

地方政府专项债券项目

事前绩效评估报告

项目名称：水电工程四局棚户区改造项目

项目单位：西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会

评价类型：单位自评

评估日期：2025 年 4 月



目录

一、基本情况	1
(一) 项目概况	1
1. 项目背景	1
2. 主要内容	1
3. 项目实施情况	1
4. 总投资及资金筹措方案	2
5. 项目审批情况	2
6. 资金到位情况	4
(二) 项目绩效目标	5
1. 总体目标	5
2. 2025 年度目标	5
二、评估程序和方法	5
(一) 评估程序	5
1. 评估依据	5
2. 实施过程	5
(二) 论证思路及方法	6
1. 论证思路	6
2. 评估方法	6
三、评估内容及结论	7
(一) 项目建设的必要性、公益性、收益性	7
1. 必要性	7
2. 公益性	10
3. 收益性	11
(二) 项目投资建设合规性与项目成熟度	12
1. 项目投资建设合规性	12
2. 项目成熟度分析	12
(三) 财经纪律风险评估情况	13
1. 评价目的和范围	13

2. 评估内容	13
3. 评估结论	13
(四) 项目资金来源和到位可行性	14
1. 资金筹措原则	14
2. 资金筹措方案	14
3. 资金到位可行性	14
(五) 项目收入、成本、收益预测合理性	15
1. 项目收入测算合理性	15
2. 成本预测合理性	17
3. 预期收益	18
(六) 债券资金需求合理性	19
1. 债务政策相符性	19
2. 债券资金需求额度合理性	19
(七) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	20
1. 项目偿债计划可行性	20
2. 项目偿债风险点	20
(1) 投资变动风险	20
(八) 绩效目标合理性分析	21
1. 绩效指标设定合理性	21
2. 绩效指标设定明确	21
(九) “反向约束性”指标	21
(十) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	21
(十一) 总体结论	21
四、建议及其他事项	22
附件 1: 专项债券项目资金绩效目标申报表	23
附件 2: 专项债券项目事前绩效评估自评表	24

一、基本情况

（一）项目概况

1. 项目背景

西宁市乐家湾水电小区东西南院住宅楼大多建成年代久远，普遍存在布局不合理、保暖性差、人均居住面积小、室内外水、暖管网老化，配套设施不完善、维修费用高等多项问题。通过对项目中的 3588 户居民进行挨家挨户的多次走访入户调查，给住户详细讲解住户拆迁补偿安置协议，小区未来开发改建后的居民人均居住水平的提高，小区未来规划蓝图和基础设计户型图等；其中，水电四局协调小组也对区内居民多次进行协调，经摸底调查，本小区愿意搬迁改造的居民达 78%，小区进行升级改造势在必行。

2. 主要内容

项目名称：水电工程四局棚户区改造项目

主管单位：西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会

实施单位：西宁金座东臻合置业有限责任公司

项目属性：在建

建设地点：东川工业园区（八一东路 33 号，八一路以南、86306 部队以东、87344 部队以西、民航家属院以北）

建设内容和规模：项目对水电四局家属区的东院、西院及南院房屋进行棚户区改造，拆迁户数 3588 户（安置人口 16146 人），拆迁总建筑面积 270119 平方米，其中：住宅建筑面积 214956 平方米，非住宅建筑面积 55163 平方米（主要为营业性用房、钢结构大棚等）。项目建设用地 209887 平方米（约 315 亩），新建总建筑面积 1107552 平方米，其中：住宅建筑面积 754909 平方米，其他配套建筑面积 352643 平方米（安置房建筑面积 434598 平方米，住宅建筑面积 362165 平方米，配套用房建筑面积 72433 平方米），项目分期开发建设。

所属于领域：保障性安居工程——棚户区改造

3. 项目实施情况

项目已于 2020 年 10 月开工建设，预计 2025 年 9 月竣工交付。项目总投资

279,617.00 万元，截至 2024 年底累计完成投资 191,782.95 万元，投资完成率 68.59%。各地块实际执行项目实施计划如下：

项目工程进度表

名称	时间段	
阶段	前期报建工程	竣工验收
地块一	2021 年 3 月-2023 年 5 月中旬	2023 年 5 月下旬-2023 年 6 月上旬
地块二	2021 年 9 月-2023 年 9 月中旬	2023 年 9 月下旬-2024 年 8 月上旬
地块三	2021 年 10 月-2025 年 6 月	2023 年 12 月下旬-2025 年 9 月下旬
地块四	2021 年 10 月-2025 年 6 月	2023 年 12 月下旬-2025 年 9 月下旬
地块五	2022 年 7 月-2025 年 6 月底	2024 年 9 月中旬-2025 年 9 月底

4. 总投资及资金筹措方案

水电工程四局棚户区改造项目计划总投资 279,617.00 万元，资金来源为专项债券、企业自筹等，申请政府专项债券资金 90,000.00 万元，2022 年已申请政府专项债券资金 40,000.00 万元（其中申请直接发行资金 34,000.00 万元，从其他项目调整资金 6,000.00 万元），2025 年拟申请专项债券资金 50,000.00 万元（全部从存量项目结余资金中调入）。

债券资金调整明细表

单位：万元

序号	原项目名称	单位	发行金额	债券全称	发行日期	到期日期	利率	剩余年限	调整金额	调整原因
1	东川工业园区基础设施建设项目	东川工业园区	15,000.00	2022 年青海省政府专项债券（十六期）	2022/10/31	2032/11/1	3.42%	7.5	6,927.22	项目资金结余
2	东川工业园区配电基础设施建设项目	东川工业园区	28,000.00	2022 年青海省政府专项债券（一期）	2022/3/21	2032/3/22	3.04%	6.9	5,686.78	项目资金结余
3	新能源产业园建设项目（一期）	东川工业园区	30,000.00	2022 年青海省政府专项债券（九期）	2022/5/16	2042/5/17	2.85%	17.1	20,000.00	项目暂停实施
4	幸福西宁绿色交通项目（一期）	东川工业园区	80,000.00	2021 年青海省政府专项债券（一期）	2021/9/13	2028/9/14	3.11%	3.4	3,434.31	项目资金结余
5	西宁市殡仪馆节地生态公益性公墓建设项目	东川工业园区	3,000.00	2022 年青海省政府专项债券（十七期）	2022/10/31	2037/11/1	3.02%	12.5	459.93	项目资金结余

序号	原项目名称	单位	发行金额	债券全称	发行日期	到期日期	利率	剩余年限	调整金额	调整原因
6	西宁市城西区科教大厦升级提档项目	东川工业园区	6,000.00	2020年青海省政府专项债券（九期）	2020/4/28	2030/4/29	2.83%	5.0	6,000.00	要求整改
7	城西区应急医疗中心建设项目	东川工业园区	3,000.00	2022年青海省政府专项债券（十六期）	2022/10/31	2032/11/1	2.85%	7.5	3,000.00	财政统筹调整
8	水井巷商业旅游街区项目	东川工业园区	10,000.00	2021年青海省政府专项债券（二期）	2021/9/13	2031/9/14	3.11%	6.4	4,491.76	资金无法支出
	合计		175,000.00						50,000.00	

5. 项目审批情况

（1）2015年7月20日，西宁市城乡规划建设局西宁经济技术开发区分局下发《西宁经济技术开发区规划设计条件通知书》（〔2015〕规条字001）。

（2）2016年2月23日，西宁市人民政府办公厅作出《关于印发西宁市2016年城镇保障性住房建设实施方案的通知》（宁政办〔2016〕26号），将水电工程四局棚户区改造项目780户纳入棚户区改造计划；2020年10月27日，青海省住房和城乡建设厅作出《关于水电工程四局棚户区改造项目纳入2020年全国棚户区改造计划的说明》，水电工程四局片区未实施的2808套改造项目中1250户改造项目已纳入2020年国家棚户区改造计划；2022年2月9日，青海省住房和城乡建设厅等四部门联合下发《关于下达2022年城镇棚户区改造、公租房租赁补贴发放和保障性租赁住房等计划的通知》（青建房〔2022〕33号），将水电四局棚户区改造项目1558户纳入2022年青海省城镇棚户区改造项目清单。

（3）2020年10月29日，西宁经济技术开发区管理委员会作出《关于〈水电工程四局棚户区改造项目可行性研究报告〉的批复》（宁开管〔2020〕96号）。2024年11月28日，西宁经济技术开发区管理委员会作出《关于同意延长水电工程四局棚户区改造项目建设期限的函》（宁开东管〔2024〕212号，同意该项目建设期限由原“2020年10月至2024年9月”延期至2025年9月。

（4）2020年10月29日，项目完成环境影响登记表备案，备案号：202063010200000451。

（5）不动产权证书

2022年4月1日，西宁经济技术开发区东川工业园区不动产登记中心作出《不动产权证书》（青（2022）东川工业园区不动产权第0001069号）。

2022年10月12日，西宁经济技术开发区东川工业园区不动产登记中心作出《不动产权证书》（青（2022）东川工业园区不动产权第0002352号）。

（6）建设用地规划许可证

2021年1月19日，西宁市城乡规划建设局西宁经济技术开发区分局作出《建设用地规划许可证》（宁开规地字第6301022021DC001号）。

2021年12月22日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建设用地规划许可证》（宁开规地字第6301022021DC001号）。

2022年6月13日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建设用地规划许可证》（宁开规地字第6301022022DC002号）。

（7）建设工程规划许可证

2021年1月29日，西宁市城乡规划建设局西宁经济技术开发区分局作出《建设工程规划许可证》（宁开规建字第6301022021DC001号）。

2021年12月23日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建设工程规划许可证》（宁开规建字第6301022021DC022号）。

2022年6月20日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建设工程规划许可证》（宁开规建字第6301022022DC022号）。

（8）建筑工程施工许可证

2021年5月29日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建筑工程施工许可证》（编号：630108202105290101）。

2022年4月26日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建筑工程施工许可证》（编号：630108202204260101）。

2022年9月21日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建筑工程施工许可证》（编号：630108202209210101、编号：630108202209210201）。

6. 资金到位情况

截至2024年底累计到位资金达到191,782.93万元，其中自筹资金为135,326.20万元，中央预算内资金6,712.00万元，国补资金9,744.73万元，专项债券资金40,000.00万元。2025年拟到位自筹资金37,834.07万元，申请专项债券资金50,000.00万元。

投资计划及资金来源表

单位：万元

年份		2021 (实际)	2022 (实际)	2023 (实际)	2024 (实际)	2025 (计划)	合计
投资情况	实际/计划	41,500.00	62,500.00	35,000.00	52,782.95	87,834.07	279,617.00
资金来源	自筹及其他	41,500.00	22,500.00	35,000.00	52,782.95	37,834.07	189,617.00
	专项债券	/	40,000.00	0	0	50,000.00	90,000.00

(二) 项目绩效目标

1. 总体目标

完成拆迁，并新建安置房建筑面积 434598 平方米，住宅建筑面积 362165 平方米，配套用房建筑面积 72433 平方米。

2. 2025 年度目标

项目投入预算 279,617.00 万元，根据项目规模和工程量情况确定项目建设期为 5 年，即 2020 年 10 月~2025 年 9 月，根据项目实施条件及项目特点，将以上目标逐年分配。2025 年度目标为完成投资计划 87,834.07 万元，形成实物工作量，并办妥项目竣工验收。

项目绩效目标设置情况详见附件 1：政府专项债券项目资金绩效目标申报表。

二、评估程序和方法

(一) 评估程序

1. 评估依据

根据《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见（中发〔2018〕34 号）》《项目支出绩效评价管理办法（财预〔2020〕10 号）》《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法（财预〔2021〕61 号）》《青海省政府专项债券项目资金绩效管理办法（青财债字〔2022〕46 号）》《财政支出（项目支出）绩效评价操作指引（试行）（中评协〔2014〕70 号）》等文件规定，开展项目事前绩效评估。

2. 实施过程

(1) 成立事前绩效评估工作组。由部门主要负责人、实施机构负责人、财

务科等部门相关工作人员组成绩效评估工作组。

(2) 明确绩效评价基本事项，安排工作进程，获取评估项目基本信息和基础数据，确定评估思路。

(3) 根据项目特点，通过案卷研究、数据填报、问卷调查、公开资料查询等方法收集相关评估数据，整理、汇总和分析数据。

(4) 开展项目评估，工作组按照《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》中事前绩效评估重点论证的八个方面展开评估。

(5) 根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》，结合对项目的分析评价结论，编制本项目专项债券资金在一定期限内预期实现的产出数量、质量、时效、成本、融资与收益平衡能力以及达到的经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响和服务对象满意度等绩效目标。

(6) 根据各指标的评估结果及项目的整体评估结论，按绩效评估相关规定及要求编制事前绩效评估报告。

(二) 论证思路及方法

1. 论证思路

根据《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》（财预〔2021〕61号），本次事前绩效评估主要从项目实施的必要性、公益性、收益性、项目投资合规性与项目成熟度、财经纪律风险评估情况、项目资金来源和到位可行性、项目收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、项目偿债计划可行性和偿债风险点、绩效目标合理性、“反向约束性”指标等九个维度进行评估。

2. 评估方法

本次评估运用成本效益分析法、比较法、因素分析法等评估方式。

(1) 成本效益分析法：是指通过项目的预算支出安排与预期效益进行比对分析，对项目进行评估。

(2) 比较法：是指通过对绩效目标与预期实施效果、历史安排情况的比较，对项目进行评估。

(3) 因素分析法：是指通过综合分析影响项目绩效目标实现、实施效果的

内外因素，对项目进行评估。

三、评估内容及结论

（一）项目建设的必要性、公益性、收益性

1. 必要性

（1）是全面落实党中央、国务院加快保障性住房建设，完善住房保障体系的需要

近年来，西宁市经济和社会发展速度加快，城市建设日新月异。但是棚户区居民的生活条件却始终没有得到改善，与绝大多数居民日益提高的生活水平特别是居住水平反差极大。城市棚户区居民中低收入家庭的比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。

党中央、国务院始终高度重视解决城市居民的住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度和房地产发展的根本目的。国务院多次召开专题会议，先后出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》等文件，其根本目的就是为了解决低收入群众的住房问题，实现“住有所居”的目标。因此，本项目作为保障性住房配套设施项目，既可带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，是促进地区经济社会协调发展的有效途径。

（2）项目建设是改善棚户区居民的居住和生活条件的需要

随着人们生活水平的不断提高和收入的增加，人们的思想观念发生了深刻的变化，对生活质量、居住环境有了更高的要求。住宅建设已经成为人民群众安居乐业的重要物质基础，已越来越成为社会稳定和社会繁荣的重要因素。

进行棚户区改造，是保障人民生命财产安全，改善人居环境，构建和谐社会，造福于民的大事。因此，它涉及到社会的方方面面，既涉及到人民群众安居乐业的切身利益，又涉及到城市总体规划的实现和城市建设的速度；既涉及到城市形象和投资环境，又涉及到社会、经济的发展和稳定；既是党和政府重视的重点工作，又是人民群众关心的“热点”问题。项目区原有住宅建筑使用年限超期，破旧不堪、年久失修、居住条件极差，成为脏、乱、差的劣质居住区，不但严重影

响了居民的居住和城市的景观，还存在着极大的安全隐患。住宅区内的辅助用房混乱陈旧，院内卫生环境混乱，垃圾随处堆放，卫生死角比比皆是，卫生条件极差。因此住房问题一直困扰着人们的工作和生活，甚至危及到居民的生命财产安全。为了保障人民群众的生命财产安全，改善人居环境，本项目的建设不仅非常必要而且迫在眉睫。

（3）项目建设是解决低收入家庭住房问题的需要

随着时代的发展，以及市区规模不断向周边扩展，目前，城东区作为西宁市的老城区，遗留下来的棚户区基本为城市中心区块居民区，或城市边缘基础设施严重落后的连片棚户居民区，大多历史久远，房屋因年久失修，存在较多质量问题，环境卫生脏乱差、基础设施不完善、存在严重防汛排涝、社会治安、防火防灾等安全隐患。而生活在危房棚户区内的居民，绝大多数是低收入困难群体，既没有能力改造危旧住房，更谈不上购买新房。

实践证明，大规模实施棚户区改造工程，改善了棚户区居民的住房条件。住房面积明显扩大，结构更加合理，房屋舒适度显著提升。另外，棚户区居民的居住环境也得以改善。改造前，棚户区内道路、供气、供热、排水等基础设施简陋陈旧，环境极其恶劣；改造后，棚户区居民住进了现代化的小区，环境优美，配套设施相对齐全，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。

（4）项目建设是加强土地集约利用，改善区域投资环境的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。土地资源是宝贵而不可再生的，随着社会经济的不断发展进步，土地资源的价值越来越凸显。近年来，伴随着城市建设步伐的加快，城市可供开发的土地资源越来越少。而城东区的棚户区大多占地面积大，范围广，土地利用率低、缺乏合理规划，属于亟需改造的区域。

本项目的项目建设地与棚户区安置区域主要问题是土地利用率低、缺乏合理规划、环境卫生差、社会治安复杂等，在空间上属于城市，但在建设方式、土地利用、社会管理等多方面仍然没有与整个城市融为一体。随着城东区建设的不断发展，棚户区与周边的反差越来越大，各种问题也越来越突出。通过实施棚户区改造，科学规划、改善环境、完善配套等途径，提高土地综合利用水平，可以实现城市空间资源的整合，改变区域内脏、乱、差的落后、拥挤面貌，改变空间低

效利用状态，促进城市的产业升级和功能调整，改善投资环境。

（5）项目的建设是满足城市规划要求，发挥综合开发效益的需要

根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》精神，城市要实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”，这样可克服分散投资、分散征地、分散建设的混乱现象，有计划的提高城市建设中综合开发的比例。棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。本项目建设依据土地利用规划与城市总体规划要求，集中建设棚户区改造项目，无疑将加快城区统一规划开发的建设步伐，完善配套市政和公共服务设施，提高城市综合开发的能力和效益。棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

（6）项目的建设是保障社会长治久安，构建和谐社会的需要

改革开放 40 余年来，我国社会主义市场经济秩序逐步建立，社会公平与国民公平意识逐步增强，实现社会资源公平分配是社会主义市场经济的特征之一。近年来，国内房地产地开发过热，高级商品住宅和别墅区开发越来越多，此种趋势仅满足了部分富裕阶层的住房消费需要与投资需求，但作为消费者，富裕阶层只占国民的很少一部分，加之高档住房占取了房地产用地的相当一部分，给城市中低收入家庭解决住房困难增加了难度，因此，社会资源公平分配出现了缺少，必须由国家主持公平，为中低收入阶层创造安居乐业的政策环境与实现的可能。为改变当前现状，国务院发布了《关于稳定住房价格》的决定，以及《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）文明确表示，把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加快建立健全城市和国有工矿棚户区改造制度为重点。多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。青海省做出了配套的贯彻意见，要求城市房地产开发要以中低价为主，重点解决中低收入家庭住房困难。

本项目建设充分体现了有关房地产开发的决定精神，给中低收入家庭参与社会资源分配创造了一条实现公平的途径，可使中低收入家庭在不影响生活水平的前提下实现安居乐业，从而保障了一方安定，为地方实现和谐社会奠定了基础，因此，项目建设是必要的，也是适时的。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，

促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，是实现经济社会跨越发展、统筹发展、和谐发展的需要。

综上所述，该项目的实施可以解决城东区低收入家庭的住房困难问题，落实国家惠民政策，积极推进构建社会主义和谐社会，而且可以提升城东区的城市形象，促进区内经济发展。该项目具有较好的社会效益和经济效益，同时享受国家有关政策、资金的扶持；项目的建设代表了人民的根本利益，所以本项目的建设是必要的。

2. 公益性

(1) 完善基础设施，推动高质量发展

项目通过大规模的投资和建设，显著完善了基础设施，为城市的高质量发展提供了有力支撑。对原有的破旧基础设施进行彻底改造或新建，如道路、桥梁、排水系统、供水供电设施等，提升了城市的整体基础设施水平。完善的基础设施不仅提高了居民的生活质量，还显著提升了城市的整体形象和吸引力，有助于吸引更多的投资和人才。棚户区改造项目通常伴随着周边区域的同步发展，有助于打破区域发展不平衡，推动城市的整体协调发展。

(2) 增进民生福祉，提高人民生活品质

棚户区改造项目直接关乎居民的切身利益，对增进民生福祉和提高人民生活品质具有显著作用。通过改造，居民的居住环境得到了根本性的改善，居住条件更加安全、舒适、便利。改造后的社区通常配备有完善的公共设施和服务，如学校、医院、购物中心等，方便居民生活，提升生活质量。居住环境的改善和生活质量的提升，使得居民对城市的归属感、幸福感显著增强。

(3) 繁荣社会事业，强化人力智力支撑

项目在推动社会事业发展、强化人力智力支撑方面同样发挥着重要作用。改造后的社区通常会优先规划教育用地，建设或引进优质教育资源，有助于实现教育公平，提升居民的文化素质。改造项目不仅创造了大量的就业机会，还通过改善居住环境、提升居民生活水平，促进了消费和经济的增长，进一步扩大了就业空间。完善的基础设施和优质的公共服务，有助于吸引和留住人才，为城市的长期发展提供人力智力支撑。

(4) 推动绿色发展，改善生活环境

项目在推动绿色发展、改善生活环境方面也具有显著的社会效益。改造项目通常遵循绿色建筑理念，采用节能、环保的建筑材料和技术，降低能源消耗和环境污染。通过绿化、美化等措施，改善项目区域的生态环境，提升居民的生活环境质量。改造项目不仅关注当前的利益，更注重项目的可持续发展，通过合理规划、科学布局，为城市的可持续发展奠定基础。

西宁经济技术开发区东川工业园区水电工程四局棚户区改造项目作为西宁市城市更新建设的重要组成部分，本项目的实施可以解决城东区低收入家庭的住房困难问题，落实国家惠民政策，积极推进构建社会主义和谐社会，提升整体城市形象，促进经济发展。

综上所述，棚户区改造项目在完善基础设施、增进民生福祉、繁荣社会事业、推动绿色发展等方面都取得了显著的社会效益，为城市的全面发展注入了新的活力。

3. 收益性

(1) 提升公共产品，改善公共服务

本项目作为保障性住房配套设施项目，既可带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，是促进地区经济社会协调发展的有效途径。

(2) 促进群众就业，增加群众收入

本项目建成后可拉动相关产业发展，缓解社会就业压力。据测算，建筑业每完成 10000 平方米施工面积，就需要从业人员 167 人；每生产 1 亿元的产品，则需要直接消耗 0.63 亿元的工业产品，还可带动 0.04 亿元的商业销售。

(3) 拉动有效投资，推动经济增长

房地产业是从业率最高的行业。据资料显示，房地产业涉及的行业很多，有金融、保险、制造、电力、煤气及水的生产和供应、交通运输、仓储、邮电通信、贸易、餐饮社会服务等 80 多个行业部门，根据投入产业模型测算，每 1000 万元房地产投资可以促进国民经济的产出 2866 万元，因此项目的投资建设将直接拉动西宁市金融、制造、电力、煤气、消费、餐饮等相关产业的发展。

综上，本项目的规划实施，符合国家及青海省政策要求，满足专项债券资金使用的必要性、公益性和收益性的要求。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1. 项目投资合规性

项目实施主体为西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会，项目建设单位为西宁金座东臻合置业有限责任公司，符合法律法规对实施机构主体及建设单位资格的要求。

项目已取得立项批复、不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，符合合规性要求。

综上，项目实施主体和项目审批手续完备，符合项目投资合规性的要求。

2. 项目成熟度分析

（1）实施可行性

从项目管理上分析，项目实施主体具备丰富的园区开发经验，建设单位及其股东长期从事房地产开发业务，近年来开发了大量高品质楼盘，管理、技术人员配备齐全，工程管理经验丰富，有较强的管理、组织能力，能够保证工程项目的顺利实施。

从技术上分析，伴随着改革开放以来经济社会的飞速发展，在中国大基建时代成长起来的一大批建筑施工企业走向世界，施工技术已经在世界范围内领先。房地产施工技术已经成熟，工程在专业技术角度上不存在重大技术难点。

（2）组织有效性

为保证项目建设的顺利进行，西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会、西宁金座东臻合置业有限责任公司专门设立专门工作小组，负责协调解决项目建设中的建设、投资、招标等重大问题，以确保各职能部门密切配合，通力合作。

（3）可借鉴性

近年来，棚户区改造项目在全国各地区普遍开展，省内也实施了多个棚户区改造项目，技术成熟、经验丰富，建设和运营经验是可以借鉴的。

（4）项目进度

截至目前，项目已经完成勘察、设计、施工和监理的招标手续和合同签订，

建设阶段职责和任务分工明确，项目手续完备且已开工建设。

综上，项目投资主体适格，取得相关审批手续，项目成熟可推进，建设投资具备合规性。项目具备实施可行性、组织有效性和可借鉴性，项目较为成熟。

（三）财经纪律风险评估情况

1. 评价目的和范围

（1）评价目的

通过风险评估，审查项目实施单位财经纪律制度建设和执行情况，进一步严肃财经纪律，规范财务管理，切实从源头上预防和治理腐败。

（2）评价范围

对项目单位以及项目建设管理单位的组织体系、制度建设、风险防控、监督机制、执行力度等进行全方位的评估。

2. 评估内容

（1）财务收支管理：审查收入是否及时、足额入账，有无截留、坐支、私设小金库等问题；检查支出是否合理、合规，是否存在超标准、超范围开支，审批手续是否完备等。

（2）资金管理：关注资金的筹集、使用和分配过程，查看资金来源是否合法，资金使用是否符合预算和规定用途，资金调度是否安全、规范，有无资金闲置或资金链断裂的风险。

（3）资产管理：对固定资产、流动资产等各类资产的管理情况进行评估，包括资产的购置、登记、核算、清查、处置等环节，是否存在资产流失、浪费、闲置或账实不符的情况。

（4）会计核算与财务管理：检查会计凭证的真实性、合法性和准确性，会计账簿的设置和登记是否规范，财务报表的编制是否符合会计准则和相关要求；同时评估财务管理体系的健全性，财务制度的执行情况等。

（5）预算管理：审查预算的编制是否科学合理、符合实际，预算的执行是否严格、有效，有无预算超支、预算调整不规范等问题，以及预算绩效管理是否落实到位。

3. 评估结论

西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会是依法设立的机关法人，受到财经纪律等相关财政法规的严格约束。经自查，在财务收支管理、资金管理、资产管理、会计核算与财务管理、预算管理等方面不存在违规违纪行为。项目实施过程中承诺将严格按照地方政府专项债券申报要求保障专项债券资金安全、规范使用，落实专项债券“借、用、管、还”全流程管理，严格执行财经纪律，落实财政资金及专项债券资金使用管理办法，推动项目建设尽快形成实物工作量。

（四）项目资金来源和到位可行性

1. 资金筹措原则

资金筹措坚持资金需求导向，以资金链安全、融资成本经济、融资规模适度，放款节奏合理、债务风险可控为基本原则。

（1）满足项目建设进度需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，做到按需借款、合理借款，满足项目建设进度的资金需求。

（2）遵守规章制度、保证资金链安全

筹措资金必须全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（3）提高经济效益、节约融资成本

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，综合考虑融资成本、融资规模、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

2. 资金筹措方案

水电工程四局棚户区改造项目计划总投资 279,617.00 万元，资金来源为专项债券、企业自筹等，其中申请政府专项债券资金 90,000.00 万元，2022 年已申请政府专项债券资金 40,000.00 万元（其中申请直接发行资金 34,000.00 万元，从其他项目调整资金 6,000.00 万元），2025 年拟申请专项债券资金 50,000.00 万元（全部从存量项目结余资金中调入）。

3. 资金到位可行性

项目属于保障性安居工程——棚户区改造项目，且不属于《财政部发展改革

委关于印发<地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单>的通知》（财预〔2021〕115号）中的禁止清单，符合专项债券资金投向领域的要求，额度基本能保障，具有可行性。

截至 2024 年底累计到位资金达到 191,782.93 万元，其中自筹资金为 135,326.20 万元，中央预算内资金 6,712.00 万元，国补资金 9,744.73 万元，专项债券资金 40,000.00 万元。

综上，该项目筹资符合相关政策规定，项目资金来源渠道清晰，到位时间可预计，资金基本具备保障，具备一定的可行性。

（五）项目收入、成本、收益预测合理性

1. 项目收入测算合理性

（1）商业租赁收入

本项目可租赁商业面积 13276.99 m²，考虑本项目实际情况，谨慎性预计 2025 年每平方米租金为 800.00 元，2026-2027 年期间按照年均 5%的增长率，调整租金金额。2027 年以后期间的租金均按照 2027 年的金额计算不再增长。

目前本项目可出租板块商业招商率已达 60%。已引进一家亲、几何书店、肯德基、德克士、海底捞、瑞幸咖啡、奈雪的茶、蜜雪冰城、贰麻酒馆、耐克、阿迪、李宁、vans、彪马、无印良品等品牌商家。团结桥附近同类商业空缺、周围住宅小区达 10 余个，所有小区入住率都很高，经预测，本项目商业建成后可覆盖附近居民 7 万人。因此本项目预计 2025 年出租率为 50%，2026 年出租率为 70%，2027 年及后续期间出租率为 90%，具体如下表：

年度	预计出租率	商业可出租面积 (m²)	租赁单价 (万元/年/m²)	商业租赁收入 (万元)
2025 年	50.00%	13,276.99	0.08	531.08
2026 年	70.00%	13,276.99	0.084	780.69
2027 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2028 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2029 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2030 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2031 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2032 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2033 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2034 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2035 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2036 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2037 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93

2038 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2039 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2040 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2041 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2042 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
合计				18,174.65

(2) 商业销售收入

根据项目审核通过的规划，项目规划配套商业面积 36525.63 平方米，其中计划出租 13276.99 平方米，出售 23248.64 平方米。本次测算时，根据 58 同城查询项目周边部分二手商铺挂牌单价平均 1.73 万元/平方米。

结合本项目实际情况，本次测算时，项目已建成并满足可售条件的商业为 3413.82 m²，均已销售，签约均价为 1.91 万元。根据本项目实际签约单价和周边市场查询价格，本次测算配套可售商业部分的销售单价均按照 1.80 万元/m²进行测算。

本项目商业采用商业网点形式布局，结合住宅小区后期日常所需，面积段设计在 45-80 m²，面向家庭的消费模式，可经营美食餐饮、休闲娱乐、居家生活、日常消费、文化教育等基本模块。方便居民使用，去化率可观。因此预计 2025 年销售比例为 35%。2026 年销售比例 35%，2027 年全部销售结束，具体明细如下表：

年度	商业可出租面积 (m ²)	商业出售单价 (万元/m ²)	商业出售收入 (万元)
2024 年	1456.74	1.80	2,782.46
2025 年	8137.02	1.80	14,646.64
2026 年	8137.02	1.80	14,646.64
2027 年	5517.85	1.80	9,932.13
合计	23,248.63		42,007.87

(3) 车位销售收入

根据 58 同城网站查询，项目周边一公里范围内车位近期出售单价约为 9.125 万元/个。项目规划可销售车位 8898.00 个，在取得预售许可后计划自 2025 年开始分 10 年平均销售。考虑本项目实际情况，谨慎性预计车位销售价格为 7.5 万元/个，具体如下：

年度	车位数量 (个)	车位单价 (万元/个)	车位收入 (万元)
2025 年	890	7.50	6,675.00
2026 年	890	7.50	6,675.00
2027 年	890	7.50	6,675.00
2028 年	890	7.50	6,675.00

2029 年	890	7.50	6,675.00
2030 年	890	7.50	6,675.00
2031 年	890	7.50	6,675.00
2032 年	890	7.50	6,675.00
2033 年	890	7.50	6,675.00
2034 年	888	7.50	6,660.00
合计			66,735.00

(4) 超面积价差

根据项目房屋征收补偿方案,本项目 A 地块超出被征收房屋建筑面积部分收费标准如下:“超出建还面积 10 m²(含 10 m²)以内的按成本价每平方米 3,100.00 元计算;再超出面积 10 m²(含 10 m²)的面积,按优惠价每平方米 3,450.00 元计算;再超出面积部分按每平米 4,200.00 元计算,超出面积部分补交楼层差价或减楼层差价,楼层差价另计(每平米 30 元)”。

根据项目房屋征收补偿方案,本项目 B、C、D 地块超出被征收房屋建筑面积部分收费标准如下:“产权调换的房屋超过应安置面积 0-10 m²(含 10 m²)按 2,000.00 元/m²计算;超过应安置面积 10 m²-20 m²(含 20 m²)按 2,450.00 元/m²计算;超出安置面积 20 m²-30 m²(含 30 m²)按 5,600.00 元/m²计算;再超出部分,按照市场销售价格计算(楼层差价另计)”。项目 E 地块正式补偿方案尚未出具,本次测算时参照 B、C、D 地块补偿方案计算。

根据实际签约户数及拆迁面积情况,各片区实际超面积价差具体如下:

片区	户	住宅				
		拆迁面积 (m ²)	1:1.2 面积 (m ²)	实际安置面积 (m ²)	超面积部分 (m ²)	超面积部分回款 (万元)
A	718	42033.23	41556.94	71555.15	29998.21	5,120.62
B	764	46314.48	54588.42	78814.38	24225.96	11,194.25
C	786	48605.58	58326.70	83706.15	25379.45	11,834.32
D	864	52052.16	62462.59	91308.05	28845.46	13,778.68
E	456	26069.47	31011.95	48921.70	17909.75	8,823.86
合计	3588	215074.92	247946.60	374305.43	126358.83	50,751.73

2. 成本预测合理性

(1) 管理及销售费用

本项目经营成本主要为管理费用和销售费用。管理费用含人员工资及福利、办公维护修理费等,销售费用含商铺销售宣传费用、人员佣金等,根据本公司以往项目核算,管理费用和销售费用各按项目收入 2.5%计提,均在可控范围。故本项的管理及销售费用按照销售收入的 5%计提,具体明细如下表。

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
管理及销售费用	194.91	2,333.53	2,346.01	883.05	386.45	386.45	386.45
小计	194.91	2,333.53	2,346.01	883.05	386.45	386.45	386.45
项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
管理及销售费用	386.45	386.45	386.45	385.70	52.70	52.70	52.70
小计	386.45	386.45	386.45	385.70	52.70	52.70	52.70
项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计	
管理及销售费用	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	8,883.47	
小计	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	8,883.47	

(2) 税金支出

- 1) 增值税按照租赁和销售金额的 9%计提。
- 2) 房产税按照不含税租金收入的 12%计提。
- 3) 土地增值税车位销售部分按照不含税销售金额的 4%计提，商业销售部分按不含税销售额的 3%计提，超面积价差按照不含税金额的 1%计提。

(3) 债券发行费用

2022 年首次发行费用 8 万元，本次为存量调整项目，不产生发行费用。

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
税金支出	487.58	5,722.71	5,777.83	2,471.67	1,172.54	1,172.54	1,172.54
小计	487.58	5,722.71	5,777.83	2,471.67	1,172.54	1,172.54	1,172.54
项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
税金支出	1,172.54	1,172.54	1,172.54	1,170.43	232.70	232.70	232.70
小计	1,172.54	1,172.54	1,172.54	1,170.43	232.70	232.70	232.70
项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计	
税金支出	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	24,527.06	
小计	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	24,527.06	

3. 预期收益

债券存续期内，本项目预计收入为 177,669.25 万元，总成本为 33,418.53 万元，可用于还款资金为 144,250.72 万元（债券存续期内经营性收益 144,258.73 万元，扣除 2022 年首次发行费用 8 万元），累计需偿还债券本金 90,000.00 万元（按调整资金到位情况估算），偿还债券利息 23,476.35 万元，债券存续期项目可用还款额对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍。

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
经营收入	3,898.28	46,670.68	46,920.29	17,661.06	7,728.93	7,728.93	7,728.93
经营支出	682.49	8,056.24	8,123.84	3,354.72	1,558.99	1,558.99	1,558.99
经营收益	3,215.79	38,614.44	38,796.45	14,306.34	6,169.94	6,169.94	6,169.94
项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
经营收入	7,728.93	7,728.93	7,728.93	7,713.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93
经营支出	1,558.99	1,558.99	1,558.99	1,556.13	285.40	285.40	285.40
经营收益	6,169.94	6,169.94	6,169.94	6,157.80	768.53	768.53	768.53
项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计	
经营收入	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	177,669.25	
经营支出	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	33,410.53	
经营收益	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	144,258.73	

综上，水电工程四局棚户区改造项目收入、成本预测基本合理，税费的税率取值符合要求，覆盖倍数满足专项债券申报要求。

（六）债券资金需求合理性

1. 债务政策相符性

从国家、省市及区县对专项债券的支持额度和支持范围来看，本项目所属领域符合专项债券支持范围，符合财办预〔2021〕209号限定的“2022年新增专项债券资金投向领域”，不属于《财政部发展改革委关于印发〈地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单〉的通知》（财预〔2021〕115号）中的禁止清单。

2. 债券资金需求额度合理性

本项目计划申请政府专项债券资金90,000.00万元，2022年已申请专项债券

资金40,000.00万元（其中申请直接发行政府专项债券资金34,000.00万元，从其他项目调整6,000.00万元），2025年拟申请政府专项债券资金50,000.00万元（全部从存量项目结余资金中调入），债券资金需求额度合理。

综上，因此该项目符合国家、地方债务文件的相关规定，债券资金需求具备合理性。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 项目偿债计划可行性

根据专项债券发行方案，项目申请政府专项债券资金 90,000.00 万元，2022 年已申请政府专项债券资金 40,000.00 万元（其中申请直接发行资金 34,000.00 万元，从其他项目调整资金 6,000.00 万元），2025 年拟申请专项债券资金 50,000.00 万元（全部从存量项目结余资金中调入）。

项目预计收入为 177,669.25 万元，总成本为 33,418.53 万元，可用于还款资金为 144,250.72 万元，累计需偿还债券本金 90,000.00 万元，偿还债券利息 23,476.35 万元，债券存续期项目可用还款额对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍。

2. 项目偿债风险点

（1）投资变动风险

本项目总投资和收入的测算是根据工程可行性研究报告和项目经济效益分析得出，政府主管部门批复后或者在建设过程中可能会有小幅度的变动，影响资金项目资金投入和发债计划安排。同时也存在工期延长、物价上涨等因素，导致建设成本大幅增加，项目资金出现缺口，导致该项目无法正常交付使用或延期交付使用，最终导致偿债能力降低。

（2）收入、支出变动风险

收入变动风险是指完成年度预测收入的不确定性带来的风险，支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是商业租赁收入、车位销售收入及超面积价差存在较大的不确定性。此外，暂时无法预计的因素，也可能导致项目支出增大，导致结余资金较少，影响项目的偿债能力。

综上，项目偿债计划具备较强的可行性，偿债风险点明确，项目单位将在《实施方案》中提出相应的偿债风险缓释措施。

（八）绩效目标合理性分析

1. 绩效指标设定合理性

（1）本项目总体绩效目标与年度绩效目标均细化到了三级指标。

（2）总体绩效目标与项目预计解决的问题、现实需求相匹配，紧紧围绕项目建设的必要性、公益性、收益性设定，有一定的前瞻性，绩效目标合理。

（3）绩效目标采用定性与定量相结合，以定量指标为主。

2. 绩效指标设定明确

评价指标符合相关性、重要性、明确性、实用性和可衡量性等要求，尽量进行了定量表述，不能以量化形式表述的，采用了定性表述，具有可衡量性。基本能够有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

综上，项目绩效目标设定合理，符合相关法律法规要求。

（九）“反向约束性”指标

经项目单位自查，本项目资金投向领域未被列入禁止类项目清单，属于公益性资本支出项目，能够产生对应的政府性基金收入或专项收入，基本能够实现融资与收益自求平衡，项目主体及其有关责任人未被中国人民银行纳入征信系统黑名单等内容，申报主体为政府所属部门。

综上，本项目符合“反向约束性”指标的要求。

（十）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（十一）总体结论

评估工作组依据既定评估程序和评估方法，对评估内容和要点进行评估，本次评估综合得分为 95 分，明细得分情况详见附件 2：专项债券项目事前绩效评估自评表。

评估后认为：项目已取得相关审批手续；收入成本预测合理，具备一定的收益和融资自求平衡能力，财政资金投入风险可控；绩效目标设定合理，绩效可实现性较强。项目符合专项债券申报条件，综合评价，对该项目应“予以支持”。

四、建议及其他事项

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）要求，专项债券到期债券本金应通过其对应的项目所取得的政府性基金或专项收入偿还，不得通过其他项目对应的项目收益偿还。因此，建议建立专用账户对收入和支出进行管理，收入按时足额上缴财政，纳入财政专项收入统一管理，提取偿债准备金，保障债券存续期内有足额资金偿还债券本息。

以下附件，为本报告组成部分。

附件 1：专项债券项目资金绩效目标申报表

附件 2：专项债券项目事前绩效评估自评表

本《地方政府专项债券项目事前绩效评估报告》正本一式肆份。

附件 1: 专项债券项目资金绩效目标申报表

项日名称		水电工程四局棚户区改造项目					
主管部门		西宁经济技术开发区管理委员会					
实施单位		西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会					
项目资金(万元)		项目资金总额				279,617.00	
		其中：财政资金				106,456.73	
		其中：专项债券资金				90,000.00	
		其他资金（中央预算内资金、国补资金）				16,456.73	
绩效目标（总体）		按期完成 279,617.00 万元投资计划，新建总建筑面积 1,107,552.00 平方米，确保保质保量竣工交付，按时偿还项目债券本息。					
绩效目标评价权重表							
预算执行率(10分)	类别			指标值	完成值	分值	得分
	预算执行率（10分）			100%	/	10	/
绩效指标（90分）	一级指标	二级指标	三级指标	项目指标值	实际完成值	分值	得分
	产出指标（50分）	数量指标	建设目标完成率	100%	/	6	/
			资产形成率	100%	/	6	/
		质量指标	工程验收合格率	100%	/	8	/
			安全责任事故	否	/	4	/
		时效指标	按期竣工交付	是	/	6	/
			按期竣工验收	是	/	6	/
			债券资金支付率	100%	/	4	/
		成本指标	成本偏差率	≤3%	/	5	/
			成本完成率	≥95%	/	5	/
	效益指标（30分）	经济效益指标	促进经济发展	有效	/	6	/
			拉动投资	有效	/	5	/
			收益覆盖倍数	1.2	/	8	/
		社会效益指标	居住环境改善	提升	/	5	/
			增加就业机会	有效	/	6	/
	满意度指标(10分)	服务对象满意度	群众满意度	良好	/	10	/
	小计						90
合计						100	/

附件 2：专项债券项目事前绩效评估自评表

项目名称	水电工程四局棚户区改造项目				
项目实施周期	2020 年 10 月-2025 年 9 月	属性	☒ 新增 ☐ 到期申请延续 ☐ 申请预算大幅变动 ☐ 其他延续类		
项目总投资	共中:1. 自筹及其他		2. 专项债券资金		
279,617.00 万元	189,617.00 万元		90,000.00 万元		
项目概述	项目背景： 城市棚户区居民中低收入家庭的比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。项目区原有住宅建筑使用年限超期，破旧不堪、年久失修、居住条件极差，成为脏、乱、差的劣质居住区，不但严重影响了居民的居住和城市的景观，还存在着极大的安全隐患。依据：《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见（中发〔2018〕34 号）》《项目支出绩效评价管理办法（财预〔2020〕10 号）》《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法（财预〔2021〕61 号）》《青海省政府专项债券项目资金绩效管理办法（青财债字〔2022〕46 号）》《财政支出（项目支出）绩效评价操作指引（试行）（中评协〔2014〕70 号）》；主要内容及总体目标：本次改造拆迁户数 3588 户（安置人口 16146 人），拆迁总建筑面积 270119 平方米，项目建设用地 209887 平方米（约 315 亩），新建总建筑面积 1107552 平方米。				
评估结论					
一级指标	二级指标	评估要点	分值	得分	备注
项目合规性 (25 分)	项目实施的必要性	1. 项目是否属于经济社会效益明显、群众期盼、早晚要干的实体政府投资项目；	1	1	
		2. 项目是否纳入国家和地方“十四五”规划；	1	1	
		3. 项目是否纳入国家重大区域发展战略以及省级重点项目。	1	0	
	项目实施的公益性	1. 项目是否具有公益性	2	2	
	项目实施的收益性	1. 项目是否具有明确的收入来源；	2	2	
		2. 收入来源是否合规；	2	2	
		3. 项目收入能否可靠实现。	2	2	
	建设投资的合规性	1. 项目立项过程是否合规；	2	2	
		2. 项目立项依据是否充分；	2	2	
		3. 项目是否符合国家确定的专项债券资金投向领域。	3	3	
	项目成熟度	1. 项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前置审批手续是否完备齐全；	3	3	
		2. 项目是否属于在建项目；	2	2	
3. 如是新开工项目是否已取得立项批复，是否具备在要求时限内的开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。		2	2		
财经纪律 风险评估 (10 分)	内控制度的健全性	1. 项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、与项目有关的人员条件是否保障；	3	3	
		2. 项目单位对重大事项是否进行民主表决；	1	1	
		3. 项目业务管理制度、技术规程等是否完善，以前年度业务制度执行是否存在问题，是否得到有效解决。	2	2	
	风险防控体	1. 项目建设各个阶段职责和任务分工是否明确、风险点防控是否	2	1	

	系的构建	得当；			
		2. 项目执行过程是否设立管控措施，是否能保证项目顺利实施。	2	2	
筹资可行性 (10 分)	配套资金来源可行性	1. 资金来源渠道是否符合相关规定；	1	1	
		2. 资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全；	2	1	
		3. 资金筹措是否体现权责对等，财政事权与支出责任是否匹配。	2	2	
	配套资金到位可行性	1. 其他非专项债券资金是否已办理完成相关手续；	2	2	
		2. 是否有明确的到位时间；	1	1	
		3. 项目是否已具备配套资金能拨付至项目单位的相关条件。	2	2	
需求合理性 (20 分)	财务分析合理性	1. 项目是否提供同类项目近三年收入历史数据作为测算依据，收入预测是否完整、合理；	2	2	
		2. 项目是否列明投资内容和金额，成本预测是否详细、合理；	2	1	
		3. 项目收益预测是否合理；	2	2	
		4. 项目收益覆盖倍数是否达到 1.2 倍以上。	3	3	
	债券资金需求合理性	1. 专项债券申报额度是否经过科学论证；	2	2	
		2. 申报额度测算依据是否充分；	2	2	
		3. 分年度资金需求是否与建设项目工期和年度建设任务匹配。	2	2	
	债券资金使用计划合理性	1. 专项债券资金是否有明确的使用计划；	3	3	
		2. 使用计划与项目进度是否匹配。	2	2	
风险可控性 (10 分)	偿债计划可行性	1. 项目是否有明确的偿债计划；	2	2	
		2 偿债计划是否具备可行性，还款期限是否与项目实施融资与收益平衡期限相匹配。	2	2	
	偿债风险可控性	1. 对偿债风险认识是否全面；	2	2	
		2. 是否针对预期风险设定应对措施；	2	2	
		3. 应对措施是否可行、有效。	2	2	
绩效目标合理性 (20 分)	目标明确性	1. 绩效目标设定是否明确；	3	3	
		2. 与部门职责、长期规划目标、年度工作目标是否一致；	2	2	
		3. 项目受益群体定位是否准确；	2	2	
		4. 绩效目标和指标设置是否与项目高度相关；	2	2	
		5. 绩效目标中是否清晰反映专项债券资金在一定期限内预期实现的产出数量、质量、时效、成本、融资与收益平衡能力。	2	2	
	目标合理性	1. 绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；	2	2	
		2. 绩效目标与现实需求是否匹配；	2	2	
		3. 绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；	2	1	
实施方案 (5 分)	实施内容明确性	1. 项目实施内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配；	1	1	
		2. 项目单位或主管部门开展事前绩效评估的情况是否纳入专项债券项目实施方案	1	1	
	实施方案可行性	1. 项目实施是否合理可行，与项目内容及绩效目标是否匹配；	1	1	
		2. 项目组织、进度安排是否合理；	1	1	
		3. 与项目有关的配套条件是否能够有效保障。	1	1	

反向约束性 指标	此项为反向 约束性指 标，出现上 述情形之一 的，采取一 票否决制， 不得申报专 项债券资金 需求。	1. 专项债券资金投向领域是否列入禁止类项目清单；	否		
		2. 是否属于公益性资本支出；	是		
		3. 是否能够产生对应的政府性基金收入或专项收入；	是		
		4. 能否实现融资与收益自求平衡；	是		
		5. 项目主体及有关责任人是否被中国人民银行纳入征信系统黑名单；	否		
		6. 需求申报主体是否为政府及其所属部门	是		
总分			100	95	