附件3
江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报
202/F度之梦
项目名称
●口口·了71
'、 0‘
天生华都棚户改造安 "
帚屠
聊泪
.| 项目主管部门
(盖章))
`营
、蠹勋溧泵奁妊房保酒和J
丫
ˇ
房产局
`杰
衣/
(预计)开工时间
计兀一成时问菇 7f LΨ
工→
吧ハ^
一mˉˉ.
■
二■
囗■■.""
’
~ 9年月
′吧J爹/
项目建设/运营
单位 (盖章)
南京溧水中山保障房建lk毒
孰黔
:翕llF\坨薏5`饫
目负责人及
联系电话
张晨
15952819520
项目属性回新增专项债券 □到期申请延续
项目内容简介
1、本项目总投资 590168万元,规划总用地面积约 222390.5m2,其中代征绿地约19712.2m2,主要为零
售商业用地;及居住用地;
2、居住用地地块总建筑面积约620,421m2(其中,B地块建筑面积266695m2;C地块建筑面积
353726m2),容积率2,5,绿地率30%,建筑密度 25%。
3、在规划结构上,以一条贯穿两小区主入口方向的东西景观轴进行地块的合理切分,形成4片组团花
园从而解决基地南北纵向过长的问题。
4、同时,小区内部形成的竖向景观带串联宅前绿地,打造户户有景的均好景观系统。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)项目申请设立的依据 (如国家、省委省政府及部门文件等);
1、国家发展和改革委员会、建设部颁发的《建设项目
经济审评方法与参数》 (第三版)及建设部有关设计规范、标准;
2、《南京市溧水区城乡总体规划 (2013-2030)》 ;
3、国家和地方现行有关政策规定4、建设单位提供的有关资料。
(2)项目实施的必要性 :
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,可以改善农民的住房条件。
可行性论证
(1)项目建设投资合规性与项目成熟度:
项目前期和目前取得以下批复:①可研批复审批投许2019(016);② 临时施工许可证202007等 C)环评:
建设项目环境影响登记表备案号:202032011700000025;④能评 :溧水审批投许2020091。
后期将取得:规划许可、土地证、施工许可证、销售许可证。
(2)项目资金来源和到位可行性 ;
①土地出让收益金;
②经营性资金;
③专项债发债资金;
④其他融资资金;
(3)项目总投资估算59.02亿元J主要收益为安置房/商」,″车位销售收入I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:
主要是保障房性项目`主要有项目主要建设内容 :项目规划建设用地面积约18172⒈80m2`总建筑面积约
613148,56m2`地上建筑面积 447150,63m2。其中`B地块建设用地面积77979.4m2`总建筑面积
258069.18m2`地上建筑面积187856,78m2(住宅建筑面积186108.53m2;物业管理用房建筑面积 384.68m2;
消防控制室建筑面积41.01m2;配电房、开关站建筑面积 1278m2;门卫建筑面积 44.56m2)`地下建筑面积
70212.4m2`容积率2.41`绿地率30%`建筑密度11.87%`规划总户数1782户 `机动车位数 2053个;C地块建
设用地面积 103742m2`总建筑面积355079.38m2`地上建筑面积 259293.85m2(住宅建筑面积245340.53
m2;商业建筑面积6427,94m2;物业管理用房建筑面积 2219.61m2;社区服务用房 (含党群)建筑面积 2347.31
m2;社区居家养老服务用房建筑面积1232,22m2;消防控制室建筑面积47.2m2;配电房、开关站建筑面积1618.8m2;
门卫建筑面积 60.24m2)`地下建筑面积95785.53m2`容积率 2.5`绿地率30%`建筑密度 12.99%`规划总
户数2278户 `机动车位数 2795个。A地块为代征绿地`面积约19712.2m2。 ;
(2)专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些:o住宅及社区、配电房、地下室勘察审查费
②工程进度款;③工程监理费④燃气管道等配套支出。
收益性论证
(1)专项债券资金需求合理性:本次发债主要用于工程进度款、前期费用和后期的配套设施,需求合
理。
(2)项目自身收入、成本、收益预测合理性财政预算;收入、成本?项目产生的收益用于偿还专项债
本金和利息,无法覆盖部分由财政补贴偿还。
项目资金来源
(亿元)
项目 (预计)投入资金总额 59.02
财政资金
政府预算资金安排 12
政府专项债券资金安排 12(本次发债10亿)
其中:用作项目资本金
自筹资金
自有资金 35.02
市场化融资
项目中长期目标
规划总户数2244户 3,2人 /户 ,规划总人数7181人 ,规划限高100m,机动车位数2754辆。溧水区天生华都
棚户区改造安置工程项目的实施,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。随着溧水区天生华都棚户区改造
安置工程项目的建设,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
底改善溧水区棚户区的居住环境,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,建设、发展溧水经济,起到积极作用。项目业主经济实力雄厚,管理经验丰富。建成后经济
效益及社会效益良好,项目建设必要而可行。从项目的不确定性分析来看,本项目具有较强的抗风
险能力。综上所述,本项目建成后有良好的经济效益和社会效益,项目建设必要而可行。
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
项目实施的必需求客观性项目设立是否具有现实需求客观 3 3
尊性

决
策
(40)
(10)
项
目
偿
债
计
划
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
4
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
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
2
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
2
收
益
预
测
合
理
性
评
估
项
目
收
益
预
测
是
否
合
规
合
理
合
理
4
2
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
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
"下
钅==小`I

1ˉ IJ 1J I∶ 1二
(10)
管理
(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。
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 2
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 3
监管明确性筹资监管机制是否明确明确
总分 100 93

附件4
'
注:l、每项审核内容均通过,则审核结
事前绩效评估审核表
则审核结果为
“不通过
”;
否纳入专项债券项目库的依据。
财政部门审核
绩效处 (科)室
审核
分管处 (科)室
审核
项目主管部门
一 e 审核
0
审核内容
通过 √
不通过 □
通过W
②决策过程是否规范; 不通过□
①项目立项依据是否
立项必要性
通过 √
不通过 □
通过 √
不通过 □
①项目实施基本能力与条件是否具备;
实施可行性 ②实施计划是否合理,风险是否可控;
通过 √
不通过 □
①项目是否符合专项债券资金支持的领域;
项目公益性 ②专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 □
①项目自身是否能够产生收益;
项目收益性 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 √
目标规范性不通过□
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 √
不通过□
通过 √
目标合理性不通过 □
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 √
不通过 □
通过 √
资金匹配性不通过 □
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 V
审核结果不通过□
丿
主管部门
审核意见
日
ˉ厂
I
1^
`
-二
'’ “V`
▲ '`' .、 △
硬· 票) `”卞'\/茨
— 工λ上生'
l昏|O′
部门负责人:
·部 0
r.=
处 (科)室负责人: 处 (科)室 :
湮
孙
)
绩效处 (科)室
审核意见
分管处 (科)室
审核意见处 (科)室 : (盖
综合科
2、以上审核全部通过后,此表交财政部门
通过 √
不通过 □
通过 √
不通过□

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债券资金支付时,同步批复项目主管部门和项目单位。
%
项目主管部门
(盖章) 项目名称天生华都棚户改造安置房项目障和房产局
项目属性 □到期延续
X 烈炽J二
以往年度已发行
专项债券金额
(亿元)
年度申请
专项债券金额
(亿元)
20221 1
`
l
rr田 |
戋出
(预计)开工时间 (预计)完工时间
项目负责人及
联系电话
张晨
15952819520
项目建设/运营
单位 (益章)
山保障房
●0
南
金总额 5902
-■ 政府预算资金安排 12
口口口'
政府专项债券资金安排 12(本次62022年6)
其中:用作项目资本金
财政资金
自有资金 3502
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
2022年 1月 1日前,建成一个2244户的住宅小区,安置户7181户 ,规划设计停车2754辆。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
指标1:资金到位率 100%
指标2:资金执行率 1009‘
指标3:资金收益率合理
合规性
资金管理
指标4:资金合规性
指标1:管理制度健全性健全
指标2:制度执行有效性有效
过程
组织实施
数量指标指标l: 工程完工率 1009‘
质量指标指标l:工程质量达标率 100%
时效指标指标1:完成及时性 100%
100%
产出
成本指标指标1:成本节约率
经济效益指标1:带动产业的发展带动
指标1:带动、促进型吵促进 ,=,ⅢL.
:解解决
:改{ 区的改善
社会效益
可持续
效益
可持续影响
满意度服务对象变)90% l:
100
财政分管处 (科)室
审核意见 (科) 责人: 处 (科)室: (盖章)
处 (科)室负责人: 处 (科)室 : (盖章)
财政绩效处 (科)室
审垓意见
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
咯`
指标l:可△巍

附件 7
江苏省政府专项债券项目绩效自评价报告
(天生华都)
一、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 590,168万元,规划总用地面积约
222,390.5m2,其中代征绿地约 19,712.2m2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ll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 :本年度计划完成主体封顶外墙装修保温完成
二、评价情况
(一)项目特点分析。深入分析项目特点 `以明确绩效评价要
点。溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目的实施,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。随着溧水区天
生华都棚户区改造安置工程项目的建设,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,建设、发展溧水经济,起到积极作用。
三、项目绩效。包括项目实施的主要做法、纟刭i侨口取得绩效。
随着溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目的建设,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,建设、发展溧水经济,起到积极作
用。