

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2025 年度

项目名称	溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	项目主管部门 (盖章)	南京市溧水区住房保障和房产局
开工时间	2021 年 1 月	(预计) 完成时间	2025 年 6 月
项目建设/运营单位 (盖章)	南京溧水城市建设集团有限公司	项目负责人及联系电话	史望 13952015645
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	本次项目位于溧水区中山东路以北，溧白路以东，总用地面积约 155.1 亩。总建筑面积 215000 平方米（其中地下约 60000 平方米）。包括各类套型的住宅、配套商业、公建及其他设施。共计 29 栋 11F 住宅，1342 套，1 栋 2F 社区物业用房，1 栋 1F 养老用房，2 栋 2F 商业。		
必要性论证	<p>(1) 本项目实施可以尽快地解决城中村改造、道路建设和交通枢纽站建设中涉及拆迁安置的燃眉之急，棚户区危旧房改造工程是一项促进资源集聚、改善农民生产生活方式的创新工程、惠民工程，通过开展棚户区危旧房改造工程，可以改善农民的住房条件，增加农民收入，提升居住品位。而安置房建设关系农民未来的居住条件，它建设的好坏直接影响农民搬迁的积极性。</p> <p>(2) 本安置小区的建设，将从根本上解决部分中低收入家庭的居住问题，体现党和政府对中低收入家庭的关怀，消除社会不安定因素，维护社会稳定和谐。同时，住户搬迁到新房后，将带来该区域人气的增加，带动第三产业的发展，生活条件有望进一步改善，相对来说就业机会也会增多，将获得更广阔的生存和发展空间。</p>		
可行性论证	<p>(1) 建设主体为南京溧水城市建设集团有限公司，负责项目前期手续、招投标、项目建设及竣工验收等全过程管理。本项目于 2019 年 9 月 27 日取得南京市溧水区行政审批局关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可行性研究报告的批复，批复文号：溧审批投许〔2019〕359 号；2019 年 9 月 26 日取得溧水生</p>		

	<p>态环境局建设项目环境影响登记，批复文号：201932011700000439；2021年9月14日取得溧水区行政审批局溧水区建筑工程临时施工通知单，文号：2021030号。目前项目已在建设中，主体施工中。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：总投资 11.935323 亿元，专项债券 6.2 亿；其他资金 5.735323 亿，通过融资的方式，确保资金可以及时足额到位。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目总投资估算 11.9353233 亿元，主要收益为住房销售和配套商业出租、停车位收入。</p>					
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域为安居保障领域，建设内容为总建筑面积约 215000 平方米（其中地下约 60000 平方米），包括各类套型的住宅、配套商业、公建及其他设施。</p> <p>(2) 住房是重要的民生问题，直接关系到广大人民群众切身利益，关系到社会主义的和谐社会建设，本项目可以提供东屏集镇居民良好的生活水平和居住环境，改善溧水区的投资环境，同时也有利于增强全社会的环境意识，优化资源配置，为溧水区提供可持续发展奠定了良好的基础，并创造出新优势。</p> <p>(3) 本项目作为造福于民的民心工程、实事工程，更多的表现在提供了潜在的经济效益与社会效益。经济效益：本项目开发建设规模都比较大，可以较快形成配套齐全的小区。同时因为安置房的政策性因素，入住率很高，可以很快凝聚人气，带动其他产业的发展，加快城市化的进程。社会效益：该项目的建设，将会给该项目及周边地区带来大量的就业机会。小区的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位、原材料供应商等提供许多机会。小区建好以后，要想维护小区良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。可见，本项目的建设将会给社会提供大量的就业机会。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求投向是正确的，能尽快地解决城中村改造、道路建设和交通枢纽站建设中涉及拆迁安置的燃眉之急，需求是迫切的；预算测算是合理的，财政是可承受的。</p> <p>(2) 项目收入主要为安置房/商品/商业/车位销售收入，成本估算约为 11.9353233 亿元，收益类别为安置房/商品/商业/车位销售收入，项目净收益预计可覆盖本次债券发行的本金和利息。本期债券存续期本息覆盖倍数为 1.28。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		11.935323			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		6.2		
	其中：用作项目资本金					
	自筹资金	自有资金		5.735323		
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标 1：2024 年 12 月底前，完成项目建设；</p> <p>目标 2：从根本上解决一部分中低收入家庭的居住问题，维护社会稳定和谐。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分



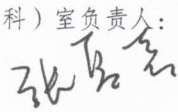



决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
组织有效性			项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2

		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2	
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	

目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	部门负责人:  部门: (盖章) 			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) 			

江苏省政府专项债券项目资金年度绩效目标申报表

申请使用专项债券资金年度：2025年度

项目名称	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目		项目主管部门 (盖章)	南京市溧水区住房保障和房产局
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券		<input type="checkbox"/> 到期申请延续	
年度申请专项债券金额 (亿元)	1.2		以往年度已发行专项债券金额 (亿元)	5
(预计)开工时间	2021.01.30		(预计)完工时间	2025.6.30
项目建设/运营单位 (盖章)	南京溧水城市建设集团有限公司		项目负责人及联系电话	史望 13952015645
项目批复资金来源 (亿元)	项目立项批复投入资金总额			19.6726
	财政资金	政府预算资金安排		
		政府专项债券资金安排		6.2
		其中：用作项目资本金		
			
	自筹资金	自有资金		13.4726
		市场化融资		
.....				
申请专项债券年度预期目标	2025年6月30日前，在溧水区东屏街道建成一座1342套安置房的小区及相关配套设施。			
一级指标	二级指标	三级指标		年度指标值
过程	资金管理	资金到位率		100%
		资金执行率		100%
		资金收益率		合理
		资金合规性		合规
	组织实施	管理制度健全性		健全
		制度执行有效性		有效
产出	数量指标	工程完成率		100%
	质量指标	工程质量达标率		100%
	时效指标	完成及时性		及时
	成本指标	成本节约率		100%
	经济效益	带动产业的发展		带动
	社会效益	带动、促进就业		促进
		解决涉及拆迁安置的问题		解决
		改善棚户区家庭住房水平		改善
可持续影响	可持续发展		可持续	

满意度	服务对象满意度	社会收益人群满意度	≥90%
总 计			100
财政分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)		
财政绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)		
财政债务处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)		
财政部门 批复意见			

说明: 1、此表一式3份, 由财政部门指导项目主管部门和项目单位在申报年度专项债券资金需求时填报;
2、财政部门在办理专项债券资金支付时, 同步批复项目主管部门和项目单位。

江苏省政府专项债券项目资金绩效年度自我评价情况表

评价债券资金使用年度：2025年度

项目名称		溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目		建设/运营单位（盖章）		南京溧水城市建设集团有限公司	
国家重大项目库代码		2019-320117-47-01-518087		地债管理系统项目编码		P2032014-0021	
项目累计发行专项债券总额（亿元）		6.2		项目已实际使用专项债券总额（亿元）		6.2	
年度总体目标	预期目标			实际完成情况			
	2025年6月30日前，在溧水区东屏街道建成一座1342套安置房的小区及相关配套设施。			已完成竣工验收并分房。			
一级指标	二级指标	评价年度绩效目标自评完成情况					
		三级指标	年度指标值	实际完成值	分值	得分	评分依据
过程	资金管理	资金到位率	100%	100%	5	5	资金到位率=（实际到位资金/债券发行总额度）×100%
		资金执行率	100%	100%	5	5	资金执行率=（实际支出资金/实际到位资金）×100%
		资金收益率	合理	合理	5	3	项目收入、成本及预期收益是否按计划实现
		资金合规性	合规	合规	5	5	是否符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项债券管理方面的规定
	组织实施	管理制度健全性	健全	健全	5	5	是否已制定或具有相应的财务和业务管理制度
		制度执行有效性	有效	有效	5	5	是否遵守相关法律法规和相关管理规定
产出	数量指标	工程完成率	100%	100%	8	7	完工率=（实际产出数/计划产出数）×100%
	质量指标	工程质量达标率	100%	100%	8	8	质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%
	时效指标	完成及时性	及时	及时	8	7	项目实际完成时间与计划完成时间的比较
	成本指标	成本节约率	100%	99%	8	8	成本节约率=〔（计划成本-实际成本）/计划成本〕×100%
效益	经济效益	带动产业的发展	带动	带动	6	5	是否带动产业的发展
	社会效益	带动、促进就业	促进	促进	6	6	是否促进就业
		解决涉及拆迁安置的问题	解决	解决	6	6	是否解决部分中低收入家庭居住问题
	改善棚户区家庭住房水平	改善	改善	6	6	是否改善棚户区家庭住房水平	
可持续影响	可持续发展	可持续	可持续	7	7	是否可持续发展	
满意度	服务对象满意度	社会收益人群满意度	≥90%	≥90%	7	7	项目直接服务对象满意程度或评判结果
总计					100	95	
自评偏差原因及改进措施	因项目土地手续办理较滞缓，影响项目建设进度。措施：已加快办理土地手续，严格按照《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》尽快完成项目进度。						
项目主管部门复核意见	部门负责人： 部门：（盖章）						
财政分管处（科）室复核意见	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）						
财政绩效处（科）室复核意见	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）						
财政债务处（科）室重点监控整改情况	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）						

备注：1、项目主管部门、财政部门（分管处室）须对项目单位提供的目标绩效进行严格把关，项目单位要对数据的真实性、准确性负责；
 2、对目标完成情况存在偏差的项目，从经费保障、制度保障、人员保障、硬件条件保障、项目实施方式和进程等方面进行研判和分析，查找原因，提出改进的意见建议；
 3、对目标完成偏差较大的项目，列入重点监控，并说明整改情况；
 4、“评分依据”栏要说明评价规则及评分依据，其中定量指标须列出评分公式。

江苏省政府专项债券项目绩效自我评价报告

(屏溪佳苑二期)

一、项目情况

(一) 项目概况

1、**项目概况**：溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程总投资约 19.67 亿元，占地面积 155.1 亩，总建筑面积 215000 m²，建筑工程结构类型为框剪结构。共建设 1342 套保障房，设计车位 1670 个。包括各类套型的住宅、配套商业、公建及其他设施。项目的建设主要是为了满足项目所在地区及周边民居的居住需求。

2、**项目背景**：随着中国城市化进程的推进，部分处于城市边缘地带的棚户区逐步被划入城市市区管理，农民变身市民。如果城市不能为他们提供住房及其他相应的生活、就业保障，则将会造成很大的社会经济、治安问题。只有在工业化和现代化的基础上逐步推进城市化，才能为当地居民创造更多的就业岗位，也才能最终实现我们所期望的城市化目标。否则不仅会使那些改变了农民身份的市民因为无房可住、无业可就而陷入贫困，也会给政府带来巨大的财政负担，造成社会不稳定因素，并且有悖于党中央提出的建设社会主义和谐社会的精神。

南京市现实施货币拆迁政策：即以市场经济“等价交换”、

“拆一还一”的原则为基础，进行科学、公正、公平的评估，对被拆除房屋的价值按建筑面积进行补偿。

3、项目由南京溧水城市建设集团负责实施，负责该项目的前期立项，招投标，具体建设、验收等工作全流程监管。该项目总投资 19.67 亿元，其中政府专项债 4 亿元，自有资金 15.67 亿元。

（二）绩效目标。

1、项目总体目标：资金管理及时有效，组织实施严密紧凑，产出质量高质量，时效迅速，经济效益和社会效益明显提高，带动可持续发展。

2、阶段性目标：竣工验收交付。

二、评价情况

（一）项目特点分析。

棚户区危旧房改造工程是一项促进资源集聚、改善农民生产生活方式的创新工程、惠民工程，通过开展棚户区危旧房改造工程，可以改善农民的住房条件，增加农民收入，提升居住品位。而安置房建设关系农民未来的居住条件，它建设的好坏直接影响农民搬迁的积极性。

（二）评价思路方法。

项目资金管理评价主要依据《转发财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知》（苏财办〔2021〕46号）和《关于转发《地方政府专项债券项目资金绩效

管理办法》的通知》（宁财办〔2021〕283号）等对专项债券资金的使用管理要求设置细化指标，进行管理、考核。项目建设进度、安全生产等评价主要依据市国资委对轨道公司下达的年度考核指标进行分解细化，设置细化指标进行管理、考核。

（三）评价工作情况。

对照设置的考核指标和评分依据逐项进行跟踪评价，评判各项指标实际完成情况。

（四）绩效评价结论。

对照评价标准，逐项对各项指标进行评价。溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程资金管理规范，项目进度顺利，经济社会效益良好，服务对象满意度高，综合评分等级为“优”。

三、项目绩效。

项目规划总目标：特色鲜明、生态优良、经济与环境协调发展的居住环境。房屋设计—健康、自然、布局多样。所有设计均考虑到自然通风，创造良好的室内气候。立面处理以具有现代化气息的绿色生态特色为目标。

道路与交通考虑到房屋组团管理模式及统一智能化管理设计，合理组织人流、车流，尽可能地做到人车自然分流、使用便捷，并与景观设计和消防要求相融合。项目内部的现有的道路系统为环状布局。

景观与环境环境景观是保证现代住宅小区品质的核心内容，

小区绿化系统分为中心集中绿地、组团绿地及道路绿化带三个层次。本规划充分利用较大的集中公共绿化区,灵活地布置各种绿化、广场、活动平台。并且利用地形的高度变化做出一些台地式绿化,充分实现花园式小区的梦想,提高住区品质和可识别性。组团绿地为居民提供舒适的绿化空间和适宜的硬地铺装活动场所,成为居民的“室外起居室”,增强居民交往。每个组团可分别设置主题,提高住区的可识别性及趣味性。

四、存在问题。

因项目土地手续办理较滞缓,影响项目建设进度。措施:已加快并完成土地手续,严格按照《地方政府专项债项目资金绩效管理办法》,尽快完成项目进度。

五、有关建议。

通过严格按照《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》开立专项债资金管理专户,资金专户管理、专款专用于项目建设。按照时间节点要求,及时完成债券发行费及利息支付,按月报送资金使用进度和项目投资情况。有效提升专项债资金使用效率,防范债务风险。