附件3
债券项目事前绩效评估申
2021年度
600z:
政
诋
项目名称项目主管部门
(盖章)
W
(预计)开工时间 (预计)完成时间
\^碍巧
2022钱叨
夕
项目建设/运营
单位 (盖章)
南京溧水产业投资控股集团有限公
司
项目负责人及
联系电话
项目属性 W新增专项债券 □到期申请延续
项目内容简介
本项目总投资213271万元,规划建设用地面积约62077.06m2,
筑面积132674m2:商业建筑面积1275m2:物业管理建筑
用房建筑面积410m2;配电房、门卫建筑面积900m2) 35%,建筑密度14%,机动车位数1585辆。用地性质为
总建筑面积约184173m2(其中,住宅建
面积750m2;社区用房建筑面积560m2;托老
地下建筑面积47604m2,容积率2.20,绿地率
住宅用地。在规划结构上,尝试打造内部中心轴
及多景观核心,打造社区广场、沿街商业, 加强商业氛围,做到动静分区,小区内部安静舒适。项目周边两公里范围内各类资源丰富,配套齐全项目建设工期约36个月。
必要性论证
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。2、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;3、加快小城镇建设,提高城镇化水平。
可行性论证
区秀园西苑二期棚户区改造安置,建设主体为,南京溧水中山
该项目建议审批经南京市溧水区发展和改革局于2017年 7月 20日批复,文件号:溧发改审 【2o17】 372号。该项目用地预审审批经南京市国土资源局溧水分局于2018年 11月 30日批复,文件号:溧国土资源审函 【2018】 4o号 .该工程临时施工许可审批经南京市溧水区行政审批局于2019年 12月 23日批复,编提寻.: 2019o451弓·,
|
|溧水
|该项
|2018.
保障房建设有限公司主要职责是对目的前期立项,招投标,具体建设、验收等工作全流程监管。该项目可研经溧水区行政审批局于年7月 24日批复,文件号:溧审批投许 【2o18】 258号
公益性论证
一、专项债投向领域:民生二、支出:工程费用213271万元,要包括工程费用、土地费用、前期费用、其他费用、建设单位管理费、财务及资金成本费、不可预见费、税金等
收益性论证
秀园期项目建设用地面积约62o77.o6m2, 总建筑面积约184173m2(其中,住宅建筑面132674m2;商业建筑面积 1275m2;物业管理建筑面积75om2;社区用房建筑面积560m2;托老用房建筑面积410m2; 配电房、门卫建筑面积900m2) 地下建筑面积476o4m2, 建设总套数 13o8套 ,预测出售及出租的收入可以覆盖本次拟发行债券的本金及利息。
项目 (预计)投入资金总额 21.3271
政府预算资金安排
政府专项债券资金安排 5,5
其中:用作项日资本金
财政资金
自有资金 15,8271
市场化融资
项目资金来源
(亿元)
自筹资金
、
`
J
'

项目中长期目标
项目于2019年6月开工建设,计划2022年 5月交付分配。主要用于安置南大门,新建巷,煤球厂地块拆
户。截至2021年底 ,项目主体建设完成率约为70%。
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
任务明确性
国家法律法规、国民经
社会发展规划、地方经济
发展战略等是否有相关
定要
明确
需求客观性项目设立是否具有现实需求客观
手段最优性
该项目是否是解决问
手段,是否可以通过
买服务、市场化运作、或用
有
最优
项目实施的必
要性
(10)
效益明显性
项目是否有明显的经济、社
会、生态效益等
明显
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
项目收益性
项目的实施是否具有明确的
收益渠道
有收益
∠ 项目实施的收 ‘
益性
(10) 收益可靠性项目收益是否能够可靠实现可靠 '
∠
.
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
r
绩效目标
(10)
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
立项合规性
项目申请、设立过程是否合规
建设投资
合规性
(5) 项目重复性项目资金有无重复支持不重复
●
z
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
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
^Z
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
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
0‘
内容
(30) 项目成熟度
(10)
手续齐备性项目前期手续是否齐备齐备
收入预测合理性评估项目收入预测是否合理合理
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
·⒈舒
`
飙
'
'`s
‘8FC
拼邗
一
口口
财务测算
合理性
(10)
决策
(40)
`￡
勿

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、地方债务符合
债券申请充要性
项目申请专项债券资金的充要
债券资金需求
合理性
(10)
债务资金与项目收
益匹配性
项目申请专项债券资金规
与项目收益大小是否匹配
匹配
∠
.
∠
.
计划明确性
项目是否有明确的偿债计划项目偿债计划明确
可行性
(10) 计划可行性项目偿债计划是否切实可可行
风险识别全面性
项目是否对偿债风险点
风险可控性全面
(10)
风险应对可行性
针对上述风险点有无制定可行
筹资合规性、真实可靠,是否存在违规
目资金来源是否合法合
合规
到位可行性
各渠道能否及时、
施
可行
∠
,
∠
.
管理
(30)
资金来源和到
位可行性
(10)
监监否明确
总分 100 94
内容
(30)
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。
g
丶\3
r●
。 △艹
F
明确
夕
`

附件4
江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表
注:l、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,则
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
审核
通过曰
不通过□
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 □
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; 通过曰
不通过 □
通过 □
不通过 □
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ζ
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; 通过舀
不通过□
通过 □
不通过 □
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:
通过日
不通过□
通过 □
不通过 □
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:
通过曰
不通过□
通过 □
不通过 □
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:
∶
··… ‘扩亻 , /~′”``
通过日
不通过□
通过□
不通过□
通
审核结果不
通
部
`% 部η每
过 □
通过 □
l面J ·s郯.r 分
'
主管部门
审核意见
咱▲
⌒
`
勒
绩效处 (科)室
审核意见处 (科) 室: (盖章)
ˉC
人
分管处 (科)室
审核意见处 (科)室负责人: 处
,rV
目
嗪
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
k
冫

附件5
江苏省政府专项债券项目资金年度绩效目标忡报表 ``
申请使用专项债券资金年度:2021年度 :′ ′
`
J”g
头
￠
— J'
'
项目名称区秀园西苑二期棚户区改造安
项目主管部门
(盖章)
南京市溧保障和房局
项目属性 √新增专项债券 □到期申请
年度申请
专项债券金额
(亿元)
以往年度已发行
专项债券金额
(亿元)
。亠
'
(预计)开工时 (预计)完工时间 2o22~钎三5月
项目建设/运营
单位 (盖章)
团有限公项目负责人及
联系电话
黄思茹1805208895o
320】 1 批复投入资金总额 21.3271
政府预算资金安排
政府专项债券资金安排 5.5 、
其中:用作项目资本金
财政资金
自有资金 15,8271
市场化融资
项目批复资金来源
(亿元)
自筹资金
申请专项债券年度
预期目标
服
1是~ 弋
3
项目于2019年 6月开工建设,计划2022年5月交付分配。主要用于安置南大门,新建巷,煤球厂地块拆迁户。截至2021年底,项目主体建设完成率约为70%。
一级指标二级指标三级指标年度指标值
指标1:资金到位率 10096
指标2:资金执行率 100%
指标3:项目收益合理性合理
资金管理
指标4:资金使用合规性合规
指标1:管理制度健全性健全
过程
组织实施
指标2:制度执行有效性有效
数量指标指标1:工程完工率 100%
质量指标指标 1:工程合格率 100%
时效指标指标1:完成及时性 100%
产出
成本指标指标l:成本节约率 100%
经济效益
指标l:加快小城镇建设,提高城镇化水平提高
指标2:打造社区广场、沿街商业,加强商业氛围加强
指标1:解决居民住房需求解决
指标2:改善溧水区棚户区的居住环境改善
社会效益
指标3:增加就业机会增加
效益
■
口
△
强

可持续影响指标1:可持续发展可持续
满意度
服务对象
满意度
指标1:群众满意度
总计 1Ex子刂r1汹.E
财政分管处 (科)室
审核意见处 (处 (
财政绩效处 (科)室
审核意见
‘
■
室冫囊
珙
(科)室: (盖章)
财政债务处 (科)室
审核意见处 (科)室负责人: 处 ((
) 睽
财政部门
批复意见
II■
■
蒋`
`
面
说明 :1、此表一卦式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。找
r辶
”
0>
《过臼
1】
κ区痴”
\
▲
·'￠氵
`
`

附件6
江苏省政府专项债券项目资金绩效年
~工
一
=L亻
`
评价债券资金使用年度:2021年度
评
0‘ o 冫F
《辶
淫差
氵寺
项目名称南京市溧水区秀园西苑二期棚户区改造项目
建设/运营单位
(盖章)
团有限公司
国家重大项目库代码 2017-320124一 47-01-553548 地债管理系统项
目编码
`嗖 :∶u)' Pˉ I8320124-0040
项目累计发行专项债券总额 (亿元) 5,5 项目已实际使用专项债券总额 (亿
元)
5.5
年度预期目标实际完成情况
总体
目标
计划2022年5月交付分配,主要用于安置南大门,
巷,煤球厂地块拆迁户。截至2021年底,项目主体建设完
新建
项目部分主体施工已完成
评价年度绩效目标自评完成情况
一级指标二级指标
三级指标
年度
指标值
实际
完成值
分值得分评分依据
指标1:资金到位率 1009汔 1009。资金到位率=(实际到位资金/债券发行
额度)× 100%
指标2:资金执行率 1009汔 100% 资金执行率=(实际支出资金/实际到位
资金)× 100%
指标3:项目收益合
理性
合理合理
项目收入、成本及预期收益是否按计划
实现
资金管理
指标4:资金使用合
规性
合规较合规 2.5 是否符合国家财经法规和财务管理制度
以及有关专项债券资金管理办法的规定
指标1:管理制度健
全性
健全健全
是否已制定或具有相应的财务和业务管
理制度:
财务和业务管理制度是否合法、合规、
完整
过程
组织实施
指标2:制度执行有
效性
有效有效项目调整及支出调整手续是否完备
数量指标指标1:工程完工率 1009汔 10096 工程完工率=(实际完成数/计划完成
数) ×100%
质量指标
指标1:未发生造成
重大社会影响的质量
nv
发生一次扣7分
时效指标指标1:完成及时性及时较及时项目是否及时完成年度任务
产出
成本指标指标1:成本节约率 1009`‘ 100% 成本节约率=[(计划成本一实际成本)/
计划成本]× 100%
指标1:加快小城镇
建设,提高城镇化水
七曰
ˉ官亍
1疋同提高项目是否提高了城镇化的水平
经济效益指标2:打造社区广
场、沿街商业、加强加强加强项目是否加强了商业氛围

效益
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
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、
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,其中定量指标须增列出评分公式。
指标1:解决居民住
房需求
解决解决项目是否解决了居民的住房需求
指标2:改善溧水区
棚户区的居住环境
改善改善
项目是否改善了溧水区棚户区的居住环
境
社会效益
指标3:增加就业机
会
士曾力Π 士曾力「| 项目是否增加了区域城乡就业机会
可持续发
展
指标1:可持续发展可持续可持续项目是是否有限持续健康发展
满意度
服务对象
满意度
指标1:群众满意度 ≥90% ≥90% 项目对周边群众满意程度或评判结果。
总计
、
94,5
自评偏差
原因及
改进措施
严格按照《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》开丘专项债
按照项目进度完成。 i Ⅱ
户,资金专户管理、专款专用:尽快
项目主管
部门
复核意见
部门负责人:
芦
》
)
财政分管
处 (科)
室复核意
处 (科)室负责科)溪璺(盖章)
财政绩效
处 (科)
室复核意
科)室负责人: (盖章)
(
财政债务
处 (科)
室重点监
控整改情
冫甲.
(科)室负责人:
田
十
`
只9刀
滑

附件 7
江苏省政府专项债券项目绩效自评价报告
一、项目情况
(一)项目概况
1.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。
2.项目内容
南京市溧水区秀园西苑二期棚户区改造项目总投资 213271
万元 ,规划建设用地面积约 6207⒎ 06m2,总建筑面积约
18姐 73m2(其中,住宅建筑面积 132674m2;商业建筑面积
1275m2;物业管理建筑面积 750m2;社区用房建筑面积 560m2;
托老用房建筑面积组0m2;配电房、门卫建筑面积 900m2),地
下建筑面积 47604m2,容积率 2.20,绿地率 35%,建筑密度 14%,
机动车位数 1585辆。用地性质为住宅用地。在规划结构上,尝
试打造内部中心轴及多景观核心,打造社区广场、沿街商业,

加强商业氛围,做到动静分区,小区内部安静舒适。项目周边
两公里范围内各类资源丰富,配套齐全。项目建设工期约 36个
月。
3.项目实施方式
溧水区秀园西苑二期棚户区改造安置,建设主体为,南京
溧水中山保障房建设有限公司主要职责是对该项目的前期立项,
招投标 ,具体建设、验收等工作全流程监管。该项目可研经溧
水区行政审批局于 2018年 7月 24日批复,文件号:溧审批投
许 【2018】 258号。
该项目建议审批经南京市溧水区发展和改革局于 2017年 7
月 20日批复,文件号:溧发改审 【2017】 372号 ,该项目用地
预审审批经南京市国土资源局溧水分局于 2018年 11月 30日批
复,文件号:溧国土资源审函 【2018】 40号 ,该工程临时施工
许可审批经南京市溧水区行政审批局于 2019年 12月 23日批复,
编号:2019045号。
(二)绩效目标
1.中长期目标
年度目标 :项目于 2019年 6月开工建设 ,计划 2022年 5
月交付分配。主要用于安置南大门,新建巷 ,煤球厂地块拆迁
户。
2.年度目标
截至 2021年底,项目主体建设完成率约为 70%。

二、评价情况
(一)项目特点分析
安居之所,民生之要。聚焦人民群众安居宜居需求,创新
思路、悉心谋划,强化统筹、精准施策,全力推进溧水区秀园
西苑三期棚户区改造安置工程项目,切实把好事办好、实事办
实。
(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
1.规划编制情况
项目区规划要布局合理、功能完善。单体建筑造型美观大
方。户型设计要创新理念,合理布置功能分区,力求在有限的
空间内,寻求最高的舒适度,注重地区整体规模与公共配套设
施系统;规划时,道路网络与交通设施系统、地区环境形态与
城市景观系统的完善和整合。营造宜人的生产、生活环境。使
居住区与商业、休闲等其他用途和谐统一,构成整个项目特有

的品质,突出新型住宅小区的特点。
2,加强项目计划管理
一是我市严格执行保障性安居工程项目管理工作要求,按
年度建立保障性安居工程项目库,实行动态管理,无虚报进展、
项目数据严重缺失等现象。
二是年初制定的项目完成度较高,目前项目主体施工已完
成,正在附属设施施工。
三是管理有序,工程质量安全可控 ,无严重质量问题。完
善保障性安居工程建设配套政策,建立严格的工程质量终身责
任追究制,严防
“
豆腐渣
”
工程,让棚户区居民住上优质房、
放心房、满意房。加快基础设施建设,推进水、电、气、通讯
等管网建设,完善商业服务、休闲娱乐、教育卫生等便民为民
设施,不断提升城市承载能力和公共服务水平。
3.债券资金使用
南京市溧水区秀园西苑二期棚户区改造项目专项贷款,在
政策性银行资金使用过程中,积极协调南京溧水中山保障房建
设有限公司配合政策性银行采用监管账户的方式,严格监督资
金使用流程,确保项目资金进入企业基本账户 ,未发生违规使
用贷款资金情况,但在账务处理时未按项目核算。
⒋工程质量管理情况
我区高度重视南京市溧水区秀园西苑二期棚户区改造项目
的工程质量及施工安全,要求各参建单位务必以贯彻落实市委、

市政府提出的
“
提升保障房建筑质量、使用功能和居住舒适度
”
会议精神为抓手,将工程质量及施工安全作为重点中的重点来
抓紧抓实。严格落实工程质量和施工管理有关要求管理,出台
相关文件。未发生工程质量安全事故。工程质量安全可控,没
有发生群众举报和新闻媒体质量曝光事件。在棚改安置房工程
质量上,建立了工程质量、安全管理体系,实行工程质量终身
负责制,工程质量和施工安全符合标准,总体受控。强化棚改
安置房建设全过程监督,及时纠正和查处工程质量、安全问题,
确保将棚改安置房建成放心工程。工程质量安全可控,未发现
严重质量问题。
(四)绩效评价结论
对照评价标准,逐项对各项指标进行评价。南京市溧水区
秀园西苑二期棚户区改造项目资金管理较规范,项目建设进展
顺利、2021年未发生造成重大社会影响的质量安全事件,综合
评分等级为
“
优
”。
三、项目绩效
1.经济效益
南京市溧水区秀园西苑二期棚户区改造项目可以盘活土地
资源存量,充分挖掘该地块原有土地的潜力,最大限度提高出
让收益、显化土地价值,从而实现有限土地资源的
“
再生
”
利
用,提高土地利用效率,达到从严控制建设用地总量,土地节
约集约利用的目的;棚户区改造能够拉动建筑业的发展,促进

地区经济增长和增加社会就业的机会,同时,结合棚户区改造,
以土地置换为依托,可以大力调整产业结构,加快发展现代服
务业,优化产业结构,提高发展质量和效益。
2,社会效益
棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难,体现
了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体,
经过棚户区改造,不仅可以改善居住环境和居住质量,而且还
能拥有属于自己的房屋资产,特别是针对棚户区改造中部分低
保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况,采取切实
有效的措施实施救助,确保这部分人群能够有房住,从而享受
到改革开放和经济发展带来的成果,体现了社会的公平与公正。
3,可持续性影响
项目的建设对解决下岗再就业起着促进作用。项目建设投
资大、周期长、需大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等
材料的生产劳动力,对当地的相关行业具有巨大的带动作用。
同时,可以吸引投资,加快片区的建设速度,促进经济发展,
增加税收和财政收入。
⒋满意程度
绩效评价工作组随机抽取棚改安置户作为测评对象,通过
电话调查方式进行测评,经统计,被测评的棚改安置户对南京
市溧水区秀园西苑二期棚户区改造项目实物安置建设项目棚改

政策宣传、房屋配套设施、居住环境及条件、周边基础设施满
意度为:满意。
四、存在问题
1.拆迁户涉及房产抵押、出让土地范围内有未注销权证,
导致土地不能及时土地挂牌。
2,未严格按照《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对专项债资金进行资金规范管理。
五、有关建议
1,请相关部门落实问题所在,积极做好拆迁户的工作,推
动拆迁户解决问题,注销项目实施范围内相关权证。
2.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、专款专用于毓
秀幼儿园新建工程项目建设。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。