

东荡田安置房 项目资金绩效评价报告

项目名称：东荡田安置房

项目单位：舟山海城置业有限公司



2025年3月17日

东荡田安置房 项目资金绩效评价报告

一、基本情况

（一）项目概况

1、项目背景

舟山是我国第一个以群岛建制的地级市，2011年国务院正式批准设立浙江舟山群岛新区，为舟山发展提供了重大历史机遇。其中心城市发展的空间形态为三组团两点带状城市组群，三组团即定海城区、新城城区、普陀城区，两点即朱家尖、老塘山两个发展点。

新城位于舟山本岛南部中心地段，介于定海城区与沈家门之间。《浙江舟山群岛新区（城市）总体规划（2012-2030年）》确定，新城为城市中心体系中的市级中心，功能定位为舟山群岛新区行政、文化、教育、商务与金融中心，现代化的海岛生态城市。

新城建设，是市委、市政府从战略的高度对全市资源整合、空间发展作出的科学布局、统筹安排，以新城建设为重点，通盘考虑城市规划建设，全面提高市政公用基础设施建设档次，提升城市的承载能力和发展水平；形成舟山本岛“南生活、中生态、北生产”的空间格局，新城要加快推动新一轮城市功能和形态开发，并进一步延伸带动勾山、甬东开发，建设一批具有现代水准的标志性、功能性建筑，成为集聚高

端要素、展现生态智慧、发展服务经济、烘托人气商气的主要承载区。根据《新城片区规划研究（分区规划）》，确定新城城市性质为高端海洋经济服务基地、现代都市综合服务中心、品质海上花园活力城区。

2001年7月新城建设正式启动，经过近20年的发展建设，已累计投入各类建设资金350亿元，新城建设取得了重要进展，城市面貌发生了显著变化，建成区面积达到25平方公里。核心区域内的市政道路、桥梁、管线、绿化、环卫等基础设施网络基本建成，市级行政中心已经形成，住宅开发已具有一定规模，学校、医院、商业、菜场、公交等配套设施逐步完善，一批商务楼宇及高星级酒店已经建成或在加快建设，一座现代化海岛生态新城正在崛起。

“十四五”时期舟山市经济社会发展主要目标是围绕2035年远景目标，在综合实力、科技创新、改革开放、生活品质、生态环境、治理效能等方面取得新突破，“四个舟山”和“重要窗口”海岛风景线建设取得重要标志性成果，争创社会主义现代化海上花园城市。建设海洋经济高质量发展示范区、长三角海洋科技创新中心、长三角对外开放新高地、美丽中国海岛样板、品质高端独具韵味的海上花园城市 and 市域治理现代化先行区。

在城市建设方案，优化空间布局。突出中心城区首位度，以海天大道为中心城区发展主轴线，推进定海、新城、普陀和普朱四大组团连片集聚发展，加快形成带状形优美城市格

局。完善中心城区功能，提升中心城区规模和能级，增强高端要素、高端产业、高端功能和人口承载能力，中心城区居住人口进一步增加。

而随着新城建设步伐的进一步加快，动迁居民不断增多，如何尽快安置这些动迁居民，直接关系到新城的开发进程。为了切实保障和维护广大拆迁户的切身利益，改善群众居住条件和生活质量，维护社会稳定，浙江舟山群岛新区新城管理委员会于2021年11月26日作出《关于东荡田安置房初步设计的批复》（浙舟新新委审[2021]108号），同意舟山海城置业有限公司上报的《关于要求对东荡田安置房初步设计审批的请示》（舟海置建[2021]18号），并由舟山海城置业有限公司实施该项目。

2、项目主要内容及组织实施情况

东荡田安置房（以下简称“项目”）项目位于舟山市新城千岛街道东荡村，项目总用地面积 37814.02 m²，主要建造住宅、配套用房以及相应围墙、道路、绿化、给排水等配套工程；项目总建筑面积约 102623.10 m²，其中地上建筑面积约 66548.98 m²（包括住宅 60970.00 m²、配套用房 4360.25 m²、尾气井等风井（计容）405.15 m²、架空层（计容）669.01 m²、通道 144.57 m²），地下建筑面积约 36074.12 m²（包括地下夹层 6074.12 m²、地下车库 30000.00 m²）。总户数 580 户，机动车停车位 615 辆。主要建设内容包括 10 幢高层住宅（11 层）、2 幢多层住宅（5 层）、文化礼堂和物业管理用房等

配套用房以及相应的围墙、道路、绿化、给排水、电力照明等配套工程。

项目开工日期 2022 年 3 月，项目竣工日期 2024 年 12 月底。本项目主管部门为浙江舟山群岛新区新城管理委员会，截至报告日，项目已竣工。

3、专项债券资金投入和使用情况

本项目概算总投资 108126.30 万元，其中项目资本金 40126.30 万元，占项目总投资的 37.11%，拟通过发行政府专项债券 68000 万元，占项目总投资的 62.89%。

项目计划发行专项债券 47000 万元，2022 年度已发行专项债券 27000 万元；2023 年度已发行专项债券 8000 万元，2024 年度已发行专项债券 12000 万元，截至 2024 年 12 月实际使用债券资金 47000 万元，债券资金支出率为 100%。

（二）项目绩效目标

1、项目绩效总目标

通过城中村综合改造，建造大量高层拆迁安置小区，改变了城中村低矮、低容积率、高占地面积的建筑现状。项目建设有利于保障被拆迁居民利益，改善城市被拆迁居民的居住条件，提高人民生活质量；有利于推动拆迁工作开展，加速推进新城城市化进程，有利于土地资源的整合，促进城市空间布局的优化，推进舟山“海上花园”城市进程。

2、阶段性目标

按照项目可行性研究报告及项目实施方案，为确保项目按序时进度保质保量完成，共分三个阶段性目标：

第一阶段为前期准备阶段，从2021年1月~2022年2月底，完成项目可行性研究报告编制、审批，地质勘察钻探、初步设计、施工图设计及审查、招投标等，做好开工准备。

第二阶段为工程建设阶段，从2022年3月初~2024年12月底，完成土建工程、设备安装及调试、基础配套工程、室外附属工程等。

第三阶段为工程为项目交付使用阶段，2025年1月起开始运营，目标对项目收益进行全方位运营管理，保证专项债券按期足额还本付息。

项目目前属于第三阶段。

二、绩效评价工作开展情况

（一）绩效评价目的、对象和范围

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，更好地发挥政府专项债券资金对经济社会的促进作用，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》等法律法规以及《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》、《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》、《浙江省财政厅关于印发浙江省地方政府专项债券项目资金绩

效管理办法的通知》、《浙江省财政厅关于开展浙江省地方政府专项债券项目资金绩效评价的通知》等有关规定，对东荡田安置房开展项目资金绩效评估工作。

通过对东荡田安置房资金绩效评价，全面了解分析项目预算执行、经费使用以及政策制度执行等情况，进一步规范项目资金管理，强化支出责任，进一步推动资金管理的科学性和合理性。

（二）绩效评价原则、评价指标体系、评价方法

本次项目资金绩效评价秉承科学公正、统筹兼顾、激励约束、公开透明等原则，按照决策、过程、产出和效益的绩效评价逻辑框架，突出问题导向。采用比较法、因素分析法进行科学合理的绩效评价，力争全面完整地反映专项债券资金成效，并总结得失，为地方政府专项债的发行与管理、提升专项债资金使用效益提供科学合理的参考意见；指标设计上定性与定量相结合，优先定量。

绩效评价指标体系通常包括具体指标、指标权重、指标解释、评价标准及评分方法等。绩效评价指标需满足相关性、重要性、可比性、经济性原则。评价指标体系见附件《东荡田安置房项目绩效自评表》。

（三）绩效评价工作过程

1、成立评估组织。舟山海城置业有限公司对项目资金绩效评价事项成立绩效评价工作小组。各小组成员明确工作

职责，商讨制定了现场评价方案，设计相关表格，计划组织实施。

2、制定评估工作方案和指标体系。明确评估对象、评估依据和目的、评估组织和方法、评估内容与重点、必要的评估指标与标准、评估人员、评估时间及要求等。

3、评估实施阶段。绩效评价工作小组通过现场与非现场相结合，全面收集与评估项目相关的数据和资料，进行审核与分析，对有关情况进行调查、核实，并对所掌握的信息资料进行分类、整理和分析，按照评估工作方案确定的评估指标、评估标准和评估方法，对评估对象的绩效情况进行全面的定量、定性分析和综合评估，量化打分、形成评估初步结论。

4、报告阶段。绩效评价工作小组对各项评价指标进行分析讨论，补充修改，按照规定的文本格式和要求撰写并形成正式绩效评价报告。

三、综合评价情况及评价结论

依据确定的绩效评价指标体系、评价标准和评分规则，采集和确认评价基础数据，采用分类评价方式，从决策、过程、产出、效益等方面进行综合评价和量化打分。经评价，东荡田安置房项目资金绩效自评得分为96分(满分100分)，综合评分等级为“优”。

四、绩效评价指标分析

(一) 项目决策情况

1、项目立项批复情况

(1) 立项依据充分性（满分 5 分，实得 5 分）

立项依据充分，符合法律法规、国民经济发展规划、行业发展规划和相关政策要求。项目实施主体为舟山海城置业有限公司，符合其相关职责，不存在同一项目重复申报的问题。项目属于政府投资项目，属于公共财政支持的范围，是专项债支持的领域和方向。项目收入为项目所对应拆迁区块的安置房销售收入、商业用房销售收入、车位销售收入和土地出让收入，具备一定收益性，项目产生的净现金流能够覆盖项目本息。

(2) 立项程序合规性（满分 3 分，实得 3 分）

本项目由舟山海城置业有限公司申请立项，已获得浙江舟山群岛新区新城管理委员会《关于东荡田安置房初步设计的批复》（浙舟新新委审[2021]108号）。项目的申请、设立过程符合政策规定，申报内容完善。

除此之外，项目已取得浙江舟山群岛新区新城管理委员会《关于东荡田安置房可行性研究报告的批复》（浙舟新新委审[2021]104号）批复等审批文件，根据上述立项文件资料，项目立项程序合规。

2、项目完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作情况

(1) 前期工作准备充分性（满分 2 分，实得 2 分）

从项目投资主体确定，用地手续审批、项目初步设计方案论证、概算审核、初步设计批复等一系列工作，不存在因前期工作准备不充分，导致项目建设进度缓慢、专项债券资金闲置等问题。

(2) 前期工作开展规范性（满分 2 分，实得 2 分）

勘察、设计等前期工作符合政府采购、招标投标的相关规定和程序，项目已取得《建设工程规划许可证》（建字第 20220001 号）、《建设用地规划许可证》（地字第：20220001）、《建筑工程施工许可证》（编号：330952202011300101）、《关于东荡田安置房水土保持方案的批复》（舟水许[2021]36 号）、等相关材料与各项证照，项目前期工作开展符合各项规范要求。

3、项目复核专项债券支持领域和方向情况

(1) 项目与专项债券支持领域和方向匹配性（满分 4 分，实得 4 分）

项目所属棚户区改造项目，符合国家规定的专项债券支持领域和方向。

(2) 项目申请专项债券额度与实际需要匹配性（满分 4 分，实得 4 分）

项目申请的专项债券额度与项目建设的实际需要相匹配。

4、项目绩效目标设定情况

(1) 目标设立合理性（满分 2 分，实得 2 分）

项目绩效目标设定紧密围绕决策、管理、产出、效益，绩效目标与项目实施内容具有相关性，目标设置符合正常期待水平。项目绩效目标设立总体合理，符合客观实际。

(2) 目标设立明确性（满分3分，实得3分）

项目绩效目标设定细化分解为具体的绩效指标，具有可衡量性，并与项目总体目标相对应，因此项目绩效目标设立具有明确性。

(二) 项目管理情况

1、专项债券管理情况

(1) 专项债券预算管理情况（满分2分，实得2分）

专项债券收支、还本付息和专项收入均已纳入政府性基金预算管理，并按照专门设置的预算收支科目单独核算和全面管理。

(2) 债券资金按规定用途使用情况（满分3分，实得3分）

2024年度债券项目资金使用严格遵守国家财经法规和财务管理制度的规定，专款专用，仅用于规定的东荡田安置小区项目建设，未用于楼堂馆所和经常性支出等中央明令禁止的支出，未发现存在项目资金截留、挤占、挪用、虚列支出情况，可形成有效投资，符合项目预算批复和规定的用途，债券资金拨付有完整的审批程序和手续，符合国家财经法规和财务管理制度的规定。

(3) 资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配性（满

分2分，实得2分）

项目资金拨付严格按照《地方政府专项债券预算管理办法》，并及时向财政部门报送项目的专项债券资金使用支出进度及对应项目的建设进度，不存在超工程进度付款情况，资金据传和支出进度按计划执行，与项目建设进度相匹配。

（4）专项债券本息偿还计划执行情况（满分4分，实得4分）

项目本息支付方式为每半年付息一次，到期一次性偿还本金。项目专项债券利息由舟山市财政统一代付。截至报告日，实际已按期偿还利息，债券偿债执行率100%，严格按照规定时间、规定金额进行偿还。

（5）项目收入、成本及预期收益合理性（满分3分，实得3分）

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所出具的《东荡田安置房收益和融资自求平衡财务评价报告》（以下简称《财务评价报告》）对项目收入、成本及预期收益进行了测算，认为本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2022年—2032年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2032年项目本息偿还后，仍有31,174.40万元的期末结余资金。项目收入、成本及预期收益合理性具有相应依据，基本符合实际情况。

（6）项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与

专项债券规模匹配性（满分4分，实得4分）

截至报告日，项目已投入运营阶段。根据《财务评价报告》对项目收入、成本及预期收益进行测算后的评估结论，预计项目可达到收支总体平衡，且项目全生命周期预期收益与专项债券规模匹配。

（7）专项债券期限与项目期限匹配情况（满分3分，实得3分）

根据项目实际运行情况，专项债券期限与项目建设和运营期限匹配。

2、资产管理情况（满分3分，实得3分）

项目于2024年12月竣工，完工后及时完成验收工作，并进行备案和登记信息。

3、问题整改（满分2分，实得2分）

针对审计、督查、巡视等工作中被检查出来的问题，项目单位及时根据相应要求进行了整改，整改措施全面有效，符合要求。

4、专项债券项目信息管理

（1）专项债券项目信息公开情况（满分2分，实得2分）

按照政府信息公开的有关规定和要求，将专项债券项目的有关信息在中国地方政府债券信息公开平台上进行公开。

（2）信息系统管理使用情况（满分2分，实得2分）

专项债券项目信息按照规定及时、完整的在地方政府债

务管理信息系统中进行录入和更新。

5、其他财务、采购和管理情况

(1) 财务制度健全性 (满分 2 分, 实得 2 分)

根据实施主体和项目的实际情况制定并严格执行财务收支管理制度, 制度合法、合规、完整, 健全有效, 并在项目实施中将制度执行到位。

(2) 财务管理有效性 (满分 2 分, 实得 2 分)

与项目有关的财务管理严格遵守相关法律法规、财务管理制度规定。

(3) 管理制度健全性 (满分 2 分, 实得 2 分)

项目单位已制定相应的业务管理制度和组织机构, 业务管理制度合法、合规、完整、有组织机构保障。

(4) 管理规范性 (满分 2 分, 实得 2 分)

项目实施过程严格遵守相关法律法规和相关管理制度的规定, 项目调整合规, 项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位, 项目资料齐全并及时归档。

(三) 项目产出情况

1、项目形成资产情况 (满分 3 分, 实得 3 分)

根据项目实施方案, 截至报告日, 东荡田安置小区目前为工程结算阶段, 所形成的资产均为在建工程。

2、项目建设质量达标情况 (满分 3 分, 实得 3 分)

3、项目地基基础、实物质量、节能等检测合格, 经验收小组共同验收, 工程房屋验收符合程序, 工程实物观感质

量、安全使用功能等均符合设计和强制性规范要求，项目建设工程已达标。

3、项目建设进度情况（满分 3 分，实得 2 分）

项目已基本按照约定工期施工，项目建设完成基本达到及时要求。

4、项目建设成本情况（满分 3 分，实得 3 分）

实际建设成本截至 2024 年 12 月，项目实际支出 87387 万元。

5、考虑闲置因素后债券资金实际成本情况（满分 3 分，实得 3 分）

项目 2024 年度债券发行 12000 万元，实际执行数为 12000 万元。考虑到项目建设过程中拆迁成本、开发成本税费等固定成本，以及每半年须支付的债券利息，专项债券资金的实际成本合理可控。

6、项目建成后提供公共产品和服务情况

(1) 提供的公共产品和服务实际完成率（满分 3 分，实得 3 分）

本项目配备文化礼堂和物业管理用房等配套用房以及相应的围墙、道路、绿化、给排水、电力照明、健身器材、垃圾回收房等配套工程。实际完成率 100%。

(2) 提供的公共产品和服务质量达标率（满分 3 分，实得 3 分）

提供的公共产品和服务质量达标率 100%。

(3) 提供的公共产品和服务及时性 (满分 3 分, 实得 3 分)

根据需要提供及时计划公共产品和服务。

7、运营成本情况 (满分 3 分, 实得 3 分)

项目暂未产生实际运营成本。

(四) 项目效益情况

1、项目综合效益实现情况 (满分 2 分, 实得 2 分)

项目通过精心选址及设计, 形成环境优美、交通便捷、服务方便、管理有序安置小区, 改变了被迁居民原本零散, 基础配套设施的缺乏的居住环境; 有利于小区居民从事各类文化、休闲、娱乐活动, 丰富其业余生活。安置小区优美的环境和完善的配套设施极大提高了所在地区的文化、教育、卫生事业的发展水平。将改善居民居住环境, 提高居民生活水平, 改善城市形象, 提升城市品位, 优化城市建设用地的利用方式, 最大幅度地提高土地资源利用效率。项目建成后将成为服务功能完善、各种市政配套设施齐全的一大型现代化住宅区。项目符合经济效益、社会效益、生态效益, 综合效益基本达到预期效益目标。

2、项目带动社会有效投资情况 (满分 3 分, 实得 2 分)

项目建设将有效提升舟山东荡田安置房附近区域的人口密度, 有效带动该区域的经济、商业活力, 从而进一步带动社会有效投资。

3、项目支持国家及本地区重大区域发展战略情况 (满

分 3 分，实得 2 分)

项目经过充分论证，对区域进行统一规划、合理布局，合理配置了土地资源，优化了城市建设用地的利用方式，实现集约用地，最大幅度地提高了土地资源利用效率。同时，项目符合《舟山新城片区规划研究（分区规划）》，与舟山市全面实施的“中心城区现代化、本岛城乡一体化、主要大岛城镇化”战略相一致，符合舟山本岛“南生活、北生产”的空间布局框架。

4、项目直接服务对象满意度（满分 2 分，实得 1 分）

根据社会调查，被调查人员普遍认为项目建成投入后能够产生积极的社会效益，对本项目的建设和运营抱着积极支持的态度，并积极予以配合。

五、主要经验、做法及有关建议

（一）主要经验、做法

项目立项、实施全过程注重调查借鉴和改革创新两手抓，拆迁安置小区建设涉及面广，制约因素多，既受到法律、法规、政策的制约，同时也面临经济发展水平、居民生活习惯和经济条件的制约。必须在依法依规的前提下，充分考虑必要性与可能性相统一，达到政府推动与群众自愿相一致，改造总量与经济条件相协调。

在征地安置政策上应做到了公平、公正，消除了补偿安置上的相互攀比心理，加上规范工作程序，实行阳光操作，有效地减少了征地纠纷的发生，赢得群众的广泛支持，从而

推动整个工作的顺利开展。

（二）有关建议

加强项目监督管理，提升风险应对能力。一是深化项目前期方案论证，合理确定投资概算。建设单位应做好项目前期工作，把项目建议书、可行性研究报告、初步设计等前期工作做深做细，从技术经济方面综合评价拟建项目建设方案，并在优化建设方案的基础上，综合考虑项目建设过程中材料价格、人工成本上涨等情况，合理确定工程预备费，高质量编制投资概算，使其在建设过程中真正起到控制项目总投资的作用。投资概算一经批准，即作为建设项目总投资计划控制额，不得随意改变。二是增强风险责任意识，提升风险管理能力。积极构建“借、用、管、还”相统一的债务管理机制，增强风险责任意识和风险管理能力，积极防范专债偿付风险。

附件：

东荡田安置房项目绩效自评表

一级指标	分值	二级指标	分值	三级指标	预期值	完成值	权重(分值)	得分		
决策	25	项目立项批复情况	8	立项依据充分性	充分	充分	5	5		
				立项程序合规性	合规	合规	3	3		
		项目完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作情况	4	前期工作准备充分性	充分	充分	2	2		
				前期工作开展规范性	规范	规范	2	2		
		项目符合专项债券支持领域和方向情况	8	项目与专项债券支持领域和方向匹配性	匹配	匹配	4	4		
				项目申请专项债券额度与实际需要匹配性	匹配	匹配	4	4		
		项目绩效目标设定情况	5	目标设立合理性	合理	合理	2	2		
				目标设立明确性	明确	明确	3	3		
		管理	38	专项债券管理	21	专项债券预算管理情况	规范	规范	2	2
						债券资金按规定用途使用情况	规范	规范	3	3
资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配性	匹配					匹配	2	2		
专项债券本息偿还计划执行情况	一致					一致	4	4		
项目收入、成本及预期收益合理性	合理					合理	3	3		
项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模匹配性	匹配					匹配	4	4		
资产管理	3			项目竣工后资产备案和产权登记情况	及时	及时	3	3		
				问题整改	2	外部监督发现问题整改情况	落实	落实	2	2
专项债券项目信息管理	4			专项债券项目信息公开情况	是	是	2	2		
				信息系统管理使用情况	及时、完整	及时、完整	2	2		
其他财务、采购和管理情况	8			财务制度健全性	健全	健全	2	2		
				财务管理有效性	有效	有效	2	2		
				管理制度健全性	健全	健全	2	2		
				管理规范	规范	规范	2	2		
产出	27			项目形成资产情况	27	数量完成率	100%	100%	3	3
				项目建设质量达标情况		质量达标率	100%	100%	3	3
		项目建设进度情况	完成及时性	及时		及时	3	2		
		项目建设成本情况	成本节约率	合适		合适	3	3		
		考虑因素后债券资金实际成本情况	专项债券资金实际成本	可控		可控	3	3		
		项目建成后提供公共产品和服务情况	提供的公共产品和服务实际完成率	100%		100%	3	3		
			提供的公共产品和服务质量达标率	100%		100%	3	3		
			提供的公共产品和服务及时性	及时		及时	3	3		
运营成本情况	运营成本节约率		合适	合适	3	3				
效益	10	项目综合效益实现情况	10	项目综合效益	高	高	2	2		
		项目带动社会有效投资情况		社会有效投资带动度	高	高	3	2		
		项目支持国家及本地区重大区域发展战略情况		国家及本地区重大区域发展战略支持度	高	高	3	2		
		项目直接服务对象满意度		服务对象或项目受益人等相关群体满意度	高	高	2	1		
总分	100		100					96		

注：得分≥90为优秀，≥80为良好，≥60为中，<60为差。