附件3
江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表
2021年度
项目主管部门
项目名称溧水区锦和家园二期棚户
涅7氐F万f窄翕丬fki程 (盖章) 严挚翳吲
2聪擀|′ ”¨
1
f也∴’ 、L~z‘
飞
.
(预计)完成时间 (预计)开工时间
I邃叫人g
l`il忌日
`:留
Fi:00162.J″
项目建设/运营
单位 (盖章)
南京溧水中
媳蠡
建属
枷 ~笛
项目负责人及
联系电话
项目属性 V新增专项债券申请延续
项目内容简介
1、本项目总投资 19647⒈ 8万元,总用地面积约为 62750.96m2,总建筑面积约 220812.sm22,用地性质为住宅用地。
2、地块东侧、北侧城市绿地有效阻隔道路噪音,有利于住宅环境;利用地块南侧退界,在小区西南角集中布置配套
社区商业,做到动静分区,使得小区内部组团安静舒适。
3、项目周边两公里范围内各类资源丰富,配套齐全;教育资源丰富;医疗资源完备,具有成为优质住区的优良条件。
项目建设工期约 36个月。
必要性论证
(1)项目申请设立的依据 (如国家、省委省政府及部门文件等);
●《关于溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目的立项请示》及其附件收悉。
·根据《关于溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目建议书的批复》 (溧审批投许 【2019】 050号)
(2)项目实施产生的作用和意义 :
溧水区锦和家园二期棚户区改造安置项目的实施`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`.节约建设资金`维护稳定的社会局面`贯彻市委市政府改变城市形象`提升城市品味`完善城市功能的要求。弥补城市基础设施建设资
金的不足,通过土地资源的有效开发`从而改善该地段的城市建设形象`并为城市基础设施建设筹措资金。随着溧水区锦和家园二期棚户区
改造安置项目的建设`既可以为旧城改造和城市基础设施建设提供大量的拆迁安置房源`还可以彻底改善溧水区居住环境`为推动溧水区跨
越式发展成为产业积聚度更高和扩张力更大的新区r建设、发展溧水经济`起到积极作用。
可行性论证
(1)项目建设投资合规性与项目成熟度 ;
建设主体为南京溧水中山保障房建设有限公司,负费项目的前期手续、招投标、项回建设及竣工验收等全过程管理。本项
目于2019年9月 26日取得立项批复溧审批投许 【2019】 357号 `2021年1月 18日取得临时施工许可2020030号`目前正处于地
丿车三三体施二邛介段ii环否F增蚤:案201932011700000433。
(2)项目资金来源和到位可行性 ;
总投资19.647180亿元`其他资本金17.6471.80亿元`专项债券2亿 ;通过融资的方式 `确保资金可以及时足额到位。
(3)项目偿债计划可行性和偿债风险点:项目总投资估算19.64亿元 ,主要收益为商铺和停车场收费,项目自身收
益无法涵盖的本金和利息由溧水财政补贴偿还
公益性论证
(1)专项债券资金投向领域及建设内容;
专项债券资金投向住宅、配套商业、公建等其他设施;建设一家总建筑面积220812,5平方米的住宅等,其中地上
建筑面积为156877平方米,地下建筑面积为63219.5平方米。机动车停车位1738个 (地面停车位100个 ,地下停车位
1638个),规划总户数1392户。
(2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些;专项债券资金投向住宅、配套商业、公建等其他设施
收益性论证
(1)专项债券资金需求投向是正确的;可以改善农民的住房条件,增加农名收入,提升居住品味,推进城镇化进
程;预算测算是合理的:财政是可承受的。
(2)项目自身收入、成本、收益预测合理性;
本项目的收益主要是根据以往项目的收入及成本进行预估,项目收入主要为住房销售和配套商业出租、停车位收入
等,用于偿还本次发行债券的本金和利息,不足部分溧水财政补贴偿还。
项目 (预计)投入资金总额 19.65
政府预算资金安排
政府专项债券资金安排 2.00
其中:用作项目资本金 2.00 项目资金来源
财政资金

(亿元)
自筹资金
自有资金 17.65
市场化融资
项目中长期目标
2023年 5月 18日前,建成一个590户的住宅小区,安置户数1392户。规划设计停车1703辆 ,整个小区由12栋27层、1栋
1-3层社区商业用房组成。从根本上解决一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,将带来该地区域人气的增加,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,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。最终推进溧水区城镇化进程,提高城镇化水平。
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
'舐赤
3
卜
`
3
效益明显性
项目是否有明显的经济丿惩!
会、生态效益等 '八 ′l 1'￠
l》、弓显
c`、
2
项目实施的公益性
(5) 项目公益性
'<` 项目是否属于市场不o瑕刁配置资源的社会公益l艮胡u
公共基础设施、农业叩习甚
生态环境保护、社会自珲暌
国家安全等公共领域
、
',·△'
笞/鹞 Ⅲ
酬C≥E】 I刂
箩
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 △晓疒 5 5
收益可靠性项目收益是否能够可靠实现可靠 5 4
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
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 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 1

收入预测合理性评估项目收入预测是否合理
成本预测合理性
估项目成本预测是否依据
标准制定 ,是否科学合理
财务测算
合理性
(10)
收益预测合理性
评估项目收益预测是否合规合理
债务政策相符性
项目是否国家、地方债符合
债券申请充要性
项目申项债券资金的充要
内容
(30)
债券资金需求合理性
(10)
债务资金与项目收益匹配
性
项目申请专项债券
与项目收益大小是
计划明确性
项目是否有明确
项目偿债计划可行性明确
(10)
计划可行性项目偿债计划
一0~
风险识别全面性
目是否对偿进
风险可控性全
(10)
风险应对可行性
针对上述风险点
筹资合规性、真实可靠,是否存在
项目资金来源是否合
合规
到位可行性
渠道资金能否及时、
可行
管理
(30)
资金来源和到位可行
性
(10)
监制是否确
总分 100 95
说明:此表一式3份 ,由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

附件4
江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表
财政部门审核
审核内容审核要点项目主管部门
审核绩效处 (科)室
审核
分管处 (科)室
立项必要性
项目立项依据是否充分;
决策过程是否规范; 通过V
不通过□
通过 √
不通过 □
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 √
不通过 □
通过 √
不通过 □
项目公益性
目是否符合专项债券资金支持的领域;
项债券资金是否能够形成公益性资本支出;
通过 √
不通过 □
通过 √
不通过 □
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 √
不通过□
通过 √
不通过□
目标规范性
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:
基本信息是否清晰完整是否设定了绩效标
指标及指标值
绩效目标是否与本部门职胄邕发展规戈刂等密切相关设
置是否全面且规范通过 √
不通过 □
通过 √
不通过 □
目标合理性
常水平或事业发展规
数据是否可以获取;
指标和指标值是否经过论证和合理测算符合彳亍
律 ι
)丶
丶
`勺
‘
通过 √
不通过 □
通过 √
不通过 □
0 〓
冖
可行
~o 否
资金匹配性设定
①项目批复资金来源是否合规、可
,政府债券资金是否过高或过低,
高或过低;
、范围、实施内容等是否明
济 ;
券资金与绩效目标是否匹过 √
□
通过 □
不通过 □
审核结果通过 √
不通过□
主管部门
审核意见
部门负责人: : (盖章
绩效处 (科 〉室
审核意见
处 (科)室负责人: 处 (科)室 : (盖
分管处 (科)室
审核意见
卜 ` 水赵
处 =圭早窜
(科)室负责人:
骤繁
专
注:1、每项审核内容均通过,则审核结果为
“通过
”,其中有一项审核内容不通过,
2、以上审核全部通过后,此表交财政部门政府债务管理主管处 (科)室作为是否
)

附件5
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:2021年度
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偾券资金支付时,同步批复项目主管部门和项目单位。
由,L
`
f芭′
γˉ
<r
斤
;日`·
口
项目}管部门
(盖章) 项目名称锦和二期 l订京市澡水区位叻保障和房产局
项目属性 □到期
”人往年度已发行
J串项债券金额
rl(亿元)
叫 2
年度申请
专项债券金额
(亿元)
(预计)开工时间 ￥小计)完工时间 \吧f: ~/“'
南京溧 |仆 ∫、J 饧/
目负责人及
联系电话
项目建设李明13770800162 /运营
单位 (盖章)
1965
政府预算资金安排
政府专项债券资金安排
其中:用作项目资本金
财政资金
自有资金 1765
自筹资金市场化融资
项目批复资金来源
(亿元)
申请专项债券年度
预期目标
2023年 5月 18日前,建成一个590户的住宅小区,安工户数1392户。规划设计停车1703辆 ,整个小区由12栋27层、1栋
1-3层社区商业用房组成。解决一部分中低收入家庭的居住问题,同时,住户搬迁到新房后,将带来该地区域人气的
增加,带动第三产业的发展,就业机会增多◇
一级指标二级指标三级指标年度指标值
1.资金到位率 100oo
2资金执行率 10096
3资金收益率合理
合规性
资金管理
4资金合规性
管理制度健全性健全
制度执行有效性有效
过程
组织实施
数量指标指标l:工程完成率 100°/s
|贞 |lll阡 |`J 指标1:工程质量达标率 10096
时效指标指标1:完成及时性 1009‘
产出
成本指标指标1:成本节约率 1009‘
经济效益指标1:带动产业的发展带动
指标l:带动、促进就业促进
指标2:解决一部分中低收入家庭的居住问题解决
指标3:形成配套齐全的小区,凝聚人气 _擞燹
社会效益
指标4:改善棚户区家庭住房水平丿r— .ˇ 呦营
可持续影响 nF持续发展丿 Ⅻ‘′ `
l、魏 ,乃'`
效益
服务对象
满意度
会受益人群满意度
初
「
刁
求
: lL≥ 9o% u■■/
`△
△
ˇ
乡分1
满意度
11==
‘△ ˉ " 总计 ■口△rˉ L Q
财政分管处 (科)室审
核意见 (盖合科
财政绩效处 (科)室审
核意见 : (盖章)
财政债务处 (科)室审
核意见室: (盖章) 水
财政部门
批复意见
辑
务
L
∶r、、r、
·'`,岭!彡<《
0!|ll;∶ 1|·
 1::···.:〈 【1
Γ ˇ 私
L■
■
■
■厶田

附件 7
江苏省政府专项债券项目绩效自评价报告
(锦和二期)
-、项目情况
(一)项目概况。包括项目背景、主要内容、实施方式、资金投入和使用情况等。
1.项目概况 :本项目总投资 196471.8万元,总用地面积约为
62750,96m2,总建筑面积约 220812,5m22,用地性质为住宅用地。
地块东侧、北侧城市绿地有效阻隔道路噪音,有利于住宅环境;
利用地块南侧退界,在小区西南角集中布置配套社区商业,做到
动静分区,使得小区内部组团安静舒适。项目周边两公里范围内
各类资源丰富,配套齐全;教育资源丰富;医疗资源完各,具有成为
优质住区的优良条件。项目建设工期约 36个月。
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。南京南延东进发展战略的实施,使得拥有独

特区位条件的溧水成为新的发展热点。溧水发展战略充分显现南京
城市发展中的吸纳、补充、服务、集散四大功能,实施"西接、
北拓、东进、南延il战略,推动溧水形成城市发展圈、旅游度假圈、
特色产业圈三大功能圈的产业布局,成为南京新兴的制造业基地、
旅游休闲度假和最佳人居环境区、都市生态特色农业区,形成南
京市南部区域中心和新兴的中等规模城市。
(二)绩效目标。包括项目总体目标和阶段性目标。
1.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 :单体主体封顶二次结构结构完成。
二、评价情况
(一)项目特点分析。深入分析项目特点 f以明确绩效评价要
点。 (1)项目建设是改善农民的住房条件,增加农民收入,提升
居住品位的保证。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。
行性研究报告溧水区锦和家园二期棚户区改造安置项目房条
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。
项目的建设是缓解城镇贫富差别、维护社会和谐稳定的有
力举措。随着城镇化进程的加快,社会经济的全面、迅速发展,人

民生活水平普遍提高,高收入人群不断增多。相比之下,由于各种
原因,农村仍然有一部分家庭收入偏低且住房比较困难。住房拥挤,
条件较差,影响了家庭和睦、社会稳定。他们迫切地希望能够改善
居住条件,但由于收入有限,无力承担较高的普通商品房价格。
本安置小区的建设,将从根本上解决一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,将带来该地区域人
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。 2.
加快小城镇建设,提高城镇化水平。提高城镇化水平关系到我国经
济社会发展的一个重大问题。所以,提高城镇化水平的过程,就是
农村人口不断向城镇转移,第二、三产业不断向城镇聚集,从而
使城镇人口,地域规模不断扩大的一种自然的社会经历过程。
三、项目绩效。包括项目实施的主要做法、纟翻|鲚口取得绩效。
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 il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。