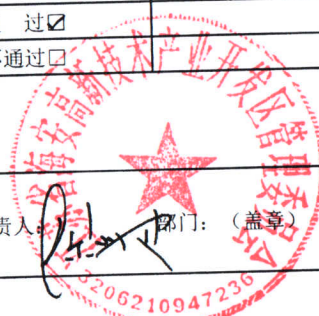
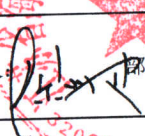



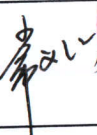


一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、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	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
手续齐备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	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	2
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	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

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;	通过 <input checked="" type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/>
	②决策过程是否规范;	不通过 <input 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;	通过 <input checked="" type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/>
	②实施计划是否合理, 风险是否可控;	不通过 <input 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;	通过 <input checked="" type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/>
	②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;	不通过 <input 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;	通过 <input checked="" type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/>
	②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;	不通过 <input 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;	通过 <input checked="" type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/>	
	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;	不通过 <input type="checkbox"/>	不通过 <input type="checkbox"/>	
	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;			
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;	通过 <input checked="" type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/>	
	②数据是否可以获取;	不通过 <input type="checkbox"/>	不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济;	通过 <input checked="" type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/>
	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;	不通过 <input type="checkbox"/>		不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/>	
		不通过 <input type="checkbox"/>	不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	 部门负责人:  部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见				
分管处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			
	 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			

附件3



## 东海县 2024 年第四批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

我县本次申请发行债券为棚户区改造专项债券，项目实施方案如下：

### 项目 1 城投·晶祥苑三号(安置房部分)

#### 1、项目主要内容

城投·晶祥苑三号（安置房项目）总投资 120,011.19 万元，规划总用地面积 77,329 平方米，总建筑面积 258,607.74 平方米。其中计划新建安置房 455 套，用于安置城南片区拆迁居民，建筑面积约 53,498.15 平方米，安置房投资约 3.9 亿元。特此承诺本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

#### 2、项目经济社会效益分析

##### (1) 妥善解决农村“空关房”和“空心村”问题

《中共江苏省委江苏省人民政府关于加快改善苏北地区农民群众住房条件推进城乡融合发展的意见》指出：强化空间规划引领。以县为单位开展农民意愿摸底调查、基层基础设施和公共服务设施配套以及产业发展等需求调查，准确了解进城、入镇、留乡的人口规模及分布状况。顺应农民群众实际需求，统筹兼顾区域人口、经济、社会、文化、生态等发展要素，按照城乡联动、

融合发展思路，强化国土空间规划管控，严守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线，实行“多规合一”，优化城镇村布局，优先促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城入镇落户，优先改善低收入农户居住条件，优先推进农村危房改造，科学编制实施方案。

### （2）对特别困难的农村分散供养人员要实行托底安置

农民居住去向、建设或安置方式、房屋形式和具体户型等，应由农民自主选择，重要事项须经村民代表会议审议同意。要优先支持经济薄弱村、低收入农户和房屋质量较差农户实施住房建设改造，对因生态保护、行滞洪区建设需要或存在安全隐患的村庄实施搬迁改造。对建档立卡低收入农户、低保户、贫困残疾人家庭等对象，要给予重点倾斜支持。

### （3）将安置房建设纳入日程，全面实施，让群众共享城市经济发展的成果

可以判断在未来的十五年内，我国因人口因素而产生的房地产需求仍然强劲。同时，随着近年来人们思想观念的发展，我国的家庭结构状况发生了巨大变化，呈现出家庭规模缩小、家庭数量增多的趋势。年轻人结婚后大都不愿意与父母同住，这使我国传统的多人口、大家庭的家庭结构得以改变；三口之家、老人独居的家庭结构越来越普遍。因此，我国居住用房地产需求量在呈现扩大趋势的同时，套型结构趋于小型化。从现实情况看，东海

县的存在房屋密度大，建成使用时间久，破损严重，基础设施配套严重不足，雨污合流、旱季闷热、雨季污水横流、防火抗震性能差等不足，特别是消防安全和治安隐患突出，居住条件和环境状况急需改善，群众的呼声也日益强烈。为解决这些群众的居住和生活困难问题。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目计划投资 3.9 亿元，资金来源为单位自筹、财政资金和发行地方政府债券，其中项目资本金 0.9 亿元，申请发行专项债券 3 亿元。项目于 2022 年 6 月开工建设，2025 年 6 月竣工验收。

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+③+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
城投·晶祥苑三号(安置房部分)	39000			9000		30000	

注：其他资本金⑥9,000 万元，包括自有资金 8,090 万元，以及其他资金 910 万元。

其他资金：2022 年 10 月 11 日，《江苏省财政厅关于调整保

障性安居工程中央基建投资预算的通知》(苏财综(2022)J32号),下达东海县城投·晶祥苑三号安置房中央基建投资预算资金910万元。

#### 4、项目预期收益情况

收益主要来自住宅出售收入、停车位出售收入、商业配套出租、出售收入,债券存续期内项目预计收入110,403.93万元,其中住宅收入48148.34万元,出售收入46536.42万元,出租收入15719.17万元。售房预计2025年预售5%,剩下的三年之内售出,根据周围楼盘的销售价格,项目均价预定为:住宅9,000.00元/m<sup>2</sup>、地下车库按7.5万元/个、商业配套进行出租,按2.00元/天/m<sup>2</sup>出租,租金自全面正常运营第四年起每年增长5.00%,商业配套在本债券存续期满前以2万/m<sup>2</sup>出售。

项目支出包括工程建设成本、相关税金、管理费用、销售费用及其他费用,不含利息支出的建设成本包括工程费用、工程建设其他费用、预备费,根据住宅、车位出售收入,同步结转对应建设成本,其中增值税及附加中增值税按营业收入的3%计算,附加包括城建税、教育费附加,按应缴增值税的10%计算;土地增值税,按营业收入的3%计算;管理费用、销售费用及其他费用,各按营业收入的1%进行计算;企业所得税分年按收入减成本、税费、三项费用后的利润计算各年应交企业所得税。经预测,债券存续期内项目各项运营成本约为57,667.46万元。

项目总收入扣除运营成本后的收益预计 52,736.47 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

2024 年度

项目名称	城投·晶祥苑三号(安置房部分)	项目主管部门 (盖章)	东海县城市建设投资发展集团有限公司
(预计) 开工时间	2022 年 6 月	(预计) 完成时间	2025 年 6 月
项目建设/运营单位 (盖章)	东海县中易置业有限公司	项目负责人及联系电话	赵登攀 15150988886
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	项目位于江苏省连云港市东海县牛山街道徐海路北侧、果园路西侧、站东路东侧、纬一路南侧。晶祥苑三号项目规划总用地面积 77329 平方米，总建筑面积 258607.74 平方米，总投资 12 亿元。其中安置房部分新建安置房 455 套，建筑面积 53498.15，安置房投资约 3.9 亿元。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据：东海县行政审批局 2021 年 8 月 25 日《江苏省投资项目备案证》(备案证号：东海行审备〔2021〕273 号)。 (2) 项目实施产生的作用和意义：农民居住去向、建设或安置方式、房屋形式和具体户型等，应由农民自主选择，重要事项须经村民代表会议审议同意。要优先支持经济薄弱村、低收入农户和房屋质量较差农户实施住房建设改造，对因生态保护、行滞洪区建设需要或存在安全隐患的村庄实施搬迁改造。对建档立卡低收入农户、低保户、贫困残疾人家庭等对象，要给予重点倾斜支持，将安置房建设纳入日程，全面实施，让群众共享城市经济发展的成果。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：结合东海县行政审批局《江苏省投资项目备案证》(备案证号：东海行审备〔2021〕273 号)、江苏势起工程项目管理有限公司出具的《城投·晶祥苑三号安置房可行性研究报告》、项目建设期，项目切实可行。 (2) 项目总投资 3.9 亿元，其中自有资金 0.809 亿元，其他资金 0.091 亿元。申请新增专项债券 3 亿元，资金来源有保障。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：以项目产生的收益扣除必要运营支出后净利润偿还，本次项目具有稳定的预期偿债资金来源，融资本息偿还无风险，保障程度较高。		

公益性论证	专项债券资金投向领域及建设内容：申请的专项债券资金全部用于城投·晶祥苑三号（安置房部分）项目，主要建设内容包括 455 套安置房。项目建成后将改善安置居民的居住条件、生活环境和公共服务水平，促进东海县城市发展，推动城市化进程。					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目，是属于有收益的公益性项目，符合专项债券投向领域，资金需求合理。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目，项目总投资 3.9 亿元，拟发行专项债券 3 亿元。项目建成后，能够按计划正常运转的情况下，假设流入的收益优先覆盖债券本金及利息，预计项目收益对本次融资专项债券本息的总体覆盖倍数为 1.29 倍，保障程度高。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		3.9			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		3		
		其中：用作项目资本金				
	其他财政资金		0.091			
	自筹资金	自有资金		0.809		
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1：新建舒适居住环境，因地制宜改善农村人居环境。</p> <p>目标 2：提升公共服务水平，让农民群众过上与时代同步的现代生活，为高水平全面建成小康社会和高质量发展走在全国前列奠定坚实基础。</p>					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3

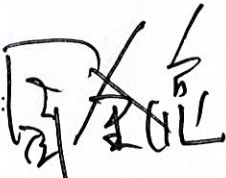

		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5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




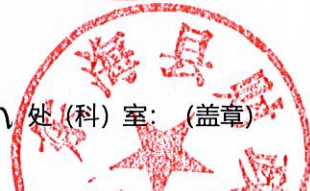
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债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

## 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(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 3



# 淮安市 2024 年第四批江苏省政府

## 新增专项债券项目实施方案

### (棚改)

#### 项目 1: 新宋苑保障房项目

##### 1、项目主要内容

项目位于淮安市淮安区钦工镇谷尹村。项目总用地面积约 13500 平方米,总建筑面积约 36105 平方米,其中:住宅建筑面积约 22578 平方米,配套公建用房建筑面积约 1406 平方米,地下建筑面积约 12121 平方米,配套建设内部园林景观道路等附属工程。本项目的项目代码为 2309-320803-04-01-753964。本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

##### 2、项目经济社会效益分析

项目是农房改善建设,提升了农房居住的安全性和品质,有利于促进共同富裕,有利于推动农房改善与农村人居环境整治提升行动互促互进、农村适宜产业发展、建设让城市更向往的美丽田园乡村。通过农民集中居住区建设,提高土地利用率和使用效率,极大地改善项目区农业生产条件,进而提高项目区人民生活水平。有利于农村的社会稳定。通过土地的合法、合理的权属调整,将减少今后土地利用过程中可能引发的各种纠纷,有利于保持农村稳定;有利于推进淮安区城乡统筹发展、城乡一体化、农民向集镇区集中的趋势,促进城镇化进程。

##### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目计划总投资约 15234.8 万元,于 2024 年 8 月开工建设,2025 年 12 月竣工。2024 年计划投入建设资金 6000 万元,2025 年计划投入建设资金 9234.8 万元,均于当年完成投资并部分投入使用。本次申请发行专项债券 5000 万元,计划 2025 年度申请发行专项债券 4800 万元,累计申请专项债券资金 9800 万元。本项目资本金将与专项债券资金按工程进度到位。

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
新宋苑保 障房项目	15234.8	0	0	5434.8	0	5000	1800

注：其他资金（非资本金），2025年申请专项债券4800万元，期限为15年，起息日2025年，到期日2040年。

#### 4、项目预期收益情况

运营收入：1）本项目落项目建成后，可新增可销售安置房面积合计22578 m<sup>2</sup>，其中15425 m<sup>2</sup>按5500元/m<sup>2</sup>销售给原地安置居民，剩余面积7153 m<sup>2</sup>可市场化销售，销售定价约7000元/m<sup>2</sup>，安置房销售收入合计13490.85万元；2）项目建成后可新增对外销售车位241个，拟定价5.5万元/个对外销售，车位销售收入约1325.5万元。3）项目周边平整土地70.5亩市场化出让收入，拟定价75万元/亩出让，土地出让收入约为5287.5万元。4）上述22578 m<sup>2</sup>按照1.2元/月/m<sup>2</sup>收取物业管理费，累计487.68万元。5）每个车位收取车位管理费300元/年，累计7.2万元/年。注：根据安居客等平台显示周边3公里内小区销售均价为7000元/m<sup>2</sup>。

运营成本：本项目的总成本构成主要为管理费用及相关税费，其中管理费用按全年经营收入的4%测算，相关税费按收入的6%测算。

计划在2024年度申请专项债券5000万元，期限15年，2025年度申请专项债券4800万元，期限15年。债券利率按4%计算，则项目全部债务存续期内应付债务资金本息之和15680万元，其中债务还本9800万元，利息支出5880万元，项目总收益19158.35万元，本息偿付保障倍数为1.22。

单位：万元

年份	预期收益				预期支出		
	政府性基金收益	经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2024							
2025						200.00	200.00

2026	5,287.50	1,027.47	102.75	6,212.22		392.00	392.00
2027		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2028		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2029		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2030		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2031		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2032		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2033		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2034		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2035		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2036		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2037		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2038		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2039		1,027.47	102.75	924.72	5,000.00	392.00	5,392.00
2040		1,027.47	102.75	924.72	4,800.00	192.00	4,992.00
合计	5,287.50	15,412.05	1,541.21	19,158.35	9,800.00	5,880.00	15,680.00

5、事前绩效评估申报表

5、事前绩效评价申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评价申报表

2024 年度



项目名称	新宋苑保障房项目	主管部门	住房和城乡建设局
(预计)开工时间		(预计)完工时间	2025 年 12 月
项目建设/运营单位(盖章)	淮安市淮安区住房保障中心	项目负责人/联系电话	毕洪 15152418188
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>项目位于淮安市淮安区狄工镇蒋尹村。项目总用地面积约 13500 平方米，总建筑面积约 36105 平方米。其中，住宅建筑面积约 22578 平方米，配套公建用房建筑面积约 1406 平方米，地下建筑面积约 12121 平方米，配套建设内部园林景观道路等附属工程。</p>		
必要性论证	<p>1、妥善安置 327 省道沿线搬迁农户，改善农民群众住房条件的需要</p> <p>近年来，淮安区政府为进一步改善经济社会发展环境，提升城乡整体形象，不断增强对周边地区的影响力、辐射力，充分协调好规划、建设、管理、维护等各方面的关系，通过科学规划、合理布局，逐步完善提高淮安区周边地区的综合配套功能，从而加快淮安区的建设步伐。因此，进一步加大城镇建设力度，通过做好城镇建设，对于形成布局合理、设施配套、交通便利、环境优美的生态型、园林式新型社区，具有积极而现实的意义。本项目以安置 327 省道沿线搬迁农户为契机改善片区农民群众住房条件改善配套设施中居住区。</p> <p>2、项目建设是推动乡村振兴，保障民生的需要</p> <p>近年来，狄工镇一方面，注重产居融合，推动乡村振兴，加快推进和谐社会建设，按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的乡村振兴的目标和要求，将生态农业向集中居住点汇集、将商贸三产服务业向新城城镇型社区吸引，将招商引资工业企业向园区集聚，推进产居融合，让更多的集中居住农民在家门口实现就业。</p> <p>另一方面，狄工镇高水平制定并实施总体规划，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，解决拆迁户的居住问题，使广大拆迁居民可以享受可靠的拆迁安置保障，可以安居乐业，解决他们的后顾之忧。住房保障制度是社会保障制度的重要组成部分，建设规范合理的拆迁安置住房是建立完善的住房保障体系的重要环节之一，是构建社会主义和谐社会的重要举措，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的集体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是为人民办实事，履行政府责任的客观要求。</p> <p>3、项目建设是改善人居环境，塑造田园风光的需要</p> <p>狄工镇积极稳妥推进以新建社区和改造提升为主要内容的改善农民群众住房条件工作。在项目具体设计过程中，充分结合当地的建筑特色，体现古朴淳厚风情以及当地居民的生活需求，着力打造一个既体现淳朴田园风光，又兼备多样化功能的宜居建筑形态。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资可行性与项目成熟度：拆迁安置是 2023 年区政府为民办实事项目之一，是高质量发展重要指标，已纳入区政府 2023 年中心城市建设项目投资任务，该工程是区政府批准后组织实施的项目。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：本项目总投资约 15234.8 万元，其中向上争取 5434.8</p>		

	<p>万元。拟申请专项债券合计 9800 万元，资金能够足额到位。</p> <p>(3)项目偿债计划可行性和偿债风险点：本期专项债 15 年，拟 2024 年申请专项债 5000 万元，2025 年申请专项债 4800 万元，项目还款来源为安置房销售、车位销售、物业费、车位管理费等及土地出让收入，项目风险较小。</p>						
公益性论证	<p>327 省道淮安市区-涟水城区段于 2007 年全线建成，道路等级为一级公路，双向四车道，除了承担省道网中的淮安出城道路功能外，还承担了淮安市区和涟水县城直接的短直连功能。随着地方经济的快速发展，该路段交通量迅速上升，特别是涟水城区内的路段，目前已成为核心城区，两侧学校、医院、企业和居民小区密集，大量的过境交通和沿线居民出行需求，即造成了省道公路的交通延误，也给城区交通带来巨大压力，道路位置逐渐已不适应其绕城公路的功能，亟待改移，因此淮安市公路管理处拟对 327 省道涟水城东至淮安东环路进行改建。</p> <p>327 省道软工镇境内全长约 7 公里，涉及房屋搬迁、征地农户共 97 户，农房建筑面积共约 2.04 万平方米。为确保平稳有序地推进 327 省道沿线片区农民群众住房条件改善（以下简称农房改善）工作，切实维护被搬迁农户的合法权益，淮安市淮安农房改善中心和房产管理中心拟在淮浦南路西侧、沿六阿南侧规划选址新建集中居住小区（暂定名：新东苑）用于安置被搬迁农户同时改善村民的居住条件。</p>						
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：本项目总投资约 15234.8 万元，其中项目资本金 5434.8 万元，占比 36%，剩余资金拟发行专项债券 9800 万元，计划分两次发行，与工程整体进度相匹配，资金需求合理。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：债券存续期内总收入预测为 20699.55 万元，总支出 1541.21 万元，累计收益 19158.35 万元，专项债按照年利率 4% 计算，债券存续期内本息合计 15600 万元，项目收益覆盖倍数 1.22，符合相关项目收益平衡要求</p>						
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		1.52348				
	财政资金	政府预算资金支持		0			
		政府专项债券资金支持		0.98			
		其中：用作项目资本金		0			
		向上争取		0.54348			
	自筹资金	自有资金					
市场化融资							
.....							
项目中长期目标	<p>目标 1：对城市或者县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）进行综合改造，提升居民幸福指数。</p> <p>目标 2：投入使用后，达到预期的合理收益，实现项目的盈利。</p>						
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分	


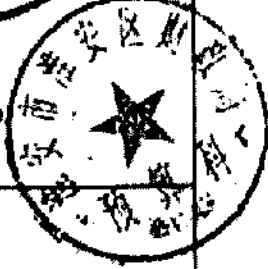

决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展规划等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		平级最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作，或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	1	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
	后续投资合规性 (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	项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请必要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	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	各类建设资金能否及时、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、事前绩效评价审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评价审核表

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) 审核	分管处 (科) 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项目收益是否能够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☐	

<p>主管部门 审核意见</p>	<p>李响 部门负责人</p> 
<p>镇级处(科)室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人: 聂杰 处(科)室: (盖章)</p> 
<p>分管处(科)室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人: 陈忠林 经济建设科</p> 

## 项目 2: 水润华庭项目

### 1、项目主要内容

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

### 2、项目经济社会效益分析

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

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

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

(4) 改变了城市的面貌,体现了人与环境的和谐发展,在城市不断发展和建设的过程中新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此,棚户区的改造在缩小社会差距的同时,也是一个市容环境再造工程,促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐,城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态,良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围,使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资约 68756.58 万元人民币,其中:政府预算资金安排 13756.58 万元,拟发行专

项债券融资 55000.00 万元。本次计划发行专项债券 23500.00 万元，期限为 15 年，起息日 2024 年，到期日 2039 年，本项目建设周期为 36 月，预计从 2022 年 1 月至 2024 年 12 月。

项目名称	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
水润华庭项目	2302-3208-12-04-05-664066	68756.58			13756.58	31500.00	23500.00	

#### 4、项目预期收益情况

债券发行期拟为 15 年。债券存续期内预期收益 117,166.27 万元，其中经营性收益 117,166.27 万元（售房、收取管理费等经营收入 134,747.44 万元，管理费用等经营成本 17,581.17 万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和 78,900.00 万元，其中债务还本 55,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 23,500.00 万元，偿还以前申请的债券本金 31,500.00 万元），利息支出 23,900.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 14,100.00 万元，偿还以前申请的债券的债券利息 9,800.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.48。

#### 5、事前绩效评估申报表

## 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表




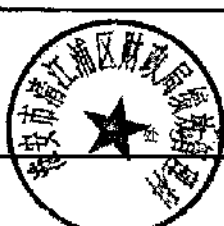


2024年度

项目名称	水韵华庭项目		项目主管部门（盖章）		淮安市城改置业有限公司	
（预计）开工时间	2022年1月		（预计）完成时间		2022年12月	
项目建设/运营单位（盖章）	淮安市城改置业有限公司		项目负责人及联系电话		孙开国15061222078	
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券		<input type="checkbox"/> 到期申请延续			
项目内容简介	项目总用地面积38157平方米（合57亩），总建筑面积221373平方米，地上建筑面积161181平方米，其中住宅148740平方米，商业7447平方米，居住社区中心2421平方米，农贸市场631平方米，社区配套用房2042平方米；地下建筑面积50192平方米，其中地下机动车库及设备用房49490平方米，地下非机动车库10702平方米，配套建设电力、给排水、道路、绿化等附属设施。容积率4.22，建筑密度22.48%，绿地率35%，安置户数1501户，机动车停车位1698辆，其中地上307辆，地下1291辆；非机动车停车位3385辆。					
必要性论证	<p>(1) 是贯彻落实《财政部住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》中的相关政策的需要；</p> <p>(2) 是实施《江苏省政府〈关于加快棚户区（危旧房）改造的实施意见〉》；</p> <p>(3) 是解决被拆迁棚户区群众居住问题促进社会和谐发展的需要；</p> <p>(4) 是改善城市面貌，加快淮安建设的需要；</p>					
可行性论证	<p>(1) 项目场地内地势较平坦，地质状况良好，适宜作为住宅建设用地。项目用地符合淮安市城市总体规划和土地利用总体规划；</p> <p>(2) 本项目实施场地周边均布置有交通干道，实施地点交通便利，人流、物流畅通，能够满足项目实施的需要，交通条件十分优越；</p> <p>(3) 该项目用地岩土工程地质条件良好，无不良地质情况，适合本项目的建设；</p>					
公益性论证	<p>(1) 该项目的实施具有良好的社会、环境、经济效益，符合国家及淮安市的有关政策，项目设计合理，定位合理、定价合理，地理位置优越，周边配套齐全，环境优美，总体规划新颖别致，突出了景观与环境及建筑的完美结合，从真正意义上体现了“以人为本”的居住理念，提高了顾客对小区内住房的价值观的认识，为顾客创造了一个安全、舒适的“大家庭”环境，有利于提升该地区的区位优势，符合国家的产业政策；</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：新建住宅、商业区、居住社区中心、农贸市场、社区配套用房、地下车库及相关配套设施。</p>					
收益性论证	<p>(1) 预期收益：本项目建成后收益来源主要为自身经营收益，主要有安置房销售收入、配套商业销售收入、社区配套用房出租收入、农贸市场摊位租金收入、物业服务费收入（住宅）、物业服务费收入（商业）及地下车位销售收入；</p> <p>(2) 债券存续期内项目总收益可以覆盖债券本息，能够满足融资需求。</p>					
项目资金来源（亿元）	项目（预计）投入资金总额				6.88	
	财政资金	政府预算资金安排		1.38		
		政府专项债券资金安排		5.5		
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
其他						
项目中长期目标	<p>目标1：促进清江浦区发展，解决城市停车难问题。</p> <p>目标2：提高区域服务质量，解决城市发展与土地紧缺矛盾。</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
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、撬动现有项目	最优	3	3

决策 (40)		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域			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	有效		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	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	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否科学合理	合理	4	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
		债券申请充分性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分	充分	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对	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	项目资金是否足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	97

6、事前绩效评估审核

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范; .....	通过 <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 .....	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项目自身是否能够实现收益; ②项目收益是否能够实现收益与融资自求平衡; .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否规定了绩效目标、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	绩效处(科)室负责人:  处(科)室: 			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: 			

### 项目 3: 运河里苑

#### 1、项目主要内容

本项目总用地面积 5920 平方米,总建筑面积约 22518 平方米,其中地上建筑面积 14148 平方米,建设内容包括住宅 12545 平方米、配套用房 1603 平方米;地下建筑面积 8370 平方米,建设内容包括地下人防车库 1600 平方米、地下普通车库 6170 平方米、非机动车库 600 平方米。计容建筑面积 14148 平方米,容积率 2.5,建筑密度 22%,绿地率 35%,总户数 174 户,机动车停车位 189 辆,非机动车停车位 310 辆。配套建设电气、给排水、道路、广场等附属工程。本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

#### 2、项目经济社会效益分析

(1)项目的建设有利于促进淮安市城市建设。淮安市城市建设逐步推开,统一规划、分步实施,综合开发、配套建设,提高功能、改善环境,探索出了一条符合淮安实际的城市更新的路子,并提高了淮安市的城市品位。该项目的建设立足于改善和提升居民居住条件,留足发展空间,真正提高人民群众的生活质量和水平。

(2)项目的实施有利于优化城市空间布局,提高城市品位和竞争力,同时能够合理配置城市土地资源,进一步解决人民对优质住房的需求,促进城市经济和社会可持续发展。项目建成后能够带动淮安市城市社会基础设施更趋完善,服务体系更加健全,辐射带动能力进一步增强,可以极大地改善淮安的投资环境,加快淮安区域经济的发展 and 城市化进程,对于树立淮安市的良好形象起到非常重要的作用,社会效益十分显著。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资约 10700 万元,其中:政府预算资金安排 9700 万元,拟发行专项债券融资 1000 万元。此次拟申请发行 2024 年专项债券 1000 万元,预计债券期限 15 年。本项目建设周期为 22 个月,预计从 2023 年 2 月至 2024 年 12 月。

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	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	其他资金 (非资本 金)⑨

				金额⑤			金额⑧	
运河里苑	2302-3208 12-04-01- 843518	10700			9700		1000	

#### 4、项目预期收益情况

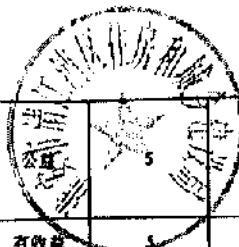
债券存续期内预期收益 22,868.48 万元，其中经营性收益 22,868.48 万元（售房、出租等经营收入 38,230.37 万元，建设成本、管理费用等经营成本 15,361.89 万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和 1,600.00 万元，其中债务还本 1,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 1,000.00 万元），利息支出 600.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 600.00 万元）。项目收益覆盖倍数 14.29。

#### 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

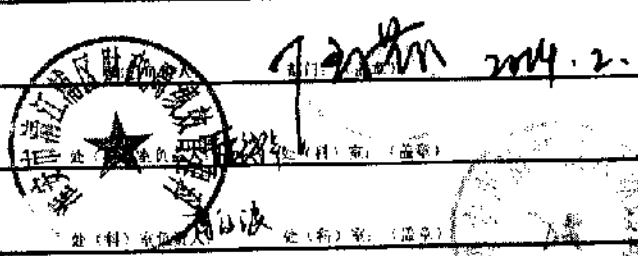
项目名称	运河里苑	项目主管部门 (盖章)	淮安市清江浦区住房和城乡建设局			
(预计)开工时间	2023年2月	(预计)完成时间	2024年12月			
项目建设/运营单位(盖章)	淮安市清江浦区住房和城乡建设局	项目负责人及联系电话	顾可 13301400845			
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续					
项目内容简介	本项目总用地面积6920平方米,总建筑面积约22518平方米,其中地上建筑面积14148平方米,建设内容包括住宅12546平方米,配套用房1603平方米;地下建筑面积8370平方米,建设内容包括地下人防车库1800平方米、地下普通车库6170平方米、非机动车库600平方米。计容建筑面积14148平方米,容积率2.5,建筑密度22%,绿地率35%,总户数174户,机动车停车位189辆,非机动车停车位310辆,配套建设电气、给排水、道路、广场、绿化等附属工程。					
必要性论证	(1) 本项目建设是健全淮安市住房保障制度,构建和谐社会的需要;(2) 项目建设和实现当地经济可持续发展的需要。					
可行性论证	(1) 项目场地内地势较平坦,地质状况良好,适宜项目建设,项目用地符合淮安市城市总体规划和土地利用总体规划;(2) 本项目实施场地周边均布置有交通干道,实施地点交通便利,人流、物流畅通,能够满足项目实施的需要,交通条件十分优越。(3) 项目实施场地周边环境简单,无环境敏感因素,无污染源工业企业;					
公益性论证	(1) 本项目主要是建设安置性住房,其面对的主要对象是当地搬迁居民及中低收入家庭。(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括:新建安置房及相关配套设施建设。					
收益性论证	(1) 预期收益:本项目建成后收益来源主要为自身经营收益,主要有安置房销售收入;地下车位销售收入;服务用房出租收入;电梯及小区广告收入;智能充电桩收入;物业费收入。(2) 债券存续期内预期收益可以覆盖债券本息,专项债券需求合理,在项目建设的总投资范围内。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		1.9700			
	财政资金	政府预算资金安排	0.9700			
		政府专项债券资金安排	0.1			
		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	按照工程进度有序进行施工,保证在预计完工时间完成工程。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
项目实施的必要性 (10)		任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求紧迫性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作,或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2



决策 (40)	项目实施的公益性 (6)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的公益服务, 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		5	4
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可量化	明确	5	5
	建设投资合规性 (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
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请必要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债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	96

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; 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方向; 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项目收益是否能够实现收益与融债自求; .....	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责、发展规划等密切相关,设置是否合法且规范; ③是否绩效与实施内容和资金使用细化量化指标,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理可行,投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配,申报设定的绩效目标,政府债券资金是否过高或过低,绩效目标设定是否过高或过低; .....	通过□ 不通过□		通过□ 不通过□
审核结果		通过□ 不通过□	通过□ 不通过□	
主管部门 审核意见				
绩效处(科)室 审核意见				
分管处(科)室 审核意见				

#### 项目 4：石塔湖保障性住房项目

##### 1、项目主要内容

项目总用地面积约 63816 平方米，总建筑面积约 191240.51 平方米，其中计容建筑面积 143141.18 平方米，（含住宅 131439.73 平方米，商业 5098.12 平方米，其他 6603.33 平方米），不计容建筑面积约 48099.33 平方米。共新建 3 栋 27 层、2 栋 17 层、2 栋 21 层、2 栋 25 层、1 栋 14 层、1 栋 24 层高层住宅和 1 栋 3 层商业建筑，并建设道路、绿化等配套设施。本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

##### 2、项目经济社会效益分析

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

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

##### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资约 78900 万元人民币，其中：政府预算资金安排 15900 万元，拟发行专项债券融资 63000 万元。此次拟申请发行专项债券 30000 万元，预计债券期限 15 年。本项目建设周期为 34 个月，预计从 2024 年 3 月至 2026 年 12 月。

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
石塔湖保障性住房项目	2311-3208 12-04-01- 915827	78900			15900	0	30000	33000

其他资金（非资本金）⑨构成：2025年拟申请专项债券20000万元，期限为15年，起息日2025年，到期日2040年。2026年申请拟专项债券13000万元，期限为15年，起息日2026年，到期日2041年。

#### 4、项目预期收益情况

债券发行期拟为15年。债券存续期内预期收益142,920.21万元，其中经营性收益142,920.21万元（售房、出租等经营收入159,543.65万元，管理费用等经营成本16,623.44万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和65,960.00万元，其中债务还本30,000.00万元（其中偿还本批拟申请债券本金30,000.00万元），利息支出35,960.00万元（其中偿还本批拟申请债券利息18,000.00万元，偿还以后拟申请的债券利息17,960.00万元，）。项目收益覆盖倍数2.17。

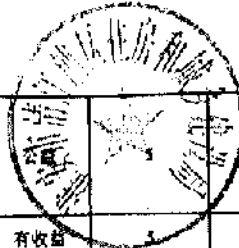
#### 5、事前绩效评估申报表

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	石塔湖保障性住房项目	项目主管部门 (盖章)	淮安市清江浦区住房和城乡建设局			
(预计) 开工时间	2024年3月	(预计) 完成时间	2026年12月			
项目单位/运营单位 (盖章)	淮安市清江浦区住房和城乡建设局	项目负责人及联系电话	徐珂 13301400605			
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请续发					
项目内容简介	项目总用地面积约62816平方米，总建筑面积约191240.51平方米，其中计容建筑面积143141.18平方米，(含住宅131439.73平方米，商业5098.12平方米，其他6603.33平方米)，不计容建筑面积约48099.33平方米，共新建3栋27层、2栋17层、2栋21层、2栋25层、1栋14层、1栋24层高层住宅和1栋3层商业建筑，并建设道路、绿化等配套设施。					
必要性论证	(1) 执行国家、省、市乡村振兴、保障性住房战略措施的需要； (2) 是促进新型城镇化协调发展的需要； (3) 解决低收入家庭住房问题的需要； (4) 改善人居环境、促进城市转型发展的需要；					
可行性论证	(1) 根据清江浦区发改委清发改复〔2023〕73号文件精神，实施该项目； (2) 本项目实施场地周围有基础的配套设施，实施地点交通便捷，能够满足项目实施的需要，交通条件十分优越； (3) 项目实施场地周边环境简单，无环境敏感因素；					
公益性论证	(1) 项目建设是区域经济发展的需要，是实现清江浦区规划的基础，该项目的建成能解决清江浦区拆迁居民安置问题，切实做好民生保障工作，有利于推动当地社会经济的发展，对于维护社会稳定，体现社会公平，解决低收入家庭住房困难问题而实施的一项惠民政策，对于建设和谐淮安有重要意义。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：对跨越地块迁改和配套路网建设。					
收益性论证	(1) 石塔湖保障性住房项目为棚户区改造项目，在改变原有城旧貌同时，也使区域内的经济发展得到提高人们生活水平上升，城市建设加快推进步伐。项目的社会效益、环境效益和经济效益显著，具有良好的开发前景； (2) 债券存续期内总收益合理，可以覆盖债券本息，专项债券需求合理，在项目建设总投资范围内。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		7.89			
	财政资金	政府预算资金安排	1.59			
		政府专项债券资金安排	6.3			
		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：按照工程进度有序进行施工，保证在预计完工时间完成保障房建设工程 目标2：改善淮安市城市面貌和居民的生活环境，提升整个区域的居住环境和公共配套，加快城市更新改造进程，促进城市发展，改善投资环境和生态环境，推动该地区的工业化和城市化，从而提高市民的生活质量，并推进地区的经济效益。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	指标值	参考分值	得分
项目实施的必要性 (10)		任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2



决策 (40)	项目实施的公益性 (6)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域		4	
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申报、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	2
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	2
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请必要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	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	各项资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分				100	96	

6、事前绩效评估审核表



江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科) 审核意见	分管处(科) 审核意见
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项目自身是否能够有效产生收益； ②项目收益是否能够实现收益与融资自求； .....	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是否按项目实体内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过☑ 不通过☐	通过☑ 不通过☐	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过☑ 不通过☐	通过☑ 不通过☐	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配，根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过☑ 不通过☐		通过☑ 不通过☐
审核结果		通过☑ 不通过☐	通过☑ 不通过☐	
主管部门 审核意见	<p>2024.2.27</p>			
绩效处(科) 审核意见				
分管处(科) 审核意见				

### 附件 3

# 涟水县 2024 年第四批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案 (棚改专项债券)

## 项目 1: 浦西福地二期项目

### 1、项目主要内容

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

### 2、项目经济社会效益分析

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

### 3、项目资金投入计划及建设计划

涟水县浦西福地二期项目总投资 63000 万元,其中:2022 年已发行 7 年期专项债券 10000 万元,2023 年已发行 7 年期专项债券 20000 万元,2024 年 2 月已发行 7 年期债券 10000 万元,本次拟申请江苏省 2024 年第四批 15 年期棚改安置债券 3000 万元,以后拟申请江苏省棚改安置债券 7400 万元,资本金 12600 万元。本项目建设周期为 3 年,预计从 2022 年至 2025 年。

项目 名称	项目总 投资(万 元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府	拟使用本 期地方政	其他资 本金⑥	已有地 方政府	拟使用本 期地方政	其他资金 (非资本

		专项债券资金金额④	府专项债券资金金额⑤		专项债券资金金额⑦	府专项债券资金金额⑧	金)⑨
浦西福地二期项目	63000			12600	40000	3000	7400

注：其他资金（非资本金）⑨：拟以后申请江苏省棚改安置债券 7400 万元

#### 4、项目预期收益情况

根据我县 2024 年涟水县浦西福地二期项目改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地 5 宗共 398.56 亩，主要在淮浦路西侧、渠北西路北侧、海西路东侧。经抽样调查我县 2022 年 3 月份附近商住出让用地，成交土地面积 66851.1 平方米（约合 100.276 亩），成交金额 30040 万元，平均出让地价为 299.57 万元/亩，经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按 290 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1—2 年，土地出让约需 1—3 年，预期土地出让收益 74192.67 万元。按 2024 年预计的收益目标的 100% 计算预期收益的本息覆盖倍数为 1.267。

#### 项目 2：祥瑞四期安置小区项目

##### 1、项目主要内容

项目位于涟水县迎宾大道北侧、蒋庵东路东侧。占地 110804.06 平方米，新建 16 层住宅十六栋，幼儿园一栋，物业及社区用房一栋，配电房三栋，门卫两栋以及人防地下室等，总建筑面积约 195161 平方米，其中住宅面积 150693.76 平方米，地上非机动车车库建筑面积 8153.45 平方米，物业管理用房 1632.6 平方米，社区党群服务用房 544.8 平方米，居家养老用房 611.62 平方米，配电房 556 平方米，门卫 25 平方米，地下室 28083 平方米，幼儿园 4861 平方米，另需建设水泵房、弱电机房等。特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

##### 2、项目经济社会效益分析

本项目的建设是贯彻落实省、市、县关于县城新城区建设步伐，是为改善城市综合环境，优化土地资源，拉动社会经济的发展的必要举措。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

祥瑞安置小区四期项目总投资 60111 万元，本次拟申请江苏省 2024 年第四批 15 年期棚改安置债券 31000 万元，以后拟申请江苏省棚改安置债券 17000 万元，资本金 12111 万元。本项目建设周期为两年，预计从 2023 年 4 月至 2025 年 5 月。

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
祥瑞四期安置小区项目	60111			12111		31000	17000

注：其他资金（非资本金）⑨：拟以后申请江苏省棚改安置债券 17000 万元

### 4、项目预期收益情况

根据我县 2024 年涟水县祥瑞安置小区四期项目改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地 5 宗共 317.4 亩，主要在陈师街道月华路、明月路东侧，涟安路北侧，涟康路南侧。经抽样调查我县 2024 年 8 月份附近商住出让用地，成交土地面积 47029.47 平方米（约合 70.54 亩），成交金额 23700 万元，平均出让地价为 335.979 万元/亩，经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按 330 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1—2 年，土地出让约需 1—3 年，预期土地出让收益为 97171.98 万元。按 2024 年预计的收益目标的 100% 计算预期收益的本息覆盖倍数为 1.644。

### 5、事前绩效评估申报表

### 6、事前绩效评估审核表

项目 3：涟水县滨河新苑安置小区三期项目

#### 1、项目主要内容

项目占地 57022 平方米，总建筑面积 176804 平方米，可提供 1244 套住房，配套建设管网、道路、景观、绿化、电气等附属设施，另外配有物业管理服务用房，社区党群服务用房，居家养老服务房，项目总投资 58000 万元。特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

## 2、项目经济社会效益分析

实施涟水县滨河新苑安置小区三期项目是为加快县城新城区建设步伐，完善城市功能，能够更好地服务于城乡统筹发展，配合城镇化进程，同时妥善安置搬迁群众，提高居民生活质量。

## 3、项目资金投入计划及建设计划

涟水县滨河新苑安置小区三期项目总投资 58000 万元，其中：2021 年 5 月已发行 7 年期专项债券 5300 万元，2022 年 6 月已发行 7 年期债券 16000 万元，2023 年 2 月已发行 7 年期债券 15700 万元，本次拟申请江苏省 2024 年第四批 15 年期棚改安置债券 8000 万元，以后拟申请江苏省棚改安置债券 1400 万元，资本金 11600 万元。本项目建设周期预计从 2020 年 12 月至 2025 年。

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
涟水县滨河新苑安置小区三期	58000			11600	37000	8000	1400

注：其他资金（非资本金）为：拟后期申请专项债券资金 1400 万元

## 4、项目预期收益情况

根据我县 2024 年涟水县滨河新苑安置小区三期棚改安置房项目改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地 3 宗共 298.67 亩，主要在滨河新城站前路东侧、涟福路北侧。经抽样调查我县 2022 年 11 月份附近商住出让用地，成交土地面积 49926.14 平方米（约合 74.89 亩），成交金额 23700 万元，平均出让地价为 316.46 万元/亩，经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按 310 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1—2 年，土地出让约需 1—3

年，预期土地出让收益为 85882.52 万元。按 2024 年预计的收益目标的 100% 计算预期收益的本息覆盖倍数为 1.471。

### 5、事前绩效评估申报表

### 6、事前绩效评估审核表

#### 项目 4：涟水县祥瑞安置小区改造提升项目

#### 1、项目主要内容

本项目修缮小区内 60 栋楼屋面防水修缮约 7 万平方米，新建围墙约 4500 米、改扩建雨水管道 11000 米，污水管道 6000 米，新建值班室 2 个、公厕 3 个、党群服务中心约 300 平方米，更换路灯 250 个、楼道灯 528 个，改善路缘石 4500 米，改善主道路加铺沥青约 2500 平方米，新建非机动车充电棚 4 个，机动车停车位 882 个，农用车停车场约 3500 平方米。特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

#### 2、项目经济社会效益分析

安置小区改造提升的经济社会效益是多方面的，不仅可以改善居民的生活质量，提升房产价值，推动相关产业发展，提升城市形象，还可以促进社会的和谐稳定，推动社会的发展。

#### 3、项目资金投入计划及建设计划

涟水县祥瑞安置小区改造提升项目总投资 6500 万元，其中：本次拟申请江苏省 2024 年 15 年期第四批城镇建设专项债券 4300 万元，以后拟申请江苏省城镇建设专项债券 900 万元，资本金 1300 万元。本项目建设周期为半年，预计从 2024 年 7 月至 2025 年 2 月。

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

连水县祥瑞安置小区改造提升项目	6500		1300		4300	900
-----------------	------	--	------	--	------	-----

注：其他资金（非资本金）⑨：以后拟申请政府专项债券 900 万元

#### 4、项目预期收益情况

连水县祥瑞安置小区改造提升项目是为了提升居民的生活质量，为民办实事。项目建成后，每年小区的租金收入、停车费收入、广告牌收入、物业费收入、充电桩收入等累计净收益可达 572 万元。综合分析，按每年 570 万元净收益计算，本期债券存续期内预期收益总额为 8550 万元。按 2024 年预计的收益目标的 100% 计算预期收益的本息覆盖倍数为 1.158。

#### 5、事前绩效评估申报表

#### 6、事前绩效评估审核表

# 响水县2024年第四批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案

## 一、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1.8亿元，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年第四批江苏省政府专项债券1.8亿元，发行期限十五年，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。本项目建设内容不涉及楼堂馆所。

### 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。

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 60000 万元,已申请 42000 万元,本次拟申请金额 18000 万元;②不含专项债券的项目资本金 31677 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			31677	42000	18000	

注 1: 其他资本金为单位自有资金。

注 2: 已有地方政府专项债券资金金额(非资本金部分): (1) 发行金额 2 亿元, 2022 年 6 月 24 日发行, 7 年期, 年利率 2.89%; (2) 发行金额 2.2 亿元, 2024 年 6 月 20 日, 7 年期, 年利率 2.26%。

#### 4、项目预期收益情况

##### (一) 偿债预期收益

金枫雅苑安置区建设工程项目建成后,项目收入来源为政府性基金收入、安置房销售收入及地下车库销售收入及车位销售收入。根据可行性研究报告,结合本项目房屋征收补偿方案,全部债务存续期各年预期收益累计为 82,839.35 万元,各年收益如下:

金枫雅苑安置区建设工程项目预期收益表

单位: 万元

年份	预期收入①(取整) [注 1]	付现成本②(取整) [注 2]	总收益 ①-②
2025	64,549.67	9,195.66	55,354.01

年份	预期收入①（取整） [注 1]	付现成本②（取整） [注 2]	总收益 ①-②
2026	7,135.34	264.01	6,871.33
2027	7,135.34	264.01	6,871.33
2028	7,135.34	264.01	6,871.33
2029	7,135.34	264.01	6,871.33
合计	93,091.04	10,251.70	82,839.35

注 1：①安置房销售收入：根据本项目拆迁房屋征收补偿方案，在拆迁面积 1.2 倍内的按照 4,300 元/平方米进行结算，超过 1.2 倍以外的面积，按照 5,400 元/平方米进行结算。本项目实际住宅面积 112,448.84 平方米，预计超过 1.2 倍以外的面积占实际住宅面积的 20%。考虑安置进度，第一年按照 60%测算，之后每年安置 10%。

②地下车库销售收入：根据本项目拆迁房屋征收补偿方案，按照 1,800 元/平方米进行结算。本项目实际车库面积 28,666.00 平方米，地下车库销售进度与安置房销售进度保持一致。

③车位销售收入：根据本项目所在地附近价格水平及可行性研究报告，车位以 60,000.00 元/个进行结算。本项目实际地上车位（带充电桩）22 个，地下车位 900 个，公共车位 21 个。车位销售进度与安置房销售进度保持一致。

④政府性资金收入：响水财政局于 2024 年 5 月 11 日出具承诺函承诺，若本项目债券发行期限内无法还本付息，则将于 2025 年 12 月 1 日出售本单位灌江路与东海路交叉口西北角 55.65 亩土地及浦江路与开山路交叉口西南角 64.30 亩土地用于偿还债务本息。根据周边土地成交价格，灌江路与东海路交叉口西北角地块预计售价为 7,308.70 万元，江路与开山路交叉口西南角地块预计售价为 14,428.92 万元。

注 2：成本指标预测：①安置房销售增值税按 5%计提，考虑到建设工程费用、工程建设其他费用、预备费等抵扣项目，实际税率取值 2.5%。城市维护建设税及教育费附加按增值税的 5%、3%分别计提。

②财政土地出让支出：出让金业务费按出让收入 2%，国有土地收益基金按出让收入 5%，农业土地开发资金按平均纯收益的 15%（响水县为十三等土地，按 30 元/平方米计算平均纯收益），教育基金按土地出让净收益的 10%，农田水利基金按土地出让净收益的 10%，廉租住房保障资金土地出让净收益的 10%。

③销售费用按出售收入的 1%估算。

## （二）项目平衡方案

通过调研及预测，金枫雅苑安置区建设工程项目以专项收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
金枫雅苑安置区建设工程项目	82,839.35	76,166.40	1.09

## 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	金枫雅苑安置区建设工程	项目主管部门 (盖章)	响水城发产业投资有限公司
(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。		
公益性论证	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。 (1) 专项债券资金投向领域及建设内容 资金投资领域为棚户区改造项目，新的安置房小区建设将极大地改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。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些 具体支出包括以下内容：一是建设 9 栋住宅楼，其中 17 层 6 栋，18 层 3 栋；二是建设配		

	套建设人防、小区道路、绿化、亮化、雨污水管道等工程。					
收益性论证	项目收益来源：①安置房销售收入，根据本项目拆迁房屋征收补偿方案，在拆迁面积 1.2 倍内的按照 4,300 元/平方米进行结算，超过 1.2 倍以外的面积，按照 5,400 元/平方米进行结算。本项目实际住宅面积 112,448.84 平方米，预计超过 1.2 倍以外的面积占实际住宅面积的 20%。考虑安置进度，第一年按照 60% 测算，之后每年安置 10%。②车位销售收入，根据本项目所在地附近价格水平及可行性研究报告，车位以 60,000.00 元/个进行结算。本项目实际地上车位（带充电桩）22 个，地下车位 900 个，公共车位 21 个。车位销售进度与安置房销售进度保持一致。③政府性资金收入，预计收入 21737.62 万元。项目预期总收益 82839.35 万元。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额				9.1677	
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排			6	
		其中：用作项目资本金				
		.....				
	自筹资金	自有资金			3.1677	
		市场化融资				
其他资金						
项目中长期目标	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。					
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	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	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






## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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



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



附件 3

## 东台市 2024 年第四批江苏省政府 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

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 68 亩，新建住宅建筑 10 幢，规划总建筑面积约 13.1 万平方米，规划安置 813 户。特此承诺本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

#### 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 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
泰东 绿郡 安置 房工 程项 目	114400			56800	55000	2600	

#### 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 展集团有限公司
(预计)开工 时间	2021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	<p>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 68 亩，新建住宅建筑 10 幢，规划总建筑面积约 13.1 万平方米，规划安置 813 户。</p>		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):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 1.36 亿元政府专项债券，经公司测算，该项目 1.36 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				
		.....				
	自筹资金	自有资金		3.39		
		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	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">             部门负责人         </div> <div style="text-align: center;">             部门：(盖章)         </div> </div>			
绩效处(科)室 审核意见	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">             处(科)室负责人：         </div> <div style="text-align: center;">           处(科)室：(盖章)         </div> </div>			
分管处(科)室 审核意见	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">           处(科)室负责人：         </div> <div style="text-align: center;">             处(科)室：(盖章)         </div> </div>			

## 项目 2 滨海湾安置房项目

### 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 万平方米（不含地下建筑面积）。特此承诺本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 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	48000	2000	

### 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

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	滨河湾安置房项目	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	(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) 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。		

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 2 亿元政府专项债券,经公司测算,该项目 2 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	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3





	(5)	项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确、是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
		内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理
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项目收益是否能够实现收益与融资自求平衡； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	

资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低； .....	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	 		
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 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。特此承诺本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 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			64200	33000	2000	

### 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)
------	-------------	----------------



(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 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>到期申请延续</span>		
项目内容简介	<p>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66.7亩,拟新建小高层、高层建筑总建筑面积约12.39万平方米。项目总投资约99200万元。</p>		
必要性论证	<p>(1)项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):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 1.5 亿元政府专项债券。经公司测算,该项目 1.5 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	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3

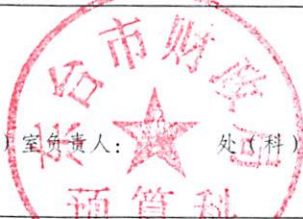
	(10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (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;">   </div>		
绩效处(科)室 审核意见	<div style="text-align: center;">   </div>		

<p>分管处(科)室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章)</p>  <p>The seal is circular with a red border. Inside, there is a five-pointed star in the center. The text '市财委' (City Finance Commission) is written along the top inner edge, and '预算科' (Budget Department) is written along the bottom inner edge.</p>
-------------------------	--



# 扬州市区 2024 年第四批江苏省政府债券

## 项目实施方案

### 棚户区改造专项债券

#### 项目 1 怡园四期经济适用房项目

##### 1、项目主要内容

怡园四期经济适用房工程位于扬州市高新区富民路东侧、小袁路南侧、匡算总投资约 9.1027 亿元，项目规划用地面积约 5.91 万平方米，总建筑面积约 14.49 万平方米，计容建筑面积约 10.64 万平方米，其中住宅建筑面积约 10 万平方米，公建建筑面积 6410 平方米：包括配套服务商业 3190 平方米，物管用房 1030 平方米，社区用房 445 平方米，养老服务用房 215 平方米，电房、开关站、工具间 1180 平方米，其他 350 平方米。地下建筑面积 38510 平方米，其中地下机动车库面积 3.21 万平方米，地下非机动车库 6420 平方米。工程主要建设内容包括住宅、商业、物管、车库、道路、绿化、安防、给排水、雨水调节等。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

##### 2、项目经济社会效益分析

棚户区改造改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善；棚户区的改造通过高标准的规划、建设集中安置社区，采用高层建筑形式，容积率显著提高，土地资源得到更好的整合和节约。通过

搬迁统一安置整理出来大量的建设用地，可进一步扩展城市的发展空间，改善投资环境，加大招商引资的吸引力，抓住时机，筑巢引凤，促进地方经济发展。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

根据《关于怡园四期经济适用房项目可行性研究报告的批复》（扬邗行审投〔2021〕258号）（项目代码:2020-321003-47-01-531441），怡园四期经济适用房项目总投资91027万元，由企业自筹，拟申请政府专项债券58300万元，其中2022年已发行7年期专项债券12000万元；2023年已发行7年期专项债券32300万元；本期申请政府专项债券14000万元。

怡园四期经济适用房项目已于2022年6月开工，预计2025年6月完工，建设工期36个月。该工程最终将建成建筑17幢，其中有8栋为十一层住宅，8栋为十八层住宅，建成后可提供住宅1034套。目前，该工程在主体施工阶段，地库完成60%，楼栋主体最低至3层，最高至14层，有两栋11层接近封顶，四栋楼墙体砌筑至3层。2024年度将持续推进项目建设，完成主体结构施工，墙体砌筑、二次结构施工等工程，确保工程按计划进行，预计将于2025年完成完成外墙及装饰施工，室外雨污水管网，水电气等配套工程施工。

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
怡园四期 经济适用 房项目	91027			32727	44300	14000	

注：（1）其他资本金⑥32727 万元为自筹资金。


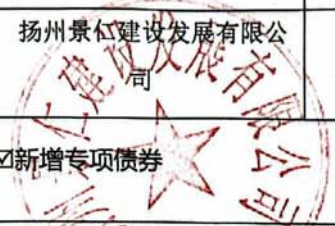
#### 4、项目预期收益情况

项目建设完工后实现运营管理，主要通过土地出让收益、安置房补差收入及商品房车位出租收益实现项目收益自平衡。项目预计实现总收益 113780.72 万元，其中：（1）项目腾空土地位于扬州高新区内共计 246 亩，四至为邗江河路以南、安桥路以北、润扬路以西、富民路以东，计划 2027 年出让 86 亩，地块位于小袁路以南、安桥路以北、润扬路以西、蒋李路以东，2028 年出让 50 亩，地块位于小袁路以南、安桥路以北、蒋李路以西、富民路以东，2029 年出让 110 亩，其中 50 亩地块位于小袁路以南、安桥路以北、蒋李路以西、富民路以东；60 亩地块位于邗江河路以南、小袁路以北、润扬路以西、蒋李路以东，拟按 450 万元/亩的收益测算，土地出让收入为 110700 万元，政府提留及税费为 5977.8 万元，预计可获得土地出让收益为 104722.2 万元；（2）安置房补差收入 2000 万元；（3）商品房车位出租收入 7938 万元，运营成本 879.48 万元，预计可获得收益为 7058.52 万元。综上所述，本期债券续存期内项目净收益 113780.72 万元，可用于项目还本付息。

## 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	怡园四期经济适用房	项目主管部门 (盖章)	
(预计) 开工时间	2022/6/1	(预计) 完成时间	2025/6/30
项目建设/运营单位 (盖章)	扬州景仁建设发展有限公司 	项目负责人及联系电话	陈雯 0514-87356032
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	工程位于扬州市高新区富民路东侧、小袁路南侧、匡算总投资约 9.1027 亿元，项目规划用地面积约 5.91 万平方米，总建筑面积约 14.49 万平方米，计容建筑面积约 10.64 万平方米，其中住宅建筑面积约 10 万平方米，公建建筑面积 6410 平方米；包括配套服务商业 3190 平方米，物管用房 1030 平方米，社区用房 445 平方米，养老服务用房 215 平方米，电房、开关站、工具间 1180 平方米，其他 350 平方米。地下建筑面积 38510 平方米，其中地下机动车库面积 3.21 万平方米，地下非机动车库 6420 平方米。		
必要性论证	(1) 改善人居环境、促进扬州新型城镇化进程的需要。棚户区改造是完善城市功能、提升城市品位、树立地区形象的重要举措。通过改造棚户区，使得城市中一些脏、乱、差的卫生死角得到治理，不仅能有效改善人居环境，提升城市品位，还能提升城市服务功能，优化投资环境、拓展城市的发展空间。(2) 是提升土地价值，加强土地集约化利用的需要。通过改造棚户区，将充分挖掘原有建设用地的潜力，促进存量土地的有效利用，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设城市。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：相关手续已办好，项目于 2022 年 6 月开工建设。 (2) 项目资金来源和到位可行性：项目资金来源通过积极申报政府专项债和自筹融资来满足建设资金需求，目前正积极对接专项债申报工作，项目资金逐步落实到位。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目债务期限长、利率低，偿债压力小，项目建设运营后的收益能覆盖项目债务本息，相对而言偿债风险较低。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容：专项债资金投向为安置房建设，建设内容为项目总用地面积约 5.91 万平方米，总建筑面积约 15 万平方米。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出：主要用于项目房屋及配套建设支出。		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：符合项目申报要求，按项目投资计划分年申报，以满足项目建设资金需求。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目建设完工后实现运营管理，主要通过土地出让收益、安置房补差收入及商品房车位出租收益等实现项目收益，预计债券存续期内项目收益能达到项目收支平衡。</p>						
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额			9.1027			
	财政资金	政府预算资金安排					
		政府专项债券资金安排			5.83		
		其中：用作项目资本金					
		.....					
	自筹资金	自有资金			3.2727		
		市场化融资					
.....							
项目中长期目标	<p>(1) 运营目标：新的安置小区及配套商业用房经营改善了园区居民生活环境和居住条件。</p> <p>(2) 经济目标：安置小区建设能促进节约集约用地、大力提高建设用地效率；改善居民生活环境和居住条件，为园区吸引集聚更多人才；改善城市面貌，优化园区营商环境，吸引更多优质项目落户。</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	2	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	





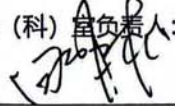

	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	4
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	1
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	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	2
	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	2

	(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	90

## 6、事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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



# 泰州市本级棚户区改造项目

## 项目 1: 丰乐保障性安置房

### 1、项目主要内容

本项目位于泰州市海陵区森园路南侧、澧汀河东侧，总用地面积为 38797 平方米(约 58.19 亩)。项目分三个地块实施，12-3 地块位于森园路南侧、规划稻河路西侧，用地面积 14788 平方米;12-4 地块位于澧汀河东侧、规划职中路北侧，用地面积 6262 平方米;12-5 地块位于规划稻河路西侧、规划职中路南侧，用地面积 17747 平方米。

本项目是以住宅为主的安置区工程，项目用地面积 38797 平方米，规划总建筑面积 92275.86 平方米，其中:计容建筑面积 63312.4 平方米(住宅 60990.4 平方米，公建配套 2322 平方米);非计容建筑面积 28963.46 平方米(地上 1340 平方米，地下 27623.46 平方米),绿地率为 35.01%，机动车位 689 个，非机动车位 1124 个，访客车位 15 个，总户数为 629 户。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目符合国家关于推进保障性住房的产业政策，可提高海陵区城镇居民生活水平，加快城镇化发展，改善城市环境，提高城市品位。项目的实施对实现海陵区经济和社会的可持续稳定发展具有积极意义。项目位于泰州市海陵区森园路南侧、汀河东侧，该地区现已具备较强的经济基础和良好的自然环境，亦已形成较好的基础设施条件，本项目的实施既是必要的、也是可行的。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目建设期为 2024 年至 2027 年，项目总投资 8.6 亿元，资金来源包括：地方政府债券专项资金 4.0000 亿元（其中：拟申请本期城镇建设类专项债券 1.0000 亿元，期限 15 年；拟申请 2025 年及以后年度江苏省政府专项债券 3.0000 亿元，期限 15 年），其他项目资本金（自有资金）4.6000 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
丰乐保障性 安置房	86000			46000		10000	30000

#### 4、项目预期收益情况

本项目预计 2027 年 6 月完工，2027 年 7 月开始销售。本项目可售住宅面积 60,990.20 平方米，可销售机动车停车位 523 个。参照海陵区及项目周边房地产市场现状，本报告中住宅房屋平均销售单价暂按 1.2 万元/平方米估算，机动车停车位按 7 万元/个估算。销售收入合计 76,849 万元。

根据项目征收地块的房屋征收安置计划，项目房屋收购工作完成后，其安置住宅可在 4 年内全部销售完成，各年销售比例为分别为：40%，30%，20%，10%。

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	丰乐保障性安置房	项目主管部门 (盖章)	泰州市海陵区发展和改革委员会
(预计)开工时间	2024年6月	(预计)完成时间	2027年6月
项目建设/运营单位(盖章)	泰州市海翰房地产开发有限公司	项目负责人及联系电话	王海 15252605222
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	本项目是以住宅为主的安置区工程，项目用地面积 38797 平方米，规划总建筑面积 92275.86 平方米，其中：计容建筑面积 63312.4 平方米(住宅 60990.4 平方米，公建配套 2322 平方米);非计容建筑面积 28963.46 平方米(地上 1340 平方米，地下 27623.46 平方米)，绿地率为 35.01%，机动车位 689 个，非机动车位 1124 个，访客车位 15 个，总户数为 629 户。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据，根据泰海发改发(2023)39号实施该项目； (2) 项目实施产生的作用和意义； 本项目建设的目标之一是在用地布局、空间景观、绿地系统规划公共设施布局等方面，体现城市设计的思想，整合和梳理重要节点空间，使该小区建筑空间关系协调有序，挖掘和体现城区地域文化，创造有特色的，可识别的城市风貌区。项目所在地的区位优势突出符合该区政府打造老城区的总体要求。目前该地块具有区域优势的地理位置重要性不能凸现出来，土地的使用价值不能充分显现。建造居民集中居住区，可提升土地利用效率，提升该地域在整个泰州市经济发展中的影响力和辐射力，同时也达到提升土地价值的目的。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度； 项目已通过发改委及重大项目库审核，项目前期合规性手续齐全，符合项目开工条件。 (2) 项目资金来源和到位可行性； 项目资金来源企业自筹及专项债资金，项目已进场施工，前期资金已到位。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点；		



<p>公益性论证</p>	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容; 项目资金投向保障性安居工程领域,项目用地面积 38797 平方米,规划总建筑面积 92275.86 平方米,其中:计容建筑面积 63312.4 平方米(住宅 60990.4 平方米,公建配套 2322 平方米);非计容建筑面积 28963.46 平方米(地上 1340 平方米,地下 27623.46 平方米),绿地率为 35.01%,机动车位 689 个,非机动车位 1124 个,访客车位 15 个,总户数为 629 户。</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; 土地购置与开发、房屋建设支出、项目工程监理费用、配套建设设施</p>						
<p>收益性论证</p>	<p>(1) 专项债券资金需求合理性; 根据资金平衡测算方案,资金需求申请符合要求。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性; 根据资金平衡测算方案,项目自身收入、成本、收益预测符合要求。</p>						
<p>项目资金来源 (亿元)</p>	<p>项目(预计)投入资金总额</p>				<p>8.6</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</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>4.6</p>	
		<p>市场化融资</p>					
<p>.....</p>							
<p>项目中长期目标</p>	<p>目标 1: 完成项目工程,回迁安置居民 目标 2: 提高海陵区城镇居民生活水平,加快城镇化发展,改善城市环境,提高城市品位。</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>	
		<p>需求客观性</p>	<p>项目设立是否具有现实需求</p>	<p>客观</p>	<p>3</p>	<p>3</p>	

		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	2
	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	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				97			

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

### 附件 3

# 兴化市 2024 年第四批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）项目实施方案

## 项目、东五里二期安置房

### （1）项目主要内容

本项目地址位于兴化市靠近市中心区域，整个地块北面隔条河是南亭路、西临卤汀河路、东至兴临路、南邻规划路，总用地面积 40530.7 平方米(合 65.3 亩)。整个地块呈不规则的多边形，东南角为规划的幼儿园用地（幼儿园不在本项目红线范围），整个地块南北长边约 210 米、短边约 175 米、东西长约 284 米，去掉地块东南角的幼儿园规划用地，余着为本项目设计红线范围。

### （2）项目经济社会效益分析

本项目的社会效益比较明显，维护了兴化市的社会稳定，为经济发展提供空间，改善了城市面貌，提高了种地收入居民的生活环境和生活质量，同时，该项目还会衍生一定的经济效益，进一步加快投资的步伐，推动了城市基础设施建设，促进房地产行业的发展。

### （3）项目资金投入计划及建设计划

项目投入总资金预计为 7.5483 亿元，资金筹措方式为建设单位自筹 2.2645 亿元和申请债券融资 5.2838 亿元。本年拟发债 3.69 亿元，2025 年拟发债 1.5938 亿元。

项目名称	项目总投资 (万元) ① = ② +	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	拟使用本 期地方政	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	

	③	专项债券资金金额④	府专项债券资金金额⑤		债券资金金额⑦	项债券资金金额⑧	本金)⑨
东五里二期安置房	75483			22645		36900	15938

项目建设周期计划约为 33 个月，计划从 2023 年 3 月工程开工，至 2025 年 11 月工程竣工。

#### (4) 项目预期收益情况

东五里二期安置房项目收入，主要为安置房销售收入、社区配套用房、地下车库销售收入，扣除扣除相关税费、工作经费和销售费用等相关运营成本。收益依据项目可行性研究报告以及兴化市人民政府和兴化市城祥房地产开发有限公司签订的投资发展监管协议。经测算东五里二期安置房十五年项目净收益 80,092.78 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	东五里二期安置房	项目主管部门 (盖章)	兴化市住房和城乡建设局
开工时间	2023年3月	(预计)完成时间	2025年11月
项目建设/运营单位(盖章)	兴化市城市建设投资有限公司	项目负责人及联系电话	王伟 18262580668
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	本项目拟建建筑总面积为 124081.47 m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积为 90864.47 m <sup>2</sup> （住宅建筑面积 87468.59 m <sup>2</sup> ，其它配套设施用房 3395.88 m <sup>2</sup> ），地下建筑面积为 33217.00 m <sup>2</sup> （人防面积 5910 m <sup>2</sup> ），容积率 2.087，建筑密度 17.1%，绿地率 35%，总户数为 696 户。		
必要性论证	（1）项目建设是改善人居环境、加快城市化进程的需要；（2）项目建设是推进“三个集中、加强土地集约利用的需要；（3）项目建设是贯彻落实兴化市城市总体规划的需要。		
可行性论证	东五里二期安置房作为城乡一体化项目，符合兴化市社会事业发展的总体战略部署，本项目的实施满足人民群众生活需求，提高人民群众生活品质的需要，有助于促进和谐社会的发展。项目建设采用的设计方案合理，投资估算合理，社会效益显著，建设方案可行。		
公益性论证	项目的社会效益比较明显，维护了兴化市的社会稳定，为经济发展提供空间，改善了城市面貌，提高了种地收入居民的生活环境和生活质量，同时，该项目还会衍生一定的经济效益，进一步加快投资的步伐，推动了城市基础设施建设，促进房地产行业的发展。		
收益性论证	通过安置房及周边配套销售收入，本项目能够实现收支平衡。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		7.5483
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	5.2838

		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金		2.2645		
		市场化融资				
项目中长期目标	带动兴化、东台等东部沿海城市尽快融入南京都市圈。					
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	公益	5	5

		公共领域				
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	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	合规	3	3

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

## (6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

# 宿迁市 2024 年第四批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案



## 项目 1 盛世东城项目

### 1、项目主要内容

项目总建筑面积为 377749.00 平方米，主要建设住宅、物业、居家养老服务用房、社区综合服务设施、公厕、商业、配电房、开闭所、工具间及地下建筑，计容建筑面积 275135.00 平方米，其中住宅建筑面积 267345.00 平方米，物业建筑面积 1530.00 平方米，居家养老服务用房建筑面积 484.00 平方米，社区综合服务设施建筑面积 726.00 平方米，公厕建筑面积 30.00 平方米，商业建筑面积 5020.00 平方米；不计容建筑面积 102614.00 平方米，其中配电房、开闭所、工具间建筑面积 2020.00 平方米，地下建筑面积 100594.00 平方米，同时配套建设给排水、供电、燃气等公用工程。特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目属城市建设基础设施，它所产生的效益除一部分可以定量分析，其他往往表现为许多难以用货币量化的社会效益，如促进城镇化进程、发展房地产业、改善居民生活条件、提高地区居民水平、增加就业机会、促进地方产业结构等。本项目符合城市国民经济建设发展的需要，是城市经济建设必不可少的基础设施项目。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目投资额 180000 万元,其中本期专项债券资金安排 35000 万元,自筹资金 145000 万元。该项目于 2022 年 12 月开工,计划于 2025 年 10 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
盛世 东城 项目	180,000.00			55,000.00		35,000.00	90,000.00

其他资金(非资本金)中 90000.00 万元来源为项目实施单位宿迁城开建设集团有限公司自筹资金。

### 4、项目预期收益情况

本项目收入主要包括住宅、商业、地下车位出售收入。项目建成后预计前五年每年平均销售 15%,住宅从第一年售价 8000.00 元/平方米呈增长趋势,住宅可售面积为 267345.00 平方米;商业从第一年售价 12000.00 元/平方米呈增长趋势,商业可售面积为 5020.00 平方米;地下车位 2030 个,按照 60000 元/个测算。预计在债券项目存续期内,累计收益能覆盖债券本息。

## 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	盛世东城项目	项目主管部门 (盖章)	宿迁豫建开发建设集团 有限公司
(预计)开工 时间	2022.12	(预计)完成时间	2025.10
项目建设运营 单位(盖章)	宿迁城开建设集团有限公 司	项目负责人及 联系电话	刘百元 18036952977
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简 介	项目总建筑面积为 377749.00 平方米，主要建设住宅、物业、居家养老服务用房、社区综合服务设施、公厕、配电房、开闭所、工具间及地下建筑，计容建筑面积 275135.00 平方米，其中住宅建筑面积 267345.00 平方米，物业建筑面积 1530.00 平方米，居家养老服务用房建筑面积 484.00 平方米，社区综合服务设施建筑面积 726.00 平方米，公厕建筑面积 30.00 平方米；不计容建筑面积 102614.00 平方米，其中配电房、开闭所、工具间建筑面积 2020.00 平方米，地下建筑面积 100594.00 平方米，同时配套建设给排水、供电、燃气等公用工程。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等)；宿豫行审发[2022]33号，苏 2022 宿迁市不动产权第 3307883 号，建字第 321311202300012 号，施工许可编号 321321202303140201。 (2) 项目实施产生的作用和意义：本项目为宿豫区重要的保障性住房工程，通过项目建设，可以提高所在地区居民生活水平和生活质量，增加社会就业，促进地区的产业结构调整，优化配置土地资源，促进土地合理利用，完善社会保障，促进和谐社会，本项目的建设是宿迁市宿豫区加快城市化进程的需要。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：本项目属城市建设基础设施，它所产生的效益除一部分可以定量分析，其他往往表现为许多难以用货币量化的社会效益，如促进城镇化进程、发展房地产业、改善居民生活条件、提高地区居民水平、增加就业机会、促进地方产业结构等，是城市经济建设必不可少的基础设施项目。 (2) 项目资金来源和到位可行性：项目投资额 180000 万元，其中本期专项债券资金安排 35000 万元，自筹资金 145000 万元。项目方案与相关规划文件保持一致；满足宿迁市统筹城乡发展政策和产业发展政策，项目的建设也适应了宿迁地区社会经济发展和产业结构调整的需要。合法性遭质疑引起的社会稳定风险的可能性很小，风险等级较小。 本项目收入主要包括住宅、商业、地下车位出售收入，本项目收入主要包括住宅、商业、		

	地下车位出售收入。项目建成后预计前五年每年平均销售 15%，住宅从第一年售价 8000.00 元/平方米呈增长趋势，住宅可售面积为 267345.00 平方米；商业从第一年售价 12000.00 元/平方米呈增长趋势，商业可售面积为 5020.00 平方米；地下车位 2030 个，按照 60000 元/个测算。预计在债券项目存续期内，累计收益能覆盖债券本息。						
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容；建设本项目主体工程、室外工程、公用工程、工程建设其他费用</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；促进城镇化进程、发展房地产业、改善居民生活条件、提高地区居民水平、增加就业机会、促进地方产业结构。</p>						
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性；项目投资额 180000 万元，其中本期专项债券资金安排 35000 万元，自筹资金 145000 万元。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性；本项目收入主要包括住宅、商业、地下车位出售收入，本项目收入主要包括住宅、商业、地下车位出售收入。项目建成后预计前五年每年平均销售 15%，住宅从第一年售价 8000.00 元/平方米呈增长趋势，住宅可售面积为 267345.00 平方米；商业从第一年售价 12000.00 元/平方米呈增长趋势，商业可售面积为 5020.00 平方米；地下车位 2030 个，按照 60000 元/个测算。预计在债券项目存续期内，累计实现收益能覆盖债券本息。</p>						
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额				18		
	财政资金	政府预算资金安排					
		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				14.5	
市场化融资							
.....							
项目中长期目标	本项目为宿迁市宿豫区重要的保障性安居工程，项目建设有利于推动当地社会经济的发展，完善当地的道路、水、电等基础设施建设，进一步提高本地区居民的人均居住面积，使居民的居住水平、消费水平、消费结构、人均寿命等指标都将向省城市居民的平均水平靠拢，实现本地区经济与社会和谐发展的目标。满足社会经济可持续发展的要求。						
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 2 盛世六塘小区一期项目

### 1、项目主要内容

项目总建筑面积 163941.90 平方米，其中计容建筑面积 122712.37 平方米，容积率 1.85,绿地率 30.3%，建筑密度 17.0%，主要建设住宅、配套用房等；不计容建筑面积 41229.53 平方米，主要建设储藏室、配电房和地下建筑等；配套建设给排水、供电、燃气、弱电等公用工程。特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

### 2、项目经济社会效益分析

本项目属城市建设基础设施，它所产生的效益除一部分可以定量分析，其他往往表现为许多难以用货币量化的社会效益，如促进城镇化进程、发展房地产业、改善居民生活条件、提高地区居民水平、增加就业机会、促进地方产业结构等。本项目符合城市国民经济建设发展的需要，是城市经济建设必不可少的基础设施项目。

### 3、项目资金投入计划及建设计划

项目投资额 91832 万元，其中本期专项债券资金安排 10000 万元，自筹资金 81832 万元。该项目于 2022 年 10 月开工，计划于 2024 年 12 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
盛 世 六 塘 小 区 一 期 项 目	91,832.00			18,366.00		10,000.00	63,466.00

其他资金（非资本金）中 63466.00 万元来源为项目实施单位宿迁城开建设集团有限公司自筹资金。

#### 4、项目预期收益情况

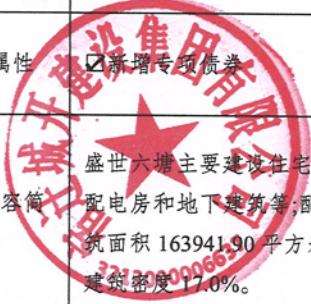
本项目收入主要包括住宅、储藏室、地下车位出售收入。项目建成后预计前五年每年平均销售 15%，住宅按 6500.00 元/平方米测算，住宅可售面积为 120718.45 平方米；储藏室按 2800.00 元/平方米测算，储藏室可售面积为 8050.56 平方米；地下车位 600 个，按照 50000 元/个测算。预计在债券项目存续期内，累计可实现收益 1.6367 亿元。

#### 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	盛世六塘小区一期	项目主管部门 (盖章)	宿迁豫建开发建设集团 有限公司
(预计)开工 时间	2022.10	(预计)完成时间	2024.12

项目建设/运营单位(盖章)	宿迁城开建设集团有限公司	项目负责人及联系电话	刘百元 18036952977
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>盛世六塘主要建设住宅、配套用房等;不计容建筑面积 41229.53 平方米, 主要建设储藏室、配电房和地下建筑等;配套建设给排水、供电、燃气、弱电等公用工程。盛世六塘项目总建筑面积 163941.90 平方米, 其中计容建筑面积 122712.37 平方米, 容积率 1.85, 绿地率 30.3%, 建筑密度 17.0%。</p>		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等);宿豫行审发[2021]38号, 苏 2021 宿迁市不动产权第 0083628 号, 建字第 321311202200033 号和建字第 321311202200040 号, 施工许可编号 321321202206300301。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义: 本项目为宿豫区重要的保障性住房工程, 通过项目建设, 可以提高所在地区居民生活水平和生活质量, 增加社会就业, 促进地区的产业结构调整, 优化配置土地资源, 促进土地合理利用, 完善社会保障, 促进和谐社会, 本项目的建设是宿迁市宿豫区加快城市化进程的需要。</p>		
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度: 本项目属城市建设基础设施, 它所产生的效益除一部分可以定量分析, 其他往往表现为许多难以用货币量化的社会效益, 如促进城镇化进程、发展房地产业、改善居民生活条件、提高地区居民水平、增加就业机会、促进地方产业结构等。本项目符合城市国民经济建设发展的需要, 是城市经济建设必不可少的基础设施项目。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性;项目投资额 91832 万元, 其中本期专项债券资金安排 10000 万元, 自筹资金 81832 万元。项目偿债计划可行性和偿债风险点: 项目方案与相关规划文件保持一致;满足宿迁市统筹城乡发展政策和产业发展政策, 项目的建设也适应了宿迁地区社会经济发展和产业结构调整的需要。合法性遭质疑引起的社会稳定风险的可能性很小, 风险等级较小。</p> <p>(3) 本项目收入主要包括住宅、储藏室和车位出售收入, 本项目收入主要包括住宅、储藏室、地下车位出售收入。项目建成后预计前五年每年平均销售 15%, 住宅按 6500.00 元/平方米测算, 住宅可售面积为 120718.45 平方米;储藏室按 2800.00 元/平方米测算, 储藏室可售面积为 8050.56 平方米;地下车位 600 个, 按照 50000 元/个测算。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容: 主要建设储藏室、配电房和地下建筑等;配套建设给排水、供电、燃气、弱电等公用工程。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括: 促进城镇化进程、发展房地产业、改善居民生活条件、提高地区居民水平、增加就业机会、促进地方产业结构。</p>		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性；项目投资额 91832 万元，其中财政预算资金 18366 万，本期专项债券资金安排 10000 万元，自筹资金 63466 万元。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性；本项目收入主要包括住宅、储藏室、地下车位出售收入。项目建成后预计前五年每年平均销售 15%，住宅按 6500.00 元/平方米测算，住宅可售面积为 120718.45 平方米；储藏室按 2800.00 元/平方米测算，储藏室可售面积为 8050.56 平方米；地下车位 600 个，按照 50000 元/个测算。预计在债券项目存续期内，累计可实现收益 1.6367 亿元，能够实现对债券本息的覆盖。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		9.1832			
	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				
	.....					
	自筹资金	自有资金		8.1832		
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	<p>宿迁市宿豫区为加快城市建设步伐，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，推动拆迁工作的顺利开展，贯彻货币化补偿、政策优惠安置原则。本项目建成以后，将解决被征地拆迁群众的安置居住问题。住房问题是重要的民生问题。</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	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	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: <u>韩元</u>  处(科)室: (盖章)	

附件 3

# 沐阳县 2024 年第四批江苏省政府新增专项债券 项目实施方案

项目：沐阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目

## 1、项目主要内容

沐阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目，位于沐阳扎颜路北侧、老沐河东侧。由江苏沐阳城开集团有限公司开发建设，项目占地 48.79 亩，新建高层 7 幢，为 18 层，总建筑面积约 111154.08 m<sup>2</sup>，容积率 2.4961，建筑密度 18.83%，容积率 2.4961，绿地率 33.57%。该项目地上建筑面积 81194.78 m<sup>2</sup>，住宅面积 80075.92 m<sup>2</sup>，总户数 792 户，居住人数 2772 人。物业 460.92 m<sup>2</sup>，党群、社区用房 450.53 m<sup>2</sup>，邮政用房 89.12 m<sup>2</sup>，公厕 92.93 m<sup>2</sup>。地下汽车库面积（非人防）19308.6 m<sup>2</sup>，地下自行车库、储藏室 10171.84 m<sup>2</sup>。机动车位 650 个，其中地上 64 个，地下 586 个，非机动车位 1598 个。（特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。）

## 2、项目经济社会效益分析

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

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

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

### 3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资为 38000 万元，其中：资本金 13000 万元，已于 2023 年度取得专项债 14000 万元、2024 年度取得专项债 8000 万元，拟使用本期年度专项债券金额 3000 万元。该项目于 2022 年 4 月开工建设，预计于 2024 年 11 月完工。

项目名称	项目 总投 资(万 元)① =②+ ③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资 本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资 金(非资 本金)⑨
沐阳县金鑫 嘉苑三期工 程建设项目	38000			13000	22000	3000	

#### 4、项目预期收益情况

根据对目前国内及沭阳县地区住宅用房设施经营状况的分析及人们未来消费水平的预测，主要参考目前沭阳县住宅及商业用房市场销售价格，考虑 2024 年后我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，就经营收入进行具体分析。经济评价过程中，该工程住宅价格暂按 8300 元/平方米，商业建筑 14000 元/平方米，车位 70000 元/个、储藏室 2500 元/平方米，经测算项目总收益 7.48 亿元，本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况，专项收入扣除相应的成本支出，根据现行的相关税法预计税（费），本项目增值税按 5% 计算，城市维护建设税按增值税 5% 计算，教育费附加及地方附加按增值税 5% 计算；企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%，剔除相关成本费用后的项目息税前利润为 3.686 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	沐阳县金鑫嘉苑三期工程 建设项目	项目主管部门 (盖章)	沐阳县住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2022年4月	(预计)完成时间	2024年11月
项目建设/运营单位(盖章)	江苏沐阳城开集团有限公司	项目负责人及联系电话	耿源 18662737107
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	<p>金鑫嘉苑三期工程，位于沐阳扎颜路北侧、老沐河东侧。由江苏沐阳城开集团有限公司开发建设，项目占地 48.79 亩，新建高层 7 幢，为 18 层，总建筑面积约 111154.08 m<sup>2</sup>，容积率 2.4961，建筑密度 18.83%，容积率 2.4961，绿地率 33.57%。该项目地上建筑面积 81194.78 m<sup>2</sup>，住宅面积 80075.92 m<sup>2</sup>，总户数 792 户，居住人数 2772 人。物业 460.92 m<sup>2</sup>，党群、社区用房 450.53 m<sup>2</sup>，邮政用房 89.12 m<sup>2</sup>，公厕 92.93 m<sup>2</sup>。地下汽车库面积（非人防）19308.6 m<sup>2</sup>，地下自行车库、储藏室 10171.84 m<sup>2</sup>。机动车位 650 辆，其中地上 64 辆，地下 586 辆，非机动车位 1598 个。</p>		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据（如国家、省委省政府及部门文件等）；</p> <p>根据国务院《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、市政府办公室《关于进一步做好中心城市棚户区改造工作的实施意见》（宿政办发〔2018〕78号）、《关于印发宿迁市中心城市棚户区改造工作规划（2018—2020）的通知》（宿政办发〔2018〕79号），沐阳发改局《关于沐阳金地建设开发有限公司新建金鑫嘉苑三期小区工程项目建议书的批复》（沐发基〔2018〕284号）等相关文件。</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义；</p> <p>用以满足棚户区改造安置需求和城市中等偏下收入住房困难家庭基本住房保障为目标，满足棚户区改造项目安置和住房困难群体的居住需求。</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>项目所在地社会经济发展势头良好，经济总量呈明显增长趋势，人民生活水平不断提高，为该项目的建设和运营提供了良好的条件。同时，项目所在地社会资源承载力强，有利于该项目的建设，而日益增长的市场需求为该项目提供了稳定的消费市场。本项目经济效益符合行业特点，同时有助于当地经济的合理发展，项目具有可行性。本项目在美化环境、提高人民生活水平、促进地方经济发展等方面具有良好的社会效益。本项目对安全性考虑充分，各项措施合理可行，潜在的危险、有害因素可以得到有效控制，达到安全运行的目的。因此，项目建设可行性方面的风险较低。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性；</p>		

	<p>金鑫嘉苑三期项目资金来源为：自有资本金 1.3 亿元，专项债券 2.5 亿元。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点；</p> <p>项目在保证住宅及商业正常销售和经营的前提下，可以实现财务平衡，按目前测算分析，可用于资金平衡相关收益总额为 36860.78 万元。经过测算，总体的对全部债务存续期融资本息覆盖倍数为 1.2 倍（36868.78 万元/30585 万元），因而我们预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目在财务上是可行的。</p>		
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容；</p> <p>新建高层 7 幢,为 18 层,总建筑面积约 111154.08 m<sup>2</sup>, 共建住宅 792 套。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些；</p> <p>建设 792 套定销商品房用于实物安置棚改户。</p>		
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性；</p> <p>沐阳县金鑫嘉苑三期建设工程项目为棚改建设项目</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性；</p> <p>根据对目前国内及沐阳县地区住宅用房设施经营状况的分析及人们未来消费水平的预测，主要参考目前沐阳县住宅及商业用房市场销售价格，考虑 2023 年后我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，就经营收入进行具体分析。经济评价过程中，该工程住宅价格暂按 8300 元/平方米，商业建筑 14000 元/平方米，车位 70000 元/个、储藏室 2500 元/平方米，经测算项目总收益 7.48 亿元，本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况，专项收入扣除相应的成本支出，根据现行的相关税法预计税（费），本项目增值税按 5% 计算，城市维护建设税按增值税 5% 计算，教育费附加及地方附加按增值税 5% 计算；企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%，剔除相关成本费用后的项目息税前利润为 3.686 亿元。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		3.8
	财政资金	政府预算资金安排	0
		政府专项债券资金安排	2.5
		其中：用作项目资本金	0
	自筹资金	自有资金	1.3
市场化融资		0	
项目中长期目标	<p>目标 1：满足棚户区改造安置需求</p> <p>目标 2：保障城市中等偏下收入住房困难家庭基本住房</p>		

一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2
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 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: <u>郝建平</u> 部门: (盖章)</p> 	
绩效处(科)室 审核意见	<p>处(科)室负责人: <u>张</u> 处(科)室: (盖章)</p> 	
分管处(科)室 审核意见	<p>处(科)室负责人: <u>时明东</u> 处(科)室: (盖章)</p> 	