

无锡市区 2025 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、东蕾苑二期经济适用房新建工程

（1）项目主要内容

东蕾苑二期经济适用房新建工程位于无锡市锡山区东北塘街道艳阳路与东亭北路交叉口西南侧，东蕾苑一期东侧。项目建设规划用地整体较为规整，自然水域沿地块西侧环绕，地块可建设用地面积 43689.00 m²，总建筑面积 143367.85 m²，其中地上建筑面积 112763.75 m²，地下建筑面积 30604.10 m²，包含 7 栋 26 层住宅、1 栋 23 层住宅、1 层配套公建等。建成后新建建筑主要用于居民住宅、配套及地下停车库用途。其中：住宅建筑面积 109285.10 m²、配套建筑面积 1626.93 m²；地下建筑面积 30604.10 m²，容积率 2.56，建筑密度 14.16%，绿化率 35.10%。

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

1）有益于改善东北塘居民生活条件，提高片区居民生活幸福指数

经济适用房的建设是深入贯彻落实科学发展观，是“民心工程”、“德政工程”，通过东蕾苑二期经济适用房新建工程的建设，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。

本项目的建设是一项实实在在的民生工程，是一项实实在在的城市品质工程，是一项实实在在的城市发展工程，也是一项实实在在的文明工程，推进棚户区改造工作，政策要先行，制定的棚户区改造政策要切实符合本地实际，有明确的价值取向，充分保障群众利益不受损。

2）是推进锡山区建设，推动区域产业结构提升，加快区域经济转型的需要

东蕾苑二期经济适用房新建工程项目的建设，符合江苏省《全省住房保障三年行动计划》《无锡市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》和无锡市相关内容及要求。项目建设和规模符合无锡城市发展地位和能级相适应，与人民群众日益增长、日趋多元的文化需求相适应，还有利于促进当地经济建设和社会发展。项目的建设安置了大量因东北塘街道以及其他大型公共设施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，进而有利于带动锡山区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。

3）直接和间接促进了区域经济的发展

本项目的建设符合无锡市锡山区国土空间规划近期实施方案，对推动东北塘街道区域范围内经济适用房发展具有积极意义。本项目的建设能发挥土地经济效益与社会效益，提高了土地利用效率，实现了土地的真正价值。除带来直接经济效益外还可以安置多余的就业人口，

同时还可以给政府每年带来更多的税收效益。同时项目的实施在一定程度上也直接带动了区域经济的发展。在项目进行建设时时，社区群众参加建设，增加了收入。工程所需的机械设备、人工、各种管道、钢筋、水泥、砂石等建筑材料也将就近购买，拉动了区域经济。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

项目于 2023 年 6 月初正式施工，预计 2026 年 10 月底竣工。整个建设周期约为 40 个月。具体实施进度见下表：

时间	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年
	1-6 月	7-12 月	1-5 月	6-12 月	1-6 月	7-12 月	1-6 月	7-12 月	1-10 月	10-12 月	1-12 月
项目审批											
勘察规划设计											
项目招投标											
工程现场施工											
竣工验收											
交付使用											

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
东蕾苑二期经济适用房新建工程	126574	0	0	76574	0	30000	20000

注：（1）其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2026 年发行债券 2 亿元，7 年期，年利率 2.5%；（2）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物业管理费、车位收入、广告费用以及政府性基金收入。经测算，债券存续期内总收益为 69380 万元，预计能覆盖债务本息。

(5) 事前绩效评估申报表

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2025 年度

项目名称	东亭苑二期经济适用房新建工程	项目主管部门 (盖章)	无锡市东亭街道办事处
(预计)开工 时间	2025 年 6 月	(预计)完成时间	2026 年 10 月
项目建设/运营 单位(盖章)	无锡市东亭街道办事处	项目负责人及 联系电话	平振超 13585000372
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续		
项目内容简介	本工程位于锡阳路以北，东亭北路以西。用地面积 43689 平方米，总建筑面积 143367.85 平方米，其中地上建筑面积 112763.75 平方米，地下建筑面积 30604.1 平方米。包含 7 栋 26 层住宅、1 栋 23 层住宅、1 层配套公建等。建成后新建建筑主要用于居民住宅，配套及地下停车场用途，容积率 2.56，建筑密度 14.16%，绿化率 35.1%。		
必要性论证	(1) 符合江苏省《全省住房保障三年行动计划》《无锡市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要》和无锡市相关内容要求。 (2) 项目实施产生的作用和意义：项目建设的内容和规模符合无锡城市发展地位和能级相适应，与人民群众日益增长、日趋多元的文化需求相适应，还有利于促进当地经济建设和社会发展，所以项目建设是完全必要的。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：1、合规性：取得方案审查意见、环评、立项批复、土地证、规划许可证、建设用地许可证；2、项目成熟度：建设目的明确，建设条件具备，建设规模及方案合理。 (2) 项目资金来源和到位可行性：1、项目资金来源：项目所需总投资约为 126574 万元，其中，地方预算资金 76574 万元，专项债券资金 50000 万元，资金来源和到位具有可行性。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目自身经营收益主要有物业管理、停车费、广告收入等，不足部分由土地出让金收入。债券存续期内按年付息，一次性还本。偿债计划可行。偿债风险点：自身经营收益可能会不符合预期，土地出让金受多重因素干扰，收益可能会不符合预期。		

公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容: 项目属于经济适用房建设, 公益项目。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些: 综合配套设施						
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性: 本项目债券资金占比 39.50%, 符合规定要求, 通过自营收益和地块出让收益完全覆盖债券本息, 预期收益可覆盖债券需求。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 主要根据物业管理, 车位收入, 广告收入、土地出让收入等进行测算, 债券存续期内收益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				12.6574		
	财政资金	政府预算资金安排				7.6574	
		政府专项债券资金安排				5	
		其中: 用作项目资本金				0	
							
	自筹资金	自有资金					
		市场化融资					
							
项目中长期目标	目标1: 本项目安置工程的实施, 在满足拆迁安置人口数量的同时, 使居民住房条件得到跨越式的发展, 其生活质量也将得到显著提高, 与东北地区经济快速发展同步增长。 目标2: 本项目的建设, 通过对被拆迁居民进行集中统一安置, 解决拆迁范围内存在的用地粗放、布局零乱、容积率低的突出问题, 科学合理规划原有土地用途, 充分挖掘存量建设用地的潜力。						
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释		标准值	参考分值	得分
决策(40)	项目实施的必要性(10)	任务明确性	国家法律法规, 国民经济和社会发展规划, 地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求		明确	2	2

		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段。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	3
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2

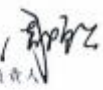
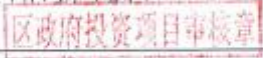
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否完备	完备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请必要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	必要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	3
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	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，有无有效保障	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	95

(6) 事前绩效评估审核表

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) 		

[illegible]

项目建设资金来源如下表：

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
洛社镇正明安置区（一期）C地块（二区）	39,407.84			11,907.84		6,000.00	21,500.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2026 年发行债券 2.15 亿元，7 年期，年利率 2.5%。

（4）项目预期收益情况

项目主要收入来源安置房销售收入，债券存续期内项目总收益 3.6750 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

2025 年度

项目名称	洛社镇正明安置区(一期)C 地块		项目主管部门 (盖章)	无锡市惠山区洛社镇人民政府
(预计) 开工时间	2024 年 7 月		(预计) 完成时间	2026 年 5 月
项目建设/运营单位 (盖章)	无锡惠龙建设投资有限公司		项目负责人及联系电话	陈雨佳 15251622985
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续			
项目内容简介	该项目用地面积约 15034 平方米, 总建筑面积 78132.46 平方米, 其中地上计容建筑面积 59236.70 平方米, 包括住宅建筑面积 56770.50 平方米, 公建配套 2466.2 平方米; 地上不计容建筑面积 1071.76 平方米; 地下建筑面积 17824 平方米。项目共设计 3 栋高层住宅、1 栋单层公共建筑、2 栋变电所和门卫等。			
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据 (如国家、省委省政府及部门文件等): 惠发改投 (2018) 22 号 (2) 项目实施产生的作用和意义: 本项目的建设将不仅改善当地居民的居住条件, 提高生活质量, 更有利于加快当地住宅资源布局调整, 公共卫生服务体系建设, 强化社区建设管理, 促进社会的和谐稳定。			
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度: 合规性: 惠行审投(2023)47 号 成熟度: 项目列入 2023 年棚户区改造计划, 纳入福利性住宅系统。本安置房小区的建设适应社会需求, 加之政府对拆迁安置工作的有序管理和保障体系, 本项目的建设有着广阔的市场空间。 (2) 项目资金来源和到位可行性: 资金安排列入年度财政支出计划。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 偿债计划可行性: 项目财务分析表明, 债券存续期内项目预期专项收入合计高于项目全部债券存续期内还本付息总额。 偿债风险点: 项目每年利息支出有保障, 主要风险点在于预期房产出让情况与实际情况有出入, 但项目本息备付率较高, 抗风险能力较强。			
公益性论证	(1) 专项债券资金主要投向棚户区改造; 建设内容为租赁住房新建工程。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体主要为工程建设费用。			
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性: 该项目建设资金由政府预算资金安排 1.19 亿元, 申请专项债券资金 2.75 亿元 (2025 年 0.6 亿元; 2026 年 2.15 亿元), 资金安排合理, 符合要求。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 预测该项目收入主要为安置房销售收入。收益预测合理性: 房产销售价格主要采用市场比较法, 同时为降低测算风险, 项目采用审慎原则, 当前测算定价略低于市场价格。项目工程勘察费参照《工程投资估算编制办法》, 勘察费按工程费用的 3.5% 估算; 监理费参照《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》通知》(发改价格〔2007〕670 号) 的规定计算。本项目内容较多, 项目复杂程度系数综合取为 1.0, 专业调整系数综合取为 1.0, 综合费率取 1.5%, 基数按工程费用; 管理费参照财政部“关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394 号)”, 建设单位管理费按工程费用的 1.0% 计。			
项目资金来源 (亿元)	项目 (预计) 投入资金总额		3.9408	
	财政资金	政府预算资金安排	1.1908	
		政府专项债券资金安排	2.7500	

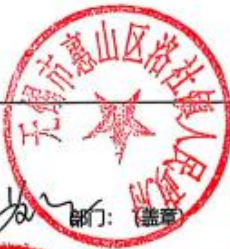
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
项目中长期目标	目标 1：项目按进度完工，专项债资金按规定用途规定时间使用。 目标 2：改善居住环境、丰富完善城市功能、提高居民生活幸福感。					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性（10）	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性（5）	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性（10）	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标（10）	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性（5）	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度（10）	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性（10）	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3

管理 (30)		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	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
	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	97

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据充分，取得立项批复文号：惠发改投（2018）22号； ②决策过程规范，按照要求作出决策；	通过 ☒ 不通过 ☐		通过 ☒ 不通过 ☐
实施可行性	①项目实施具备基本能力与条件，该项目建设得到了当地政府及相关部门的高度重视，政府在规划、资金、组织、制度等配套政策上都作了相应的安排； ②实施计划合理，风险可控：资金安排列入年度财政支出计划，项目每年利息支出有保障，本息备付率较高，抗风险能力较强；	通过 ☒ 不通过 ☐		通过 ☒ 不通过 ☐
项目公益性	①项目符合专项债券资金支持的领域，属于棚户区改造领域； ②专项债券资金能够形成公益性资本支出，建设内容为租赁住房新建工程，公益性资本支出主要为工程建设费用；	通过 ☒ 不通过 ☐		通过 ☒ 不通过 ☐
项目收益性	①项目自身能够产生足够收益； ②项目收益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项目基本信息清晰完整，设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标与本部门职能、发展规划等密切相关，设置全面且规范：从决策、过程、产出、效益、满意度方面都设置了指标； ③按项目实施内容和资金用途细化量化指标，按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 ☒ 不通过 ☐	通过 ☒ 不通过 ☐	
目标合理性	①绩效指标和指标值经过论证和合理测算，符合行业正常水平，参考同行业资料设定指标和指标值； ②数据可以获取，均为客观可获取数据；	通过 ☒ 不通过 ☐	通过 ☒ 不通过 ☐	
资金匹配性	①项目批复资金来源合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等明确且合规可行，投入经济：该项目建设资金由政府预算资金安排及专项债券资金，符合要求； ②政府债券资金与绩效目标匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金配比合理适中，绩效目标设定合理；	通过 ☒ 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:  (科)室: (盖章)  
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  (科)室: (盖章) 

3、春光苑安置小区一期 C 标段（北区）

（1）项目主要内容

建设规模及内容:项目用地总面积 18657 平方米，规划总建筑面积 51046 平方米，其中地上建筑面积 39153 平方米，地下建筑面积 11893 平方米。工程内容包括地上建筑、地下建筑及给排水、电力、通信、消防、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管所。

（2）项目经济社会效益分析

1）民生保障的核心诉求，助力群众“安居梦”

拆迁安置工作的根本目标是保障群众切身利益，本项目是解决被拆迁群众“安居”问题的核心载体。通过建设配套完善、居住舒适的安置小区，可让被拆迁群众早日告别临时过渡状态，入住环境优良、功能齐全的新居，切实改善生活品质（如更便捷的交通、更完善的社区服务、更安全的居住环境等）。这既是政府重视民生福祉的直接体现，也是落实住房保障、民生兜底政策的具体实践。

2）城市高质量发展的必然要求，优化空间与功能布局

城市化发展需要科学的空间规划与完善的功能配套支撑：

一方面，项目建设为钱桥街道的征收拆迁工作提供了坚实的安置保障，助力城市建设高效腾出合理发展空间，推动区域产业、居住等功能板块的优化整合，为后续城市更新、产业升级扫清“安置滞后”的障碍。

另一方面，规范化、高品质的安置小区建设，能有效提升钱桥街道的城镇形象与宜居水平。通过合理规划社区配套（如教育、医疗、文体设施等），完善公共服务承载基础，进一步增强钱桥街道的城市吸引力与发展后劲，为区域可持续发展注入动力。

3）维护社会和谐稳定的重要支撑，化解拆迁潜在矛盾

妥善地安置工作是化解拆迁矛盾、维护社会稳定的关键。本项目通过明确的安置方案与实体化的小区建设，让被拆迁群众对未来居住生活形成稳定预期，减少拆迁过程中的利益纠纷与诉求分歧；同时，“以安居促心安”，能增强群众对城市发展的认同感与支持度，为钱桥街道乃至惠山区的经济社会发展营造和谐稳定的环境。

（3）项目资金投入计划及建设计划

项目于 2023 年 9 月推进项目实施，2024 年 10 月项目开工，预计 2026 年 12 月项目完工，建设周期 26 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		
	9-12 月	1-2 月	3-6 月	7-12 月	1-12 月	1-4 月	5-7 月	8-12 月
前期手续								
项目审批								
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			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
春光苑安置小 区一期 C 标段 （北区）	26687			10687		7000	9000

注：其他资本金⑥：财政预算资金。

其他资金 （非资本金）⑨：拟使用 2026 年发行债券 0.9 亿元。

（4）项目预期收益情况

项目主要收入来源为为安置房住宅定向销售收入和车位经营租金收入，债券存续期内项目总收益为 19290 万元，预计可以覆盖债务本息。

（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

2025 年度

项目名称	春光苑安置小区一期C标段(北区)	项目主管部门(盖章)	无锡市惠山区钱桥街道办事处
(预计)开工时间	2024年10月	(预计)完成时间	2026年12月
项目建设/运营单位(盖章)	无锡市惠山区钱桥街道办事处	项目负责人及联系电话	钱冠群 0510-83217261
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续		
项目内容简介	项目用地总面积18657平方米,规划总建筑面积51046平方米,其中地上建筑面积39153平方米,地下建筑面积11893平方米。工程内容包括地上建筑、地下建筑及给排水、电力、通信、消防、绿化等配套设施。		
必要性论证	一、项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):惠行审投〔2024〕2号 二、项目设立的必要性:(一)保障民生核心诉求,助力群众“安居”:本项目是被拆迁群众安居的核心载体,通过建设配套完善、宜居舒适的安置小区,让群众告别临时过渡,改善居住与生活品质,是政府重视民生福祉、落实住房保障政策的具体实践。(二)契合城市高质量发展,优化空间功能布局:一方面为钱桥街道征收拆迁提供坚实安置保障,助力腾出合理发展空间,优化区域功能板块,扫清城市更新与产业升级障碍;另一方面通过高品质建设及教育、医疗等配套设施,提升街道城镇形象与宜居水平,增强城市吸引力和可持续发展动力。(三)支撑社会和谐稳定,化解拆迁潜在矛盾:以明确安置方案和实体化小区建设,稳定群众居住预期,减少拆迁纠纷;同时“以安居促心安”,增强群众对城市发展的认同感与支持度,为钱桥街道及惠山区发展营造和谐环境。		
可行性论证	一、项目投资合规性与项目成熟度: 合规性:惠行审投〔2024〕2号 成熟度:该项目建设得到了当地政府及相关部门的高度重视,政府在规划、资金、组织、制度等配套政策上都作了相应的安排。项目区经济发达,交通便利,施工所需的水、电、油等均可就近接入或购买,区域建材市场发达,项目所需建设原材料均可就近购买运入,施工条件便利。 二、项目资金来源和到位可行性:资金安排列入年度财政支出计划。 三、项目偿债计划可行性和偿债风险点: 偿债计划可行性:项目财务分析表明,项目财务评价期各年累计盈余资金没有出现负值,这说明项目能够维持正常运营和本息偿还。 偿债风险点:项目每年利息支出有保障,主要风险点在于预期房产租售情况与实际情况有出入,但项目本息备付率较高,抗风险能力较强。		
公益性论证	一、专项债券资金主要投向棚户区改造领域;建设内容为拆迁安置房工程。 二、专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括:工程建设费、工程建设其他费用、预备费。		
收益性论证	一、专项债券资金需求合理性:该项目建设资金由政府预算资金安排10687万元,申请专项债券资金16000万元,资金安排合理,符合要求。 二、项目自身收入、成本、收益预测合理性: 预测该项目收入主要为安置房住宅定向销售收入和车位经营租金收入。收益预测合理性:住宅的销售价格、停车位租赁价格主要采用市场比较法,同时为降低测算风险,项目采用审慎原则,当前测算定价略低于市场价格。		

项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额			2.6687		
	财政资金	政府预算资金安排		1.0687		
		政府专项债券资金安排		1.6		
		其中：用作项目资本金				
						
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	目标 1：项目按进度完工，专项债资金按规定用途规定时间使用。 目标 2：改善居住环境、丰富完善城市功能、提高居民生活幸福感。					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性（10）	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性（5）	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性（10）	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标（10）	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性（5）	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度（10）	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2

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

(6) 事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据充分，取得立项批复文号惠计发〔2005〕183号； ②决策过程规范，按照要求作出决策；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
实施可行性	①项目实施具备基本能力与条件，取得可研批复文号惠发改投〔2014〕53号和初步设计及概算的批复文号惠行审投〔2024〕2号，该项目建设得到了当地政府及相关部门的高度重视，政府在规划、资金、组织、制度等配套政策上都作了相应的安排； ②实施计划合理，风险可控；资金安排列入年度财政支出计划，项目每年利息支出有保障，本息备付率较高，抗风险能力较强；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目公益性	①项目符合专项债券资金支持的领域，属于棚户区改造领域； ②专项债券资金能够形成公益性资本支出，建设内容为拆迁安置房工程，公益性资本支出主要为工程建设费用；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目收益性	①项目自身能够产生足够收益； ②项目收益能够实现收益与融资自求平衡；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息清晰完整，设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标与本部门职能、发展规划等密切相关，设置全面且规范；从决策、过程、产出、效益、满意度方面都设置了指标； ③按项目实施内容和资金用途细化量化指标，按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值经过论证和合理测算，符合行业正常水平，参考同行业资料设定指标和指标值； ②数据可以获取，均为客观可获取数据；	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等明确且合规可行，投入经济；该项目建设资金由政府预算资金安排及专项债券资金，符合要求； ②政府债券资金与绩效目标匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金配比合理适中，绩效目标设定合理；	通过☑ 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) 

4、鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

(1) 项目主要内容

项目位于无锡市新吴区纬五路南侧，经九路东侧， 鸿运路西侧， 鸿声南路北侧。项目总用地面积约 60675 平方米，总建筑面积约 191749.34 平方米，新建住宅楼 12 幢， 18 班幼儿园， 睦邻中心， 4 座变配电房和 1 座单层地下车库。

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

随着新吴区鸿山街道城镇建设规模、开发力度进一步加大，以及保证拆迁户顺利安置，安居房建设已成为新吴区鸿山街道建设中的一个瓶颈，其艰巨性、复杂性和紧迫性显而易见，抓好安居房建设已迫在眉睫。鸿声家园三期拆迁安置小区工程既可安置本区大量拆迁户，提高了被征地居民的居住生活水平，解决了他们的后顾之忧，又美化了城市环境，为区域的其它建设项目提供了大量可建设用地，提高了土地利用效率。完善鸿声家园三期拆迁安置小区工程，解决被征地居民的居住问题，是有效利用本地区土地资源的前提和必要条件。项目的建设也有利于土地的节约集约利用，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。该项目建成后，还能在一定的程度上带动周边区域消费，进一步加快城市化水平进程。因此该项目具有良好的社会效益，对构建和谐社会具有积极地推动作用。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

鸿声家园三期拆迁安置小区项目计划 2021 年 12 月推进项目实施，建设周期至 2026 年 6 月，建设周期 42 个月，具体实施进度见下表：

[illegible]

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			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
鸿声家园三期拆迁安置小区工程	95023			19023	59000	5000	12000

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2022 年 6 月已发行债券 2.5 亿元，7 年期，年利率 2.89%；2023 年 3 月已发行债券 2.8 亿元，7 年期，年利率 2.95%；2024 年 3 月已发行债券 0.6 亿元，7 年期，年利率 2.4%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2026 年发行债券 1.2 亿元，7 年期，年利率 2.5%。

（4）项目预期收益情况

项目主要收入来源为停车费收入、门面租金收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 9.199 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

2025年度

项目名称	鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府鸿山街道办事处
开工时间	2021年12月	(预计) 完成时间	2026年6月
项目建设/运营单位 (盖章)	无锡鸿城建设有限公司	项目负责人及联系电话	姚永春13961735539
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续		
项目内容简介	项目位于无锡市新吴区纬五路南侧，经九路东侧，鸿运路西侧，鸿声南路北侧。项目总用地面积约60675平方米，总建筑面积191749.34平方米，新建住宅楼12幢，18班幼儿园，睦邻中心，4座变电用房和1座单层地下车库。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据(如国家、省委省政府及部门文件等):已取得上级部门项目可研批复等相关前期审批材料。 (2) 项目实施产生的作用和意义: 政府进行城市道路建设和其他公共基础设施建设项目时,对被拆迁住户进行安置所建,既可安置本区大量拆迁户,提高了被征地居民的居住生活水平,解决了他们的后顾之忧。又美化了城市环境,为区域的其它建设项目提供了大量可建设用地,提高了土地利用效率。项目的建设也有利于土地的节约集约利用,进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源,跨越发展门槛,步入新一轮快速成长阶段。该项目建成后,还能在一定的程度上带动周边区域消费,进一步加快城市化水平进程。因此该项目具有良好的社会效益,对构建和谐社会具有积极地推动作用。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度: 1、合规性: 取得方案审查意见、取得立项批复、取得环评登记表、取得建设工程规划许可证、取得建设用地规划许可证、取得施工许可证。2、项目成熟度: 建设目的明确,建设条件具备,建设规模及方案合理,已有项目可行性研究报告。 (2) 项目资金来源和到位可行性: 经估算,本项目总投资9.5023亿元,全部为建设投资,其中1.9023亿元来自政府预算资金,其余7.6亿元为政府专项债券资金。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 该项目预计债券存续期内政府基金收益可以覆盖债券存续期本息,该项目自身经营收益占总收益比重较低,如发生系统性风险,例如土地价格大幅下跌等不可控因素,可能会影响最终偿债。		
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容: 投向领域为保障性安居工程(棚户区改造),主要建设内容为项目总用地面积约60675平方米,总建筑面积约191749.34平方米,新建住宅楼12幢,18班幼儿园,睦邻中心,4座变电用房和1座单层地下车库。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括形成的一系列公益性项目固定资产。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性: 债券资金占项目总投资比为80%,预期土地收益、项目收益等能较好的覆盖偿债需求。 (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 停车位出租收益按市场价估算,门面房出租收益按商业面积按市场价估算。存续期内国有土地出让收益按市场价估算。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		9.5023
	财政资金	政府预算资金安排	1.9023
		政府专项债券资金安排	7.6
		其中: 用作项目资本金	
	自筹资金	自有资金	
		市场化融资	
项目中长期目标	目标1: 提高了被征地居民的居住生活水平,解决了他们的后顾之忧,又美化了城市环境。		

一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战	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	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	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	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
	内容 (30)	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
项目重复性			项目资金有无重复支持	不重复	2	2
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	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	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	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	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	印方鉴 320201195866 部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: 朱海 处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: 朱海 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。

(1) 项目主要内容

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂管所。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

[illegible]

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

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
丽景佳苑三期东地块农民安置房工程	143000			25000	92000	22000	4000

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2022 年 6 月已发行债券 3 亿元，7 年期，年利率 2.89%；2022 年 7 月已发行债券 1.5 亿元，10 年期，年利率 2.93%；2023 年 3 月已发行债券 3 亿元，7 年期，年利率 2.95%；2024 年 3 月已发行债券 0.5 亿元，7 年期，年利率 2.4%；2024 年 7 月已发行债券 1.2 亿元，7 年期，年利率 2.26%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2026 年发行债券 0.4 亿元，7 年期，年利率 2.5%。

（4）项目预期收益情况

项目主要收入来源为停车费收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 15.1133 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

2025年度

项目名称	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程		项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处
开工时间	2021年9月		(预计) 完成时间	2026年1月
项目建设/运营单位 (盖章)	无锡市新吴区硕放城市投资有限公司		项目负责人及联系电话	李龙0510-85300276
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续			
项目内容简介	本次新建项目用地面积为 139379 m², 项目规划总建筑面积: 327449.65 m², 地上总建筑面积: 237476 m², 地下总建筑面积: 89973.65 m²。包含25幢11-14层住宅楼、1所3层16班幼儿园、1幢3-4层公建配套用房和7个变电站, 沿街配套及地下停车库等。			
必要性论证	(1) 对照《产业结构调整指导目录(2011年本)2013修改版》, 本项目不属于其中的鼓励类、限制类和淘汰类; 对照《无锡市产业结构调整指导目录(试行)》(锡政办发〔2008〕6号), 本项目不属于其中淘汰类、禁止类和鼓励类。根据国务院《促进产业结构调整暂行规定》(国发〔2005〕40号)第十三条“不属于鼓励类、限制类和淘汰类, 且符合国家有关法律、法规和政策规定的, 为允许类”。 本项目不属于《限制用地项目目录(2012)》和《禁止用地项目目录(2012)》中的限制和禁止用地项目; 不属于《江苏省限制、禁止用地项目目录(2013年本)》中的限制和禁止类用地项目。 因此, 本项目符合城市化建设的目标, 符合国家和地方产业政策。 (2) 项目实施产生的作用和意义: 该项目的建设将极大改善新吴片区棚户区居民的居住环境, 美化城市面貌, 加快新吴片区城中村改造建设步伐, 推进产业结构升级。			
可行性论证	(1) 项目投资合规性与项目成熟度: 1、合规性: 取得方案审查意见、取得立项批复、取得环评登记表、取得建设用地规划许可证。2、项目成熟度: 建设目的明确, 建设条件具备, 建设规模及方案合理, 已有项目可行性研究报告。 (2) 项目资金来源和到位可行性: 1、项目资金来源: 本项目总投资约 14.3 亿元, 项目资金由无锡市新吴区硕放城市投资有限公司自行筹措, 其中政府预算资金2.5亿元, 政府专项债券资金11.8亿元 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 该项目除项目自身经营收益外, 还有存续期内政府基金收入, 可以覆盖债券存续期本息, 该项目自身经营收益占总收益比重较低, 如发生系统性风险, 例如政府基金收入大幅下跌等不可控因素, 可能会影响最终偿债。			
公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容: 投向保障性安居工程(棚户区改造)领域。 (2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些: 综合配套设施、安置房。			
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性: 本项目债券资金占比80% (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 本项目自身收益主要为停车费收入, 不足部分由政府性基金收入安排解决。			
项目资金来源	项目(预计)投入资金总额		14.3	
	财政资金	政府预算资金安排	2.5	
		政府专项债券资金安排	11.8	
		其中: 用作项目资本金		

(亿元)						
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
						
项目中长期目标	目标1：极大改善新吴片区棚户区居民的居住环境，美化城市面貌，加快新吴片区城中村改造建设步伐，推进产业结构升级					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规划	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2

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

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

(6) 事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

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

(1) 项目主要内容

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂管所。

1) 社会效益

2) 经济效益

(3) 项目资金投入计划及建设计划

[illegible]

项目招 投标															
三通一 平等															
基础及 结构施 工															
内外装 饰															
设备安 装															
基础设 施配套															

项目资金来源如下表所示：

项目 名称	项目总 投资 （万 元） ①=②+ ③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 （非资本 金）⑨
丽景佳 苑二期 南地块 安置房 工程	145000			25217.75	105782. 25	10000	4000

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2021 年 12 月已发行债券 0.6 亿元，7 年期，年利率 3.03%；2022 年 3 月已发行债券 5 亿元，7 年期，年利率 2.89%。2023 年 4 月已发行债券 3 亿元，7 年期，年利率 2.95%；2024 年 3 月已发行债券 1 亿元，7 年期，年利率 2.4%；2024 年 7 月已发行债券 0.5 亿元，7 年期，年利率 2.26%。2025 年 7 月调整梅村街道梅荆花苑五区三期 D2 地块安置房工程 2022 年 6 月已发行的债券 0.478225 亿元，年利率 2.89%，7 年期，调整债券的金额用于丽景佳苑二期南地块安置房工程。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2026 年发行债券 0.4 亿元，7 年期，年利率 2.5%。

（4）项目预期收益情况

项目主要收入来源为停车费收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预

测，债券存续期总收益为 15.0758 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

2025年度

项目名称	丽景佳苑二期南地块安置房工程	项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处
开工时间	2021年11月	(预计)完成时间	2026年1月
项目建设/运营单位(盖章)	无锡市新吴区硕放城市投资有限公司	项目负责人及联系电话	李觉0510-85300276
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续		
项目内容简介	项目总投资145000万元，规划总用地面积116296平方米，总建筑面积300610平方米，地上建筑面积208810平方米，其中住宅建筑面积204210平方米，公建配套面积4600平方米，地下室面积91800平方米，总户数2008户，建设内容包括10栋13/14F住宅、12栋9F住宅、1栋配套用房、人防及地下车库等。		
必要性论证	(1)《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》、《省政府关于加强棚户区(危旧房)改造工作的实施意见》。 (2)项目实施产生的作用和意义：安置房项目建设可为规划拆迁安置的农村住户以及少数困难户提供住房，使他们生活在配套设施齐全、交通较为便捷、环境较为优美的生活小区里，改善了他们的生活环境，提高了生活质量，有利于农民安居乐业。项目建设是保持社会稳定、构建和谐社会的需要。		
可行性论证	(1)项目建设投资合规性与项目成熟度：1、合规性：取得方案审查意见、取得立项批复、取得环评登记表、取得建设工程规划许可证、取得建设用地规划许可证、取得施工许可证。2、项目成熟度：建设目的明确，建设条件具备，建设规模及方案合理，已有项目可行性研究报告。 (2)项目资金来源和到位可行性：本项目总投资14.5亿元，项目资金由无锡市新吴区硕放城市投资有限公司自行筹措，其中政府预算资金2.521775亿元，政府专项债券资金11.978225亿元。 (3)项目偿债计划可行性和偿债风险点：该项目除项目自身经营收益外，还有存续期内政府基金收入，可以覆盖债券存续期本息，该项目自身经营收益占总收益比重较低，如发生系统性风险，例如政府基金收入大幅下跌等不可控因素，可能会影响最终偿债。		
公益性论证	(1)专项债券资金投向领域及建设内容：投向保障性安居工程(棚户区改造)。 (2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：综合配套设施、安置房		

收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性: 本项目债券占比达80% (2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 本项目自身收益主要为停车费收入, 不足部分由政府性基金收入安排解决。					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额			14.5		
	财政资金	政府预算资金安排			2.521775	
		政府专项债券资金安排			11.978225	
		其中: 用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
项目中长期目标	目标1: 给拆迁农民一个环境优美洁净、居住舒适安全、配套条件功能齐全的居住条件, 通过建设农民安置房, 使住房困难的低收入家庭“居者有其屋”, 提高农民生活质量, 有利于农民安居乐业					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4

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

管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	4
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
	总分				100	97

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■ 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□		
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、以上审核内容通过后，此表为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。

(6) 事前绩效评估审核表

[illegible]

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

项目名称	项目总 投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项 债券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资 本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
新安街道 丽新苑安 居房一期 工程	48000			17500	24000	6500	0

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%；2024 年 11 月已发行债券 0.3 亿元，15 年期，年利率 2.17%。

（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，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 3.6612 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

2025年度

项目名称	新安街道新苑安居房一期工程	项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府新安街道办事处
(预计) 开工时间	2022年9月	(预计) 完成时间	2025年10月
项目建设/运营 单位(盖章)	无锡市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	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续		
项目内容简介	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，建设内容包括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。		
必要性论证	1、依据： 锡新行审许【2020】411号：《关于新安街道新苑安居房一期工程项目建议书的批复》、《无锡市城市总体规划（2011年-2020年）》、《无锡市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）、《中华人民共和国环境保护法》（2014修订）。 2、作用和意义： 新安街道新苑安居房一期工程既可安置本区大量拆迁户，提高了被征地居民的居住生活水平，又美化了城市环境，为区域的其它建设项目提供了大量可建设用地，提高了土地利用效率。完善新安街道新苑安居房一期工程，解决被征地居民的居住问题，是有效利用本地区土地资源的前提和必要条件。项目的建设也有利于土地的节约集约利用，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。该项目建成后，还能在一定的程度上带动周边区域消费，进一步加快城市化水平进程。因此该项目具有良好的社会效益，对构建和谐社会具有积极地推动作用。通过发行债券筹集资金，成为在当前财政形势下，能够兼顾实施效率与成本控制的必要且可行的路径。		
可行性论证	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《建设工程监理及相关服务收费管理规定》的通知，发改价格〔2007〕670号文 （7）参照当地建设行政主管部门发布的造价信息进行估算，缺项的以市场询价为依据 （8）设计单位提供的设计方案图纸与文件 （9）无锡市建设工程及安装工程价格信息 2、项目资金来源和到位可行性 本项目总投资约48000万元，所需资金由区财政出资解决，其中政府预算资金安排17500万元，专项债券资金安排30500万元。		
	3、项目偿债计划可行性和偿债风险点 本项目将综合评估项目自身的偿债能力、预期经济效益与社会效益，并全面识别与控制相关风险，以确保债券能够成功发行并按期偿付。如资金不能到位，则项目不得不采用其他融资方法，这可能会增加项目开发成本，甚至影响项目进度。如果所筹资金不到位，将会影响工程进度和施工质量，甚至可能会造成停工，影响建设单位的正常运作，承担违约责任，损害建设单位的利益。		
公益性论证	（1）专项债券资金投向领域及建设内容： 专项债券资金投入保障性安居工程（棚户区改造），本项目通过切实改善棚户区居民的居住条件与安全，从根本上保障了群众的基本居住权利，是维护社会公平、改善民生的关键举措。 该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，建设内容包括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。		

收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性：本项目总投资约 48000 万元，其中政府预算资金安排17500万元，专项债券资金安排30500万元。 (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				4.8	
	财政资金	政府预算资金安排			1.75	
		政府专项债券资金安排			3.05	
		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，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	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	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	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	3
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	92

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

(6) 事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过☑ 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: 孙华联 部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: 王 处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: 王 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。

8、新安街道丽新苑安居房二期工程项目

(1) 项目主要内容

项目位于新安街道南湖园路以东、家和路以西、南湖中路以北、中心街以南。新安街道丽新苑安居房二期工程项目可建设用地面积约为 38992 平方米，项目总建筑面积：115690 平方米，地上总建筑面积：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。

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

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

2) 是推进高新区建设，推动区域产业结构提升，加快区域经济转型的需要。农民长期养成的生活垃圾随意丢弃、在住宅周围乱搭乱建的陋习一时难以改变。农村的房舍、街道建设缺乏规划，浪费大量土地；通行条件差，给农民的生产生活带来诸多不便；而通过本项目的建设，既可将散落在社区内各个角落的居民集中安置居住，改变农村脏乱差面貌，改善农民居住环境，又可以大大降低公共设施建设成本，实现农村生活社区化，打造承担“工业反哺、城市带动”的平台。项目的建设安置了大量因高新区以及其他大型公共设施及市场建设项目建设而被征地居民，解决了被征地居民的后顾之忧，进而有利于带动高新区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。

3) 直接和间接促进了区域经济的发展新安街道丽新苑安居房二期工程项目的建设，可以腾出大量建设用地，将用于能产生更高经济效益与税收效益的适应现代商业模式的新项目，除带来直接经济效益外还可以安置多余的就业人口，同时还可以给政府每年带来更多的税收效新安街道丽新苑安居房二期工程项目效益。同时项目的实施在一定程度上也直接带动了区域经济的发展。在项目进行建设时时，社区群众参加建设，增加了收入。工程所需的机械设备、人工、各种管道、钢筋、水泥、砂石等建筑材料也将就近购买，拉动了区域经济。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目 2022 年 10 月推进项目实施，建设周期至 2026 年 8 月，建设期 47 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
	6-9 月	10-12 月	1-6 月	7-9 月	10-12 月	1-6 月	7-9 月	10-12 月	1-6 月	7-12 月	1-8 月
项目审批											
勘察/规划设计											
项目招投标											
三通一平等											
基础及结构施工											
内外装饰											
设备安装											
基础设施配套											

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资 金（非资 本金）⑨
新安街道 丽新苑安 居房二期 工程	62400.8			16900.8	27500	1500	16500

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%；2024 年 11 月已发行债券 0.2 亿元，15 年期，年利率 2.17%；2025 年 8 月调整江溪街道东风家园三期一区安置房新建工程 2022 年 6 月已发行的债券 0.45 亿元，年利率 2.89%，7 年期，调整债券的金额用于新安街道丽新苑安居房二期工程项目。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2026 发行债券 1.65 亿元，年利息 2.5%，7 年期。

（4）项目预期收益情况

项目主要收入来源为停车费收入、物业费收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 5.8295 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

2025年度

项目名称	新安街道丽新苑安居房二期工程项目	项目主管部门 (盖章)	无锡市新吴区人民政府新安街道办事处
(预计) 开工时间	2022年10月	(预计) 完成时间	2026年8月
项目建设/运营 单位 (盖章)	无锡市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	☒ 新增专项债券 ☐ 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	1、依据： 锡新行审许【2020】38号；《关于新安街道丽新苑安居房二期工程项目建议书的批复》、《无锡市城市总体规划（2011年-2020年）》、《无锡市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）、《中华人民共和国环境保护法》（2014修订）。 2、作用和意义： 该项目的实施可改善新安片区居民生活条件，提高片区居民生活幸福指数；推进高新区建设，推动区域产业结构提升；整合有限土地资源，提高土地利用效率；完善新吴区建设规划，加快城市建设。采用发债模式实施本项目，是积极落实国家棚改政策、保障项目顺利推进的现实且必要的选择。		
可行性论证	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 2、项目资金来源和到位可行性 本项目总投资约 62400.8 万元，所需资金由区财政出资解决，其中政府预算资金安排16900.8万元，专项债券资金安排45500万元。 3、项目偿债计划可行性和偿债风险点 本项目将综合评估项目自身的偿债能力、预期经济效益与社会效益，并全面识别与控制相关风险，以确保债券能够成功发行并按期偿付。如资金不能到位，则项目不得不采用其他融资方法，这可能会增加项目开发成本，甚至影响项目进度。如果所筹资金不到位，将会影响工程进度和施工质量，甚至可能会造成停工，影响建设单位的正常运作，承担违约责任，损害建设单位的利益。		

公益性论证	(1) 专项债券资金投向领域及建设内容： 专项债券资金投入保障性安居工程（棚户区改造），本项目通过切实改善棚户区居民的居住条件与安全，从根本上保障了群众的基本居住权利，是维护社会公平、改善民生的关键举措。 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。					
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，其中政府预算资金安排16900.8万元，专项债券资金安排45500万元。 (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	1.69			
		政府专项债券资金安排	4.55			
		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二期工程建设，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
	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	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

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

徐州市区 2025 年第四批江苏省政府 新增专项债券项目实施方案



项目：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

项目投资建设大、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	50,000.00	50,000.00	

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：

	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
项目实施步骤	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 11.53 亿元，商业用房销售收入 0.61 亿元，车位销售收入 1.43 亿元，债券存续期内物业收入 0.38 亿元，合计 13.94 亿元，扣除相关税费和其他费用 0.42 亿元，收益 13.53 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）	19,308.64	20,595.71	21,961.65	23,411.49	24,950.62	26,584.76	2,631.71	139,444.58
1	住宅销售收入	16,357.94	17,404.85	18,518.76	19,703.96	20,965.01	22,306.79		115,257.31
其中	销售建筑面积（m²）	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.05		132,822.20
	销售价格（万元/m²）	0.7389	0.7862	0.8366	0.8901	0.9471	1.0077		
2	商业用房销售收入	864.06	919.36	978.20	1,040.80	1,107.41	1,178.29		6,088.12
其中	商业用房建筑面积（m²）	707.70	707.70	707.70	707.70	707.70	707.70		4,246.20
	销售价格（万元/m²）	1.2209	1.2991	1.3822	1.4707	1.5648	1.6650		
3	车位销售收入	2,031.81	2,161.85	2,300.21	2,447.42	2,604.06	2,770.72		14,316.07
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）	9.3632	9.9624	10.6000	11.2784	12.0003	12.7683		
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（m²）	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/m²）	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	
二	支出（万元）	577.32	615.64	656.32	699.51	745.38	794.08	70.51	4,158.76
1	各项税费	191.14	203.73	217.09	231.28	246.36	262.38	17.88	1,351.99
2	其他费用	386.17	411.91	439.23	468.23	499.01	531.70	52.63	2,736.26
三	收益	18,731.32	19,980.07	21,305.33	22,711.98	24,205.24	25,790.68	2,561.20	135,285.82

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

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2025年度

项目名称	徐州高新区铜庄城市更新项目	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	2025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有限公司	项目负责人及 联系电话	杨镇郡15896422568
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 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	(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。 (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。		
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	(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、绿化及量化等配套居民，项目建设严格按照国家、省、市有关规定，用于安置居民。 (2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些：项目建设安置房，对居民进行 集中安置，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是安置小区基础设施 十分完备，水、电、燃气、卫生等一系列市政设施均一步到位；二是安置小区内设有商 业等完善的配套生活设施；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，从使用(功能配置)与空间(视觉体验)两个层面全面提升居住品质。区别于以营利为目的商品 房，群众安置采用产权调换的形式，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享 受到城市建设的“实惠”。		

收益性论证	(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。 (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。					
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	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

	(10)	绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投融资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	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	3
收益预测合理性	评估项目收益预测是否科学合理			合理	4	4
债券资金需求合理性 (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√ 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：周建 部门：（盖章）					
绩效处（科）室 审核意见	处（科）室负责人：何秋 处（科）室：（盖章）					
分管处（科）室 审核意见	处（科）室负责人：周建 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

2025 年第四批江苏省政府 新增专项债券(棚户区改造专项债券)之新沂市 项目实施方案

项目 1: 新沂市轻工路东地块城镇更新项目

1、项目主要内容

项目总投资 142278.34 万元,对轻工路东地块进行城镇更新(按城市更新标准设计)、功能提升、综合片区整理、配套基础设施建设等。本项目使用土地面积约 134.40 亩,新增建筑面积 319006 平方米,分东西两个片区建设。

2、项目经济社会效益分析

一是项目建设和运营过程中需要一批人员,对缓解当地社会就业压力有一定的积极作用。

二是该项目具有极强的区域经济带动力和一定的盈利能力,项目的实施可以直接改善该区域居民生活水平和提高生活质量。

三是项目的建设及运营对当地的供水供电、污水处理、通讯及道路等基础设施提出更高的要求,项目在建设及运营期对当地餐饮、商贸等社会服务需求也将进一步加大,有利于促进当地基础设施和社会服务水平的进一步提高。

3、项目资金投入计划及建设计划

本期江苏省政府债券之新沂市项目计划总投资 142,278.34 万元,其中:自筹项目资金 122,278.34 万元、政府专项债券 20,000 万元。

项目名称	项目总 投资(万 元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有 地方 政府 专项 债券 资金 金额 ④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
新沂市轻工路东地块城镇更新项目	142278.34				-	20000	122278.34

注:本表资金来源中其他资金全部为自筹资金。

4、项目预期收益情况

项目收入包括主要包括来源为安置房、配套商业及地下车位的销售收入、地上车位的停车费收入、充电桩收入。项目收入 201,639.72 万元,项目成本费用 144,086.87 万元。结合相关的项目收入和项目成本预测情况,本期债券存续期内,可用于还本付息项目收益 34,841.05 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

2025 年度

项目名称	新沂市轻工路东地块城镇更新项目	项目主管部门 (盖章)	新沂市城市投资发展集团有限公司
(预计)开工 时间	2022 年 10 月	(预计)完成时间	2025 年 10 月
项目建设/运营 单位(盖章)	新沂市城发置业有限公司	项目负责人及 联系电话	沈慧敏 15862137919
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续		
项目内容简介	项目总投资 142278.34 万元，对轻工路东地块进行城镇更新(按城市更新标准设计)、功能提升、综合片区整理、配套基础设施建设等。本项目使用土地面积约 134.40 亩，新增建筑面积 319006 平方米，分东西两个片区建设。		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据： 新沂市行政审批局《江苏省投资项目备案证》(备案：新行审批备〔2021〕339 号)。 (2) 项目实施产生的作用和意义： 本项目建设，落实中央、省市相关文件精神的需要，是贯彻科学发展观的具体体现，是改善民生的重要举措。该项目的实施有利于美化环境，完善城市功能，有利于改善市民的居住条件。能够改善民生、改善困难家庭居住条件，也能改变新沂市的市容市貌，完善城市功能。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度： 项目建设已经编制项目可研性报告，新沂市行政审批局对项目进行批复。 本项目已经过严格的可行性论证，实施条件成熟，实施计划科学可行。项目实施单位根据项目的需要成立项目组，制定了项目相关的管理制度。人员职责分工明确合理，运行机制完善，工程计划进度安排清晰明确，能够有效完成项目建设。 (2) 项目资金来源和到位可行性： 项目拟投资 14.2278 亿元，其中：自筹项目资金 12.2278 亿元，专项债券 2.0000 亿元。 目前，项目资本金已陆续到位，专项债券为政府发债，信誉度高，资金能及时到位。 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点： 按照项目在存续期内收入和支出测算，项目实施单位在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 5.28 倍，还本付息资金有充分保障。项目偿债的风险点低。		

公益性论证	(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(主要支持在建收尾项目,新开工城市危旧房改造项目)"项目。 建设内容:项目建设占地面积 89590.41 平方米(约 134.38 亩),总建筑面积 319006 平方米,其中地上计容建筑面积 243473 平方米(包括安置房 214686 平方米,配套公建 28788 平方米),地下不计容建筑面积 75533 平方米,共计 1922 户,容积率 2.72,停车位 2090 辆(包括地上 359 辆,地下 1731 辆)。 (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“新沂市轻工路东地块城镇更新项目”项目支出。						
收益性论证	项目收入包括主要包括来源为安置房、配套商业及地下车位的销售收入、地上车位的停车费收入、充电桩收入。项目收入 201,639.72 万元,项目成本费用 144,086.87 万元。结合相关的项目收入和项目成本预测情况,本期债券存续期内,可用于还本付息项目收益 34,841.05 万元,项目收益本息覆盖倍数 1.55。						
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额					14.227834	
	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					12.227834
		市场化融资					
							
项目中长期目标	目标 1:建立健全项目资金使用制度、项目实施单位财务及业务管理制度,按相关制度使用项目资金、管理项目运营; 目标 2:控制项目完工进度及项目成本,如期、保质、保量的完成工作目标; 目标 3:项目运营期间,按计划实现收入、支出、还本付息,实现专项债券项目年度收支平衡; 目标 4:项目将对棚户区居民拆迁安置,在整理后的土地上进行安置房建设,小区以安置房为主,满足小区拆迁户的基本生活需要。创造布局合理、配套齐全、环境优美的新型居住小区,解决棚户区危旧房问题、改善原棚户区居民居住条件,合理规划土地,提高土地利用,改善居民生活居住条件,构建环境优美的宜居城市,提升新沂城市形象和城市综合竞争力。						
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	

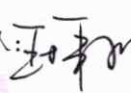
决策 (40)	项目实施的 必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	1.9
	项目实施的 公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	4
	项目实施的 收益性 (10)	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	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	1.9

		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	1.9
		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	1.9
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	1.8
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	1.8
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	2.6
		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	2.6
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3.7
	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	2.7
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	2.5
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	3.5
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分				100	95.8	

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 ☐ 通过 ☒ 不通过 ☐ 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

2025 年第四批江苏省政府新增专项债券
之南通市区棚户区改造项目实施



项目 1 凤仙花苑二期首期项目

1. 项目主要内容

刘桥镇凤仙二期首期项目占地约 45.2 亩，规划总建筑面积约 7 万平方米，住宅建筑面积约 4.45 万平方米，拟建设 4 栋 10 层住宅以及 2 栋 16 层住宅，合计 392 套安置房。

2. 项目经济社会效益分析

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

3. 项目资金投入计划及建设计划

项目总投资约 5.8 亿元，项目资金来源为政府预算资金 3.14 亿元，专项债券资金 2.66 亿元。项目于 2025 年 7 月开工建设，预计于 2027 年 12 月完工。本次拟申请发行 7 年期专项债券 1.06 亿元，剩余非资本金计划于以后年度申请专项债券。

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
凤仙花苑二 期首期项目	58,000.00			31,400.00		10,600.00	16,000.00

4. 项目预期收益情况

项目收益来源于安置余房销售、车位销售、安置房结算差价、商铺销售、包干经费等收入，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	30,000.00
2	车位销售收入	2,000.00
3	安置房补差收入	2,700.00
4	商铺销售收入	5,000.00
5	包干经费	5,000.00
合计		44,700.00

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，可通过余房销售收入、商铺销售收入、包干经费等收入弥补。综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为 44,700.00 万元。



5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2025 年度

项目名称	凤仙花苑二期首期项目	项目主管部门 (盖章)	南通市通州区刘桥镇人民政府
(预计) 开工时间	2025.7	(预计) 完成时间	2027.12
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	王均 13861959457
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续		
项目内容简介	刘桥镇凤仙二期首期项目占地约 45.2 亩，规划总建筑面积约 70000 平方米，住宅建筑面积约 44500 平方米，拟建设 4 栋 10 层住宅以及 2 栋 16 层住宅，合计 392 套安置房		
必要性论证	(1) 项目申请设立的依据 区行政审批局出具了关于凤仙二期首期的项目审批文件 (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 本项目总投资约 5.8 亿元，全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与 2025 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 3.14 亿元，专项债券资金 2.66 亿元，该项目已经列入区棚改计划，符合申报 2024 专项债券计划 (3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 该项目收入主要为商铺出售收入、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			5.8		
	财政资金	政府预算资金安排		3.14		
		政府专项债券资金安排		2.66		
		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：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，打造宜居新刘桥					
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	项目设立是否具	客观	3	3



		性	有现实需求			
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	2
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	4
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	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	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论	可行	2	2



	(10)		证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行			
		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	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应	明确	5	5



	可行性 (10)		急安排			
		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[]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✓ 不通过□		通过✓ 不通过□		
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过✓ 不通过□		通过✓ 不通过□		
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过✓ 不通过□		通过✓ 不通过□		
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过✓ 不通过□		通过✓ 不通过□		
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过✓ 不通过□	通过✓ 不通过□			
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过✓ 不通过□	通过✓ 不通过□			
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过✓ 不通过□		通过✓ 不通过□		
审核结果		通过✓ 不通过□	通过✓ 不通过□			
主管部门 审核意见	 部门负责人：_____ 部门：（盖章）_____					
绩效处（科）室 审核意见	 处（科）室负责人：_____ 处（科）室：（盖章）_____					
分管处（科）室 审核意见	 处（科）室负责人：_____ 处（科）室：（盖章）_____					

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

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

项目2 先锋街道润锋花苑三期

1. 项目主要内容

先锋街道润锋花苑三期建设地点位于先锋街道周圩村,用地面积约 1.88 万平方米,总建筑面积约 4.5 万平方米,拟建 4 栋住宅、1 栋附楼,1 栋变电所,1 栋开关站,共计住宅约 242 套。

2. 项目经济社会效益分析

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

3. 项目资金投入计划及建设计划

项目总投资 3.1 亿元,其中自筹 1.8 亿元,其余资金通过申请发行专项债筹集。项目于 2023 年 6 月开工建设,预计于 2026 年 3 月完工。本次拟申请发行 7 年期专项债券 1.1 亿元,剩余非资本金计划于以后年度申请专项债券。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
先锋街道润 锋花苑三期	31,000.00			18,000.00		11,000.00	2,000.00

4. 项目预期收益情况

本项目收益主要来源于创新区包干经费、余房销售收入、车位销售收入等，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	26,404.88
2	余房销售收入	11,416.50
3	车位销售收入	1,000.00
4	安置房补差收入	1,430.00
合计		40,251.38

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，可通过余房销售收入、车位销售收入、包干经费等弥补。综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为 40,251.38 万元。

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2025 年度

项目名称	先锋街道润锋花苑三期	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	2025.12	(预计)完成时间	2026.06
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	宋嘉春 0513-86129986
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续		
项目内容简 介	先锋街道润锋花苑三期建设地点位于先锋街道周圩村,用地面积约 1.88 万平方米,总建筑面积约 4.5 万平方米,拟建 4 栋住宅、1 栋附楼,1 栋变电所,1 栋开关站,共计住宅约 242 套。		
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润锋花苑三期备案的批复。 (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) 项目建设投资合规性与项目成熟度 项目总投资 3.1 亿元,全部用于该建设内容。同时,本次申报额度与 2025 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 1.8 亿元和政府专项债券资金 1.3 亿元,符合申报 2025 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、物管用房、婴幼儿照护用房、居家养老服务站、邮政服务用房、公厕、门卫兼治安联防站、消控室、弱电机房、生活垃圾收集站、建筑垃圾收集点、配电室、开闭所等。 (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、物管用房、婴幼儿照护用房、居家养老服务站、邮政服务用房、公厕、门卫兼治安联防站、消控室、弱电机房、生活垃圾收集站、建筑垃圾收集点、配电室、开闭所等。					
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				3.1	
	财政资金	政府预算资金安排			1.8	
		政府专项债券资金安排			1.3	
		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：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	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	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			98		



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)  



附件 3

2025 年第四批江苏省政府新增专项债券之 如皋市棚户区改造项目实施方案

我市申请发行 2025 年第四批江苏省政府专项债券之棚户区改造项目 3.90 亿元。具体如下：

项目 1：如皋志颐花园二期建设项目

1、项目主要内容

如皋市志颐花园二期建设项目：该项目用地面积 46430 m²，新建安置房，总建筑面积约 117735 m²，其中计容面积为 84631 m²，商业面积约 2446 m²，容积率为 1.82，建筑密度 15.4%，绿地率 30.1%。小区包含住宅、商业和公建配套，共有安置房 698 套，同时建设配套设施包括给水、污水、雨水、燃气等管线、道路及景观绿化等工程。

2、项目经济社会效益分析

本项目的实施，是为改善周边环境的必然选择，是提高人民生活水平的必然选择。对低效利用地的在开发和更新改造，提高土地级差收益，在优化土地结构布局的同时，可以有效改善城镇生活居住环境，修缮、兴建基础设施，从而提升城镇化质量，是区域更加和谐宜居、富有活力，老百姓更加有“获得感”和“幸福感”。

本项目改造了如皋市的旧貌，将原有破旧的房屋进行拆除，

对被拆迁户进行统一安置。同时，注重对城市物质环境要素的整合，将城市形象与环境要素有机的结合起来，突出了城市的文明程度和人民的生活水平，进一步提升了如皋市形象。

其次，通过本项目的建设，使项目区域人气倍增，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对周边地区的影响力，从而推动区域经济的不断增长。商业的蓬勃发展，必然促进城市经济建设和财政收入的增长。

另外，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，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。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目单位为中皋置业有限公司，总投资为 107,880.00 万元，拟使用政府专项债券 20,000.00 万元，资本金 68,400.00 万元，其他为非资本金投入。项目于 2022 年 12 月 20 日开工，计划 2026 年 3 月 30 日竣工。

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
如皋市志颐花园 二期建设项目	107,880.00			68,400.00		20,000.00	19,480.00

注：（1）本表格一个项目出具一份。

（2）表内数据取自会计师事务所出具的“项目收益与融资平衡财务评估报告”。

（3）如有其他资金构成，请在表格下方用文字形式描述。

4、项目预期收益情况

根据如皋市志颐花园二期建设项目财评表格数据分析汇总，本债券存续期内项目运营总收入扣除付现运营总成本和税金后，项目总收益为 31,024.23 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

2025 年度

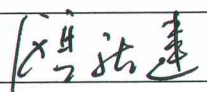
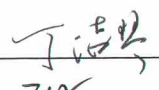
项目名称	如皋市志颐花园二期建设项目		项目主管部门 (盖章)	如皋市住房和城乡建设局
(预计) 开工时间	2022-12-20		(预计) 完成时间	2026-3-30
项目建设/运营单位 (盖章)	中皋置业有限公司		项目负责人及联系电话	薛海波 15851369866
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续			
项目内容简介	该项目用地面积 46430 m ² , 新建安置房, 总建筑面积约 117735 m ² , 其中计容面积为 84631 m ² , 商业面积约 2446 m ² , 容积率为 1.82, 建筑密度 15.4%, 绿地率 30.1%。小区包含住宅、商业和公建配套, 共有安置房 698 套, 同时建设配套设施包括给水、污水、雨水、燃气等管线、道路及景观绿化等工程 (配套设施各项指标严格按照规划条件中设定的标准落实)。			
必要性论证	(1) 棚户区、城中村改造等保障性工程得到了党和国家的大力支持; (2) 江苏省积极推进棚户区、城中村改造等保障性住房工程; (3) 如皋市不断推进棚户区、城中村改造等保障性住房工程;			
可行性论证	(1) 本项目已纳入如皋市年度政府投资建设项目计划; (2) 本项目已经完成项目核准;			
公益性论证	(1) 既能使原有居民改善居住生活环境, 又可以扩展区域发展空间, 加快城镇化进程, 形成区域经济新的增长点, 从而推动经济进一步发展; (2) 促进经济建设领域投资、拉动城市内部消费需求;			
收益性论证	(1) 项目运营期内可实现自平衡。			
项目资金来源 (亿元)	项目 (预计) 投入资金总额		10.7880	
	财政资金	政府预算资金安排		
		政府专项债券资金安排	2.0000	
		其中: 用作项目资本金		
				
	自筹资金	自有资金	8.7880	
		市场化融资		
				

项目中长期目标	(1) 凭借项目区交通便利的优势, 带动周边地区繁荣, 推动产业带集聚效应的形成, 吸引更多客商投资, 提升区域经济发展水平, 促进如皋市经济增长。 (2) 优化城市资源配置, 促进城市经济可持续发展, 为如皋提升产业化水平提供重要基础条件。 (3) 建设现代化居住小区, 改善居民居住条件, 提升居民生活质量。 (4) 提高城市的综合素质, 提升如皋市整体形象, 加快城乡一体化进程, 促进社会和谐可持续发展。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

项目 2: 吴窑北沿保障性住房（一期 WY2013-53#地块）建设项目

1、项目主要内容

吴窑北沿保障性住房（一期 WY2013 - 53#地块）建设工程项目: 地块安置房建设工程项目位于吴窑镇如港路东、羊城路南。用地面积 26342 m²，总建筑面积约 65070.84 m²，其中计容面积约 52634.84 m²，地上建筑面积 53278.41 m²，地下建筑面积 11792.43 m²，容积率 1.99，建筑密度 21.46%，绿地率 30.2%。安置产品为 4 幢 18F、2 幢 11F 高层，规划总套数 376 套，机动车位 397 个（地面 151 个，地下 246 个），非机动车位 1154 个。同步实施道路、给排水、强弱电、绿化、路灯等配套工程。

2、项目经济社会效益分析

本项目的实施将拉动投资和消费，将增加周边区域商业网点，有利于进一步吸引投资，推动吴窑经济增长，新增众多的就业机会，从而解决部分村民的就业问题。同时，在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给相关行业增加了就业机会，由此项目带动了间接的就业岗位。

另外，本项目的建设实施，将提高和改善居住水平和生活环境质量，促进生活配套等各方面设施的完善。项目注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，在满足交通、消防等市政设施的同时，提高地块的利用率，扩大绿化面积，营造人与自

然的和谐环境，建设风格与城市周围景观相协调发展，给市民创造了一个良好的工作环境和生活空间，提高了市民的居住和生活条件。本项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量的影响是正面和积极的。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目单位为如皋市中皋新城镇开发建设有限公司，总投资为32,751.00 万元，拟使用政府专项债券 13,000.00 万元，资本金 6,552.00 万元，其他为非资本金投入。项目于 2024 年 3 月 28 日开工，计划 2026 年 8 月 18 日竣工。

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
吴窑北沿保障性住房（一期 WY2013 - 53#地块）建设工程项目	32,751.00			6,552.00		13,000.00	13,199.00

注：（1）本表格一个项目出具一份。
（2）表内数据取自会计师事务所出具的“项目收益与融资平衡财务评估报告”。

(3) 如有其他资金构成，请在表格下方用文字形式描述。

4、项目预期收益情况

根据吴窑北沿保障性住房（一期 WY2013 - 53#地块）建设工程项目财评表格数据分析汇总，本债券存续期内项目运营总收入扣除付现运营总成本和税金后，项目总收益为 18,923.73 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

2025 年度

项目名称	吴窑北沿保障性住房（一期 WY2013-53#地块）建设工程		项目主管部门 (盖章)	如皋市住房和城乡建设局
(预计) 开工时间	2024-3-28		(预计) 完成时间	2026-8-18
项目建设/运营单位 (盖章)	如皋市中皋新城镇开发有限公司		项目负责人及联系电话	顾佳佳 15162749066
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续			
项目内容简介	如皋市吴窑北沿保障性住房(一期 WY2013-53#地块)地块安置房建设工程项目位于吴窑镇如港路东、羊城路南。用地面积 26342 m ² ，总建筑面积约 65070.84 m ² ，其中计容面积约 52634.84 m ² ，地上建筑面积 53278.41 m ² ，地下建筑面积 11792.43 m ² ，容积率 1.99，建筑密度 21.46%，绿地率 30.2%。安置产品为 4 幢 18F、2 幢 11F 高层，规划总套数 376 套，机动车位 397 个（地面 151 个，地下 246 个），非机动车位 1154 个。同步实施道路、给排水、强弱电、绿化、路灯等配套工程。			
必要性论证	(1) 棚户区、城中村改造等保障性工程得到了党和国家的大力支持； (2) 江苏省积极推进棚户区、城中村改造等保障性住房工程； (3) 如皋市不断推进棚户区、城中村改造等保障性住房工程；			
可行性论证	(1) 本项目已纳入如皋市年度政府投资建设项目计划； (2) 本项目已经完成项目核准；			
公益性论证	(1) 既能使原有居民改善居住生活环境，又可以扩展区域发展空间，加快城镇化进程，形成区域经济新的增长点，从而推动经济进一步发展； (2) 促进经济建设领域投资、拉动城市内部消费需求；			
收益性论证	项目运营期内可实现自平衡。			
项目资金来源 (亿元)	项目 (预计) 投入资金总额		3.2751	
	财政资金	政府预算资金安排		
		政府专项债券资金安排	1.3000	
		其中：用作项目资本金		
				
	自筹资金	自有资金	1.9751	
		市场化融资		
				

项目中长期目标	(1) 利用项目区交通便利的优势, 带动吴窑周边地区繁荣, 推动产业带集聚效应的形成, 吸引更多客商投资, 提升区域经济发展水平, 促进吴窑镇及邻近镇区经济增长。 (2) 优化城市资源配置, 促进城市经济可持续发展, 为如皋提升产业化水平提供重要基础条件。 (3) 建设现代化居住小区, 改善居民居住条件, 提升居民生活质量。 (4) 提高城市的综合素质, 提升如皋市整体形象, 加快城乡一体化进程, 促进社会和谐可持续发展。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过 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: 陈新建	部门: (盖章)		
绩效处(科)室审核意见	处(科)室负责人: 丁浩	处(科)室: (盖章)		
分管处(科)室审核意见	处(科)室负责人: 张	处(科)室: (盖章)		

项目 3：GJ2010-114#地块二期保障性住房项目

1、项目主要内容

GJ2010 - 114#A 地块二期保障性住房项目：项目建设地点为如皋市如城街道花城大道以东、解放路以北、志颐路以西。该项目占地面积 18189 平方米新建保障性住房，总建筑面积 53128.57 平方米，其中地上建筑面积 41589.18 平方米，地下建筑面积 11539.39 平方米， $1.70 < \text{容积率} < 2.10$ ，建筑密度 $< 25\%$ ，绿地率 $> 30\%$ ，建筑性质：商业、居住。

2、项目经济社会效益分析

GJ2010 - 114#A 地块二期保障性住房项目所在地交通便利，建设必将带动周边地块的繁荣，提高城市的综合素质和整体投资环境。现代化的居住小区的建设，既改善了农民居住条件，又使如皋市的形象得到提升。对于优化投资环境，方便客商投资，推动产业带集聚效应的形成，进而加快城乡一体化进程及提升区域经济发展水平和促进和谐可持续发展，具有良好的经济和社会效益。

该项目的宗旨是优化城市资源配置，形成生活要素集中居住和区域经济集群优势，妥善安置乡镇居民。通过本项目的实施有利于如皋市的全面配套建设，进一步为乡镇提升产业化水平提供重要的基础条件，可以使土地利用更为合理，土地效益得到充分发挥。因而本项目建设是十分必要的。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目单位为如皋市城市产业发展集团有限公司，总投资为31,743.00万元，拟使用政府专项债券6,000.00万元，资本金6,348.60万元，其他为非资本金投入。项目于2022年12月30日开工，计划2025年12月31日竣工。

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
GJ2010-114#地块二期保障性住房项目	31,743.00			6,348.60		6,000.00	19,394.40

注：（1）本表格一个项目出具一份。

（2）表内数据取自会计师事务所出具的“项目收益与融资平衡财务评估报告”。

（3）如有其他资金构成，请在表格下方用文字形式描述。

4、项目预期收益情况

根据 GJ2010-114#地块二期保障性住房项目财评表格数据分析汇总，本债券存续期内项目运营总收入扣除付现运营总成本和税金后，项目总收益为 12,783.21 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

2025 年度

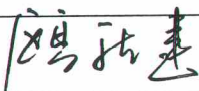
项目名称	GJ2010-114#A 地块二期保障性住房项目	项目主管部门 (盖章)	如皋市住房和城乡建设局
(预计) 开工时间	2022-12-30	(预计) 完成时间	2025-12-31
项目建设/运营单位 (盖章)	如皋市城市产业发展集团有限公司	项目负责人及联系电话	薛海波 15851369866
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续		
项目内容简介	GJ2010-114#A 地块二期保障性住房项目概况项目建设地点为如皋市如城街道花城大道以东、解放路以北、志颐路以西。该项目占地面积 18189 平方米新建保障性住房，总建筑面积 53128.57 平方米，其中地上建筑面积 41589.18 平方米，地下建筑面积 11539.39 平方米，1.70 < 容积率 < 2.10，建筑密度 < 25%，绿地率 > 30% 建筑性质：商业、居住。		
必要性论证	(1) 棚户区、城中村改造等保障性工程得到了党和国家的大力支持； (2) 江苏省积极推进棚户区、城中村改造等保障性住房工程； (3) 如皋市不断推进棚户区、城中村改造等保障性住房工程；		
可行性论证	(1) 本项目已纳入如皋市年度政府投资建设项目计划； (2) 本项目已经完成项目核准；		
公益性论证	(1) 既能使原有居民改善居住生活环境，又可以扩展区域发展空间，加快城镇化进程，形成区域经济新的增长点，从而推动经济进一步发展； (2) 促进经济建设领域投资、拉动城市内部消费需求；		
收益性论证	项目运营期内可实现自平衡。		
项目资金来源 (亿元)	项目 (预计) 投入资金总额		3.1743
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	0.6000
		其中：用作项目资本金	
			
	自筹资金	自有资金	2.5743
		市场化融资	
			

项目中长期目标	(1) 凭借项目区交通便利的优势, 带动周边地块繁荣, 推动产业带集聚效应的形成, 吸引更多客商投资, 提升区域经济发展水平, 促进如皋市经济增长。 (2) 优化城市资源配置, 促进城市经济可持续发展, 为镇区提升产业化水平提供重要基础条件。 (3) 建设现代化居住小区, 改善农民居住条件, 妥善安置乡镇居民, 提升居民生活质量。 (4) 提高城市的综合素质, 提升如皋市整体形象, 加快城乡一体化进程, 促进社会和谐可持续发展。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2

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

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

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

附件 4

东台市 2025 年第四批江苏省政府
新增专项债券项目实施方案

项目 1 泰和佳苑二期安置房项目

1、项目主要内容

本项目在东台镇实施，项目地点项目位于泰东河南侧，海陵南路西侧，通城路东侧，泰和佳苑一期北侧。拟新增用地 10.405 公顷，拟建设 22 幢住宅楼、幼儿园、商业、配套用房、地下车库等配套设施，总建筑面积约 32.86 万平方米，其中地上建筑约 25.31 平方米，地下建筑面积约 7.55 万平方米，规划安置约 2064 户。

2、项目经济社会效益分析

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

3、项目资金投入计划及建设计

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	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 券资金金	其他资金 （非资本 金）⑨

			券资金 金额⑤		金额⑦	额⑧	
泰和 佳苑 二期 安置 房项 目	157300			132300		25000	

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

2025 年度

项目名称	泰和佳苑二期安置房项目	项目主管部门 (盖章)	
(预计)开工 时间	2025 年 5 月	(预计)完成时间	2027 年 12 月
项目建设/运 营 单位(盖章)	 东台市城投公司	项目负责人及 联系电话	王秀梅 18962037070
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续		
项目内容简 介	本项目在东台镇实施，项目位于泰东河南侧，海陵南路西侧，通城路东侧，泰和佳苑一期北侧。拟新增用地 10.405 公顷，拟建设 22 幢住宅楼、幼儿园、商业、配套用房、地下车库等配套设施，总建筑面积约 32.86 万平方米，其中地上建筑约 25.31 平方米，地下建筑面积约 7.55 万平方米，规划安置约 2064 户。项目总投资约 15.73 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: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。		
可行性论证	(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度:本项目的实施,符合东台市的发展规划,有利于促进东台市规划建设发展,提升政府形象,对提高和改善当地居民的生活质量,加快新市镇、新社区建设步伐,促进城乡经济社会统筹发展,完善投资环境均有深远的意义。 (2) 项目资金来源和到位可行性:本项目总投资 15.73 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。 (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。		
公益性论证	(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。 (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。		
收益性论证	(1) 专项债券资金需求合理性:本项目总投资额达 15.73 亿元,该项目符合专项债券投向领域,2025 年预计需要 2.5 亿元政府专项债券,经公司测算,该项目 2.5 亿元债券资金 2025 年内将实现支出,不会形成结余资金。 (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 17.05 亿元。		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		15.73
	财政资金	政府预算资金安排	3.15
		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	10.08

		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

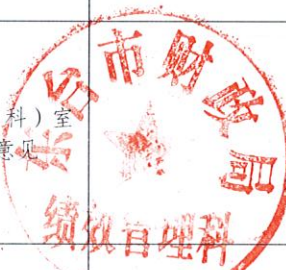
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经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

涟水县 2025 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: 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，其中：2024 年 9 月已发行 15 年期棚改专项债券 31000 万元，本次拟申请江苏省 2025 年第四批 7 年期棚改专项债券 17000 万元，资本金 12111 万元。本项目建设周期预计从 2023 年 4 月至 2026 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	

4、项目预期收益情况

根据涟水县 2025 年祥瑞四期安置小区项目及征收计划安排，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 2025 年预计的收益目标的 100%计算预期收益的本期债券本息覆盖倍数为 3.19。

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

2025 年 02 月

项目名称	祥瑞四期安置小区项目	项目主管部门 (盖章)	涟水县住房和城乡建设局
(预计)开工时间	2023 年 4 月	(预计)完成时间	2026 年 5 月
项目建设/运营单位 (盖章)	涟水县人民政府陈师街道办事处	项目负责人及联系电话	刘立剑 15949183534
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续		
项目内容简介	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。		
必要性论证	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。		
可行性论证	(1) 本项目为棚户区改造工程领域项目，属于国家发改委专项债支持领域； (2) 项目涟发改投〔2022〕219 号文件通过立项的批复； (3) 项目已通过淮安市公共资源交易中心完成本项目的招标工作；已完成相关征地拆迁等相关工作，并取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》。		
公益性论证	(1) 专项债券资金将用于社区公共服务用房、配套公共建筑、农民住房等； (2) 可提供 1305 套住房，另外配有物业管理服务用房，社区党群服务用房，居家养老服务用房。 (3) 极大改善居民生活条件，有利于保障改善民生；完善城市功能、加快城市更新升级；妥善安置搬迁群众，提高居民生活质量。		

收益性论证	(1)项目总投资60111万元，专项债券资金需求48000万元，资金需求合理； (2)项目收益经会计师事务所测算，项目本期债券存续期内收益覆盖倍数为3.19，项目现金流入能够满足还本付息要求。本项目收入、成本和收益预测参考了我县相近项目的历史数据，并与周边经济发展水平相近县市的同类项目做横向比较，预测数据合理可靠。					
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额				6.0111	
	财政资金	政府预算资金安排			1.2111	
		政府专项债券资金安排			4.8000	
		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1：2025年6月竣工验收完成。 目标2：完善城市功能，加快城市更新升级，提高居民生活质量。					
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

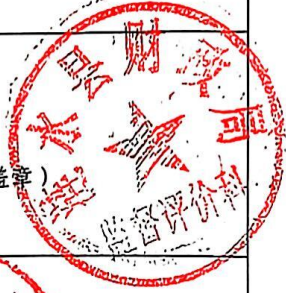
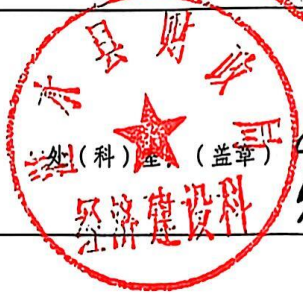
	项目实施的公益性 (5分)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	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 ☐
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:  (盖章) 		