

鄞州区潘火街道城中村改造项目 (王家弄安置小区二期工程) 专项债实施方案

一、项目概况

(一) 项目名称

鄞州区潘火街道城中村改造项目(王家弄安置小区二期工程)(下称:本项目)

(二) 项目所属行业规划

本项目属于保障性安居工程项目——城中村改造项目。

(三) 建设规模及内容

项目对潘火桥村及王家弄村城中村进行改造,改造采用拆除新建方式。项目总用地面积 23504 平方米,总建筑面积 97719 平方米,其中住宅 58729 平方米,物业、社区及其他配套用房 3755 平方米,幼儿园 4900 平方米(12 班),地下室 30335 平方米。

(四) 项目建设计划

本项目已于 2023 年 12 月启动项目前期研究工作。计划于 2024 年 5 月完成项目前期工作,于 2024 年 6 月开工建设,2027 年 12 月底完成竣工验收并交付使用,建设工期为 43 个月。

(五) 立项审批情况

本工程经鄞州区发展和改革局《关于同意王家弄安置小区二期工程项目建议书的批复》（鄞发改审批〔2021〕255号）同意实施，项目经鄞州区发展和改革局《关于同意鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）可行性研究报告的批复》（鄞发改审批〔2024〕6号），同意本项目的可行性研究报告，审批监管平台代码：2112-330212-04-01-491416。

（六）实施单位概况

项目业主：宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司

住所：宁波市鄞州区诚信路 668 号 502 室

负责人：汪海云

统一社会信用代码：9133021205380095XE

二、投资情况及资金来源

（一）项目总投资情况及资金筹措渠道

本项目静态总投资约 69160 万元（其中工程费用 53040 万元，工程建设其他费用 12827 万元，预备费 3293 万元）。项目资金来源计划债券资金 56000 万元，自有资金 13160 万元。由于项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，需增加自有资金 2032 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 71192 万元。

（二）项目分年度投资计划

本项目分年度投资计划如下表所示。

项目分年度建设投资计划表

金额单位：万元

| 年度 | 合计 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|------|-----------|--------|--------|--------|--------|
| 静态投资 | 69,160.00 | 10,000 | 12,000 | 25,000 | 22,160 |

（三）项目资本金来源及到位可行性

宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司，是鄞州区乡级行政区街道的管理机构潘火街道办事处下属村镇开发公司，由宁波市鄞州区国有资产管理委员会 100% 出资，注册资金 1.5 亿元，主要承担区域内旧村改造项目建设、市政基础设施项目建设的职责。资金保障较为充足，项目资本金可及时到位。

三、预期收益与融资平衡

（一）收支预测

1. 营运收入预测

本项目营业收入合计 87702 万元。

（1）土地出让收入

本项目城中村改造后可腾挪出让 YZ06-16-b6 及 Yz06-16-c10-B 两地块，两地块基本信息如下表，项目土地出让楼面价参考潘火街道近期住宅用地出让情况及目前鄞州住宅用地拍地情况，保守预计出让楼面价为 16500 元/平方米。住宅类项目，按规定需上缴国家、省、市部分为土地出让金的 30.2%，考虑镇区两级分成，考虑镇区两级分成，镇街分成的比例一般是土地出让收入的 20%-30%，本项目按土地出让收入的 24% 用于资金平衡。

项目出让情况表

| 地块名称 | 土地性质 | 土地面积 (平方米) | 容积率 | 预计出让时间 |
|---------------|------|---------------|-----|--------|
| YZ06-16-b6 | R2 | 38560 | 2 | 2034 年 |
| YZ06-16-c10-B | R2 | 41447 | 2.3 | 2036 年 |

运营期内土地出让收入合计为 68290 万元。

(2) 安置房差价结算收入

本项目安置户共 330 户，拆除面积为 28242 平方米，安置房新建面积基本满足拆迁需求，安置房住宅新建面积为 58454 平方米，补差面积为 30212 平方米。根据《潘火新村拆迁安置实施细则》及《王家弄村旧村改造新村建设实施细则》，不可调产面积可按不同性质不同价格进行优购，补差面积平均单价保守预计约为 6000 元/平方米，折合平均每户补差结算收入约 55 万元，安置房差价结算合计为 18150 万元。

(3) 停车位收入

本项目停车位共 687 个，运营期首年按单个月均租赁收入 150 元/个预计，出租率首年按 50%，次年 70%，后续稳定至 85%，停车位收入合计为 989 万元。

(4) 住宅底商出租收入

本项目住宅底商可出租面积约 482 平米，运营期首年按租金单价 2 元/平米/天估算，出租率首年按 50%，次年 70%，后续稳定至 85%，住宅底商出租收益合计为 273 万元。

营运收入预测表

单位：万元

| 项目 | 土地出让金收入 | 安置房差价结算收入 | 停车位收入 | 住宅底商出租收入 | 营运收入合计 |
|--------|----------|-----------|--------|----------|----------|
| 2028 年 | 0.00 | 18150.00 | 62.00 | 17.00 | 18229.00 |
| 2029 年 | 0.00 | 0.00 | 87.00 | 24.00 | 111.00 |
| 2030 年 | 0.00 | 0.00 | 105.00 | 29.00 | 134.00 |
| 2031 年 | 0.00 | 0.00 | 105.00 | 29.00 | 134.00 |
| 2032 年 | 0.00 | 0.00 | 105.00 | 29.00 | 134.00 |
| 2033 年 | 0.00 | 0.00 | 105.00 | 29.00 | 134.00 |
| 2034 年 | 30540.00 | 0.00 | 105.00 | 29.00 | 30674.00 |
| 2035 年 | 0.00 | 0.00 | 105.00 | 29.00 | 134.00 |
| 2036 年 | 37750.00 | 0.00 | 105.00 | 29.00 | 37884.00 |
| 2037 年 | 0.00 | 0.00 | 105.00 | 29.00 | 134.00 |
| 合计 | 68290.00 | 18150.00 | 989.00 | 273.00 | 87702.00 |

2. 营运成本预测

项目运营期拟核定管理人员 2 名，首年薪酬平均 15 万元，其他人员成本按人员薪酬的 20% 预估，后续每年保守上浮 3%，运营期营业成本合计为 405 万元。

3. 相关税费预测

经测算，本项目增值税固定资产进项税额可覆盖销项税额，故无需缴纳增值税及附加税，另考虑底商出租应缴纳的房产税，房产税税率 12%，印花税予以忽略，运营期相关税费合计为 29 万元。

营运成本及相关税费预测表

单位：万元

| 项目 | 运营成本-人员成本 | 相关税费-房产税 | 营运成本及相关税费合计 |
|--------|-----------|----------|-------------|
| 2028 年 | 36.00 | 2.00 | 38.00 |
| 2029 年 | 37.00 | 3.00 | 40.00 |
| 2030 年 | 38.00 | 3.00 | 41.00 |
| 2031 年 | 39.00 | 3.00 | 42.00 |
| 2032 年 | 40.00 | 3.00 | 43.00 |

| 项目 | 运营成本-人员成本 | 相关税费-房产税 | 营运成本及相关税费合计 |
|--------|-----------|----------|-------------|
| 2033 年 | 41.00 | 3.00 | 44.00 |
| 2034 年 | 42.00 | 3.00 | 45.00 |
| 2035 年 | 43.00 | 3.00 | 46.00 |
| 2036 年 | 44.00 | 3.00 | 47.00 |
| 2037 年 | 45.00 | 3.00 | 48.00 |
| 合计 | 405.00 | 29.00 | 434.00 |

4.项目收益预测

根据上述依据（或假设），项目营运净收益为 87268 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益为 87268 万元。

项目收益情况表

金额单位：万元

| 序号 | 内容 | 金额 |
|----|-----------|--------|
| 一 | 运营收入 | 87,702 |
| 1 | 土地出让金收入 | 68,290 |
| 2 | 安置房差价结算收入 | 18,150 |
| 3 | 停车位收入 | 989 |
| 4 | 住宅底商出租收入 | 273 |
| 二 | 运营成本 | 405 |
| 1 | 用人成本 | 405 |
| 三 | 相关税费 | 29 |
| 四 | 净收益 | 87,268 |

（二）债券还本付息安排

本项目已于 2024 年 5 月发行 10000 万元，发行票面利率 2.36%，债券期限 10 年。本次 2025 年 2 月计划发行 3500 万元，假设发行票面利率 1.80%，债券期限 10 年。

后续假设 2025 年 6 月发行 8500 万元，2026 年上半年发行 20000 万元，2027 年上半年发行 14000 万元，假设发行债券票面利率 1.80%，债券期限 10 年。存续期内每半年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息。

上述专项债券利息合计 10640 万元，本息合计 66640 万元，债券存续期应还本付息情况具体如下表所示。

项目本息情况表

金额单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增债券金额 | 本期偿还本金 | 期末本金 | 应付利息 | 应付本息 |
|--------|-------|----------|--------|-------|-------|-------|
| 2024 年 | 0 | 10000 | 0 | 10000 | 118 | 118 |
| 2025 年 | 10000 | 12000 | 0 | 22000 | 344 | 344 |
| 2026 年 | 22000 | 20000 | 0 | 42000 | 632 | 632 |
| 2027 年 | 42000 | 14000 | 0 | 56000 | 938 | 938 |
| 2028 年 | 56000 | 0 | 0 | 56000 | 1064 | 1064 |
| 2029 年 | 56000 | 0 | 0 | 56000 | 1064 | 1064 |
| 2030 年 | 56000 | 0 | 0 | 56000 | 1064 | 1064 |
| 2031 年 | 56000 | 0 | 0 | 56000 | 1064 | 1064 |
| 2032 年 | 56000 | 0 | 0 | 56000 | 1064 | 1064 |
| 2033 年 | 56000 | 0 | 0 | 56000 | 1064 | 1064 |
| 2034 年 | 56000 | 0 | 10000 | 46000 | 946 | 10946 |
| 2035 年 | 46000 | 0 | 12000 | 34000 | 720 | 12720 |
| 2036 年 | 34000 | 0 | 20000 | 14000 | 432 | 20432 |
| 2037 年 | 14000 | 0 | 14000 | 0 | 126 | 14126 |
| 合计 | | 56000 | 56000 | | 10640 | 66640 |

（三）资金平衡测算

债券存续期内项目可实现净收入 87268 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 87268 万元，对应本项目融资到期本息总计 66640 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.31；

本项目期末累计现金结存额 22660 万元，对应本项目融资到期本息总计 66640 万元，项目期末资金对融资本息的覆盖倍数为 1.34，项目偿债能力较强。

项目分年预期收益与融资本息平衡情况表

单位：万元

| 年度 | 偿还专项债券、市场化融资本息合计 | | | 营运净收益 |
|--------|------------------|-------|-------|-------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2024 年 | | 118 | 118 | |
| 2025 年 | | 344 | 344 | |
| 2026 年 | | 632 | 632 | |
| 2027 年 | | 938 | 938 | |
| 2028 年 | | 1064 | 1064 | 18191 |
| 2029 年 | | 1064 | 1064 | 71 |
| 2030 年 | | 1064 | 1064 | 93 |
| 2031 年 | | 1064 | 1064 | 92 |
| 2032 年 | | 1064 | 1064 | 91 |
| 2033 年 | | 1064 | 1064 | 90 |
| 2034 年 | 10000 | 946 | 10946 | 30629 |
| 2035 年 | 12000 | 720 | 12720 | 88 |
| 2036 年 | 20000 | 432 | 20432 | 37837 |
| 2037 年 | 14000 | 126 | 14126 | 86 |
| 合计 | 56000 | 10640 | 66640 | 87268 |

项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

| 项 目 总投资 (静 态) | 用于资金 平衡的 项目收益 | 项目发行 债券金额 | 预计 融资 本息 | 期末累计 现金结存 | 项目收益对 融资本息的 覆盖倍数 | 项目期末资金 对融资本息的 覆盖倍数 |
|------------------------|---------------------|--------------|----------------|--------------|------------------------|--------------------------|
| 69160 | 87268 | 56000 | 66640 | 22660 | 1.31 | 1.34 |

现金流分析测算表（万元）

| 现金流模拟测算表 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 现金流入 | | | | | | | | |
| 自有资金流入 | 118 | 344 | 5,632 | 9,098 | | | | |
| 债券资金流入 | 10,000 | 12,000 | 20,000 | 14,000 | | | | |
| 其他融资资金流入 | | | | | | | | |
| 运营期现金流入 | | | | | 18,229 | 111 | 134 | 134 |
| 现金流入总额 | 10,118 | 12,344 | 25,632 | 23,098 | 18,229 | 111 | 134 | 134 |
| 现金流出 | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 10,000 | 12,000 | 25,000 | 22,160 | | | | |
| 运营期现金流出 | | | | | 38 | 40 | 41 | 42 |
| 债券还本 | | | | | | | | |
| 债券付息 | 118 | 344 | 632 | 938 | 1,064 | 1,064 | 1,064 | 1,064 |
| 其他融资还本付息 | | | | | | | | |
| 现金流出总额 | 10,118 | 12,344 | 25,632 | 23,098 | 1,102 | 1,104 | 1,105 | 1,106 |
| 现金净流量 | | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17,127 | -993 | -971 | -972 |
| 期末项目累计现金结存额 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17,127 | 16,134 | 15,163 | 14,191 |

现金流分析测算表-续 (万元)

| 现金流模拟测算表 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 合计 |
|-------------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|
| 现金流入 | | | | | | | |
| 自有资金流入 | | | | | | | 15,192 |
| 债券资金流入 | | | | | | | 56,000 |
| 其他融资资金流入 | | | | | | | |
| 运营期现金流入 | 134 | 134 | 30,674 | 134 | 37,884 | 134 | 87,702 |
| 现金流入总额 | 134 | 134 | 30,674 | 134 | 37,884 | 134 | 158,894 |
| 现金流出 | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | | | | | | | 69,160 |
| 运营期现金流出 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 434 |
| 债券还本 | | | 10,000 | 12,000 | 20,000 | 14,000 | 56,000 |
| 债券付息 | 1,064 | 1,064 | 946 | 720 | 432 | 126 | 10,640 |
| 其他融资还本付息 | | | | | | | |
| 现金流出总额 | 1,107 | 1,108 | 10,991 | 12,766 | 20,479 | 14,174 | 136,234 |
| 现金净流量 | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | -973 | -974 | 19,683 | -12,632 | 17,405 | -14,040 | 22,660 |
| 期末项目累计现金结存额 | 13,218 | 12,244 | 31,927 | 19,295 | 36,700 | 22,660 | 22,660 |

四、潜在风险评估

本项目存在的潜在风险主要有以下几点：

（1）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（2）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的测量工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

（3）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，

充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

五、绩效评估内容与结论

（一）实施必要性/项目公益性/项目收益性

（1）必要性

城中村是在工业化、城镇化快速发展进程中形成的，普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题。由于历史原因，潘火桥村及王家弄村两个城中村范围内基础设施薄弱，工业厂房和村庄混杂分布，土地利用效率低下，区域形象与城市发展不匹配，亟待进行改造提升。

（2）公益性

本项目建设不以盈利为目的。项目建成后，将满足村民的安置需求，同时本项目能够消除潘火街道居民居住安全风险隐患，提高土地利用效率，能够改善人民居住环境，推动城市高质量发展，有利于落实城市更新行动，助推鄞州区建设共同富裕首善之区。

（3）收益性

本项目实施以后，一方面，项目建设可为当地建设施工单位提供一个较大型的工程，同时，这也为相应的施工人员提供一定的就业机会；另一方面，本项目建成后将在物业管理、环保绿化、社区服务和零售业等行业提供多项岗位，在

一定程度上缓解当地居民的就业压力，从而有助于增加居民收入。项目实施可解决当地居民就业，间接带动周边地区社会经济发展。

综上所述，本项目实施必要性充分，且为具有一定收益的公益性项目。

（二）项目投资合规性/项目成熟度

本项目经鄞州区发展和改革局审批，获得鄞州区发展和改革局《关于同意王家弄安置小区二期工程建议书的批复》（鄞发改审批〔2021〕255号），项目投资合法、合规。

项目建设有充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。此外，项目整体符合国家相关法律法规规定，符合国土空间规划和用途管制要求，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目静态总投资约 69160 万元，其中债券资金 56000 万元，自有资金 13160 万元。由于项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，需增加自有资金 2032 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 71192 万元。本项目拟发行专项债券 56000 万元，其余部分自有资金解决。地方政府专项债券交易活跃度高、融资规模大，资金保障较为充足，可及时到位。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据鄞州区发展和改革局《关于同意王家弄安置小区二期工程建议书的批复》（鄞发改审批〔2021〕255号）同意实施，并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入主要为土地出让金收益及安置房差价结算收益。债券存续期收益已进行合理分析评估，详见本方案三、预期收益与融资平衡预测说明，综上所述，本项目收入、成本、收益预测比较合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目资金需求量较大，仅通过自有资金难以解决。依靠地方政府专项债券的带动作用可以有效缓解企业融资压力，推动项目进程，加快提升基础设施建管水平。本项目考虑专项债利息的估算动态总投资 71192 万元，其中政府专项债 56000 万元，自有资金 13160 万元，资本金大于 20%，符合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度》等有关规定。因此，本项目专项债券资金比例符合规定，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

本项目已于 2024 年 5 月发行 10000 万元，发行票面利率 2.36%，债券期限 10 年。本次 2025 年 2 月发行 3500 万元，发行票面利率 1.80%，债券期限 10 年。

后续假设 2025 年 6 月发行 8500 万元，2026 年上半年发行 20000 万元，2027 年上半年发行 14000 万元，假设发行债券票面利率 1.80%，债券期限 10 年。

根据相关测算，债券存续期内持续运营的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.31，因此，项目偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。详见附件 1。

项目绩效目标与项目总投资额或资金量相匹配。绩效目标设置完整、目标值合理，项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现。本项目绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

附件 1：债券项目事前评估绩效表

项目绩效目标表
(2025 年度)

| | | | | | | |
|------------------------|---|-----------------------------|-------------|-----------|--|---|
| 项目名称 | | 鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程） | | | | |
| 项目单位 | | 宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司 | | 主管部门 | 鄞州区征管中心（城中村改造中心） | |
| 项目建设期限 | | 2024 年-2027 年 | | 项目领域 | 保障性安居工程——城中村改造 | |
| 项目静态总投资（万元） | | 69160 | | | | |
| 项目债券资金总需求（2024-2027 年） | | 56000 | | 本年度债券资金需求 | 12000 | |
| 总体目标 | 总目标（2024 年-2037 年） | | | | | |
| | 目标 1：项目按计划实施 | | | | | |
| 本年度目标 | 目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期 目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益 | | | | | |
| 绩效指标 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值 | 指标解释 | 备注（评扣分办法） |
| | 产出指标 | 数量指标 | 基础设施工程实际完成率 | >=80% | 基础设施建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。 | 定量指标，工程实际完成率小于 80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 5 分 |
| | | 质量指标 | 可行性研究规范性 | 是/否 | 用以反映项目前期的可行性研究情况 | 定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。 |
| | | | 招投标规范性 | 是/否 | 反映建设工程履行公开招投标程序情况 | 定性指标，规范得 2 分，不规范不得分 |
| | | | 设计功能实现率 | >=80% | 反映项目初始设计功能实现程度 | 定量指标，设计功能实现率小于 80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高 5 分 |

| | | | | | |
|-------|------|----------|-------|---|---|
| | | 项目设计变更率 | <=10% | 反映项目设计变更情况 | 定量指标，设计变更率大于10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高8分 |
| | | | | | 定量指标，验收合格率小于80%不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高5分 |
| 时效指标 | | 项目按计划开工率 | >=80% | 反映工程按计划开工情况 | 定量指标，按计划开工率小于80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高5分 |
| | | 工程进度达标率 | >=80% | 反映工程建设进度情况 | 定量指标，按计划开工率小于80%不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量）×100%，此项分值最高5分 |
| | | 项目按计划完工率 | >=80% | 反映工程按计划完工情况 | 定量指标，按计划完工率小于80%不得分；按计划完工率=（建设期间内实际完成工程量/建设期间计划完成工程量）×100%，此项分值最高5分 |
| | | 成本控制效果 | 定性指标 | 考核项目的成本节约情况 | 定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著4-5分；B：成本控制效果一般3-3.9分；C：成本控制效果不佳0-2.9分。此项分值最高5分 |
| 效益指标 | | 项目收益完成度 | >=80% | 考核项目收益等情况 | 定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于80%不得分，此项分值最高10分 |
| | | 项目受益群众 | 定性指标 | 考核项目受益公众情况 | 定性指标，项目受益群众引入和发展状况，此项分值最高10分 |
| | | 区域环境 | 定性指标 | 改善区域环境情况 | 定性指标，项目未发生对区域环境的负面影响，对区域环境改善有促进作用，此项分值最高10分 |
| | | 可持续发展影响 | 定性指标 | 本指标考察项目建成后对区域经济社会发展的可持续性影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升、投资环境改善、营商环境提升等 | 定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高10分 |
| 满意度指标 | 服务对象 | 受益群众满意度 | >=70% | 考核对项目实施的满意度 | 周边受益群体满意度加权平均值*分值，满意度小于70%不得分。此项分值最高10分 |

