附件 3

# 徐州市区 2026 年第八批新增地方政府债券（棚户区改造专项债券）项目实施方案

## 项目：徐州经济技术开发区运河文苑二期项目

### 一、项目主要内容

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目用地面积 50280m²（折合 75.42 亩），总建筑面积 185962.00m²，其中计容建筑面积 139647.52m²，包括住宅面积 136148.52m²、配套用房总面积 3499.00m²（包括物业用房、居家养老服务用房、社区用房、社区卫生服务站、微型消防站、邮件和快递送达设施、公厕、文化活动站、配电室、水泵房、生活垃圾收集点）、非计容建筑面积 46314.48m²，包括保温层建筑面积 5607.96m²，地下车库建筑面积 30000.00m²，地下非机动车库建筑面积 10706.52m²。项目容积率 2.78，绿地率 35.00%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。建设地点为徐州经济技术开发区桃山路南、三环东路西。建设单位为徐州艾博信房地产开发有限公司。项目总投资为人民币 9.31 亿元。项目建设期为 3.5 年。

### 二、项目经济社会效益分析

1.促进城镇化进程加快本项目通过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市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.改善居民居住水平通过安置房的建设，充分发挥政府住房保障功能，维护人民群众的切身利益，使其能够安居乐业；充分运用多层次住房供应体系，对优化居民居住环境、提高居民生活水平，有利于城市建设的和谐稳定，有利于改善投资环境，对构建和谐社会的总体发展具有重要意义。

3.带动相关行业发展及解决部分人员就业 项目建设投资大、周期长、需大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料的劳动力，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。

4.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。

总之，该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。

## 三、项目资金投入计划及建设计划

本项目开工时间为2023年10月，预计完工时间2027年5月。项目总投资9.31亿元。资金来源为：自筹资金1.86亿元；政府专项债券资金3.25亿元，2023年已获批；本年新增专项债券需求1.5亿元。其他资金4.20亿元

此次申请债券资金1.5亿元，利率暂按照3.2%，期限7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 |
| 徐州经济技术开发区运河文苑二期项目 | 93,073.50 | | | 18,614.70 | 17,500.00 | 15,000.00 | 41,958.80 |

注：其他资金41,958.80万元为2027年拟申请的政府专项债券资金。

目前已完成办理《建设用地规划许可证》《不动产权证书》《建设工程规划许可证》，《建设工程施工许可证》。

**四、项目预期收益情况**

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目，参考从徐州市房地产信息网查询的项目附近的两个商品房项目的房价，考虑安置房低于市场价，按照53%的价格调整，预测徐州经济技术开发区运河文苑二期项目将要出售的价格为0.7528万/平方米。根据总平面图，本项目拟建设的住宅建筑面积约134007.32平方米，地下车库769个，假设2027年-2030年四年陆续出售，售房收入109,128.66 万元，扣除相关税费和其他费用2,718.21万元，收益106,410.45万元。

**五、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

2026年度

| | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 徐州经济技术开发区运河文苑二期项目 | 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 | 2025年10月12日 | （预计）完成时间 | 2027年5月1日 |
| 项目建设/运营单位（盖章） | 徐州艾博信房地产开发有限公司 | 项目负责人及联系电话 | 杨世乐13236055581 |
| 项目属性 | √新增专项债券 | □到期申请延续 | |
| 项目内容简介 | 项目总建筑面积约185962平方米，其中计容建筑面积约139647.52平方米，包括住宅面积约136148.52平方米、配套用房总面积约3499平方米（包括物业用房、居家养老服务用房、社区用房、社区卫生服务站、微型消防站、邮件和快递送达设施、公厕、文化活动站、配电室、水泵房、生活垃圾收集点）；非计容建筑面积约46314.48平方米，包括保温层建筑面积约5607.96平方米、地下车库建筑面积约30000平方米、地下非机动车库建筑面积约10706.52平方米。同时配套建设给排水、供电、管网、绿化、道路等附属设施。 | | |
| 必要性论证 | （1）项目申请设立的依据：徐州经济技术开发区运河文苑二期项目已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运河文苑二期项目核准的批复》（徐开管项【2022】25号）；<br>（2）项目实施产生的作用和意义：棚户区改造是党中央、国务院确定的重大民生工程和发展工程，是城镇保障性安居工程建设的重要内容，也是稳增长、调结构、惠民生、促和谐的重要途径。“十四五”期间徐州经济技术开发区将积极深入实施以新型城镇化战略，积极推进棚户区改造，使开发区的棚户区居民群众都能享受到城镇化发展带来的好处。根据国家、省市相关政策要求，按照徐州经济技术开发区相关部署，徐州艾博信房地产开发有限公司实施徐州经济技术开发区运河文苑二期项目。 | | |
| 可行性论证 | （1）项目建设投资合规性与项目成熟度：项目为符合专项债发行要求的棚户区改造项目，项目立项已通过徐州经开区管委会审批，并已纳入棚改计划。<br>（2）项目资金来源和到位可行性：项目资金来源于项目单位自筹资金及地方政府专项债券，将积极推动落实资金的到位和使用。<br>（3）项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目收益来源为项目建成后的保障房销售收入，收入均有相关指导文件或同类比较，且能够覆盖专项债券发行的本金和利息偿付要求，具有较高可行性。 | | |
| 公益性论证 | （1）专项债券资金投向领域及建设内容：项目属于专项债支持的棚户区改造领域，资金用途为保障安置房的建设，符合公益性要求；<br>（2）专项债券资金形成的公益性资本支出：本期专项债券用于本项目的建设，最终全部形成保障房建设的基本支出。 | | |
| 收益性论证 | （1）专项债券资金需求合理性：徐州经济技术开发区运河文苑二期项目总投资经过主管部门审批，项目总投资9.3074亿元，均经过科学测算；专项债券资金符合项目申报要求，按年度投资计划进行申报，以满足项目建设资金需求，保证棚户区改造项目顺利推进。<br>（2）项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目建设完工实现运营后，主要通过安置房、地下车位销售收入实现收益平衡。经测算，项目总收入预计9.9903亿元，运营总成本预计0.241亿元，实现收益预计9.7493亿元。项目融资总成本预计7.8336亿元，项目收益能覆盖债务本息约1.24倍，能达到项目收支平衡。 | | |
| 项目资金来源（亿元） | 项目（预计）投入资金总额 | | 9.31 |
| | 财政资金 | 政府预算资金安排 | 0 |
| | | 政府专项债券资金安排 | 7.45 |
| | | 其中：用作项目资本金 | 0 |
| | | …… | |
| | 自有资金 | | 1.86 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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<br>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 | 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。

# 六、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；<br>②决策过程是否规范； | 通　过☑<br>不通过□ | | 通　过☑<br>不通过□ |
| 实施可行性 | ①项目实施基本能力与条件是否具备；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控； | 通　过☑<br>不通过□ | | 通　过☑<br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出； | 通　过☑<br>不通过□ | | 通　过☑<br>不通过□ |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡； | 通　过☑<br>不通过□ | | 通　过☑<br>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；<br>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；<br>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☑<br>不通过□ | 通　过☑<br>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；<br>②数据是否可以获取； | 通　过☑<br>不通过□ | 通　过☑<br>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；<br>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☑<br>不通过□ | | 通　过☑<br>不通过□ |
| 审核结果 | | 通　过☑<br>不通过□ | 通　过☑<br>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 3-2

# 2026 年第八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方案

## 项目 1 兴仁镇通富佳苑五期保障房工程

1. 项目主要内容

该项目总投资为 143348.09 万元，主要建设 13 栋住宅、1 栋配套用房、地下机动车库和人防等。项目总用地面积 63988 平方米，总建筑面积约 17.26 万平方米，其中：地上面积约 11.1 万平方米，地下面积约 6.16 万平方米。

2. 项目经济社会效益分析

本项目建设是推进城镇化进程、改善低收入家庭居住条件而推出的一项民生工程。项目的实施可以改变居民原有住房简陋、提高生活水平，同时有效拉动投资、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，发挥助推兴仁经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

（1）改善居住条件，促进社会公平。通富佳苑五期工程用地面积约 63988 平方米，总建筑面积约 17.26 万平方米，将为大量中低收入家庭、住房困难群体提供稳定居所，让他们在居住权益上获得平等机会，促进了社会公平正义的实现。

（2）提升公共服务，促进社区融合。项目规划中涵盖了道路、绿化景观、路灯、车棚、停车位、雨污水管道、给水管道、供配电等配套工程，还配备文化活动中心等公共服务设施。这些设施的建设不仅方便了居民日常生活，还提升了区域公共服务水平，使居民享受到与城市其他区域相近的服务待遇。同时通过社区组织的各类活动，促进居民之间的交流与互动，打破隔阂，增强社区凝聚力，营造和谐融洽的社区氛围，推动社会融合发展。

（3）带动相关产业发展，创造就业机会。拉动建筑产业链：项目建设过程中，从前期的地质勘察、规划方案设计、施工图设计，到施工阶段所需的大量建筑材料，如水泥、钢材、砖瓦、玻璃等，再到后期的装修装饰材料，带动了建筑设计、建材生产、建筑施工、装修装饰等一系列上下游产业的发展。以混凝土产业为例，工程建设对水泥的大量需求，促使本地混凝土行业增加产量，带动原材料采购、运输等环节，促进整个产业链的繁荣。项目建设期间，无论是建筑工人、设计师、监理人员，还是原材料运输司机、装修工人等，都需要大量人力投入。项目的实施可直接创造数百个就业岗位，间接带动上下游产业数千人就业。项目建成后的物业管理、社区服务等领域，也将持续提供就业机会，一定程度上缓解当地就业压力，增加居民收入。

（4）促进区域经济发展，提升土地价值。一是带动周边商业发展，随着通富佳苑四期居民的陆续入住，人口集聚效应显现，将刺激周边商业的兴起与繁荣。二是提升土地价值，项目的实施

改善了区域基础设施和居住环境，吸引更多人关注和投资该区域。原本价值相对较低的土地，由于交通、生活便利性的提升，以及公共服务设施的完善，土地价值得到显著提升。这对于兴仁镇后续的土地开发利用、招商引资等工作具有积极推动作用，为区域经济的长期发展奠定基础。

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 |
| 兴仁镇通富佳苑五期保障房工程 | 143,348.09 | | | 118,348.09 | | 22,000.00 | 3,000.00 |

4. 项目预期收益情况

本项目建设是推进城镇化进程、改善低收入家庭居住条件而推出的一项民生工程。项目的实施可以改变居民原有住房简陋、提高生活水平，同时有效拉动投资、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，发挥助推兴仁经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

本项目收入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 | 项目收入总体明细 | 金额（万元） |
| --- | --- | --- |
| 1 | 余房销售：住宅面积 104,426 平方米，假定运营期内销售回笼 96%，单价按 10,000 元计算，预期 20 年内收回 | 100,000.00 |
| 2 | 车位出租出售：总车位 1,308 个，预计出售 986 个分四年出售，剩余 322 个出租 | 8,400.00 |
| 合计 | | 108,400.00 |

本项目建设资金来源于自筹及专项债融资，项目建成后的运营付现成本较少，可通过销售房源、车位及商辅出租出售等收入弥补。债券存续期内本项目可产生用于偿还本息的项目收益为 36,082.88 万元，分年明细如下：

单位：万元

| 年份 | 车位出售 | 车位出租 | 余下房子出售 | 成本（含税费、人员费用等） | 收益 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2026 年~2027 年 8 月 | 建设期 | | | | |
| 2027 年 9-12 月 | 986.00 | 25.76 | 1,666.67 | 178.59 | 2,499.84 |
| 2028 | 1,972.00 | 77.28 | 5,000.00 | 391.48 | 6,657.80 |
| 2029 | 1,972.00 | 77.28 | 5,000.00 | 391.48 | 6,657.80 |
| 2030 | 1,972.00 | 77.28 | 5,000.00 | 391.48 | 6,657.80 |
| 2031 | 986.00 | 77.28 | 5,000.00 | 361.90 | 5,701.38 |
| 2032 | | 77.28 | 5,000.00 | 332.32 | 4,744.96 |
| 2033 年 1-8 月 | | 51.52 | 3,333.33 | 221.55 | 3,163.30 |
| 合计 | 7,888.00 | 463.68 | 30,000.00 | 2,268.80 | 36,082.88 |

# 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

| | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 兴仁镇通富佳苑五期保障房工程 | 项目主管部门（盖章） | 通州区兴仁镇人民政府 |
| （预计）开工时间 | 2026/3/3 | （预计）完成时间 | 2027/8/30 |
| 项目建设/运营单位（盖章） | 南通空港置业有限公司 | 项目负责人及联系电话 | 张建 15051240518 |
| 项目属性 | ☑新增专项债券 | | □到期申请延续 |
| 项目内容简介 | 该项目总投资为 143348.09 万元，主要建设 13 栋住宅、1 栋配套用房、地下机动车库和人防等。项目总用地面积 63988 平方米，总建筑面积约 17.26 万平方米，其中:地上面积约 11.1 万平方米，地下面积约 6.16 万平方米。 | | |
| 必要性论证 | （1）项目申请设立的依据区行政审批局关于兴仁镇通富佳苑五期保障房工程项目核准的批复（通行审投核【2024】3 号）和区数据局关于同意兴仁镇通富佳苑五期保障房工程项目核准变更的批复（通数据投核【2025】6 号）<br>（2）项目实施产生的作用和意义本项目的实施促进区域经济活跃与发展、改善居住条件、促进社会公平、交通和生活便利性得到提升、公共服务设施得到完善、土地价值得到显著提升。这对于兴仁镇后续的土地开发利用、招商引资等工作具有积极推动作用，为区域经济的长期发展奠定基础。 | | |
| 可行性论证 | （1）项目建设投资合规性与项目成熟度<br>项目总投 14.3 亿，全部用于该项目建设内容。本项目于 2026 年 3 月开工，本次申报额度符合工程建设进度，能够按时使用，形成规模工作量。<br>（2）项目资金来源和到位可行性<br>项目资金来源为单位自有资金和政府专项债券资金，符合申报要求。<br>（3）项目偿债计划可行性和偿债风险点<br>项目收入为商铺出租和出售收入、余房收入、车位出租等，无偿债风险。…… | | |
| 公益性论证 | (1)债券资金投向领域及建设内容;<br>此次申请专项债券资金全部用于该项目建设内容，主要建设 13 栋住宅、1 栋配套用房、地下机动车库和人防等。<br>（2）专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些<br>主要包括住宅、配套用房、地下机动车库和人防等。 | | |

<table>
<tr><td>收益性论证</td><td colspan="6">（1）专项债券资金需求合理性；<br>该项目专项债券资金需求按全部工程资金需求的30%来测算。<br>（2）项目自身收入、成本、收益预测合理性；<br>该项目收入来源主要为房源销售收入、车位出租出售收入等，已通过可行性论证。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">项目资金来源（亿元）</td><td colspan="2">项目（预计）投入资金总额</td><td colspan="4">14.3348</td></tr>
<tr><td rowspan="4">财政资金</td><td>政府预算资金安排</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>政府专项债券资金安排</td><td colspan="4">2.2</td></tr>
<tr><td>其中：用作项目资本金</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>……</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">自筹资金</td><td>自有资金</td><td colspan="4">12.1348</td></tr>
<tr><td>市场化融资</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>……</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>项目中长期目标</td><td colspan="6">目标1：改善居住条件，促进社会公平，提升公共服务，促进社区融合。<br>目标2：带动相关产业发展，创造就业机会，促进区域经济发展，提升土地价值。</td></tr>
<tr><td>一级指标（参考指标）</td><td>二级指标（参考指标）</td><td>三级指标（参考指标）</td><td>指标解释</td><td>标准值</td><td>参考分值</td><td>得分</td></tr>
<tr><td rowspan="4">决策（40）</td><td rowspan="4">项目实施的必要性（10）</td><td>任务明确性</td><td>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</td><td>明确</td><td>2</td><td>2</td></tr>
<tr><td>需求客观性</td><td>项目设立是否具有现实需求</td><td>客观</td><td>3</td><td>3</td></tr>
<tr><td>手段最优性</td><td>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</td><td>最优</td><td>3</td><td>3</td></tr>
<tr><td>效益明显性</td><td>项目是否有明显的经济、社会、生态效益等</td><td>明显</td><td>2</td><td>2</td></tr>
</table>

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | | | | | 100 | 98 |

## 6. 事前绩效评估审核表

### 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

| 审核内容 | 审核要点 | 项目主管部门审核 | 财政部门审核 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 绩效处（科）室审核 | 分管处（科）室审核 |
| 立项必要性 | ①项目立项依据是否充分；<br>②决策过程是否规范；<br>…… | 通　过☑<br>不通过□ | | 通　过☑<br>不通过□ |
| 实施可行性 | ①项目实施基本能力与条件是否具备；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>…… | 通　过☑<br>不通过□ | | 通　过☑<br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>…… | 通　过☑<br>不通过□ | | 通　过☑<br>不通过□ |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>…… | 通　过☑<br>不通过□ | | 通　过☑<br>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；<br>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；<br>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：<br>…… | 通　过☑<br>不通过□ | 通　过☑<br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>…… | 通　过☑<br>不通过□ | 通　过☑<br>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；<br>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；<br>…… | 通　过☑<br>不通过□ | | 通　过☑<br>不通过□ |
| 审核结果 | | 通　过☑<br>不通过□ | 通　过☑<br>不通过□ | |
| 主管部门<br>审核意见 | 部门负责人：　　部门：（盖章） | | | |
| 绩效处（科）室<br>审核意见 | 处（科）室负责人：　　处（科）室：（盖章） | | | |
| 分管处（科）室<br>审核意见 | 处（科）室负责人：　　处（科）室：（盖章） | | | |

## 项目四、GJ2021-271#地块新建安置房项目

### 一、项目主要内容

项目建设地点为如皋市城北街道益寿北路以东、跃进河南侧(其中GJ2021-271#A1地块位于益寿北路以东、茶庵路以北地段; GJ2021-271#A2地块位于益寿北路以东、茶庵路以南地段)。项目由10栋26层、2栋18层、2栋16层高层住宅楼及物业管理用房、公厕、消控室、门卫室、垃圾分类收集房、文化活动用房、卫生服务站、养老用房、社区用房、配电间等其他配套设施组成。项目共新建1264套住宅，用地面积为65579平方米，总建筑面积为213548.37平方米，其中计容面积约157283.70平方米。小区配套包含供电、雨污水管网、燃气、小区道路、照明、智能化、附属配套用房、充电桩等配套基础设施。项目2024年3月中旬开工，计划2026年12月竣工。

### 二、项目经济社会效益分析

（1）保障民生：为拆迁户、受灾群众等提供稳定的居住场所，确保他们的基本生活需求得到满足，提升他们的生活质量和安全感。

（2）促进社会稳定：妥善安置居民，减少因住房问题引发的社会矛盾和不稳定因素，有利于构建和谐社会。

（3）推动城市发展：有助于城市规划的顺利实施和土地资源的合理开发利用，为城市建设和更新提供空间，加快城市化进程。

（4）经济带动作用：安置房建设能带动相关产业发展，如建筑、建材、装修等行业，创造就业机会，促进经济增长。

（5）提升城市形象：整齐规划的安置房小区可以改善城市局部面貌，

提升城市整体形象和品质。

（6）增强居民归属感：为居民提供适宜的居住环境，让他们对新的生活区域产生归属感和认同感，促进社区融合与发展。

## 三、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资151490.84万元，其中自筹资金139490.84万元，通过专项债券资金安排12000.00万元。本次计划申请7年期专项债12000.00万元。

项目将按照国家的有关规定，严格执行相关建设程序，对项目实现全面监管，以确保工程质量和安全。

项目实施进度安排计划，项目建设期为2024年3月-2026年12月。

| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 资本金 ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| | | 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| GJ2021-271#地块新建安置房项目 | 151,490.84 | | | 45,447.25 | | 12,000.00 | 94,043.59 |

## 四、项目预期收益情况

GJ2021-271#地块新建安置房项目收益来源主要为安置房及车位销售，其他收入为物业服务收入及车位服务收入等。项目成本主要为建设成本及运营管理支出等。运营管理支出包括资产销售过程中的营销费用(如广告宣传费、销售佣金等)、资产日常维护费用(如房屋维修、车位养护等)、

管理费用(如人员薪酬、办公费用等)，控制在收入总额的10%-15%左右（具体比例根据运营计划调整）。结合相关的项目收入、项目成本及项目各项税费预测情况，本期债券存续期内，可用于还本付息项目收益为59,909.09万元。

## 五、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

2026 年度

| | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | GJ2021-271#地块新建安置房项目 | 项目主管部门（盖章） | 如皋市住房和城乡建设局 |
| 开工时间 | 2024 年 3 月 16 日 | （预计）完成时间 | 2026 年 12 月 31 日 |
| 项目建设/运营单位（盖章） | 皋远建设发展（江苏）有限公司 | 项目负责人及联系电话 | 张恒 15950829551 |
| 项目属性 | ☑新增专项债券　　□到期申请延续 | | |
| 项目内容简介 | 本项目建设地点为如皋市城北街道益寿北路以东、跃进河南侧（其中 GJ2021-271#A1 地块位于益寿北路以东、茶庵路以北地段；GJ2021-271#A2 地块位于益寿北路以东、茶庵路以南地段）。项目由 10 栋 26 层、2 栋 18 层、2 栋 16 层高层住宅楼及物业管理用房、公厕、消控室、门卫室、垃圾分类收集房、文化活动用房、卫生服务站、养老用房、社区用房、配电间等其他配套设施组成。项目共新建 1264 套住宅，用地面积为 65579 平方米，总建筑面积为 213548.37 平方米，其中计容面积约 157283.70 平方米。小区配套包含供电、雨污水管网、燃气、小区道路、照明、智能化、附属配套用房、充电桩等配套基础设施。 | | |
| 必要性论证 | （1）项目申请设立的依据：皋行审投资【2024】4 号；<br>（2）项目实施产生的作用和意义：项目建成后，将为 1264 户家庭提供住房，有效缓解当地住房紧张的局面。住宅建筑面积达 152380.20 平方米，户型设计合理，空间利用率高， 能满足不同家庭结构的居住需求。同时，项目配备的 1258 个机动车停车位，解决了居民停车难的问题，让居民的出行更加便捷。物业管理用房、公厕、消控室、门卫室、垃圾分　类收集房等配套设施的完善，从日常生活的各个方面提升了居民居住的舒适度和便利性。 | | |
| 可行性论证 | （1）项目建设投资合规性与项目成熟度：根据皋行审投资【2024】4 号文件，项目已经通过核准批复，可以合规开工建设；<br>（2）项目资金来源和到位可行性：项目资金已落实；（3）项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目建成后可通过安置房及商铺销售及租赁形成收入，且项目建成后可带动周边发展形成潜在增值收益。 | | |

<table>
<tr><td>公益性论证</td><td colspan="6">（1）专项债券资金投向领域为棚户区改造。建设内容：计划2026年完成主楼及公区装饰装修，雨污水管网约5265米，燃气1296户，供水管道约4000米，道路约3400米，红线内供电电缆敷设约38000米，通信光纤约8000米，有线电视光纤约8328米，绿化约40317平方米，照明设施路灯123盏、庭院灯89盏，消防管道约7000米，六个垃圾分类收集亭等基础设施。<br>（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、供水管网、供电管网、天然气管网、广播电视、税费支出等。</td></tr>
<tr><td>收益性论证</td><td colspan="6">（1）专项债券资金需求合理性：本项目总投资约15亿元，本次专项债券资金需求1.2亿元；<br>（2）项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目建成后可通过安置房及商铺销售及租赁形成收入，以及带动周边发展形成的潜在增值收益，以达到项目收支平衡。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">项目资金来源（亿元）</td><td colspan="2">项目（预计）投入资金总额</td><td colspan="4">15.15</td></tr>
<tr><td rowspan="3">财政资金</td><td>政府预算资金安排</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>政府专项债券资金安排</td><td colspan="4">1.20</td></tr>
<tr><td>其中：用作项目资本金</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">自筹资金</td><td>自有资金</td><td colspan="4">13.95</td></tr>
<tr><td>市场化融资</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>项目中长期目标</td><td colspan="6">目标1：建成长源国际码头陆域配套工程。<br>目标2：优化项目所在地区域环境，完善码头粮食仓储物流管理机制。</td></tr>
<tr><td>一级指标（参考指标）</td><td>二级指标（参考指标）</td><td>三级指标（参考指标）</td><td>指标解释</td><td>标准值</td><td>参考分值</td><td>得分</td></tr>
<tr><td rowspan="3">决策（40）</td><td rowspan="3">项目实施的必要性（10）</td><td>任务明确性</td><td>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</td><td>明确</td><td>2</td><td>2</td></tr>
<tr><td>需求客观性</td><td>项目设立是否具有现实需求</td><td>客观</td><td>3</td><td>3</td></tr>
<tr><td>手段最优性</td><td>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</td><td>最优</td><td>3</td><td>3</td></tr>
</table>

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 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 | 98 |

## 6、事前绩效评估审核表

# 江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

| 审核内容 | 审核要点 | 项目主管部门审核 | 财政部门审核 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 绩效处（科）室审核 | 分管处（科）室审核 |
| 立项必要性 | ①项目立项依据是否充分；<br>②决策过程是否规范；<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | | 通 过☑<br>不通过□ |
| 实施可行性 | ①项目实施基本能力与条件是否具备；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | | 通 过☑<br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | | 通 过☑<br>不通过□ |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | | 通 过☑<br>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；<br>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；<br>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：<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | 通 过☑<br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | 通 过☑<br>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；<br>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；<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | | 通 过☑<br>不通过□ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 审核结果 | | 通　过☑<br>不通过□ | 通　过☑<br>不通过□ |
| 主管部门<br>审核意见 | 部门负责人：郭永 部门：（盖章） | | |
| 绩效处（科）室<br>审核意见 | 处（科）室负责人：　处（科）室：（盖章） | | |
| 分管处（科）室<br>审核意见 | 处（科）室负责人：　处（科）室：（盖章） | | |

## 项目五、MT2022-246#A地块安置房建设工程项目

### 一、项目主要内容

项目建设地点为如皋市磨头镇丁冒村2、4、5组地段。项目用地面积33135㎡，总建筑面积约73740.9㎡，其中计容面积约56323.9㎡，地上建筑面积56924.5㎡（其中：住宅面积55851.6㎡，物业用房面积295.8㎡，门卫47.6㎡，监控中心、疏散楼梯67.6㎡，公共厕所61.3㎡，变电所、开关站、垃圾房600.6㎡），地下建筑面积16816.4㎡，容积率1.6998，建筑密度22.7%，绿地率30.1%。安置产品为8幢8F、4幢11F高层，规划总套数428套，机动车位432个（地面201个，地下231个），非机动车位1200个。同步实施道路、给排水、强弱电、绿化、路灯等配套工程。项目2024年3月下旬开工，计划2026年12月竣工。

### 二、项目经济社会效益分析

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，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。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。

## 三、项目资金投入计划及建设计划

项目总投资38066.65万元，其中自筹资金26066.65万元，本次申请专项债券12000.00万元。本次计划申请7年期专项债12000.00万元。

项目将按照国家的有关规定，严格执行相关建设程序，对项目实现全面监管，以确保工程质量和安全。

项目实施进度安排计划，项目建设期为2024年3月-2026年12月。

| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 资本金 ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| | | 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| MT2022-246#A地块保障性住房建设工程项目 | 38066.65 | | | 7614.00 | | 12000.00 | 18452.65 |

## 四、项目预期收益情况

MT2022-246#A地块保障性住房建设工程项目收益来源主要为安置房及车位销售。项目成本主要为基本建设支出、运营管理支出、相关税费及其他费用。运营管理支出包括资产销售过程中的营销费用(如广告宣传费、销售佣金等)、资产日常维护费用(如房屋维修、车位养护等)、管理费用(如人员薪酬、办公费用等)，控制在收入总额的10%-15%左右（具体比例根

据运营计划调整）。相关税费为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。结合相关的项目收入、项目成本及项目各项税费预测情况，本期债券存续期内，可用于还本付息项目收益为17,690.45万元。

## 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

2026 年度

| | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | MT2022-246#A 地块保障性住房建设工程项目实施方案 | 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 | 2024.3.25 | （预计）完成时间 | 2026.12.31 |
| 项目建设/运营单位（盖章） | 如皋市中皋新城镇开发建设有限公司 | 项目负责人及联系电话 | 明晶鹏 13861987018 |
| 项目属性 | √新增专项债券 | | □到期申请延续 |
| 项目内容简介 | MT2022-246#A 地块安置房建设工程项目用地面积 33135 ㎡，总建筑面积约 73740.9 ㎡，其中计容面积约 56323.9 ㎡，地上建筑面积 56924.5 ㎡，地下建筑面积 16816.4 ㎡，容积率 1.6998，建筑密度 22.7%，绿地率 30.1%。安置产品为 8 幢 8F、4 幢 11F 高层，规划总套数 428 套，机动车位 432 个（地面 201 个，地下 231 个），非机动车位 1200 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；<br>（2）江苏省积极推进棚户区、城中村改造等保障性住房工程；<br>（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；<br>（2）本项目已经完成项目核准； | | |

<table>
<tr><td>公益性论证</td><td colspan="6">（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；<br>（2）促进经济建设领域投资、拉动城市内部消费需求；</td></tr>
<tr><td>收益性论证</td><td colspan="6">项目运营期内可实现自平衡。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">项目资金来源<br>（亿元）</td><td colspan="2">项目（预计）投入资金总额</td><td colspan="3">3.81</td></tr>
<tr><td rowspan="4">财政资金</td><td>政府预算资金安排</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>政府专项债券资金安排</td><td colspan="3">1.2</td></tr>
<tr><td>其中：用作项目资本金</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>……</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">自筹资金</td><td>自有资金</td><td colspan="3">2.61</td></tr>
<tr><td>市场化融资</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>……</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>项目中长期目标</td><td colspan="6">（1）利用项目区交通便利的优势，带动磨头周边地区繁荣，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，促进磨头镇及邻近镇区经济增长。<br>（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。<br>（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。<br>（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。</td></tr>
<tr><td>一级指标（参考指标）</td><td>二级指标（参考指标）</td><td>三级指标（参考指标）</td><td>指标解释</td><td>标准值</td><td>参考分值</td><td>得分</td></tr>
</table>

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 3 |
| | 债券资金需求合理性（10） | 债务政策相符性 | 项目是否国家、地方债务相关政策文件要求 | 符合 | 3 | 3 |
| | | 债券申请充要性 | 项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要 | 充要 | 3 | 3 |
| | | 债务资金与项目收益匹配性 | 项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配 | 匹配 | 4 | 4 |
| 管理（30） | 项目偿债计划可行性（10） | 计划明确性 | 项目是否有明确的偿债计划和应急安排 | 明确 | 5 | 4 |
| | | 计划可行性 | 项目偿债计划是否切实可行 | 可行 | 5 | 5 |
| | 风险可控性（10） | 风险识别全面性 | 项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别 | 全面 | 5 | 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 | | | | 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；<br>②决策过程是否规范；<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | | 通 过☑<br>不通过□ |
| 实施可行性 | ①项目实施基本能力与条件是否具备；<br>②实施计划是否合理，风险是否可控；<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | | 通 过☑<br>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；<br>②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | | 通 过☑<br>不通过□ |
| 项目收益性 | ①项目自身是否能够产生收益；<br>②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | | 通 过☑<br>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；<br>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；<br>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：<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | 通 过☑<br>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；<br>②数据是否可以获取；<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | 通 过☑<br>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；<br>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；<br>…… | 通 过☑<br>不通过□ | | 通 过☑<br>不通过□ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 审核结果 | | 通　过□<br>不通过□ | 通　过□<br>不通过□ |
| 主管部门<br>审核意见 | 部门负责人：　　部门：（盖章） | | |
| 绩效处（科）<br>室<br>审核意见 | 处（科）室负责人：　　处（科）室：（盖章） | | |
| 分管处（科）<br>室<br>审核意见 | 处（科）室负责人：　　处（科）室：（盖章） | | |