

关于镇海物流园生态湿地工程专项债券项目 实施方案

一、项目概况

（一）项目所在地及行业的概况

项目名称：镇海物流园生态湿地工程（以下简称“本项目”）

本项目位于招宝山街道后海塘，是宁波（镇海）大宗货物海铁联运物流枢纽港管辖的区域，是现代物流发展的重要节点区域。但随着经济的快速发展，入驻企业的日益增多，该区域的环境整治和生态建设也面临诸多困难，环境的改善需要实施镇海区招宝山湿地一期项目。本项目的实施能改善后海塘区域的环境，吸引更多的投资和外来务工人员。同时，也能美化旅游环境，使招宝山旅游风景区美上加美，使到千年古海塘观景和散步的人能留下更好的美景。

（二）项目情况

1. 参与主体

项目业主：宁波市镇海区招宝山旅游风景区开发管理有限公司

宁波市镇海招宝山旅游风景区开发管理有限公司，成立于2008年8月11日，位于浙江省镇海招宝山路10号，经营范围包括旅游景点开发；旅游景区管理；工艺品制作；庆典、礼仪

策划；停车、摄影服务；房屋场地租赁；景区内娱乐设施经营等。

2. 项目概况

（1）项目建设内容

本项目位于镇海区招宝山街道后海塘，总用地面积约 294,279 m²。项目主要建设内容为：

①湿地水域：新建静海路至古海塘湿地水域约 15.1 万平方米。

②配套道路：新建静海路（威远路至隧道北路），道路等级为规划城市支路，长约 2968 米，规划宽度为 16-24 米；新建环城西路北段（雄镇路至静海路路段），长约 200 米，规划宽度为 24 米；新建 16 米宽的规划城市支路连接雄镇路与静海路，总长约 450 米；扩建静海路至福龙路路段，长约 240 米，扩建宽度为 24 米。改造宏远路南段（雄镇路至古城墙路段），长约 360 米，规划宽度 40 米。城市道路用地约 9.8 万 m²。

③配套设施：配套建设雨水、污水、给水、中水、电力排管、综合通信管、燃气管、交通信号、治安监控、公厕、管理用房等基础设施。

（2）投资规模

本项目静态总投资为 50,166 万元，其中建筑工程费用 18,050 万元，工程建设其他费 29,727 万元（包括：含勘察费

用 120 万元、设计费用 515.75 万元、监理费用 359 万元、土地费用 28,053 万元等），基本预备费 2,389 万元。

（3）项目立项审批情况

2020 年 3 月 13 日，宁波市镇海区发展和改革局出具《关于镇海物流园区生态湿地工程项目建议书的批复》（镇发改〔2020〕41 号）；

2020 年 4 月 9 日，镇海区发展和改革局出具《关于镇海物流园区生态湿地工程可行性研究报告的批复》（镇发改〔2020〕76 号）；

2021 年 4 月 8 日，镇海区发展和改革局出具《关于调整镇海物流园区生态湿地工程资金来源及工期的批复》（镇发改〔2021〕80 号）。

镇海物流园区生态湿地工程项目的相关许可证如下：2020 年 11 月 10 日，宁波市自然资源和规划局颁发编号为建字第 330211202000178 号《建设工程规划许可证》；2020 年 11 月 17 日，镇海区住房和城乡建设交通局颁发编号为 330211202011170102《建筑工程施工许可证》。

2020 年 12 月 16 日，镇海物流园区生态湿地工程项目开工，目前一期尚在施工过程中；二期于 2023 年 12 月 1 日开工。

（4）预计开工竣工时间

2020 年 12 月-2026 年 4 月

（5）项目分年建设计划

	以前年度	2025	2026	合计
建设期资金流出	31,000	3,000	16,166	50,166

二、项目投资估算及资金筹措方案

本项目静态总投资 50,166 万元,其中不含专项债券的项目自有资金 10,166.00 万元,占 20%;计划发行专项债券 40,000 万元,占 80%。

项目资金来源表

项目名称	项目静态总投资	资金来源					项目融资到期本息
		不含专项债券的项目自有资金	前期债券	本期债券	后续债券	其他债务融资	
镇海物流园生态湿地工程	50,166	10,166	32,500	1,500	6,000	-	79,939

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 5,658 万元,因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 55,824 万元。

三、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目预计运营收入

根据宁波市镇海国泰工程建设投资管理咨询有限公司出具的国泰工咨字（2020）06 号项目可行性研究报告，该项目专项债券还本付息以广告牌收入、旅游收入、补贴收入作为债券还款来源，预计债券存续期间收入合计 140,061 万元。各项收入明细如下：

1.1 广告牌收入

该项目新增广告牌 20 个，参照宁波梅山湾沙滩园区广告位租赁年租金 70 万元起，暂定本项目同类型广告牌租赁平均收费 20 万元/个/年，考虑通货膨胀等因素，租赁价格每年上涨 1%。则测算运营期广告牌收入合计 13,876 万元。

1.2 旅游收入

根据宁波市镇海区物流枢纽港管委会 2021 年 3 月 22 日《关于同意招宝山景区收入优先用于偿还专项债的说明》，同意招宝山景区旅游收入优先用于该项目专项债券还本付息。参照 2018-2020 年招宝山景区旅游收入及旅游人次等相关数据，项目运营期第一年人次估计为 60 万人次/年，人均消费 30 元/人次。综合考虑该项目对招宝山景区旅游发展的带动作用及 2018-2020 年实际旅游人次增长率，该项目预计运营期第二年起旅游人次每年上涨 4%，直至运营期第 20 年，第 21 年至债券

存续期结束不设置增长率，人均消费每年上涨 1%。则预计运营期旅游收入合计 108,185 万元。

1.3 补贴收入

根据宁波市镇海区人民政府招宝山街道办事处 2019 年 5 月 15 日《关于定额补助招宝山旅游景区的批复》，自 2019 年起每年定额补助 600 万元补助给项目建设单位，可用于该项目还本付息。则运营期补贴收入合计 18,000 万元。

项目预计运营收入汇总如下表：

项目预计运营收入表

单位：人民币万元

年份	广告牌收入	旅游收入	补贴收入	合计
合计	13,876	108,185	18,000	140,061
2027	400	1,800	600	2,800
2028	404	1,891	600	2,895
2029	408	1,986	600	2,994
2030	412	2,086	600	3,098
2031	416	2,191	600	3,207
2032	420	2,302	600	3,322
2033	424	2,418	600	3,442
2034	428	2,540	600	3,568
2035	432	2,668	600	3,700
2036	436	2,802	600	3,838
2037	440	2,943	600	3,983
2038	444	3,092	600	4,136
2039	448	3,247	600	4,295
2040	452	3,411	600	4,463
2041	457	3,583	600	4,640
2042	462	3,764	600	4,826
2043	467	3,953	600	5,020
2044	472	4,152	600	5,224
2045	477	4,362	600	5,439

2046	482	4,582	600	5,664
2047	487	4,627	600	5,714
2048	492	4,674	600	5,766
2049	497	4,720	600	5,817
2050	502	4,768	600	5,870
2051	507	4,815	600	5,922
2052	512	4,863	600	5,975
2053	517	4,912	600	6,029
2054	522	4,961	600	6,083
2055	527	5,011	600	6,138
2056	532	5,061	600	6,193

2. 项目预计运营支出

根据宁波市镇海国泰工程建设投资管理咨询有限公司出具的国泰工咨字（2020）06 号项目可行性研究报告，该项目经营成本包含养护成本及税金。2027 至 2056 年，债券存续期间经营成本估算合计为 31,363 万元。

2.1 养护成本

该项目养护成本运营期第一年养护成本预计为 660 万元，以后每年按增长 2% 计算。预测运营期养护成本合计 26,775 万元。

2.2 税金

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订版）的规定收取增值税，旅游收入需按 6% 缴纳增值税，广告牌收入需按 9% 缴纳增值税，补贴收入免税，共计 7,271 万元，建设过程中建筑工程费用、工程建设其他费和预备费等可产生可抵扣

的进项税 3,174 万元，应缴纳增值税共计 4,097 万元。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》的规定以增值税的 7% 缴纳城市维护建设税，共计 287 万元；根据《关于国家关于进一步加大财政教育投入的意见》（财综〔2011〕22 号）的规定以增值税的 3% 缴纳教育费附加，共计 123 万元；以增值税的 2% 缴纳地方教育费附加，共计 82 万元。

项目预计运营支出汇总如下表：

项目预计运营支出表

单位：人民币万元

年份	养护成本	税金	合计
合计	26,775	4,588	31,363
2027	660	-	660
2028	673	-	673
2029	687	-	687
2030	700	-	700
2031	714	-	714
2032	729	-	729
2033	743	-	743
2034	758	-	758
2035	773	-	773
2036	789	-	789
2037	805	-	805
2038	821	-	821
2039	837	-	837
2040	854	-	854
2041	871	-	871
2042	888	-	888
2043	906	85	991
2044	924	307	1,231
2045	943	321	1,264
2046	961	335	1,296
2047	981	338	1,319

2048	1,000	342	1,342
2049	1,020	345	1,365
2050	1,041	349	1,390
2051	1,062	352	1,414
2052	1,083	356	1,439
2053	1,104	359	1,463
2054	1,127	363	1,490
2055	1,149	366	1,515
2056	1,172	370	1,542

（二）融资平衡情况

项目计划发行专项债券 40,000 万元（其中：2021 年 5 月已发行 14,000 万元，票面利率 3.87%；2022 年 2 月已发行 15,000 万元，票面利率 3.48%；2023 年 9 月已发行 3,000 万元，票面利率 3.00%（已发行的 3,000 万元已于 2023 年 10 月调整至其他项目）；2024 年 3 月已发行 4,400 万元，票面利率 2.53%（已发行的 2,400 万元已于 2024 年 9 月调整至其他项目）；2025 年 2 月已发行 1,500 万元，票面利率 2.06%；2025 年本期申请发行 1,500 万元，2026 年拟申请发行 6,000 万元，假设 30 年期融资利率 2.46%，到期本息合计 79,939 万元，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

项目分年预期收益与债券还本付息安排表

单位：人民币万元

年份	债券期初 余额	本期发行	债券调整	还本	债券期末 余额	当期需还 利息	本期还款	年末收益
----	------------	------	------	----	------------	------------	------	------

年份	债券期初 余额	本期发行	债券调整	还本	债券期末 余额	当期需还 利息	本期还款	年末收益
合计	-	45,400	-5,400	40,000	-	39,939	79,939	108,698
以前年度	-	36,400	-5,400	-	31,000	2,138	2,138	-
2025	31,000	3,000		-	34,000	1,134	1,134	-
2026	34,000	6,000		-	40,000	3,272	3,272	
2027	40,000	-		-	40,000	1,130	1,130	2,140
2028	40,000	-		-	40,000	1,256	1,256	2,222
2029	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	2,307
2030	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	2,398
2031	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	2,493
2032	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	2,593
2033	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	2,699
2034	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	2,810
2035	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	2,927
2036	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	3,049
2037	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	3,178
2038	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	3,315
2039	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	3,458
2040	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	3,609
2041	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	3,769
2042	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	3,938
2043	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	4,029
2044	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	3,993
2045	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	4,175
2046	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	4,368
2047	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	4,395
2048	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	4,424
2049	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	4,452
2050	40,000	-		-	40,000	1,330	1,330	4,480
2051	40,000	-		14,000	26,000	1,330	1,330	4,508
2052	26,000	-		15,000	11,000	1,330	1,330	4,536
2053	11,000	-			11,000	1,059	15,059	4,566
2054	11,000	-		2,000	9,000	527	15,527	4,593
2055	9,000	-		3,000	6,000	266	266	4,623
2056	6,000			6,000		241	2,241	4,651

债券存续期内项目可实现收入 140,061 万元，扣除项目运

营成本 31,363 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 108,698 万元，对应本项目融资到期本息总计 79,939 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36；本项目期末累计现金结存额 34,417 万元，对应本项目融资到期本息总计 79,939 万元，项目期末资金对融资本息的覆盖倍数为 1.43。

项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

项目名称	项目静态 总投资	用于资金 平衡的 项目收益	本期发行债 券金额	预计 融资 本息	项目收益对 融资本息的 覆盖倍数	期末资金对融资 本息的覆盖倍数
镇海物流园生态湿地工程	50,166	108,698	1,500	79,939	1.36	1.43

综上所述，项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。

项目现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入										
资本金流入*	3,272	1,130	11,422							
债券资金流入	31,000	3,000	6,000							
其他融资资金流入										
运营期现金流入				2,800	2,895	2,994	3,098	3,207	3,322	3,442
现金流入总额	34,272	4,130	17,422	2,800	2,895	2,994	3,098	3,207	3,322	3,442
现金流出										
建设期资金流出	31,000	3,000	16,166							
运营期现金流出				660	673	687	700	714	729	743
债券还本付息	3,272	1,130	1,256	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330
其他融资还本付息										
现金流出总额	34,272	4,130	17,422	1,990	2,003	2,016	2,030	2,044	2,058	2,073
现金净流量										
当年项目现金净流入				810	892	978	1,068	1,163	1,264	1,369
期末项目累计现金结存额				810	1,702	2,680	3,748	4,910	6,174	7,543

*注：其中用于项目总投资 10,166 万元。

项目运营预计现金流量表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
现金流入												
资本金流入												
债券资金流入												
其他融资资金流入												
运营期现金流入	3,568	3,700	3,838	3,983	4,136	4,295	4,463	4,640	4,826	5,020	5,224	5,439
现金流入总额	3,568	3,700	3,838	3,983	4,136	4,295	4,463	4,640	4,826	5,020	5,224	5,439
现金流出												
建设期资金流出												
运营期现金流出	758	773	789	805	821	837	854	871	888	991	1,231	1,264
债券还本付息	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330
其他融资还本付息												
现金流出总额	2,088	2,103	2,119	2,134	2,150	2,167	2,184	2,201	2,218	2,321	2,561	2,593
现金净流量												
当年项目现金净流入	1,480	1,597	1,719	1,849	1,986	2,128	2,279	2,439	2,608	2,699	2,663	2,846
期末项目累计现金结存额	9,023	10,620	12,339	14,188	16,173	18,302	20,581	23,020	25,628	28,327	30,990	33,836

项目运营预计现金流量表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
现金流入												
资本金流入												15,824
债券资金流入												40,000
其他融资资金流入												-
运营期现金流入	5,664	5,714	5,766	5,817	5,870	5,922	5,975	6,029	6,083	6,138	6,193	140,061
现金流入总额	5,664	5,714	5,766	5,817	5,870	5,922	5,975	6,029	6,083	6,138	6,193	195,885
现金流出												-
建设期资金流出												50,166
运营期现金流出	1,296	1,319	1,342	1,365	1,390	1,414	1,439	1,463	1,490	1,515	1,542	31,363
债券还本付息	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330	15,059	15,527	266	2,241	3,200	6,074	79,939
其他融资还本付息												-
现金流出总额	2,626	2,649	2,672	2,695	2,720	16,472	16,966	1,729	3,730	4,715	7,616	161,468
现金净流量												-
当年项目现金净流入	3,038	3,065	3,094	3,122	3,150	-10,550	-10,991	4,300	2,353	1,423	-1,423	34,417
期末项目累计现金结存额	36,874	39,939	43,033	46,155	49,305	38,755	27,764	32,064	34,416	35,839	34,417	

四、事前绩效评价

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性

本项目位于招宝山街道后海塘，是宁波（镇海）大宗货物海铁联运物流枢纽港管辖的区域，是现代物流发展的重要节点区域。但随着经济的快速发展，入驻企业的日益增多，该区域的环境整治和生态建设也面临诸多困难，环境的改善需要实施镇海区招宝山湿地一期项目。因此，本项目的建设是必要的

2. 公益性

本项目所在地邻近招宝山风景区和千年古海塘一后海塘。因此本项目的实施能改善后海塘区域的环境，吸引更多的投资和外来务工人员。同时，也能美化旅游环境，使招宝山旅游风景区美上加美，使到千年古海塘观景和散步的人能留下更好的美景。

3. 收益性

间接经济收益。本项目的实施有利于镇海老城和宁波（镇海）大宗货物海铁联运物流枢纽港的经济发展，为镇海老城和宁波（镇海）大宗货物海铁联运物流枢纽港形成更好的投资环境。

直接收益。本项目收入来源主要包括广告牌收入、旅游收

入、补贴收入，根据市场调研项目同区域同类型的收费价格，对本项目可实现收入进行预估，并估算相关经营成本后，预计可产生收益 108,698 万元。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2020 年 3 月 13 日已获得宁波市镇海区发展和改革局出具《关于镇海物流园区生态湿地工程项目建议书的批复》（镇发改〔2020〕41 号）；

于 2020 年 4 月 9 日获得镇海区发展和改革局出具《关于镇海物流园区生态湿地工程可行性研究报告的批复》（镇发改〔2020〕76 号）；

于 2021 年 4 月 8 日获得镇海区发展和改革局出具《关于调整镇海物流园区生态湿地工程资金来源及工期的批复》（镇发改〔2021〕80 号）。

镇海物流园区生态湿地工程项目的相关许可证如下：2020 年 11 月 10 日，宁波市自然资源和规划局颁发编号为建字第 330211202000178 号《建设工程规划许可证》；2020 年 11 月 17 日，镇海区住房和城乡建设交通局颁发编号为 330211202011170102《建筑工程施工许可证》。

2020 年 12 月 16 日，镇海物流园区生态湿地工程（一期）项目开工。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。项目成

熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目建设工期共计预计约为 64 个月。本项目 2021 年 5 月已发行 14,000 万元；2022 年 2 月已发行 15,000 万元；2023 年 9 月已发行 3,000 万元（已发行的 3,000 万元已于 2023 年 10 月调整至其他项目）；2024 年 3 月已发行 4,400 万元，票面利率 2.53%（已发行的 2,400 万元已于 2024 年 9 月调整至其他项目）；2025 年 2 月已发行 1,500 万元；2025 年本期申请发行 1,500 万元，2026 年拟申请发行 6,000 万元。项目资本金将根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据《镇海物流园区生态湿地工程项目可行性研究报告》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含广告牌收入、旅游收入、补贴收入，预计产生运营收入 140,061 万元，运营成本包含养护成本及税金，预计产生运营成本 31,363 万元。债券存续期收益已由会计师事务所分析评估，预测合理性较高。

（五）债券资金需求合理性

本项目资本金比例 20%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计

79,939 万元，项目收益预计为 108,698 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.36，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

1. 可行性

项目债券为 30 年期债券，每半年支付一次利息，到期一次还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2027 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

2. 项目偿债风险

（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：做好专门的勘测工作；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。

（4）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用

于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（5）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

（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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

附件：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		镇海物流园生态湿地工程				
项目单位		宁波市镇海区招宝山旅游风景区开发有限公司	主管部门	镇海区招宝山街道办事处		
项目建设期限		2020 年-2026 年		项目领域	产业园区基础设施	
项目静态总投资（万元）		50,166				
项目债券资金总需求		40,000 万元	本年度债券资金需求	3,000 万元（本期拟发行 1,500 万元）		
总体目标		总目标（2020 年-2056 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（评分办法）
	产出指标	数量指标	建设工程占地面积	294,279 m²	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。
			招标投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招标投程序情况	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
				竣工后验收合格率	>=80%	反映竣工验收情况	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
				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
	时效指标			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= (建设期内实际完成工程量 /建设期计划完成工程量) × 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
				项目收益完成度	>= 80%	考核项目广告牌收入、旅游收入、补贴收 入等收益情况	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;
	效益指 标	经济效益					

						此项分值最高 10 分
		社会效益	项目受益居民	居民观景、休闲的生活质量情况	考核项目受益居民情况	定性指标，此项分值最高 10 分
		生态效益指标	区域环境	空气质量情况	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
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设和带来的地区公共要素提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 10 分
		服务对象	居民满意度	>= 80%	考核居民对项目实施的满意度	周边居民满意度加权平均值*分值，满意度小于 70%不得分。此项分值最高 10 分
		满意度指标				