利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目专项债券情况汇总

一、基本情况

本项目为续发项目，安徽省亳州市利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目计划申请专项债券额度为132,341.00万元，2021年度已发行债券额度为22,000.00万元，2022年度已发行债券额度为32,500.00万元，2023年已发行38,000.00万元，7月发行26,000.00万元，2024年未发行，2025年1月已发行6,000.00万元，2026年1月已发行5,00.00万元，本次拟发行7,000万元，拟发行期限为5年期，用于利辛县所辖棚户区改造项目。

二、区域情况

（一）项目发债目的

亳州市利辛县棚户区改造项目涉及的棚户区位于利辛县城关镇，棚户区居住条件、环境状况、基础设施建设情况与利辛县县区相比仍十分落后，主要为上世纪七、八、九十年代的砖混结构和成套楼房，特别是生活在那些棚户区、危旧住宅区的居民，生活条件差、生活质量不能保障，甚至连住宅安全都不能完全保证，因此迫切需要对棚户区进行改造。

本次发债的目的是为利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目建设募集资金，保障项目按时按期完成。通

过对棚户区进行拆迁改造，可以实现对土地的优化配置，有利于城市景观的组织，从而达到改变城市面貌、解决群众现实困难、增强群众对政府信任的目标。此外，通过对棚户区进行改造，该区域有望成为利辛县未来新的经济拉动力量。

（二）2022 年至 2024 年主要经济指标

1、亳州市利辛县 2022 年至 2024 年基本经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	386.8	414.90	488.6
地区生产总值增速（%）	3.5	7.4	6.2
2025 年预计 GDP 增速（%）	7.0		
其中：第一产业（亿元）	60.70	60.84	66.3
第二产业（亿元）	114.42	128.34	162.8
第三产业（亿元）	211.65	225.73	259.5
产业结构			
第一产业（%）	15.70	14.66	13.57
第二产业（%）	29.60	30.93	33.32
第三产业（%）	54.70	54.40	53.11
固定资产投资（亿元）	133.30	144.50	151.8
进出口总额（万美元）	4067	4629	
进口额（万美元）	18	49	
出口额（万美元）	4049	4580	
社会消费品零售总额（亿元）	249.74	273.50	288.3
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	38369	40671	42972
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	16598	18000	19179
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	598.20	697.56	748.1
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	482.50	553.30	595.9

数据来源：利辛县统计局

2、亳州市利辛县2022年至2024年财政收支状况

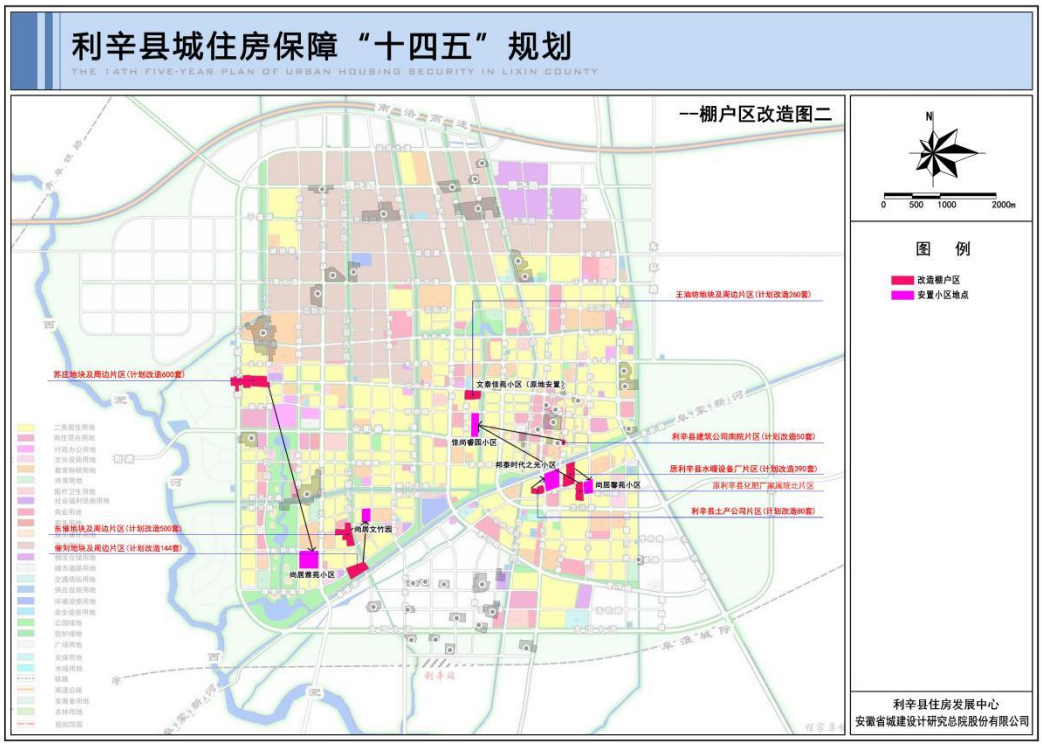
金额单位：亿元

二、财政收支状况(亿元)				
(一)近三年一般公共预算收支				
年份 项目		2022年	2023年	2024年
一般公共预算收入		19.18	20.63	21.89
一般公共预算支出		76.68	73.44	73.92
地方政府一般债券收入		6.77	9.01	2.40
地方政府一般债券还本支出		4.99	7.73	1.66
转移性收入		51.21	53.19	53.16
转移性支出		—	—	—
(二)近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		14.77	18.74	16.15
政府性基金支出		33.75	42.75	35.93
地方政府专项债券收入		20.42	26.32	24.86
地方政府专项债券还本支出		4.30	4.11	9.70
(三)近三年国有资本经营预算收支				
国有资本经营收入		—	0.2	0.5
国有资本经营支出		—	—	—
三、地方政府债务状况(亿元)				
种类		2022年	2023年	2024年
地方政府债务限额	一般债务	45.74	50.42	51.48
	专项债务	74.18	104.54	133..08
地方政府债务余额	一般债务	40.09	50.30	51.17
	专项债务	66.95	99.76	129.04

数据来源：利辛县财政局

三、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围



本次棚户区改造项目位于安徽省亳州市利辛县城关镇。各棚户区改造项目地块四至范围如下：

序号	地块名称	四至范围
1	城关镇东崔地块及周边片区	揽翠河东侧、阜蒙河北侧
2	城关镇催刘地块及周边片区	老闫集路与阜蒙河交叉处
3	利辛县土产公司片区	人民南路西侧、复兴路北侧
4	利辛县建筑公司南院片区	建设路东侧、向阳路北侧
5	原利辛县化肥厂家属院北片区	复兴路南侧、阳光学府东侧
6	城关镇王油坊地块及周边片区	前进路北侧、泰鑫路东侧、文州路南侧
7	城关镇苏庄地块及周边片区	向阳路与老闫集路交叉处南北两侧
8	原利辛县水暖设备厂片区	复兴路北侧、阜蚌路南侧、建设路东侧

（二）项目内容及规模

本项目包含王油坊地块、苏庄地块、利辛县建筑公司南院片区、原利辛县化肥厂家属院北片区、原利辛县水暖设备厂片区、东崔地块、催刘地块、利辛县土产公司片区共八个地块。

项目共实施棚户区改造地块 8 个，房屋改造任务 2094 套，安置方式为实物安置。具体情况如下：1.东崔地块及周边片区，改造任务 500 套；2.催刘地块及周边片区，改造任务 144 套；3.利辛县土产公司片区，改造任务 80 套；4.利辛县建筑公司南院片区，改造任务 50 套；5.原利辛县化肥厂家属院北片区，改造任务 70 套；6.王油坊地块及周边片区，改造任务 260 套；7.苏庄地块及周边片区，改造任务 600 套；8.原利辛县水暖设备厂片区，改造任务 390 套。

（三）投资估算与筹资方式

1、投资估算

涉及 8 个地块，项目总投资 165,426.00 万元。

2、筹资方式

利辛县棚户区改造项目投资总额为 165,426.00 万元，其中自有资金（项目资本金）33,085.00 万元，占项目总投资的 20.00%，由财政统筹安排，剩余资金 132,341.00 万元，拟通过安徽省财政厅棚改专项收益债券募集。具体项目资金安排如下：

金额单位：万元

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	165,426.00	165,426.00	33,085.00	132,341.00

四、资金平衡方案

（一）本期债券应付本息情况

（一）本期债券应付本息情况

2021 年度已发行债券额度为 22,000.00 万元，2022 年度已发行债券额度为 32,500.00 万元，2023 年第一批次已发行 12,000.00 万元，2023 年第二批次已发行 26,000.00 万元，2024 年未发行，2025 年 1 预约已发行 6,000.00 万元，2026 年 1 月已发行 5,00.00 万元，本次拟发行 7,000 万元。用于王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目，期限为 5 年，已发行债券票面年利率为 2.95%，2.70%，2.73%、2.81%、2.54%、1.49%、1.65%，拟发行债券票面年利率均为 1.96%，在债券存续期间每年年末支付债券利息，到期一次还本。债券存续期内应还本付息情况如下：

1、2021 年度已发行债券还本付息情况

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	2021 年		22,000.00		22,000.00	2.95%	
	2022 年	22,000.00			22,000.00	2.95%	649.00
	2023 年	22,000.00			22,000.00	2.95%	649.00
	2024 年	22,000.00			22,000.00	2.95%	649.00
	2025 年	22,000.00		-	22,000.00	2.95%	649.00
	2026 年	22,000.00		22,000.00	-	2.95%	649.00
合计			22,000.00	22,000.00			3,245.00

2、2022 年 3 月已发行债券还本付息情况

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	2022年		27,000.00		27,000.00	2.70%	
	2023年	27,000.00			27,000.00	2.70%	729.00
	2024年	27,000.00			27,000.00	2.70%	729.00
	2025年	27,000.00			27,000.00	2.70%	729.00
	2026年	27,000.00		-	27,000.00	2.70%	729.00
	2027年	27,000.00		27,000.00	-	2.70%	729.00
合计			27,000.00	27,000.00			3,645.00

3、2022年6月已发行债券还本付息情况

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	2022年		5,500.00		5,500.00	2.73%	
	2023年	5,500.00			5,500.00	2.73%	150.15
	2024年	5,500.00			5,500.00	2.73%	150.15
	2025年	5,500.00			5,500.00	2.73%	150.15
	2026年	5,500.00		-	5,500.00	2.73%	150.15
	2027年	5,500.00		5,500.00	-	2.73%	150.15
合计			5,500.00	5,500.00		-	750.75

4、2023年3月已发行债券还本付息情况

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项	2023年		12,000.00		12,000.00	2.81%	
	2024年	12,000.00			12,000.00	2.81%	337.20
	2025年	12,000.00			12,000.00	2.81%	337.20
	2026年	12,000.00			12,000.00	2.81%	337.20
	2027年	12,000.00			12,000.00	2.81%	337.20

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
目	2028年	12,000.00		12000.00	-	2.81%	337.20
合计			12,000.00	12,000.00		-	1,686.00

5、2023年7月已发行债券还本付息情况

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	2023年		26,000.00		26,000.00	2.54%	
	2024年	26,000.00			26,000.00	2.54%	660.40
	2025年	26,000.00			26,000.00	2.54%	660.40
	2026年	26,000.00			26,000.00	2.54%	660.40
	2027年	26,000.00			26,000.00	2.54%	660.40
	2028年	26,000.00		26000.00	-	2.54%	660.40
合计			26,000.00	26,000.00		-	3,302.00

6、2025年1月已发行债券还本付息情况

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	2025年	-	6,000.00	-	6,000.00	1.49%	-
	2026年	6,000.00		-	6,000.00	1.49%	89.40
	2027年	6,000.00		-	6,000.00	1.49%	89.40
	2028年	6,000.00		-	6,000.00	1.49%	89.40
	2029年	6,000.00		-	6,000.00	1.49%	89.40
	2030年	6,000.00		6,000.00	-	1.49%	89.40
合计			6,000.00	6,000.00		-	447.00

7、2026年1月发行债券还本付息情况

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	2026年	-	500.00	-	500.00	1.65%	-
	2027年	500.00		-	500.00	1.65%	8.25
	2028年	500.00		-	500.00	1.65%	8.25
	2029年	500.00		-	500.00	1.65%	8.25
	2030年	500.00		-	500.00	1.65%	8.25
	2031年	500.00		500.00	-	1.65%	8.25
合计			500.00	-		-	41.25

8、本次拟发行债券还本付息情况

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	2026年	-	7,000.00	-	7,000.00	1.84%	-
	2027年	7,000.00		-	7,000.00	1.84%	128.80
	2028年	7,000.00		-	7,000.00	1.84%	128.80
	2029年	7,000.00		-	7,000.00	1.84%	128.80
	2030年	7,000.00		-	7,000.00	1.84%	128.80
	2031年	7,000.00		7,000.00	-	1.84%	128.80
合计			7,000.00	-		-	644.00

9、未来拟发行债券还本付息情况

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	2026年	-	26,341.00	-	26,341.00	1.84%	-
	2027年	26,341.00		-	26,341.00	1.84%	484.67
	2028年	26,341.00		-	26,341.00	1.84%	484.67
	2029年	26,341.00		-	26,341.00	1.84%	484.67
	2030年	26,341.00		-	26,341.00	1.84%	484.67
	2031年	26,341.00		26,341.00	-	1.84%	484.67

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
合计			26,341.00	-		-	2,423.35

（二）拟出让土地情况

利辛县棚户区改造腾出地未来五年土地供应计划情况如下：

序号	拟出让地块	四至范围	土地性质	拟出让面积（亩）
1	城关镇东崔地块及周边片区	揽翠河东侧、阜蒙河北侧	工业	75
2	城关镇催刘地块及周边片区	老闫集路与阜蒙河交叉处	居住	252
3	利辛县土产公司片区	人民南路西侧、复兴路北侧	居住	80
4	利辛县建筑公司南院片区	建设路东侧、向阳路北侧	商用	4.65
5	原利辛县化肥厂家属院北片区	复兴路南侧、阳光学府东侧	居住	14.2
6	城关镇王油坊地块及周边片区	前进路北侧、泰鑫路东侧、文州路南侧	商业与居住	56
7	城关镇苏庄地块及周边片区	向阳路与老闫集路交叉处南北两侧	工业	200
8	原利辛县水暖设备厂片区	复兴路北侧、阜蚌路南侧、建设路东侧	居住	171.5
合计				**853.35**

（三）土地出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入全部通过土地出让实现。相应土地全部位于利辛县，经查询利辛县自然资源和规划局土地出让信息，自 2020 年至今，拟出让地块临近或情况相近出让城镇商住商服地块 2 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

2、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。利辛县2023年至2025年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为7.40%、6.20%、5.70%，近三年平均增速为6.43%，2026年GDP预计增速5.3%（2025年利辛县政府工作报告），出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年平均增速与2026年预计增速孰低计算土地价格的增长率，即增速5.3%。

（1）土地收入预测（预计GDP增长100%概率测算）

金额单位：万元

地块	2027年	2028年	2029年	合计
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	55,670.90	58,621.85	82,305.64	196,598.39

（2）土地收入预测（预计GDP增长90%概率测算）

金额单位：万元

地块	2027年	2028年	2029年	合计
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	55,110.84	57,740.22	80,659.94	193,511.00

（3）土地收入预测（预计GDP增长80%概率测算）

金额单位：万元

地块	2027年	2028年	2029年	合计
利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	54,555.05	56,868.07	79,039.50	190,462.62

（4）按利辛县2026年预计GDP增长率5.3%的100%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目
一	**收入合计**	196,598.39
1	土地收入	196,598.39
二	**扣除项目合计**	11,795.91
1	省市县分享扣除（2%）	3,931.97
2	教育基金(2%)	3,931.97
3	农田水利基金（2%）	3,931.97
三	**用于资金平衡土地相关收益**	184,802.48

（5）按利辛县 2026 年预计 GDP 增长率 5.3%的 90%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目
一	**收入合计**	193,511.00
1	土地收入	193,511.00
二	**扣除项目合计**	11,610.66
1	省市县分享扣除（2%）	3,870.22
2	教育基金(2%)	3,870.22
3	农田水利基金（2%）	3,870.22
三	**用于资金平衡土地相关收益**	181,900.34

（6）按利辛县 2026 年预计 GDP 增长率 5.3%的 80%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目
一	**收入合计**	190,462.62
1	土地收入	190,462.62
二	**扣除项目合计**	11,427.75
1	省市县分享扣除（2%）	3,809.25
2	教育基金(2%)	3,809.25
3	农田水利基金（2%）	3,809.25
三	**用于资金平衡土地相关收益**	179,034.87

（四）本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本期债券募投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金支付，项目建设金包

含项目资本金及债券资金。

假设本次棚户区改造项目腾出地块土地自债券还本第一年开始土地挂牌交易，即于202年开始挂牌出售，且全部于四年内出让完毕。按利辛县2026年预计GDP增长率5.3%的100%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为184,802.48，融资本息覆盖倍数为1.24；按利辛县2026年预计GDP增长率5.3%的90%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为181,900.34，融资本息覆盖倍数为1.22；按近三年GDP平均增速5.3%的80%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为179,034.87，融资本息覆盖倍数为1.21。

1、按利辛县2026年预计GDP增长率5.3%的100%比例计算土地价格的增速情况下，融资本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			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
2022年	-	649.00	649.00		649.00	649.00
2023年	-	1,528.15	1,528.15		1,528.15	1,528.15
2024年	-	2,525.75	2,525.75		2,525.75	2,525.75
2025年	-	2,525.75	2,525.75		2,525.75	2,525.75
2026年	22,000.00	2,615.15	24,615.15	-		-
2027年	32,500.00	2,587.87	35,087.87	52,330.64		52,330.64
2028年	38,000.00	1,708.72	39,708.72	55,104.53		55,104.53
2029年	-	711.12	711.12	77,367.31		77,367.31
2030年	6,000.00	711.12	6,711.12			
2031年	33,841.00	621.72	34,462.72			
小计	132,341.00	16,184.35	148,525.35	184,802.48	7,228.65	192,031.13
本息覆盖倍数				1.24		

2、按利辛县2026年预计GDP增长率5.3%的90%比例计算土

地价格的增速情况下，融资本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			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
2022 年	-	649.00	649.00		649.00	649.00
2023 年	-	1,528.15	1,528.15		1,528.15	1,528.15
2024 年	-	2,525.75	2,525.75		2,525.75	2,525.75
2025 年	-	2,525.75	2,525.75		2,525.75	2,525.75
2026 年	22,000.00	2,615.15	24,615.15	-		-
2027 年	32,500.00	2,587.87	35,087.87	51,804.18		51,804.18
2028 年	38,000.00	1,708.72	39,708.72	54,275.82		54,275.82
2029 年	-	711.12	711.12	75,820.34		75,820.34
2030 年	6,000.00	711.12	6,711.12	-		-
2031 年	33,841.00	621.72	34,462.72	-		-
小计	132,341.00	16,184.35	148,525.35	181,900.34	7,228.65	189,128.99
本息覆盖倍数				1.22		

3、按利辛县 2026 年预计 GDP 增长率 5.3%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，融资本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			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
2022 年	-	649.00	649.00		649.00	649.00
2023 年	-	1,528.15	1,528.15		1,528.15	1,528.15
2024 年	-	2,525.75	2,525.75		2,525.75	2,525.75
2025 年	-	2,525.75	2,525.75		2,525.75	2,525.75
2026 年	22,000.00	2,615.15	24,615.15	-		-
2027 年	32,500.00	2,587.87	35,087.87	51,281.75		51,281.75
2028 年	38,000.00	1,708.72	39,708.72	53,455.99		53,455.99
2029 年	-	711.12	711.12	74,297.13		74,297.13
2030 年	6,000.00	711.12	6,711.12	-		-

2031 年	33,841.00	621.72	34,462.72	-		-
小计	132,341.00	16,184.35	148,525.35	179,034.87	7,228.65	186,263.52
本息覆盖倍数				1.21		

综上所述，2026 年利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目经压力测试后，其项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本。

五、项目事前绩效评估

<table>
<tr><td colspan="3">项目名称</td><td colspan="4">王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目</td></tr>
<tr><td colspan="3">主管部门</td><td>利辛县住房发展中心</td><td>建设单位</td><td colspan="2">利辛县住房发展中心</td></tr>
<tr><td colspan="3">项目属性</td><td colspan="4">()新增项目　(√)在建项目</td></tr>
<tr><td colspan="3">项目资金</td><td>项目投资总额：</td><td colspan="3">165,426.00</td></tr>
<tr><td colspan="3">（万元）</td><td>其中：项目资本金</td><td colspan="3">33,085.00</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>债券资金</td><td colspan="3">132,341.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="6">实施目标（2021 年—2030 年）</td></tr>
<tr><td colspan="6">目标 1：完成王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目；
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：改善利辛县城市面貌</td></tr>
<tr><td rowspan="6">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td colspan="2">绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td rowspan="2">数量指标</td><td>指标 1：总用地面积</td><td>约 853.35 亩</td><td colspan="2" rowspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>指标 2：改善房屋</td><td>2014 套</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>指标 1：工程质量</td><td>一次验收合格。</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>指标 1：按时完成建设</td><td>2025 年 8 月</td><td colspan="2">完成及时率=[（计划完成时间—实际完成时间）/计划完成时间]×100%。及时完成的或未及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。</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>指标 1：合理控制成本</td><td>165,426.00 万元</td><td colspan="2">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，得分为此项指标满分值-100×（A-100%）（如：A=102.8%，此项指标权重 4 分，则得分为 4-</td></tr>
</table>

					2.8=1.2 分），A＞105%时不得分。
	效益指标	经济效益指标	指标 1：土地收益	313,705.31 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，促进我市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要求	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，提高企业竞争力。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	90%满意度	根据社会调查结果评分。