

月塘中央活力区周边区块用于土地储备的 地方政府专项债券项目实施方案



申报单位：宁波市海曙区土地储备中心

日期：2026 年 10 月



一、项目基本情况

表 1 项目基本情况表

项目名称		宁波市海曙区月塘中央活力区周边区块用于土地储备的地方政府专项债券项目
土地储备机构名称		宁波市海曙区土地储备中心
土地储备机构名录代码		TC330203
统一社会信用代码		1233020305826093XE
项目类型		新增土地储备（片区综合开发）
四至范围		本项目位于海曙区高桥镇，东至宋晴路，南至地块界线，西至现状河道，北至中塘河。项目 1#地块，位于阳光路以西；2#和 3#地块，位于阳光路以东。
片区面积		187 亩
项目面积（亩）		178 亩
地块个数		1 个
供应规模（亩）		178 亩
其中	住宅	48 亩
	商服	60 亩
	工业	0 亩
	其他	70 亩
项目实施情况		延续在施项目；本项目地块已纳入 2026 土地储备年度计划
土地违法情况		本地块不存在土地违法

（二）项目必要性

1.经济效益：本项目预计债券发行期限为 5 年，可实现的运营收入主要为土地出让金收入。

2.社会效益：项目建成后，能够进一步改善人居环境、完善城市功能、提升城市品位，促进地方经济繁荣发展及和谐稳定。

二、用地基本情况

(一) 现状情况

地块现状为 178 亩国有非住宅用地。无抵质押、查封、违法用地等情况。

表 2 地块现状情况表

单位: 公顷

序号	地块名称	地块面积	储备地块标识码	资产来源	业务属性	集体建设用地征收面积	非建设用地转用		地块状态
							面积	其中: 2025 年 12 月 31 日前已批复或已预告	
1	1#2#3#地块	11.88	3302032025R000086	收购	私营企业	/	/	/	已纳入计划
2									
3									

(二) 规划情况

本项目符合海曙区国土空间总体规划，处于城镇开发边界内。宁波市海曙区高桥镇城镇 03 单元 04 街区控制性详细规划、宁波市海曙区高桥镇城镇 03 单元 02 街区控制性详细规划已批复。供应地块用途与相关指标符合当前法定控规要求，其中 64#地块系商业地块 2 宗，面积分别为 32.85 亩（容

积率 4.5）和 27.47 亩（容积率 5.0）；66#地块系住宅地块 1 宗，面积为 47.76 亩（容积率 2.0）。详见控规用地图。

（三）其他情况

本项目均为存量国有建设用地收购，涉及 10 个征收对象，均已签订正式协议或达成意向。

三、项目实施情况

（一）实施周期

地块实施计划表

序号	地块名称	启动实施时间	完成实施时间
1	1#2#3#地块	2026 年 1 月	2031 年 12 月
2			
3			
... ..			

（二）配套设施开发

无。

（三）资产管理

由区土地储备中心委托具体做地实施单位进行资产管理。

四、资金平衡情况

（一）项目总投资

1.项目总资金需求构成

表 5 项目总资金需求构成情况表

单位：万元、%

地块	项目总资金需求	其中：土地储备专项债券资金	占比	其中：财政安排土地储备专项债券付息资金	占比	其中：其他财政预算资金	占比
1	108151	100,000	92%	8151.00	8%		
合计	108151	100,000	92%	8151.00	8%		

2.项目总投资组成结构

项目总投资 108151 万元，拆迁补偿安置费 98000 万元（东北角 3#地块不涉及拆迁资金投入），其他支出 2000 万元，建设期利息 8151.00 万元；其中 2026 年拟投资 93735 万元，2027 年拟投资 6265 万元。

表 6 新增土地储备/片区综合开发项目收支表

单位：万元

收支类别	公式	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、评估国有土地使用权出让收入	A=M+N	171857	0	0	0	0	79843	92014	0
二、土地储备项目资金	B=C+D +E=F+ L	108151	93735	7644.6	1668.6	1668.6	1668.6	1668.6	97
（一）土地储备专项债券资金	C	100000	93735	6265	0	0	0	0	0
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	8151.00	0	1379.60	1668.60	1668.60	1668.60	1668.60	97.00
（三）其他财政	E	0	0	0	0	0	0	0	0

收支类别	公式	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
预算资金									
三、土地储备项目资金支出	$F=G+K$	108151	93735	7602.6	1668.60	1668.60	1668.60	1668.60	97.00
（一）土地储备成本	$G=H+I+J$	100000	93735	6265	0	0	0	0	0
1. 征地和拆迁补偿支出	$H=AA+\dots+AH$	98000	93735	4265	0	0	0	0	0
土地补偿费	AA								
安置补助费	AB								
地上附着物和青苗补偿费	AC								
拆迁补助费	AD	98000	93735	4265	0	0	0	0	0
其他费用	AH								
2. 土地开发支出	$I=AI+\dots+AR$	0	0	0	0	0	0	0	0
道路	AI								
供水	AJ								
供气	AK								
供电	AL								
排水	AM								
通讯	AN								
照明	AO								
绿化	AP								
场地平整	AQ								
其他与储备宗地	AR								

收支类别	公式	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
相关的基础设施建设支出									
3. 其他支出	$J=AS+\dots+AV$	2000	0	2000	0	0	0	0	0
现场管护	AS								
围挡建设	AT								
地籍调查	AU								
其他	AV	2000	0	2000	0	0	0	0	0
(二) 土地储备专项债券付息	K	8151.00	0	1379.60	1668.60	1668.60	1668.60	1668.60	97.00
四、结转下年资金	$L=B-F$	0							
五、土地储备专项债券还本	M	100000	0	0	0	0	0	93735	6265
六、项目出让偿债后归属政府的权益	$N=A-M$	71857							
七、政府实际净收益	$O=N-(D+E-L)=A-F$	63706							
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入比重	$P=C/A$	58%							

(二) 债券申请及使用计划

本项目拟申请地方政府专项债券 100000 万元，按照债券融资计划，2026 年拟申请专项债券 93735 万元，2026 年 1 月已发行 61800 万元，债券年利率为 1.70%。本项目于 2026 年 9 月自“宁波市东部新城东片区土地储备专项债券项目”调入专项债券资金 9200.00 万元，上述专项债券发行于 2026 年 1 月 15 日（2026 年宁波市土地储备专项债券（一期）--2026 年宁波市政府专项债券（九期）），发行利率 1.7%，债券存续期 5 年，到期日为 2031 年 1 月 16 日，每年支付利息，到期一次还本，归属于本项目的债券存续期为 4 年零 4 个月，该债券还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	融资利率	偿还本金	本金余额	应付利息
2026 年	-	9,200.00	1.70%		9,200.00	-
2027 年	9,200.00		1.70%		9,200.00	52.00
2028 年	9,200.00		1.70%		9,200.00	156.00
2029 年	9,200.00		1.70%		9,200.00	156.00
2030 年	9,200.00		1.70%		9,200.00	156.00
2031 年	9,200.00		1.70%	9,200.00	-	156.00
合计		9,200.00		9,200.00		676.00

本项目于 2026 年 9 月自“宁波市东部新城东片区 D1-6-5、B3-8、B3-9 地块土地储备专项债券项目”调入专项债券资金 7500.00 万元，上述专项债券发行于 2026 年 1 月 15 日（2026 年宁波市土地储备专项债券（一期）--2026 年宁波市政府专项债券（九期）），发行利率 1.7%，债券存续期 5 年，到期日为 2031 年 1 月 16 日，每年支付利息，归属于本项目的债券存续期为 4 年零 4 个月，该债券还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	融资利率	偿还本金	本金余额	应付利息
2026 年	-	7,500.00	1.70%		7,500.00	-
2027 年	7,500.00		1.70%		7,500.00	43.00
2028 年	7,500.00		1.70%		7,500.00	128.00
2029 年	7,500.00		1.70%		7,500.00	128.00
2030 年	7,500.00		1.70%		7,500.00	128.00
2031 年	7,500.00		1.70%	7,500.00	-	128.00
合计		7,500.00		7,500.00		555.00

本项目于 2026 年 9 月自“山地植物园乌头门地块土地储备专项债券项目”调入专项债券资金 235.00 万元，上述专项债券发行于 2026 年 1 月 15 日（2026 年宁波市土地储备专项债券（一期）--2026 年宁波市政府专项债券（九期）），发行利率 1.7%，债券存续期 5 年，到期日为 2031 年 1 月 16 日，每年支付利息，到期一次还本，归属于本项目的债券存续期为 4 年零 4 个月，该债券还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	融资利率	偿还本金	本金余额	应付利息
2026 年	-	235.00	1.70%		235.00	-
2027 年	235.00		1.70%		235.00	1.00
2028 年	235.00		1.70%		235.00	4.00
2029 年	235.00		1.70%		235.00	4.00
2030 年	235.00		1.70%		235.00	4.00
2031 年	235.00		1.70%	235.00	-	4.00
合计		235.00		235.00		17.00

因上述 3 个项目实施过程发生重大变化，专项债券资金需求少于预期，将 3 个项目债券资金 16935.00 万元调入 2026 年月塘中央活力区周边区块，原专项债券项目关于调出债券资金的还本付息义务止于 2026 年 8 月，但调出前关于调出资金的还本付息义务仍由原项目单位承担，由原项目收益予以平衡。

2026 年下半年拟发行债券资金 15000 万元，2027 年拟发行 6265 万元，利率 1.55%，债券期限均为 5 年，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金，到期本息合计 108151 万元。在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。本项目债券存续期内各年债券还本付息情况如下：

表 7 项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发行债券	本期偿还本金	期末本金余额	债券年利率	债券应付利息	债券应付本息
2026	0	93735	--	93735	--	0	93735
2027	93735	6265	--	100000	1.70%, 1.55%	1379.60	101379.6
2028	100000	0	--	100000	1.70%, 1.55%	1668.60	101668.6
2029	100000	0	--	100000	1.70%, 1.55%	1668.60	101668.6
2030	100000	0	--	100000	1.70%, 1.55%	1668.60	101668.6
2031	100000	0	93735	6265	1.70%, 1.55%	1668.60	7933.6
2032	6265	0	6265	0	1.70%, 1.55%	97.00	97.0
合计	--	100000	100000	0	--	8151.00	108151

（三）预期项目收益

本项目供应面积为 178 亩，其中 64#地块商业地块 60.32 亩 2030 年完成出让，66#地块住宅地块 47.76 亩在 2031 年完成出让，剩余地块 70 亩在 2031 年完成划拨。

经查询浙江省自然资源智慧交易服务平台，关于近几年项目周边地块的成交情况，考虑到宁波当前土地交易与房地

产市场情况，结合项目的实际情况，对出让价格进行预测，预计 2030 年商业用地楼面价 4200 元/m²，2031 年住宅用地楼面价 12470 元/m²（参照海曙区 HS16-04-06b 地块：成交时间为 2026 年 5 月 7 日，土地用途为普通商品房，出让建筑面积 61232 m²，成交价 76359.85 万元，楼面单价 12470 元/m²）。经测算，本项目的预计收入合计为 159257 万元，具体如下表：

表 8 项目地块预计土地出让情况表

序号	地块名称	规划用途	预期土地出让时间	出让面积	容积率	楼面价（元/m ² ）	预期土地出让收入	计提比例	计提后收入
1	64#地块-1	商服	2030 年	32.85	4.5	4200	41387	26.2%	30544
2	64#地块-2	商服	2030 年	27.47	5.0	4200	38456	26.2%	28380
3	66#地块	住宅	2031 年	47.76	2.0	12470	79414	26.2%	58608
合计				108.08			159257		117532

本项目土地出让收入为 159257 万元。扣除土地出让相关政策性资金计提 26.2%后，实际收益为 117532 万元。

该项目划拨土地面积为 70 亩，以 180 万/亩计算，2031 年土地划拨收入为 12600 万元，具体如下表：

表 9 项目土地划拨收入情况表

地块	土地面积(亩)	划拨地价（万元/亩）	土地划拨费（万元）	划拨计划
剩余地块	70	180	12600	2031 年
合计	70		12600	

本项目土地出让和土地划拨实际收益合计为 130132 万元。

（四）资金平衡分析结论

经测算，本项目可实现收益预计为 130132 万元。本项目申请债券总额 100000 万元，参照目前地方政府债券发行情况，利率按 1.70%、1.55% 测算，债券本息合计 108151 万元。根据以上测算，项目收益覆盖融资本息总额的倍数为 1.20 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表如下：

表10 债券使用及还本付息计划表

单位：万元、倍

年 度	债券使用计划	偿还专项债券融资本息			项目净收益
		本金	利息	本息合计	
2026 年	93735	0	0	0	0
2027 年	6265	0	1379.60	1379.60	0
2028 年	0	0	1668.60	1668.60	0
2029 年	0	0	1668.60	1668.60	0
2030 年	0	0	1668.60	1668.60	58,924
2031 年	0	93735	1668.60	95403.6	71208
2032 年	0	6265	97.00	6362	0
合计	100,000	100,000	8151.00	108151	130132
本息覆盖倍数	/	1.20			

五、资金管理方案

银行账户设立和单位资金存放管理，根据《海曙区财政局、海曙区监察局、海曙区审计局关于印发〈海曙区区级预算单位银行账户和公款存放管理暂行办法〉的通知》（海财

〔2015〕51号）、《宁波市海曙区财政局关于转发〈宁波市财政局关于进一步加强财政部门 and 市级预算单位资金存放管理的通知〉的通知》（海财〔2018〕79号）文件执行。征拆资金应当按照专款专用原则，切实保障资金安全运行、高效使用。

开立专项借款资金监管账户，按照专款专用封闭运行原则，与专项借款主体签订资金监管协议，项目单独建账、单独核算、独立运作，封闭管理，项目间资金不得混同，将项目收入全部归集到项目收入账户，资金不得挪作他用、不得用于偿还相关主体与项目开发建设无关的任何债务。

六、风险分析及管控措施

（一）政策风险

1、政策变动风险

政策是土地储备项目的重要支撑基础之一，尤其是在土地供应、土地价格、税费政策等方面。政府政策的突然调整，如土地拍卖价格上限调整、土地出让方式变动或地方政府对土地储备的监管要求加强，都可能对土地储备项目的进展产生负面影响。如果政府在土地储备期间发生政策变化，可能导致项目计划的调整或甚至无法完成。

2、政策预期不确定性风险

土地储备项目通常需要一定的时间周期来完成，而政府政策的变化往往是一个不确定性因素。在储备过程中，如果政策预期发生变化，例如开发时机、土地定价政策、城市规划调整等，可能导致项目的不确定性增加，影响投资回报。

（二）市场风险

1、市场需求波动风险

土地储备项目的风险不仅仅与土地的获取和储备过程相关，更与市场需求的变化密切相关。土地市场需求会受到宏观经济状况、房地产行业走势、地方政策、人口流动等多方面因素的影响。若市场需求出现波动，特别是房地产市场出现萎缩或开发需求降低，可能导致土地储备计划未能实现预期收益。

2、土地价格波动风险

土地价格的波动对储备项目的成败至关重要。如果土地价格过高，而市场需求不足，土地储备项目可能面临资金回流缓慢甚至亏损的局面。反之，如果土地价格下跌，则可能导致土地储备项目出现资产贬值的风险，影响后续开发和盈利。

（三）偿债风险

1、收益不达预期风险

土地储备项目的收益往往受到市场变化、政策影响等多种因素的制约，尤其是在项目储备期较长的情况下，难以预测未来的市场回报。如果项目的财务评估过于乐观，未能充分考虑潜在的市场变化，可能导致实际收益远低于预期，可能发生无法偿还债券本金、利息的情况。

（四）法律与合规风险

1、土地权属问题风险

土地权属问题是土地储备项目中常见的法律风险之一。储备过程中可能遇到土地所有权不明、抵押权或租赁权未解除等问题，这些问题可能导致项目进展的滞后，甚至可能发生法律纠纷，影响项目的正常推进。

2、合同履行风险

土地储备过程中涉及大量的合同签订，包括土地出让合同、合作开发协议、融资协议等。在项目推进过程中，如果合同条款不明确或存在漏洞，可能导致履约风险。例如，土地出让方未能按时交付土地，或在合同执行过程中发生违约，将给项目带来法律纠纷，甚至赔偿损失。

七、事前绩效评估

（一）各部分绩效自评

1、决策方面

（1）项目立项情况：本项目已列入区 2026 年度土地储备计划。

（2）项目前期工作情况：本项目前期已启动，前期工作较为扎实。

（3）项目专项债券支持领域和方向符合程度：本项目资金用于征地拆迁补偿，符合土地储备专项债相关要求。

（4）项目绩效目标设定情况：本项目绩效目标涉及产出指标、效益指标、满意度等指标，绩效目标较为全面。

（5）项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况：本项目拟按需申请，自 2030 年起使用土地出让收益作为资金来源采用滚动开发模式“再开发”，债券资金需求合理。

2、管理方面

（1）专项债券收支、还本付息及专项收入纳入政府性基金预算管理情况：根据市财政要求，本项目的土地出让金收入及专项债还本付息收入已纳入政府性基金预算管理。

（2）债券资金计划使用情况：本项目申请的债券资金拟用于收储范围的征地拆迁等，并按项目征拆进度申请、拨付。相关进度与申请需求额度匹配。

（3）项目收入、成本及预期收益的合理性：如本案“四、（三）”所述，用于平衡本项目债务本息的收入主要为对应地块的出让收入和划拨收益，土地出让收入估算参考了历史成交案例，并考虑了经济变化情况，因此本项目收入、成本及预期收益的预测比较合理。

（4）项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模匹配情况：根据年度资金计划，本项目分年度收支及全生命周期能够实现收支平衡。

（5）信息系统管理使用情况：本项目债券资金拟纳入财政部穿透监测系统管理。

3、产出方面

本项目收储后可形成 4.02 公顷的商业用地和 3.18 公顷的住宅用地。

4、效益方面

本项目的开发具有实施的必要性，且满足公益性、收益性，拟收储的土地出让后，预计因房屋建设能够带动当地投

资，并吸引人口流入，推动当地形成产城融合新格局，对城市空间优化、民生改善的支撑作用明显。

（二）主要绩效及总体结论

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、有关事项说明

本项目将严格依法依规实施，符合国家专项债券投向领域的政策要求，不涉及“负面清单”中的限制领域，不涉及土地违法情况。本单位对实施方案相关内容及附件资料的真实性、准确性负责。

附图：

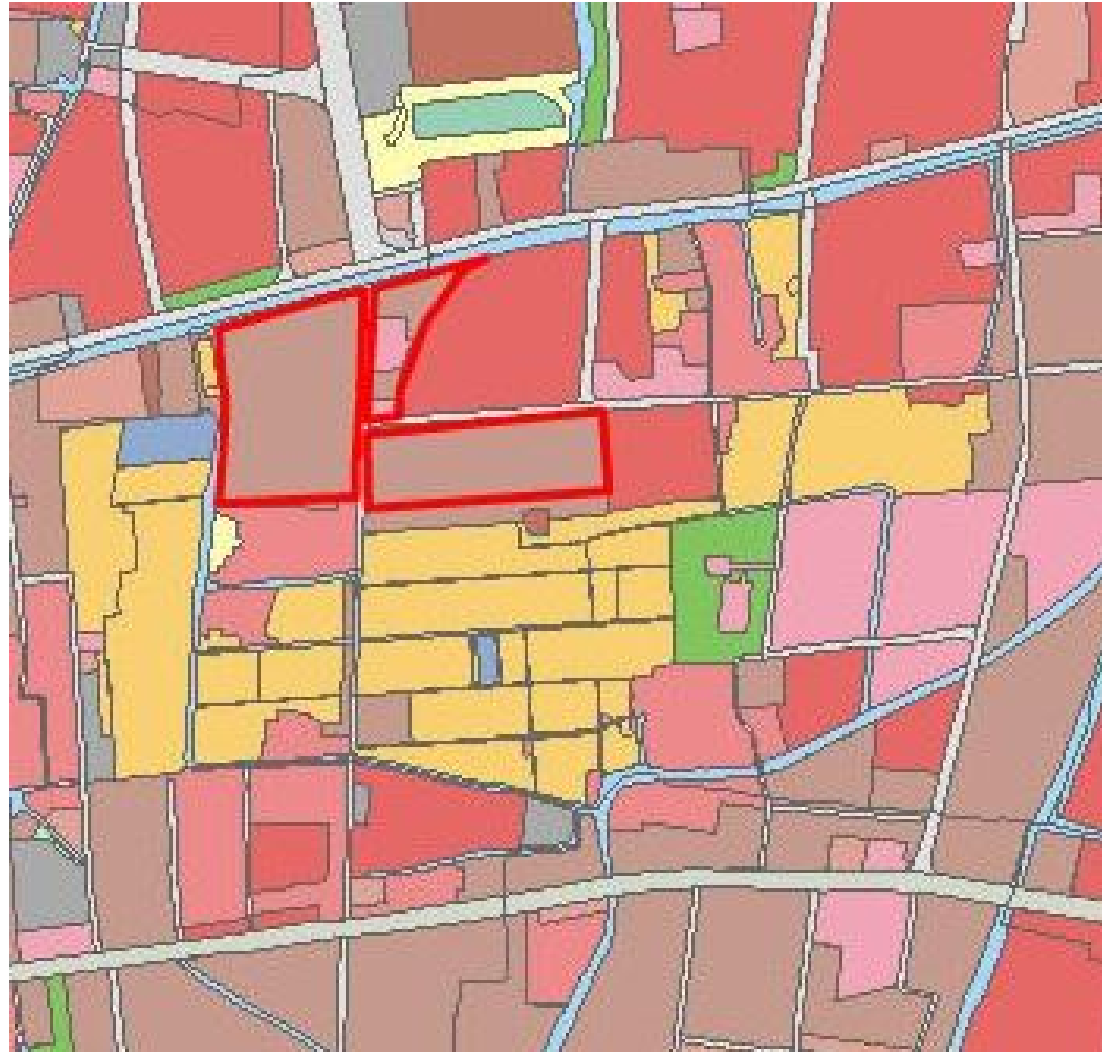
1. 项目范围与征拆时序图
2. 现状用地图
3. 地块矢量套合“三区三线”图
4. 国土空间总体规划局部图
5. 出让时序图
6. 控规单元规划局部图

附图

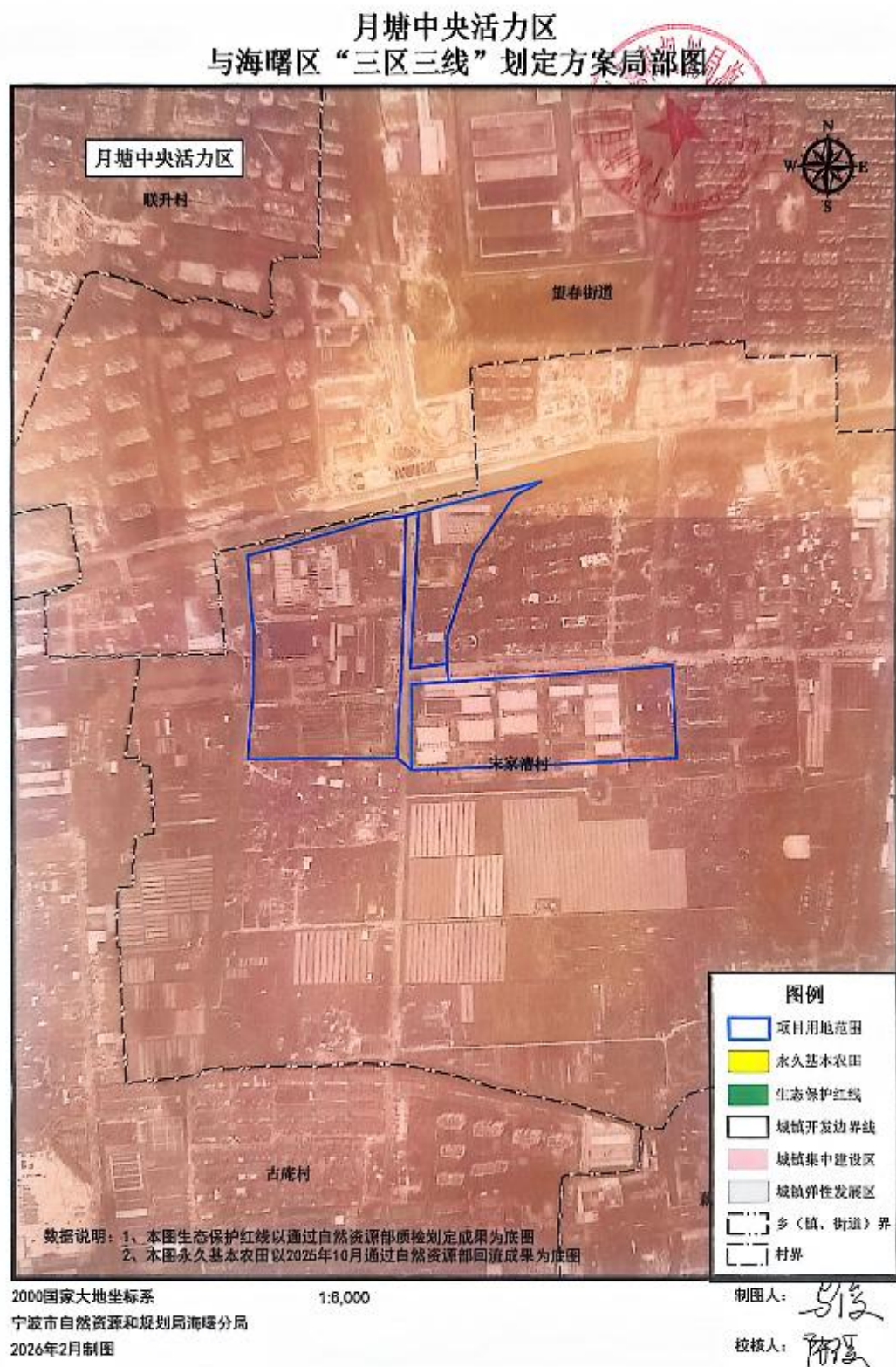
1. 项目范围与征拆时序图



2. 现状用地图



3. 地块矢量套合“三区三线”图



4. 国土空间总体规划局部图

宁波市海曙区高桥镇国土空间总体规划（2021-2035年）局部图
月塘中央活力区

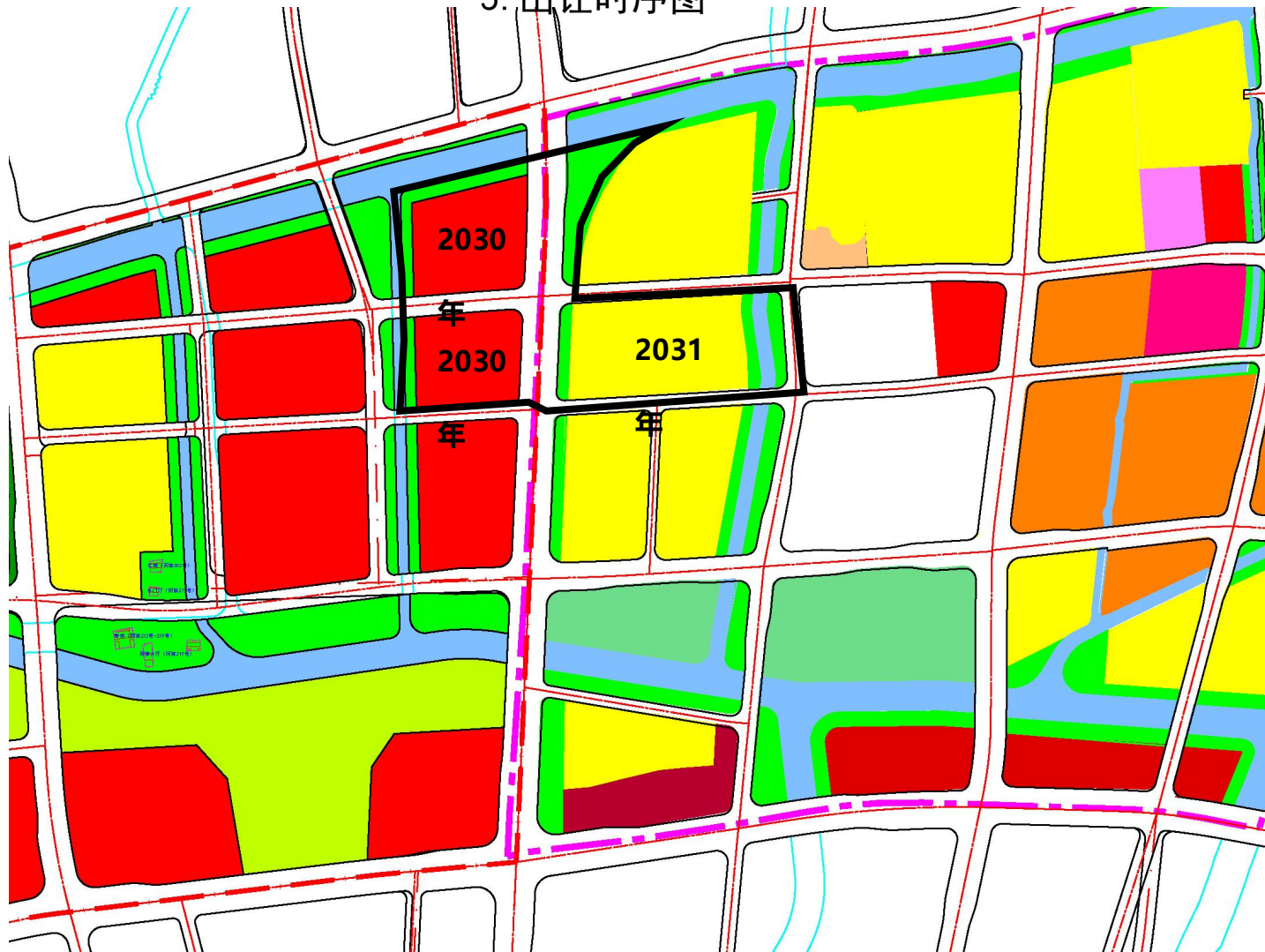


2000国家大地坐标系
宁波市自然资源和规划局海曙分局

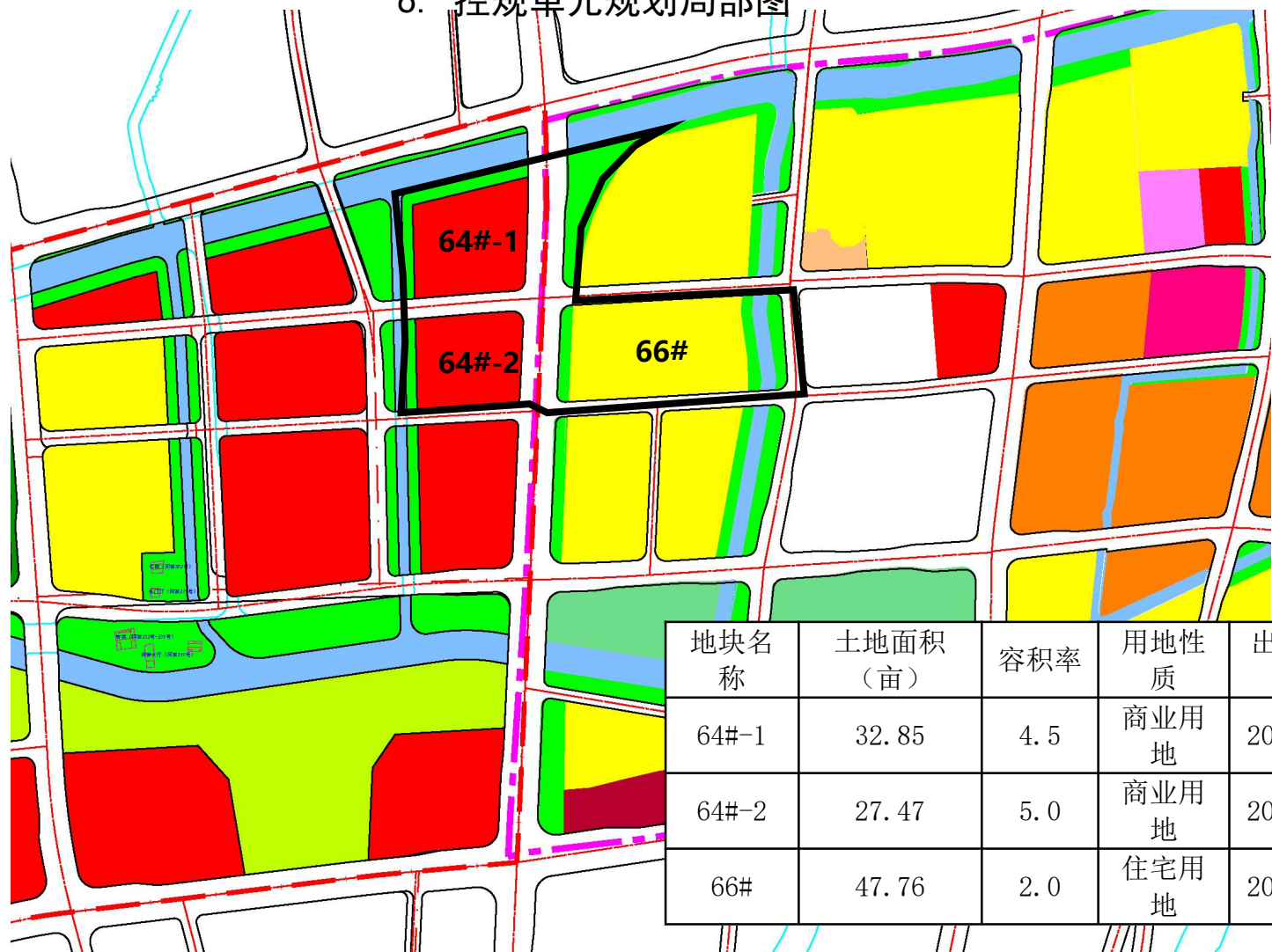
1:8,000

制图人: 马俊
校核人: 陈云

5. 出让时序图



6. 控规单元规划局部图



附件

项目绩效目标表
(2026 年度)

项目名称			月塘中央活力区周边区块项目			
项目单位			宁波市海曙区土地储备中心	主管部门	宁波市自然资源和规划局海曙分局	
项目建设期限			2026 年至 2031 年	项目领域	新增土地储备	
项目静态总投资（万元）			100000			
项目债券资金总需求			100000	本年度债券 资金需求	93735	
总体目 标	总目标（2026 年-2031 年）					
	项目按计划实施					
本年度 目标	完成月塘中央活力区周边区块地块征收					
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）
	决策	立项批复 情况	立项依据充分性	定性指标	项目立项是否符合法律法规、相关政策、片区发展规划以及部门职责。	项目立项是否符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策，是否符合片区发展规划，是否与部门职责范围相符。此项分值最高 5 分
			立项程序合规性	定性指标	项目申请、设立过程是否符合相关要求。	项目是否按照规定的程序申请设立；审批文件、材料是否符合相关要求；事前是否已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策等。此项分值最高 5 分
		前期工作 情况	前期工作准备充分性	定性指标	前期工作是否按要求在计划的时间内完成。	前期调查、征收实施方案等各项前期工作是否按要求在计划的时间内完成，是否存在因前期工作准备不充分，导致项目建设进度缓慢、专项债券资金闲置等问题。此项分值最高 5 分
			前期工作开展规范性	定性指标	前期工作是否符合政府采购、招标投标的相关规定和程序，相关材料是否完整。	社会稳定性评估、规划编制等前期工作是否符合政府采购、招标投标的相关规定和程序，相关材料是否完整。此项分值最高 5 分
		专项债券	项目与专项债券支持领域和方	定性指标	项目是否符合地方政府专项债券资金	项目列入全域国土空间综合整治、低效用地再开发重点片区、当地招商

管理	领域和方向情况	向匹配性		支持范围。	引资重点项目、发展规划中重要片区、省千项万亿项目等所涉土地。此项分值最高 5 分
	绩效目标的设定情况	目标设立合理性	定性指标	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际。	项目是否有绩效目标，项目实施内容与绩效目标是否具有相关性，项目预期产出和效益目标是否符合客观实际。此项分值最高 3 分
		目标设立明确性	定性指标	依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等。	是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标；是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现。此项分值最高 2 分
	项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况	项目申请专项债券额度与实际需要匹配性	≥95%	项目申请的专项债券额度是否合理。	项目建设的实际需要/项目申请专项债券额度≥95%，得 5 分；<95%，≥90%，得 4 分；<90%，≥85%，得 3 分；<85%，≥80%，得 2 分；<80%，≥75%，得 1 分；<75%，得 0 分。
	专项债券使用情况	专项债券预算管理情况	定性指标	专项债券收支、还本付息和专项收入是否纳入政府性基金预算管理。	专项债券收支、还本付息和专项收入是否纳入政府性基金预算管理；专项债券收支、还本付息和专项收入是否按照专门设置的预算收支科目单独核算和全面管理。此项分值最高 4 分
		债券资金按规定用途使用情况	定性指标	项目资金使用是否合规。	是否符合国家财经法规和财务管理制度的规定；资金的拨付是否有完整的审批程序和手续；是否符合项目预算批复或合同规定的用途；是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。此项分值最高 4 分
		资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配性	定性指标	资金的拨付和支出进度是否按照计划执行，是否跟项目建设进度相匹配。	资金拨付和支出进度是否按计划执行；资金拨付和支出进度与项目建设进度是否匹配。此项分值最高 4 分
		专项债券本息偿还计划执行情况	定性指标	专项债券的本息偿还是否和原定计划和要求一致。	专项债券本息是否按规定时间、规定金额进行偿还。此项分值最高 4 分
		项目收入、成本及预期收益合理性	定性指标	项目在申请专项债券时对项目收入、成本和预期收益的测算是否合理。	对项目收入、成本和预期收益的测算是否有相应的依据，并符合项目实际情况。此项分值最高 4 分
	专项债券资金平衡管理	项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模匹配性	定性指标	项目的年度收支是否平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模是否匹配。	项目各年度收支是否平衡或者项目全生命周期预期收益和专项债券规模是否匹配。此项最高得分 3 分
		专项债券期限与项目期限匹配	定性指标	专项债券的期限与项目期限是否匹	专项债券期限与项目建设和运营期限是否匹配（统筹考虑投资者需求、

			情况		配。	分年到期债务分布等因素)。此项最高得分 2 分
		专项债券项目信息管理	专项债券项目信息公开情况	定性指标	专项债券项目信息是否按照政府信息公开的有关规定予以公开,用以反映和考核信息管理工作开展落实情况。	是否按照政府信息公开的有关规定和要求,将地方政府专项债券项目的有关信息在“中国地方政府债券信息公开平台”等平台上进行公开。此项最高得分 2 分
			信息系统管理使用情况	定性指标	地方政府专项债券项目信息是否按照规定及时、完整在地方政府债务管理信息系统中录入。	地方政府专项债券项目信息是否按照规定及时、完整的在地方政府债务管理信息系统中进行录入和更新。此项最高得分 3 分
	产出	项目形成资产情况	数量完成率	≥95%	产出数量目标是否实现。	实际收储面积/计划售出面积≥95%,得 5 分; <95%,≥90%,得 4 分; <90%,≥85%,得 3 分; <85%,≥80%,得 2 分; <80%,≥75%,得 1 分; <75%,不得分。
		项目建设进度情况	完成及时性	≥100%	产出时效目标是否完成。	项目实际完成时间与计划完成时间的比较,按时完成得 5 分,超出 3 个月以内得 4 分,超出 6 个月以内得 3 分,超出 9 个月以内得 2 分,超出 1 年以内得 1 分,超出 1 年以上得 0 分。
		项目建设成本情况	成本增加情况	≤0	完成项目计划工作目标的实际成本与计划成本相比,是否有增加。	成本增加率=[(实际成本-计划成本)/计划成本]×100%。 成本增加率≤0,得 5 分; 成本增加率>0,≤5%,得 3 分; 成本增加率>5%,≤10%,得 1 分; 成本增加率>10%,得 0 分;
		考虑闲置因素后债券资金实际成本情况	专项债券资金实际成本	定性指标	在考虑闲置因素后,专项债券资金的实际成本是否合理可控,用以反映和考核专项债券资金的融资成本。	在考虑闲置因素后,专项债券资金的实际成本是否合理可控。此项最高得分 5 分
	效益	项目综合效益实现情况	项目综合效益	定性指标	项目实施所产生的效益。	项目实施能够实现低效土地资源集约高效利用。项目建成后,能够进一步改善人居环境、完善城市功能、提升城市品位,促进地方经济繁荣发展及和谐稳定。此项最高得分 5 分

	项目带动 社会有效 投资情况	社会有效投资带动度	≥5%	项目实施引导和带动的社会有效投资情况。	预计收入增长率=(预计本期收入-上期收入)/上期收入×100%。此项最高得分 5 分
	项目支持 国家及本 地区重大 区域发展 战略情况	国家及本地区重大区域发展战略支持度	定性指标	项目实施对国家及本市重大区域发展战略的支持力度。	项目实施对国家及本地区重大区域发展战略的支持情况。此项最高得分 5 分
	项目直接 服务对象 满意度	服务对象或项目受益人等相关群体满意度	≥90%	社会公众或服务对象包括项目的主管部门、项目实施单位、与项目相关的其他政府部门、项目的直接和间接受益者、公众等其他利益方。	服务对象或项目受益人等相关群体对项目实施效果的满意程度。一般采取社会调查的方式。此项最高得分 5 分