

## 2025 年安徽省政府棚户区改造专项债券项目情况说明

### 一、基本情况

肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目为续发行项目，共发行专项债券 90000.00 万元，2023 年已发行专项债 30000.00 万元（其中 2023 年 4 月已发行 11000.00 万元，实际发行利率为 2.77%；2023 年 9 月已发行 19000.00 万元，实际发行利率为 2.61%）；2024 年已发行专项债 35000.00 万元（其中 2024 年 5 月已发行 15000.00 万元，实际发行利率为 2.2%；2024 年 6 月已发行 20000.00 万元，实际发行利率为 2.16%）；2025 年预计发行专项债 21000.00 万元（其中 2025.5 已发行 14300.00 万元，实际发行利率为 1.60%；本次拟发行 6700.00 万元）；2026 年预计发行专项债 4000.00 万元。

已发行债券按照实际发行利率计算，本次拟发行和预计未来发行债券均按照参考利率 1.99% 计算，发行期限均为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金；该项目暂无向银行或者其他金融机构融资的计划，发行债券资金专款用于肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目。

### 二、区域情况

#### （一）项目发债意义及目的

肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目是用于安置原花岗镇正新社区棚户区拆迁居民，正新社区棚改区域面积共约 234 亩。正新社区位于城市规划区以内建成区以外，房屋建于上世纪八十年代，

无系统排水工程，建筑密度高，基本上是砖混低层房屋，房屋破旧，无抗震设防，道路狭窄，建筑安全隐患多，结合合肥市及肥西县城市发展规划，提出本项目的建设，旨在改善正新社区居民区的生活环境，美化城市环境，提升合肥市及肥西县的形象，同时，可置换出大量的建设用地，缓解现状土地供求失衡的压力。

棚户区改造是政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭居住环境的重大民生工程。资金缺口巨大是推进棚户区改造面临的最大障碍，专项债券募集资金可直接投入项目，不仅能实现专款专用，也保证了债券的偿付。棚户区改造项目涉及到土地出让，会形成一定的收益，棚改之后的住宅商业开发，也会形成客观的回报，这就意味着棚户区改造能够产生稳定的现金流，基于此，可以依托棚户区改造专项债券开支棚户区改造项目，解决资金短缺问题。

## **(二)2022 年至 2024 年主要经济指标**

肥西县近三年经济、财务和债务的有关数据如下：

### **1、肥西县 2022-2024 年 GDP 状况**

2022 年完成全年生产总值 1068.36 亿元，居合肥各县（市）首位，比上年增长 4.1%。其中，第一产业增加值 75.75 亿元；第二产业增加值 449.72 亿元；第三产业增加值 542.89 亿元。

2023 年完成全年生产总值 1153.8 亿元，居合肥各县（市）首位，比上年增长 7.7%。其中，第一产业增加值 76.8 亿元；第二产业增加值 492.7 亿元；第三产业增加值 584.3 亿元。

2024 年完成全年生产总值 1212.4 亿元，居合肥各县（市）首位，

比上年增长 10.3%。其中，第一产业增加值 69.70 亿元；第二产业增加值 615.20 亿元；第三产业增加值 527.60 亿元。

## 2、肥西县 2022-2024 年财政收支状况

2022 年，全县一般公共预算收入完成 638460 万元，地方政府一般债券收入 39847 万元，转移性收入 358039 万元，政府性基金收入 2099558 万元，国有资本经营收入 2343 万元。一般公共预算支出 1029343 万元，地方政府一般债券还本支出 38765 万元，政府性基金支出 2153662 万元，国有资本经营支出 1666 万元。

2023 年，全县一般公共预算收入完成 736645 万元，地方政府一般债券收入 48608 万元，转移性收入 347211 万元，政府性基金收入 1208175 万元，国有资本经营收入 187962 万元。一般公共预算支出 1160629 万元，地方政府一般债券还本支出 46183 万元，政府性基金支出 1422528 万元，国有资本经营支出 183256 万元。

2024 年，全县一般公共预算收入完成 794548 万元，地方政府一般债券收入 26076 万元，转移性收入 345767 元。一般公共预算支出 1367028 万元，地方政府一般债券还本支出 15005 万元，政府性基金支出 1388538 万元，国有资本经营支出 28107 万元。

## 3、肥西县 2022-2024 年政府债务状况

2022 年，县级政府专项债券收入 179615.00 万元，专项债券还本支出 90589.00 万元，截至 2022 年底,政府债务余额 1246960.21 万元，债务限额 1442689.00 万元。

2023 年，县级政府专项债券收入 281785.00 万元，专项债券还本

支出 87575.00 万元，截至 2023 年底,政府债务余额 1443292 万元，债务限额 1512969 万元。

2024 年，县级政府专项债券收入 967348.00 万元，专项债券还本支出 100681.00 万元，截至 2024 年底,政府债务余额 2320487 万元，债务限额 2380420 万元。

表 12022-2024 年肥西县经济发展情况及财政收支情况

一、经济状况			
项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1068.36	1153.8	1212.4
地区生产总值增速（%）	4.1	7.7	10.3
2025 年预计 GDP 增速（%）	7		
其中：第一产业（亿元）	75.8	76.8	69.7
第二产业（亿元）	449.7	492.7	615.2
第三产业（亿元）	542.9	584.3	527.6
产业结构	7.1：42.1：50.8	6.7：42.7：50.6	5.7：50.7：43.5
第一产业（%）	7.1	6.7	4
第二产业（%）	42.1	42.7	14.2
第三产业（%）	50.8	50.6	6.7
固定资产投资（亿元）	-	-	-
社会消费品零售总额（亿元）	262.43	284.08	299.7
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	50189	53275	56285
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	30899	33479	35772
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	1072.97	1212.23	1383.3
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	931.81	1181.77	1471.6
二、财政收支状况			
（一）近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入（万元）	638460	736645	794548
一般公共预算支出（万元）	1029343	1160629	1367028
地方政府一般债券收入（万元）	39847	48608	26076
地方政府一般债券还本支出（万元）	38765	46183	15005
转移性收入（万元）	358039	347211	345767
转移性支出（万元）			
（二）近三年政府性基金预算收支			

政府性基金收入（万元）	2099558	1208175	507769
政府性基金支出（万元）	2153662	1422528	1388538
地方政府专项债券收入（万元）	179615	281785	967348
地方政府专项债券还本支出（万元）	90589	87575	100681
（三）近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	2343	187962	129504
国有资本经营支出	1666	183256	28107
三、地方政府债务状况（万元）			
截至 2024 年底政府债务余额	2320487		
2024 年底地方政府债务限额	2380420		

三、募投项目基本情况

1、项目概况

项目征迁土地面积为 156,000.00 平方米（约 234.00 亩），涉及拆迁 2,000.00 户，规划总建筑面积 320,293.85 平方米。新建安置房建筑面积为 227,377.16 平方米，土地规划性质为居住用地。项目法人系肥西县乡村振兴投资集团有限公司，采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置。本项目计划总工期为 48 个月，2023 年 1 月开始前期工作，计划于 2026 年 12 月底完成所有项目以及竣工验收，并将在 2027 年 1 月投入使用。

棚改项目四至范围：北至晓天路、南至喜鹊河路、西至董岗路、东至梅城路。



图 1-区域位置图

序号	棚改地块名称	棚改区域四至范围
1	正新社区棚户区	北至晓天路、南至喜鹊河路、西至董岗路、东至梅城路

## 2、项目建设内容及规模

项目新建 1 处肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目,规划项目总占地面积为 110918.14m<sup>2</sup>,总建筑面积 320293.85m<sup>2</sup>,其中地上总建筑面积 249118.84m<sup>2</sup> (地上计容面积 243666.24m<sup>2</sup>),地下建筑面积 71175.01m<sup>2</sup>,项目共建设 23 栋高层住宅、配套用房、1 所 12 班幼儿园、公用设施及地下车库,另建设各单体及配套设施的建、结构、照明、电力、弱电系统、给排水、通风及消防工程设计等。

表 2 主要技术经济指标表

类别			数值	单位	备注	
规划用地面积			110918.14	m <sup>2</sup>	约合 166.38 亩	
总建筑面积			320293.85	m <sup>2</sup>		
其中	地上建筑面积		249118.84	m <sup>2</sup>		
	其中	地上计容面积	243666.24	m <sup>2</sup>		
		其中	住宅计容面积	227377.16	m <sup>2</sup>	
			配套用房	9893.08	m <sup>2</sup>	
			配电设施	1846.00	m <sup>2</sup>	舍开闭所
			十二班班幼儿园	4550.00	m <sup>2</sup>	用地面积 6039 m <sup>2</sup>
		地上不计容面积（架空层）		5452.60	m <sup>2</sup>	架空层总面积不应小于居住建筑底层总面积的 20%
	地下建筑面积		71175.01	m <sup>2</sup>		
	其中	人防车库	12505.94	m <sup>2</sup>	按地上建筑面积的 5%配置	
		非人防车库	58669.07	m <sup>2</sup>		
容积率			2.20			
绿地率			40.05%		绿地率≥40%	
建筑基底面积			18959.45	m <sup>2</sup>		
建筑密度			17.09%		建筑密度≤22%	
住宅户数			2038	户		
总人数			6522	人	按 3.2 人/户	

类别	数值	单位	备注
类别	数值	单位	备注
机动车停车位	2386	辆	机动车位1辆/100平方米建筑面积含716个充电桩，其中230个充电桩位于地上（按30%比例配建住宅与公建充电桩，并100%预留建设安装条件）
其中	地上停车位	454	辆
	地下停车位	1932	辆
非机动车停车位	2645	辆	住宅1辆/100平方米，商业4辆/100平方米，办公1.5辆/100平方米，幼儿园15辆/100名师生

### 3、投资估算与筹资方式

#### （1）投资估算

项目资金需求为 148,967.33 万元，项目资本金 58,967.33 万元，

发行棚改专项债合计 90000.00 万元，明细如下（万元）：

序号	地市	区县	项目	总投资额	项目资本金	前次累计募集债券本金	本次拟发债金额	预计未来拟发债金额
1	合肥市	肥西县	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	148,967.33	58,967.33	79300.00	6700.00	4000.00

#### （2）筹资方式

本项目资金来源于财政资金和政府专项债资金。财政资金为 58967.33 万元，占总投资的 39.58%，申请专项债金额 90000.00 万元，占总投资 60.42%。

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
项目总投资（万元）	148967.33	49655.78	57931.74	34759.04	6620.77
固定资产投资（万元）	148967.33	49655.78	57931.74	34759.04	6620.77
其中	财政资金（万元）	58967.33	19655.78	22931.74	13759.04
	专项债资金（万元）	90000.00	30000.00	35000.00	21000.00

四、资金平衡方案

1、基本假设条件和依据

由合肥市肥西县人民政府拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块
1	合肥市	肥西县	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	别山湖路与董岗路交叉口东南地块

经查询合肥市自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2024 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

合肥市市本级及肥西县 2022-2024 年三年平均增速与 2025 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	2024 年 GDP 增速	三年平均增速	2025 年政府工作报告预计 GDP 增速	2025 年预计 GDP 增速（平均增速与预计增速的最小值）
1	肥西县	4.10%	7.70%	10.3%	7.37%	7.0%	7.0%

2、出让产生的净现金流入

（1）土地出让计划

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	合肥市	肥西县	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	2028 年出让 30%； 2029 年出让 30%； 2030 年出让 40%

（2）项目收益及现金流入预算项目说明

1) 土地出让价格预测

①土地市场情况



经查询合肥市土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

合肥市肥西县棚改项目（肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目）周边土地出让情况表：

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	招拍挂	肥西县 FX2023 16 号	肥西经开区江淮大道与罍跂陈靛	49061.33	R≤1.8	58137.68	11850.00	2023 年 6 月	居住用地
2	招拍挂	肥西县 FX2023 55 号	肥西经开区北张路与明堂山路交口西北侧	29230.00	R≤2.0	37838.235	12945.00	2023 年 11 月	居住用地
3	招拍挂	肥西县 FX2024 22	肥西经开区紫蓬路与青龙潭路交口东北侧	69458.66	R≤1.8	91685.44	13200.00	2024 年 9 月	居住用地
参考均价							12665.00	-	-

②棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对合肥市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

2024 年土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	2025 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考平均单价 (元/平方	修正系数	预测土地单价 (元/平方
----	----	----	----	----	------------------	------	------------	--------------	------	--------------

								米)		米)
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点F区项目	别山湖路与董岗路交叉口东南地块	合肥市	肥西县	7.0%	居住用地	120,000.00	12665.00	1.00	12665.00

2024-2031 年土地出让价格预测(预计 GDP 增长 100%概率测算)

(单元：元/平方米)

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点F区项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,665.00	13,551.55	14,500.16	15,515.17	16,601.23	17,763.32	19,006.75	20,337.22

2024-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）

(单元：元/平方米)

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点F区项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,665.00	13,462.90	14,311.06	15,212.65	16,171.05	17,189.83	18,272.79	19,423.97

2024-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

(单元：元/平方米)

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点F区项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,665.00	13,374.24	14,123.20	14,914.10	15,749.29	16,631.25	17,562.60	18,546.10

③土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数合肥市肥西县 2022-2024 年近三年 GDP 平均增长率、2025 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

土地收入预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	合肥市	肥西县	商住用地	0.00	0.00	0.00	0.00	59764.43	63947.94	91232.40

土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	合肥市	肥西县	商住用地	0.00	0.00	0.00	0.00	58215.78	61883.38	87709.38

土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	合肥市	肥西县	商住用地	0.00	0.00	0.00	0.00	56697.43	59872.49	84300.46

④土地出让收益预测结果

按照项目发行开始至完成全部土地出让，分别考虑预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。

合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目		
	市区县	2025 年预计 GDP 增速达 100%	2025 年预计 GDP 增速达 90%	2025 年预计 GDP 增速达 80%
		合肥市肥西县	合肥市肥西县	合肥市肥西县
一	收入合计	214944.78	207808.54	200870.37
1	土地收入	214944.78	207808.54	200870.37
二	扣除项目合计	49187.71	47639.15	46133.57
1	国有土地收益基金 (8%)	17195.58	16624.68	16069.63
2	农业土地开发基金 (8.2 元/平 m <sup>2</sup> )	98.40	98.40	98.40
3	土地出让业务费 (0.82 元/平 m <sup>2</sup> )	9.84	9.84	9.84
4	收储成本(15 万/亩)	2700.00	2700.00	2700.00
5	廉租住房资金 (1.6 元/m <sup>2</sup> )	19.20	19.20	19.20
6	环巢湖地区生态保护修复工程专项资金 (5%)	10747.24	10390.43	10043.52
7	教育资金(按土地价扣除 1-6 成本)*10%	18417.45	17796.60	17192.98
三	用于资金平衡土地相关收益	165757.06	160169.39	154736.81

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以肥西县 2025 年预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格，以发行开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入

预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按肥西县 2025 年预计 GDP 增速的 100%	按肥西县 2025 年预 计 GDP 增 速的 90%	按肥西县 2025 年预 计 GDP 增 速的 80%
1	合肥市	肥西县	肥西县花岗镇产城 融合示范区安置点 F 区项目	165757.06	160169.39	154736.81

（3）预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还发债本金和利息情况（利息保障倍数）

本次项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易  
前需支付的资金利息由项目建设本金/财政收入支付。通过对近几年  
项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基  
金收入偿还债券本金和利息情况为：本次发债合肥市资金平衡项目总  
体覆盖情况：按肥西县 2025 年预计 GDP 增速的 100%比例计算土地  
价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.66；按肥西县 2025 年预计 GDP  
增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.60；  
按肥西县 2025 年预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况  
下，本息覆盖倍数为 1.55。

表 1：按肥西县 2025 年预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价  
格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设本金/ 财政收入	小计
2024 年	-	800.60	800.6	-	800.60	800.60
2025 年	-	1562.60	1562.6	-	1,562.60	1,562.60
2026 年	-	1924.73	1924.73	-	1,924.73	1,924.73

年度	债券本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2027 年	-	2004.33	2004.33	-	2,004.33	2,004.33
2028 年	30,000.00	2004.33	32004.33	46,032.15	-	46,032.15
2029 年	35,000.00	1203.73	36203.73	49,307.83	-	49,307.83
2030 年	21,000.00	441.73	21441.73	70,417.09	-	70,417.09
2031 年	4,000.00	79.60	4079.6	-	-	-
合计	90,000.00	10,021.65	100,021.65	165,757.06	6,292.26	172,049.32
本息覆盖倍数	1.66					

表 2：按肥西县 2025 年预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的  
的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	800.60	800.6	-	800.60	800.60
2025 年	-	1562.60	1562.6	-	1,562.60	1,562.60
2026 年	-	1924.73	1924.73	-	1,924.73	1,924.73
2027 年	-	2004.33	2004.33	-	2,004.33	2,004.33
2028 年	30,000.00	2004.33	32004.33	44,819.55	-	44,819.55
2029 年	35,000.00	1203.73	36203.73	47,691.28	-	47,691.28
2030 年	21,000.00	441.73	21441.73	67,658.56	-	67,658.56
2031 年	4,000.00	79.60	4079.6	-	-	-
合计	90,000.00	10,021.65	100,021.65	160,169.39	6,292.26	166,461.65
本息覆盖倍数	1.60					

表 3：按肥西县 2025 年预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的  
的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设本金/ 财政收入	小计
2024 年	-	800.60	800.6	-	800.60	800.60
2025 年	-	1562.60	1562.6	-	1,562.60	1,562.60
2026 年	-	1924.73	1924.73	-	1,924.73	1,924.73
2027 年	-	2004.33	2004.33	-	2,004.33	2,004.33
2028 年	30,000.00	2004.33	32004.33	43,630.68	-	43,630.68
2029 年	35,000.00	1203.73	36203.73	46,116.75	-	46,116.75
2030 年	21,000.00	441.73	21441.73	64,989.38	-	64,989.38
2031 年	4,000.00	79.60	4079.6		-	-
合计	90,000.00	10,021.6 5	100,021.65	154,736.81	6,292.26	161,029.07
本息覆盖 倍数	1.55					

综上所述，肥西县花岗镇产城融合示范区安置点F区项目经压力测试后，其项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本。

肥西县乡村振兴投资集团有限公司



肥西县住房和城乡建设局



肥西县财政局



2025年5月19日



## 五、项目事前绩效评估

项目支出绩效目标表					
项目名称	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点F区项目				
主管部门	肥西县人民政府国有资产监督管理委员会	建设单位	肥西县乡村振兴投资集团有限公司		
项目属性	以前年度延续性项目 <input type="checkbox"/> 2023 年新增项目 <input checked="" type="checkbox"/>				
项目资金	项目投资总额	148967.33			
(万元)	其中：项目资本金	58967.33			
	债券资金	90000.00			
总体目标	实施目标（2023~2026 年）				
	目标 1：2026 年底，肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目建设完成。				
	目标 2：落实科学发展观，改善民生，创建和谐社会。				
	目标 3：改善人居环境。				
	目标 4：改善肥西县城市面貌。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1：总用地面积	110918.14 m <sup>2</sup>	1、严格按项目设计要求完成批复建设任务得 5 分；2、基本按设计要求完成任务，得 3 分；3、未按申报设计要求，大量擅自改变建设标准、建设规模，不得分。
			指标 2：改善房屋	2038 户	
		质量指标	指标 1：工程质量	项目验收符合标准，一次性验收通过	质量达标率=质量达标产出数/实际产出数×100%，本指标得分=指标权重×质量达标率，低于 80%，不得分）
		时效指标	指标 1：按时完成建设	建设期四年	完成及时率=[（计划完成时间-实际完成时间）/计划完成时间]×100%，及时完成的或未按时完成但不影响项目总进度的计满分，影响总进度的按比例计分。
		成本指标	指标 1：合理控制成本	148967.33 万元	成本控制率 A=截至年末累计支出数/项目概算或当年预算数×100%标准计算，A≤100%得满分；100%<A≤105%时，得分为此项标准满分值-100×（A-100%），（如：A=102.8%，此项标准权重 4 分，则得分为 4-2.8=1.2），A>105%时不得分。
	效益指标	经济效益指标	指标 1：土地收益	165757.06 万元	预期带来经济效益良好 8-10 分，预期带来收入增加效果一般 5-7 分，预期带来收入增加效果很差 0-4 分。

		社会效益 指标	指标 1：去库存， 确保房地产市场平 稳健康发展	是	根据调查结果评分。
			指标 2：有效拉动内 需，促进我县经济 的平稳较快增长	是	
		生态效益 指标	指标 1：项目建设及 运行中垃圾及污水 是否及时妥当处理	是	垃圾处理得当，达到规划目标得 满分，否则不得分。
			指标 2：建筑材料是 否符合环保	是	选用环保材料进行建设，达到规 划目标满分，否则不得分
		可持续影 响指标	指标 1：项目是否符 合当地政府长远规 划	是	项目应遵循“高起点、高标准、集 约化”的可持续经济发展原则，充 分发挥集聚优势，形成合理的循 环经济项目组合，提高资源利用 率，提高社会综合效益。项目的 建设运营应具有长远规划，具有 完善的管理制度。根据社会调查 结果评分。
			指标 2：项目单位是 否制定了财务管 理、质量管理等方 面的制度	是	
			指标 3：项目运转资 金保障是否可靠	是	
	满意度 指标	服务对象 满意度指 标	指标 1：服务对象对 项目的满意程度	达到 90% 满意度	根据社会调查结果评分。