

江苏省政府专项债券项目绩效自我评价报告

（无锡市锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程）

一、项目情况

（一）项目概况

1、项目背景

无锡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议中指出，积极推进锡东商务区建设。安镇街道总体规划中将锡东新城定位为锡山区公共服务、文化旅游、商务中心，生产性服务业集聚中心，苏南区域客运枢纽，科技、生态、捷运、宜居新城，指出沿锡沪路两侧地区布置混合用地，分片构筑居住区的用地布局。

本项目的实施有利于推进锡东新城商务区的建设；有利于加快项目区内农民实现由农村到城市化的进程，加快推进城镇化；有利于改善农村居民的居住与生存条件；有利于提高土地利用效率，节约土地资源。

2、主要内容

本项目主要建设内容如下：

（1）春光苑三期安置房新建工程用地面积约 66310 平方米。分期开发，北区用地面积约 37272 平方米，南区用地面积约 29038 平方米。地块内拟建高层住宅、公建配套，地块总建筑面积 210694.82 平方米。其中，北区建筑面积 124838.1 平方米，南区建筑面积 85856.7 平方米。

（2）本项目计容建筑面积 157663.18 平方米，综合容积率约 2.38。

地上建筑面积 160459.18 平方米，其中，住宅建筑面积 153951.19 平方米，商业建筑面积 391.52 平方米，公建配套建筑面积 3320.47 平方米，保温层建筑面积 2796 平方米；地下建筑面积 50235.64 平方米。

(3) 建筑物占地面积约 9257.72m²，建筑密度约 13.96%，绿地率约 30.2%。

(4) 住宅总套数：1425 套；机动车位数：1257 个；非机动车位数：4823 个。

3、实施方式

经公开招标系统进行招标。

4、资金投入和使用情况

2023 年度共发行专项债券总额 5 亿元，已全部到位并实际使用，全部投入工程建设，无资金滞留。

(二) 绩效目标

完成本项目改造总建筑面积约 153951.19 平方米，涉及住宅总套数 1425 套。

二、评价情况

(一) 项目特点分析

1、项目建设必要性

本项目对城市建设具有多方面的积极影响，其建设必要性主要如下：

(1) 是满足锡东新城商务区拆迁安置需求的需要

随着锡东新城商务区发展进程的推进，城镇化水平逐步提高，农业人口向城镇转移有一定的安置需求。当前锡东新城商务区基本无剩余安置房源，存在部分已签约户等待房源安置的情况，同时，根据未来锡东新城商务区规划，查桥片区未来仍有约 720 户需要拆迁安置，为实现住有所居，维护社会和谐稳定发展，为锡东新城商务区建设添砖加瓦，本项目建设具有紧迫性和必要性。

(2) 是进一步推进城乡一体化建设的需要

“城镇化”是指农业人口向城镇转移，第二、第三产业向城镇聚集的过程。城镇化往往同时肩负着“区域内城镇化建设和农民市民化保障”、“区域内环境综合品质提升”、“现代城镇基础配套设施体系建设”等多重重大建设任务。通过本项目的实施，农民住进新型社区，实现农业人口向城镇转移的过程；同时，新型社区的建设使区域环境品质有所提升，区域基础设施有所完善，进一步推进城镇化建设，实现现代城市建设。

(3) 是进一步改善农民生活条件的需要

通过无锡市锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程的建设可为区域农民提供更好的生产、生活、生态条件。长期以来农村人居环境不能令人满意，露天厕、泥水街是对社区农民生活居住环境的形象描述。由于缺少硬件设施，加上农民的不良生活习惯，垃圾污染严重。通过本项目的建设，可将散落在社区内各个角落的居民集中安置居住到水电气条件更好的新型社区，改变农村脏乱差面貌，改善农民居住环境，而且可使得有限的教育、医疗、文化等设施能够发挥更大的服务功效。

(4) 是节约土地资源，集约用地的需要

通过本项目的实施，可将原本散落在社区内各个角落的农民集中居住，节约土地资源。农村的房舍大部分是过去建设的低矮旧房，建设缺乏规划，乱搭乱建，杂乱无章，大多是自建住房，楼层低，配有一定的院落，房前屋后存在相当的空余地，用地效率低下。通过本项目的实施，将农民集中安置在现代居住小区，本地块设计容积率为 2.38，用地性质为居住用地，具体建设住宅及配套服务设施，土地利用效率显著提高。同时，原农户住宅用地亦实现再开发，提高了土地利用效率，实现了节约集约用地。

(5) 是促进锡东新城城市建设的需要

锡东新城正在完善各类配套服务功能，加快引进和培育金融商务、总部经济、现代商贸、休闲旅游等产业，促进城市形态建设与功能开发的协调发展，增强中心城区的集聚辐射能力。未来的锡东新城将是长三角区域节点城市战略性枢纽，积极发展中心职能、培育生产服务职能，开拓生态休闲职能，成为无锡东部新城区的中心区和窗口区，以高铁站点为核心的现代化城区。本项目建设对锡东新城商务区的形成，对锡东新城建设和促进经济发展都举足轻重，促进现代化锡东新城的建设，具有重要而深远的社会现实意义。

2、项目实施过程阶段性

项目应关注的绩效指标包括建设管理过程的指标和阶段产出的指标，具体包括资金管理指标、组织实施指标、阶段产出数量指标、阶段产出质量指标、阶段产出时效指标、阶段成本指标。

（1）资金管理指标：

资金到位率：资金到位率=（实际到位资金/债券发行额度）×100%。

资金执行率：资金执行率=（实际支出资金/实际到位资金）×100%。

（2）组织实施指标：

管理制度健全性：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、

制度有效执行性：是否遵守相关法律法规和相关管理规定；项目调整及支出调整手续是否完备；项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料是否齐全并及时归档；项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等是

否落实到位；项目竣工后资产备案和产权登记是否完成。

(3) 阶段产出数量指标:

根据项目建设进度安排，本项目 2023 年应完成基础设施建设及部分主体结构建设。

(4) 阶段产出质量指标:

质量控制方案、施工进度方案及相关方案及时审批通过。相关验收资料、验收程序齐全到位。质量达到合同规定要求和验收规范。

(5) 阶段产出时效指标:项目总施工进度有计划推进。

(6) 阶段成本指标:成本控制率: 成本控制不高于投资概算。

3、项目的收益性

(1) 项目运营会产生相应的经济效益

主要包括物业收入和停车位收入

(2) 社会效益

通过安置房建设可以解决群众最关心、最直接、最现实的生活问题，改善群众生活环境，提高群众生活质量，为老百姓办实事、办好事。

(二) 评价思路方法

1、评价原则

独立、客观、公正、科学。

2、评价方法

(1) 绩效目标实现程度以定性和定量相结合的方法，用量化指标

进行表述。

(2) 目标合理性、可持续能力评价采用逻辑框架法。

3、评价标准

(1) 理论依据

现代系统工程与反馈控制的管理理论，是对项目决策、实施和运营结果作出科学的分析和判定。

(2) 政策制度依据

2005 年 5 月，国资委下发《中央企业固定资产投资项目后评价工作指南》；

2008 年，国家发展改革委发布了《中央政府投资项目后评价管理办法(试行)》；

2014 年国家发展改革委修订《中央政府投资项目后评价管理办法》并印发《中央政府投资项目后评价报告编制大纲(试行)》；

2007 年，江苏省发展改革委发布关于印发《江苏省政府投资项目后评价管理暂行办法》的通知；

2011 年，江苏省无锡市人民政府办公室发布《关于印发无锡市政府投资项目后评价管理暂行办法的通知》。

本项目参考以上后评价工作的管理要求。

(3) 信息数据依据

项目策划和决策的主要文件:项目实施的主要文件。

(三) 评价工作情况

项目绩效目标实现程度以定性和定量相结合的方法。

项目绩效目标实现程度

一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值	实际完成值
过程	资金管理	指标 1: 资金到位率= (实际到位资金/债券发行额度) × 100%。	100%	100%
		指标 2: 资金执行率= (实际支出资金/实际到位资金) × 100%。	100%	100%
	组织实施	指标 1: 管理制度健全性: 评价要点: ①是否已制定或具有相应的财务和业务管理制度; ②财务和业务管理制度是否合法、合规、完整。	健全	健全
		指标 2: 制度有效执行性: 评价要点: ①是否遵守相关法律法规和相关管理规定; ②项目调整及支出调整手续是否完备; ③项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料是否齐全并及时归档; ④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等是否落实到位; ⑤项目竣工后资产备案和产权登记是否完成。	有效	有效
产出	数量指标	指标 1: 完成基础设施建设 100%、完成主体结构施工 95%。	100%	100%
	质量指标	指标 1: 工程质量检测报告通过率	100%	合格
	时效指标	指标 1: 施工进度	100%	100%
	成本指标	指标 1: 成本控制率	不高于投资概算	不高于投资概

				算
效益	经济效益	指标 1：项目运营会产生相应的经济效益	主要包括物业费收入和其他收入	完成
	社会效益	指标 1：本项目的实施提供建筑施工就业岗位	100 个	完成
	生态效益	指标 1：项目建成后地区生态环境影响	有专职物业管理，生活垃圾随时收集，生活污水集中处理，固废粪便无害处理，供热供气集中合理，绿草花木适时管理，人与自然融为一体	完成
	可持续发展	指标 1：项目建成后带来的可持续影响	建设具有先进理念的现代化小区居民活动中心，实现社会效益与环境效益良性互动	完成
满意度	服务对象满意度	指标 1：项目直接服务对象满意程度或评判结果	无有效投诉记录	无

(四) 绩效评价结论

绩效评价结果量化为百分制综合评分，并按照综合评分进行分级。

综合评分为 90 分(含)以上的为优，80 分(含)至 90 分的为良，60 分(含)至 80 分的为中，60 分以下的为差。

绩效评价的总评分 97 分，绩效结果为优。

三、项目绩效

(一) 项目实施的主要做法

1、人员具体分工，保障项目各项工作正常推进。

2、加强资金预算管理。内部开展专题研究，定期听取项目关于资金运行情况的汇报。

3、加强对大额资金管理规范。充分运用财务数据，客观、真实地对项目年初预算的执行情况进行分析，基本保障了项目建设费用和其他相关费用在预算范围内开支。

4、在项目建设管理上做好跟踪检查工作。定期不定期地对项目实施情况进行跟踪检查，对能实现预期绩效目标的项目予以充分肯定，对进展缓慢、预期绩效目标较差的项目及时进行协调并提出整改措施，确保项目实施工作正常运行，达到预期绩效目标。

5、安排专门人员做好项目建设管理，确保有效推进项目进程。

(二) 经验

1、严格按照相关政策法规、制度，做好项目的各项准备工作。

2、根据上年度任务完成情况，在结合实际情况的基础上，调整完善本年度的指标任务

3、各负责人员工作上相互协调，征求意见，在各项工作中沟通合作，保证了项目的正常推进，使工作质量形成叠加效果。

(三) 取得绩效。

1、过程指标完成情况

(1)资金管理指标:

①资金到位率达 100%

②资金执行率达 100%

(2)组织实施指标:

①工程施工管理、财务管理等制度的健全性: 已制定或具有相应的财务和业务管理制度, 符合绩效指标要求,

②工程施工管理、财务管理等制度的有效执行性: 项目调整及支出调整各项手续按制度进行;项目合同书、技术鉴定等资料齐全并按制度归档: 项目实施人员资质、场地设施、信息支撑等落实到位。绩效指标完成。

2、产出指标完成情况:

(1)阶段产出数量指标:

完成本项目改造总建筑面积约 153951.19 平方米, 涉及住宅总套数 1425 套。绩效指标完全完成。

(2)阶段产出质量指标

①人员到位率:建设单位、施工单位、监理单位、质量管理人员等按照规定和制度配备 100%, 绩效指标完成。

②质量控制方案、施工进度方案及相关方案及时审批通过, 方案审批通过率 100%。绩效指标完成,

③相关验收资料、验收程序齐全到位。质量达到合同规定要求和验收规范。评价合格, 绩效指标完成。

(3)阶段产出时效指标

施工进度达 100%, 绩效指标完成。

(4)阶段成本指标:

成本控制率:成本控制在概算以内，已完成年度绩效指标。

3、效益指标完成情况

(1)经济效益指标:

主要包括物业收入和其他收入，经济效益需待项目建设完成后逐步体现。

(2)社会效益指标:

本项目的实施提供建筑施工就业岗位 100 个，绩效指标完成。相关社会效益需待项目建成后逐步体现。

4、项目的满意度指标

主要包括服务对象的满意度，项目直接服务对象无直接投诉记录，满意度 100%，绩效指标完成。

四、存在问题

项目实施的收益性及可靠性的论证不够明确。