大兴镇兴城家园项目

棚户区改造专项债券

情况说明

合肥市瑶海区住房和城乡建设局

合肥市瑶海区财政局

2026年10月8日

大兴镇兴城家园项目棚户区改造专项债券情况说明

本项目为续发行。大兴镇兴城家园项目棚户区改造专项债券项目拟发行专项债券100000.00万元，其中2024年6月发行专项债券30000.00万元，实际发行利率2.31%，2025年发行专项债券41000.00万元（其中3月已发行19300.00万元，实际发行利率1.85%，6月已发行21700.00万元，实际发行利率1.68%），2026年发行专项债券29000.00万元（其中6月份已发行9000.00万元，实际发行利率1.65%，**本次发行**1000.00万元），利率按1.98%计算，期限7年，利息按年计息。用于我区大兴镇兴城家园项目。

一、 项目基本情况

（一）项目背景

项目的建设符合《国家新型城镇化规划》、《安徽省新型城镇化发展规划（2016-2025年）》以及合肥市城市总体规划等相应规划中加快城镇化进程，大力推进棚户区改造，实施城中村改造，稳步推进城镇化建设的需求，完善城乡基础设施及配套服务功能，改善人居环境的需要。

项目符合瑶海区经济和社会的发展方向，切合区域建设发展规划，有利于合肥市瑶海区城镇化进程建设；项目将重点打造安置房及配套基础设施建设，有利于提升区域经济和社会发展的核心竞争力，有利于改善居民生活条件，提高城区整体环境质量，全面加快合肥市瑶海区城市建设步伐，促进地方经济发展，社会效益明显，充分体现了以

人为本的执政理念，营造和谐社会的氛围，是一项民生工程、德政工程。因此，项目建设是非常必要的。

（二）瑶海区经济发展情况

项目位于合肥市瑶海区，截至2022年，全区总面积62.8平方千米，辖1个镇、1个开发区、11个街道。

2025年，瑶海区实现地区生产总值841.5亿元，可比口径增长4.3%。

（三）项目情况

项目名称：大兴镇兴城家园项目(以下简称“项目”)。

项目建设地点：项目位于合肥市瑶海区，郎溪路与裕溪路交口东南角。

建设工期：项目于2020年3月开工建设至2026年12月底前完成竣工验收。

项目建设内容及规模：项目总用地面积161818.40平方米(约242.73亩)，规划总建筑面积552480平方米，分两期建设，主要建设内容包括住宅、配套用房、地下室等主体工程及室外给排水、电气、道路等附属工程。

棚改项目四至范围：本项目棚改占地面积348.33亩，刘巷邓老坊城中村改造项目（大兴镇兴城家园项目）地块，拆迁地块四至范围为东至姑山路以西区域、南至泾县路、西至幸福路、北至淮南东路以南区域。

二、 项目投资估算、资金筹措方案及资金使用计划

（一）投资估算

项目总投资 260000.00 万元。

（二）资金筹措方案

项目总投资估算 260000.00 万元，资金由区财政资金和发行专项债券组成，其中区财政资金 160000.00 万元，占总投资的 61.54%；发行专项债券 100000.00 万元，占总投资的 38.46%。

项目拟通过发行棚户区改造专项债券 100000.00 万元，其中 2024 年 6 月发行专项债券 30000.00 万元，实际发行利率 2.31%，2025 年发行专项债券 41000.00 万元（其中 3 月已发行 19300.00 万元，实际发行利率 1.85%，6 月已发行 21700.00 万元，实际发行利率 1.68%），2026 年发行专项债券 29000.00 万元（其中 6 月份已发行 9000.00 万元，实际发行利率 1.65%，**本次发行** 1000.00 万元），利率按 1.98%计算，期限 7 年，利息按年计息，债券到期后一次偿还本金。债券利息合计 13713.77 万元，本息合计 113713.77 万元。

（三）资金使用计划

项目资金依据实际建设需要投入，项目及各子项资金使用计划见下表。

表 1　项目资金使用计划表

单位：万元

时间	计划使用资金	资金来源	
		自筹资金	发行债券
2020 年	5157.85	5157.85	0.00
2021 年	25789.24	25789.24	0.00
2022 年	20631.39	20631.39	0.00

时间	计划使用资金	资金来源	
		自筹资金	发行债券
2023 年	38683.86	38683.86	0.00
2024 年	38683.86	8683.86	30000.00
2025 年	78060.72	37060.72	41000.00
2026 年	52993.09	23993.09	29000.00
合计	**260000.00**	**160000.00**	**100000.00**

三、 项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益预测

本项目收入主要为拆迁腾空地块土地出让收入。

1、土地市场情况

根据瑶海区近期经营性用地拍卖结果，价格参考数据如下：

序号	地块	区位	土地面积（平方米）	中标总地价（万元）	平均价格（元/平方米）	出让日期	用途	参考平均土地单价（元/平方米）
1	瑶海区 YH202405 号	瑶海区旌德路以南、雨山路以东	37553.52	61906.67	16484.92	2024 年 7 月	居住用地	15449.93
2	瑶海区 YH202412 号	瑶海区站前路以南、敬亭山路以西	29206.81	42101.41	14414.93	2024 年 12 月	居住用地	

根据拆迁安置方案，征收范围包括刘巷邓老坊城中村改造项目（大兴镇兴城家园项目）地块，拆迁地块四至范围为东至姑山路以西区域、南至泾县路、西至幸福路、北至淮南东路以南区域，占地面积 348.33 亩。本次拆迁地块可腾空未来出让土地总面积 348.33 亩（折算为 232223.18 平方米），为居住用地，本次考虑全部出让用于项目的还本付息。

2、土地出让价格预测

土地出让时间按自融资开始日起第八年（2031 年）开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕（2031 年出让 100%）。

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，对棚户区改造项目进行价格预测。结合本次拟出让地块的位置及用地性质，2026年土地出让价格预测如下：

序号	区县	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(元/㎡)	修正系数	预测土地单价(元/㎡)
1	瑶海区	居住用地	73022.00	15449.93	1.05	16222.43

参照瑶海区2023年GDP增速3.5%，2024年GDP增速4.2%，2025年GDP增速4.3%，按近3年全市生产总值（GDP）的平均增速4.00%左右，土地出让价格按每年增长 4.00%考虑，则居住用地土地 2031年出让价格为20526.55元/平方米。

3、土地出让收益测算

土地出让收入在考虑如下扣除事项后，可用于资金平衡棚改项目收益，扣减项分别如下：

（1）国有土地收益基金：按土地出让收入的8%计提；

（2）农业土地开发资金：按1万元/亩计提；

（3）土地出让业务费：按土地出让金2%计提；

（4）社保专项基金：按土地出让金2%计提；

（5）轨道建设资金：按土地出让金5%计提；

（6）城镇廉租房保障支出：按土地出让金减去前五项费用合计的10%；

（7）教育资金：按土地出让金减去前六项费用合计的10%计提；

（8）环巢湖资金：按土地出让金5%计提；

（9）上缴上级财政资金：按土地出让金扣除上述八项综合成本费用成本后50%计提。

综上,在债券续存的运营期间,项目土地出让净收益为148176.06万元。具体如下：

表2　项目收益测算表

序号	项目	金额（万元）
一	收入合计	476674.07
1	土地收入	476674.07
二	扣除项目合计	180321.94
1	国有土地收益基金	38133.93
2	农业土地开发资金	348.33
3	土地出让业务费	9533.48
4	社保专项基金	9533.48
5	轨道交通的计提费用	23833.70
6	城镇廉租房保障支出	39529.12
7	教育资金	35576.20
8	环巢湖地区生态保护修复工程专项资金	23833.70
三	用于资金平衡土地出让收益	296352.13
四	土地出让收益上缴财政	148176.07
五	用于资金平衡土地出让净收益	148176.06

（二）项目成本预测

本项目总成本费用包括债券利息支出等。

债券利息支出：主要为债券存续期期利息，项目拟发行专项债券100000.00万元，其中2024年6月发行专项债券30000.00万元，实际发行利率2.31%，2025年发行专项债券41000.00万元（其中3月已发行19300.00万元，实际发行利率1.85%，6月已发行21700.00万元，实际发行利率1.68%），2026年发行专项债券29000.00万元

（其中 6 月份已发行 9000.00 万元，实际发行利率 1.65%，**本次发行** 1000.00 万元），利率按 1.98%计算，期限 7 年，利息按年计息，债券到期后一次偿还本金。

综上，在债券续存的运营期间，项目还本付息成本 113713.77 万元。

表 3　项目还本付息明细表

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	2024 年 6 月已发行利率	2025 年 3 月已发行利率	2025 年 6 月已发行利率	2026 年 6 月已发行利率	计划融资利率	应付利息	本息合计
2024 年		30000.00		30000.00	2.31%	1.85%	1.68%	1.65%	1.98%	0.00	0.00
2025 年	30000.00	41000.00		71000.00	2.31%	1.85%	1.68%	1.65%	1.98%	693.00	693.00
2026 年	71000.00	29000.00		100000.00	2.31%	1.85%	1.68%	1.65%	1.98%	1414.61	1414.61
2027 年	100000.00			100000.00	2.31%	1.85%	1.68%	1.65%	1.98%	1959.11	1959.11
2028 年	100000.00			100000.00	2.31%	1.85%	1.68%	1.65%	1.98%	1959.11	1959.11
2029 年	100000.00			100000.00	2.31%	1.85%	1.68%	1.65%	1.98%	1959.11	1959.11
2030 年	100000.00			100000.00	2.31%	1.85%	1.68%	1.65%	1.98%	1959.11	1959.11
2031 年	100000.00		30000.00	70000.00	2.31%	1.85%	1.68%	1.65%	1.98%	1959.11	31959.11
2032 年	70000.00		41000.00	29000.00	2.31%	1.85%	1.68%	1.65%	1.98%	1266.11	42266.11
2033 年	29000.00		29000.00	0.00	2.31%	1.85%	1.68%	1.65%	1.98%	544.50	29544.50
合计		**100000.00**	**100000.00**							**13713.77**	**113713.77**

（三）项目资金测算平衡情况

经测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的大兴镇兴城家园项目债券存续期内项目累计净收益为 148176.06 万元，本息覆盖倍数为 1.30，因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，未来实现情况存在不确定性。参照瑶海区近 3 年全市生产总值（GDP）的平均增速为 4.00%，

本次压力测试取瑶海区 GDP 增速 4.00%的 90%、80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，对项目收益本息覆盖倍数进行测试。

基于分析表，预测瑶海区 GDP 增速 4.00%计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为 1.30，预测瑶海区 GDP 增速 4.00%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为 1.27，预测瑶海区 GDP 增速 4.00%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为 1.24，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试，具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

具体测算明细如下：

表 4-1　按照 2026 年瑶海区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

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
2024 年		0.00	0.00		0.00	0.00
2025 年		693.00	693.00		693.00	693.00
2026 年		1414.61	1414.61		1414.61	1414.61
2027 年		1959.11	1959.11		1959.11	1959.11
2028 年		1959.11	1959.11		1959.11	1959.11
2029 年		1959.11	1959.11		1959.11	1959.11
2030 年		1959.11	1959.11		1959.11	1959.11
2031 年	30000.00	1959.11	31959.11	148176.06	31959.11	180135.17
2032 年	41000.00	1266.11	42266.11			

2033 年	29000.00	544.50	29544.50			
合计	100000.00	13713.77	113713.77	148176.06	41903.16	190079.22
本息覆盖倍数	1.30					

表 4-2　按照 2026 年瑶海区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

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
2024 年		0.00	0.00		0.00	0.00
2025 年		693.00	693.00		693.00	693.00
2026 年		1414.61	1414.61		1414.61	1414.61
2027 年		1959.11	1959.11		1959.11	1959.11
2028 年		1959.11	1959.11		1959.11	1959.11
2029 年		1959.11	1959.11		1959.11	1959.11
2030 年		1959.11	1959.11		1959.11	1959.11
2031 年	30000.00	1959.11	31959.11	144786.15	31959.11	176745.26
2032 年	41000.00	1266.11	42266.11			
2033 年	29000.00	544.50	29544.50			
合计	100000.00	13713.77	113713.77	144786.15	41903.16	186689.31
本息覆盖倍数	1.27					

表 4-3　按照 2026 年瑶海区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

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
2024 年		0.00	0.00		0.00	0.00
2025 年		693.00	693.00		693.00	693.00

2026 年		1414.61	1414.61		1414.61	1414.61
2027 年		1959.11	1959.11		1959.11	1959.11
2028 年		1959.11	1959.11		1959.11	1959.11
2029 年		1959.11	1959.11		1959.11	1959.11
2030 年		1959.11	1959.11		1959.11	1959.11
2031 年	30000.00	1959.11	31959.11	141460.86	31959.11	173419.97
2032 年	41000.00	1266.11	42266.11			
2033 年	29000.00	544.50	29544.50			
合计	100000.00	13713.77	113713.77	141460.86	41903.16	183364.02
本息覆盖倍数	1.24					

四、 项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、实施的必要性

是响应国家和地方保障安居工程政策的需要，国家和地方政府高度重视保障性住房项目建设，住房问题一直是困扰着低收入家庭能否脱贫的重要因素，也是关系到全面建成小康社会这一伟大目标能否全实现问题。通过对“城中村”和棚户区的拆迁和安置房的重新规划建设，将有效解决瑶海区低收入家庭的住房困难，同时，提高人均居住面积，完善居民的生活设施配套，改善其居住环境条件，将大大提高城镇居民的整体生活水平和幸福指数，消除了原城中村区居民因居住条件差而存在的心里不满情绪，对构建社会主义和谐社会具有积极的促进作用。

城中村改造项目要按照有关规定规划建设相应的商业和综合服务设施。本建设项目配套建设安置点道路、休闲广场、景观绿化、商业超市等基础设施和公共设施，这方便了居民的生活,也提高了居民的生活质量，为瑶海区的基础设施和公共设施的建设水平提高，起到一定的促进作用。同时，安置小区的建筑也提升了瑶海区城中村所在地的城市环境和服务功能，改善了城市面貌，推动了城镇化建设进程。

2、实施的公益性

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。加快城中村改造，争取用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及城中村改造问题，让更多低收入

群体“居有其所”。

为完善多层次住房供应和保障体系，多渠道、更有效解决低收入家庭住房困难，发挥政府在住房领域社会保障职能，根据国家有关要求，借鉴先进地区做法，合肥市推行保障性住房保障方式，在普通棚户区（危旧房）改造、征迁安置房等项目中配建保障性住房。以公共租赁住房、经济适用房、棚改安置房等多种形式解决低收入家庭的住房困难。具有良好的公益性。

3、实施的收益性

本工程投入运营后，产生的经济效益分直接效益和间接效益。直接效益包括拆迁腾空地块土地出让收入，经测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的大兴镇兴城家园项目债券存续期内项目累计净收益为 148176.06 万元，本息覆盖倍数为 1.30，因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。间接效益包括项目的建设和运营过程中增加相关工作者就业机会，每年增加劳动者就业收入，项目的建设提高就业率，从而参与到社会国民经济建设中去，国民经济评价是可以接受的。项目的建设可以带动区域经济的发展，促进间接经济效益，又可增加就业，带动当地劳动力的发展，也是经济效益的间接体现。项目具有良好的收益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1、投资合规性

本项目建设单位为合肥东部新中心建设投资有限公司，本项目投

资规模和方式合理，符合财政事权与支出责任相适应的原则，未超出财政可承受能力。

2、项目成熟度

目前项目已完成项目立项批复和立项调整批复，编制可研报告并完成批复，已取得土地证，项目勘察设计已完成，项目于 2020 年 3 月开工建设，待发行专项债券后，债券资金可立即投入项目建设中。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目总投资估算 260000.00 万元，资金由区财政资金和发行专项债券组成，其中区财政资金 160000.00 万元，占总投资的 61.54%；发行专项债券 100000.00 万元，占总投资的 38.46%。

项目拟通过发行棚户区改造专项债券 100000.00 万元，其中 2024 年 6 月发行专项债券 30000.00 万元，实际发行利率 2.31%，2025 年发行专项债券 41000.00 万元（其中 3 月已发行 19300.00 万元，实际发行利率 1.85%，6 月已发行 21700.00 万元，实际发行利率 1.68%），2026 年发行专项债券 29000.00 万元（其中 6 月份已发行 9000.00 万元，实际发行利率 1.65%，**本次发行** 1000.00 万元），利率按 1.98%计算，期限 7 年，利息按年计息，债券到期后一次偿还本金。

项目自筹资金来源为财政统筹，符合相关规定，已列入资金使用计划，资金使用有保障。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1、项目收入预测

项目收入主要为拆迁腾空地块土地出让收入等。

本次拆迁地块可腾空未来出让土地总面积 348.33 亩（折算为232223.18 平方米），为居住用地，本次考虑全部出让用于项目的还本付息。

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，对棚户区改造项目进行价格预测。结合本次拟出让地块的位置及用地性质，则居住用地土地 2031 年出让价格为 20526.55 元/平方米。

土地出让收入在考虑如下扣除事项后，可用于资金平衡棚改项目收益，经测算在债券续存的运营期间，项目土地出让净收益为148176.06 万元。

2、项目成本预测

本项目总成本费用包括债券利息支出等。

项目拟发行专项债券 100000.00 万元，其中 2024 年 6 月发行专项债券 30000.00 万元，实际发行利率 2.31%，2025 年发行专项债券 41000.00 万元(其中 3 月已发行 19300.00 万元,实际发行利率 1.85%，6 月已发行 21700.00 万元，实际发行利率 1.68%），2026 年发行专项债券 29000.00 万元（其中 6 月份已发行 9000.00 万元，实际发行利率 1.65%，**本次发行** 1000.00 万元），利率按 1.98%计算，期限 7 年，利息按年计息，债券到期后一次偿还本金。

综上，在债券续存的运营期间，项目还本付息成本 113713.77 万元。

3、项目收益预测

经测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的大兴镇兴城家园项目债券存续期内项目累计净收益为148176.06万元，本息覆盖倍数为 1.30，因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）债券资金需求合理性

项目于2020年3月开工建设至2026年12月底前完成竣工验收，项目分年度资金需求如下：

表6　项目分年度资金需求表

时间	计划使用资金	资金来源	
		自筹资金	发行债券
2020年	5157.85	5157.85	0.00
2021年	25789.24	25789.24	0.00
2022年	20631.39	20631.39	0.00
2023年	38683.86	38683.86	0.00
2024年	38683.86	8683.86	30000.00
2025年	78060.72	37060.72	41000.00
2026年	52993.09	23993.09	29000.00
合计	**260000.00**	**160000.00**	**100000.00**

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、偿债计划可行性

根据测算，本项目在债券存续期内运营可用于还本付息的累计净收益为 148176.06 万元，项目拟通过发行棚户区改造专项债券100000.00万元，其中2024年6月发行专项债券30000.00万元，实际发行利率2.31%，2025年发行专项债券41000.00万元（其中3月已发行 19300.00 万元，实际发行利率 1.85%，6 月已发行 21700.00 万元，实际发行利率 1.68%），2026年发行专项债券29000.00万元（其中6月份已发行9000.00万元，实际发行利率1.65%，**本次发行**

1000.00 万元），利率按 1.98%计算，期限 7 年，利息按年计息，债券到期后一次偿还本金。债券本息合计 113713.77 万元，本项目本息覆盖倍数为 1.30。

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，未来实现情况存在不确定性。参照瑶海区近 3 年全市生产总值（GDP）的平均增速为 4.00%，本次压力测试取瑶海区 GDP 增速 4.00%的 90%、80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，对项目收益本息覆盖倍数进行测试，均能够实现项目收益和融资自求平衡。

因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，具有偿债可行性。

2、偿债风险点

项目偿债风险点包括两个方面，一是项目建设实施过程中的进度、质量及安全等建设风险；二是项目运营管理风险。

项目前期准备工作中应严把质量关，选择有实力的设计、监理和施工等单位参与项目的建设；项目建设单位将根据项目运营管理的实际需要，将组建运营管理团队，制定行之有效的各种管理制度和人才激励制度，确保本项目按照高效方式运作。

（七）绩效目标合理性

依据本项目的功能特性，对项目绩效目标进行评判，主要包括总绩效指标、产出指标和效益指标。

1、总体目标：完成大兴镇兴城家园项目建设，通过项目的实施进一步推进棚户区改造进程。

2、产出指标：反映项目单位根据既定目标计划完成的产品和服务情况，其包括：数量指标，反映项目单位计划完成的产品与服务的数量；质量指标，反映项目单位计划提供产品与服务达到的标准、水平和效果；时效指标，反映项目单位计划提供产品与服务的及时程度和效率情况；成本指标，反映项目单位计划提供产品与服务所需成本。具体包括以下指标：

（1）产出数量指标：项目总用地面积 161818.40 平方米(约 242.73 亩)，规划总建筑面积 552480 平方米，分两期建设。

（2）产出质量指标：项目竣工符合验收标准，同时经费支出合规，达到质量指标要求。

（3）产出时效指标：项目于 2020 年 3 月开工建设至 2026 年 12 月底前完成竣工验收。

（4）产出成本指标：通过招投标、项目管理等手段，确保项目总成本不高于总估算，控制在 260000.00 万元以内，达到成本指标。

3、效益指标：反映与既定绩效目标相关的、项目支出预期结果的实现程度和影响，如经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标及社会公众或服务对象满意度指标等。具体包括以下指标：

（1）经济效益指标：项目的实施产生的经济效益分直接效益和间接效益。直接效益包括项目年运营收入，能够实现项目收益和融资自求平衡；间接效益包括项目的建设和运营过程中增加相关工作者就业机会，每年增加劳动者就业收入。

（2）社会效益指标：项目改善城市环境，集约利用土地，推进城市化健康发展。同时，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果。

本项目是瑶海区安置房建设项目，项目的建设将缓解瑶海区的中低层收入及被拆迁居民居住问题。同时，也是满足部分劳动力安置人员的居住需求。是对瑶海区的大建设、大发展的有力的推进，为瑶海区的经济健康平稳发展做出贡献。同时，可在某种程度上平抑房价，促使房地产市场回归理性。

因此，其社会效益非常明显。

（3）生态效益指标：合理的开发利用土地及生态资源、环境保护的实施、人与自然的协调发展是本项目的生态目标。在从严治理的基础上利用，增加绿化程度，使自然资源得以再生，气候环境逐步改善；在有序开发的基础上经营，保护服务于开发，通过科学经营，挖掘潜力，实现资源优势转化为经济优势，从而进一步加大环境治理的投资，进一步提高生态环境质量。

（4）可持续发展指标：项目的建设与运营可提高整个区域社会和经济可持续发展。

（5）社会公众或服务对象满意度指标：本项目的建设使社会公众或服务对象满意度达到90%以上，完成满意度指标。

（八）项目预期绩效评估

项目的建设是贯彻落实国家及地方政策的具体体现，该项目建设是一项关系民生、构建和谐的惠民工程，项目的实施有利于解决困难

群众、弱势群体、低收入阶层的“住房难”问题，有利于落实“以人为本”和“执政为民”的执政理念，将带来良好的社会效益。

综上，通过对本项目的建设条件、建设方案、经济分析、投资估算方面等进行分析论证，本项目建设与瑶海区的社会和经济发展水平相适应，具有较好的社会效益和经济效益。本项目的建设是可行的，预期效益可实现程度较高。

附件 1　项目支出绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="2">大兴镇兴城家园项目</td><td>使用领域</td><td colspan="2">棚户区改造</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="2">合肥市瑶海区住房和城乡建设局</td><td>项目实施单位</td><td colspan="2">合肥东部新中心建设投资有限公司</td></tr>
<tr><td>财政部门</td><td colspan="2">合肥市瑶海区财政局</td><td>项目属性</td><td colspan="2">以前年度延续性项目☑
2025 年新增项目□</td></tr>
<tr><td>项目期限</td><td colspan="5">2020 年　3 月　　至 2026 年 12 月</td></tr>
<tr><td rowspan="4">项目拟投资数（万元）</td><td colspan="4">项目资金总额：260000.00 万元</td><td>执行率分值（10 分）</td></tr>
<tr><td colspan="4">其中：1.政府专项债券资金　　100000.00 万元</td><td>6</td></tr>
<tr><td colspan="4">2.其他财政拨款资金　　160000.00 万元</td><td>4</td></tr>
<tr><td colspan="4">3.除财政拨款外的其他资金　　0 万元</td><td></td></tr>
<tr><td>总体目标</td><td colspan="5">目标 1：完成项目建设，总用地面积 161818.40 平方米(约 242.73 亩)，规划总建筑面积 552480 平方米，分两期建设。
目标 2：实现债券资金 100000.00 万元的高效支出。
目标 3：2027 年实现项目正常运营，实现项目收益和融资自求平衡。
目标 4：实施棚户区改造，稳步推进城镇化建设，完善城乡基础设施及配套服务功能，改善人居环境。</td></tr>
<tr><td rowspan="15">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级值班</td><td>指标值</td><td>分值权重（90 分）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">成本指标</td><td rowspan="2">经济成本指标</td><td>指标 1：项目总投资</td><td>≤260000.00 万元</td><td>8</td></tr>
<tr><td>指标 2:初步设计概算控制情况</td><td>≤估算投资额</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="6">产出指标</td><td rowspan="2">数量指标</td><td>指标 1：建筑面积</td><td>552480 平方米</td><td>10</td></tr>
<tr><td>指标 2：总用地面积</td><td>242.73 亩</td><td>10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td>指标 1:建设项目竣工符合验收标准</td><td>符合</td><td>8</td></tr>
<tr><td>指标 2:经费支出合规性</td><td>合规</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="4">时效指标</td><td>指标 1:项目计划开工时间</td><td>2020 年 3 月</td><td>8</td></tr>
<tr><td>指标 2:项目计划完工时间</td><td>2026 年 12 月</td><td>8</td></tr>
<tr><td>指标 3:项目计划使用时间</td><td>2027 年 1 月</td><td>3</td></tr>
<tr><td>指标 4:项目竣工财务决算时间</td><td>2027 年 6 月</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="3">效益指标</td><td rowspan="2">经济效益指标</td><td>指标 1:经营期净收益</td><td>148176.06 万元</td><td>5</td></tr>
<tr><td>指标 2:本息覆盖倍数</td><td>1.30</td><td>8</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td>指标 1:人居环境改善程度</td><td>改善或提高程度较高</td><td>2</td></tr>
</table>

			指标 2：居民生活水平提高程度	改善或提高程度较高	2
		生态效益指标	指标 1：对生态环境的提升或影响程度	改善或提高程度较高	2
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：社会公众或服务对象满意度	≥90%	5

附件 2　项目事前绩效评估综合评分得分表

项目名称	大兴镇兴城家园项目
项目单位	合肥东部新中心建设投资有限公司
主管部门	合肥市瑶海区住房和城乡建设局
评估得分	**96**
评估结论	**通过**
	备注：评估得分≥90 为“通过”、 评估得分＜90 为“不予通过”。

评估指标及分值		**分项评估得分**
评估指标	**标准分值**	
项目立项	30	**30**
依据充分性		
实施必要性		
实施公益性		
实施收益性		
项目投入与收益	20	**18**
资金来源和到位可行性		
收入、成本和收益预测合理性		
债券资金需求合理性		
测算方法科学性，投入方式是否最优，收入成本和预期收益是否匹配		
绩效目标	20	**20**
目标明确性		
目标合理性		
项目可行性	20	**19**
实施方案可行性		
项目建设投资合规性与项目成熟度		
实施方案科学性和风险可控性		
是否超出财政可承受能力		
项目偿债计划可行性和偿债风险点	10	**9**
偿债计划可行性		
偿债风险点		
合　计	**100**	**96**