

# 城北安置房 项目资金绩效评价报告

项目名称：城北安置房

项目单位：舟山海城置业有限公司



2025年3月17日

# 城北安置房 项目绩效评价报告

## 一、基本情况

### （一）项目概况

#### 1、项目背景

随着舟山市新城区域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，如何改善动迁居民的居住条件和生活质量，如何切实保障和维护广大动迁居民的切身利益，直接关系到新城的开发进程和社会的和谐稳定。

为此，舟山海城置业有限公司拟新建城北安置房项目。项目建设有利于促进城市空间布局的优化，改善城市被拆迁居民的居住条件，提高人民生活质量，推进舟山“海上花园”城市的建设。

#### 2、项目主要内容及组织实施情况

项目位于舟山市千岛街道，临长路以南，西侧为白沈线及东西快速路。项目总用地面积 85460.65 平方米，总建筑面积 285886.51 平方米（其中地上建筑面积 188765.85 平方米，地下建筑面积 97120.66 平方米），住宅总套数 1643 套。建设内容包括 21 幢 11 层的高层住宅，8 幢 17 层的高层住宅，东北角布置一幢 4500 平方米的配套用房以及一幢 12000 平方米的配套用房及周边绿地覆土工程等。本项目计划总投资

约 161188.26 万元，项目建设期为 36 个月。

项目实施单位为舟山海城置业有限公司，项目选址位于舟山市新城城北区域，项目计划开工时间为 2021 年 7 月，实际开工时间为 2021 年 7 月，实际竣工时间为 2024 年 12 月。截至 2024 年 12 月底，城北安置房已交付使用。

### 3、专项债券资金投入和使用情况

#### (1) 资金到位情况

项目概算总投资 161188.26 万元，其中专项债筹资 110000.00 万元，建设单位自筹资金 51188.26 万元。专项债券于 2021 年 9 月发行 21000 万元，期限 7 年，年利率 3.03%；于 2021 年 12 月发行 53000 万元，债券发行期限 7 年，年利率 3.03%；2022 年 1 月发行 7000 万元，期限 7 年，年利率 2.81%；2023 年 2 月发行 10,000.00 万元，期限 7 年，实际发行年利率 2.97%，2023 年 6 月发行 10,000.00 万元，期限 5 年，实际发行年利率 2.52%，2023 年 9 月发行 4,000.00 万元，期限 5 年，实际发行年利率 2.51%，；2024 年发行 5000 万元，期限 5 年，实际发行年利率 1.76%。债券存续期间每年付息一次，到期一次性偿还本金。截止 2024 年 12 月底，累计专项债到位资金 110000 万元。

#### (2) 账面支出情况

截止 2024 年 12 月底，项目累计已发生资金支出 116537 万元，累计债券资金支出 110000 万元，债券资金支出率为 100%。

## （二）项目绩效目标

### 1、总体目标

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。

总体建设内容为：建设住宅总套数 1643 套，包括 21 幢 11 层的高层住宅，8 幢 17 层的高层住宅，东北角布置一幢 4500 平方米的配套用房以及一幢 12000 平方米的配套用房及周边绿地覆土工程等。

### 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，2020 年 3 月至 2021 年 6 月为项目前期准备阶段，包括完成项目前期立项、工程设计、工程招标、资金筹措等工作，确保项目具备开工条件。

第二阶段，2021 年 7 月至 2024 年 12 月为项目建设实施阶段，包括完成建设住宅总套数 1643 套，包括 21 幢 11 层的高层住宅，8 幢 17 层的高层住宅，东北角布置一幢 4500 平方米的配套用房以及一幢 12000 平方米的配套用房及周边绿地覆土工程等。

第三阶段，2025年1月开始为项目运营阶段，目标对项目收益进行全方位运营管理，以保证专项债券按期足额还本付息。

项目目前处于第三阶段。

## 二、绩效评价工作开展情况

### （一）绩效评价目的、对象和范围

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》、《浙江省财政厅关于开展2025年地方政府专项债券项目资金绩效评价工作的通知》等有关规定，对城北安置房项目开展绩效评价工作。

通过对城北安置房项目资金绩效评价，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。

绩效评价范围包括项目决策、项目管理、项目产出和项目效益等方面。

## （二）绩效评价原则、评价方法、指标体系

根据《浙江省地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（浙财债〔2022〕24号），对2024年度新增地方政府专项债券项目及以前年度部分重大专项债券项目资金使用情况进行绩效评价的要求，本次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。

本次绩效评价采用比较法、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《城北安置房地方政府专项债券项目资金绩效自评表》。

## （三）绩效评价工作过程

按照相关政策规定要求，项目单位明确分步骤自评：

1、前期准备。成立相关绩效评价工作小组，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、绩效评价。

（1）核实数据，对城北安置房项目支出数据的准确性、

完整性进行核实。

(2) 查阅资料，查阅城北安置房项目资金拨付情况、经费支出等相关文件资料和财务凭证。

(3) 归纳汇总，对提供的材料及自评。

(4) 评价小组对各项评价指标通过定量和定性相结合、目标与结果比较、投入与效果比较等方法进行分析讨论，形成绩效评价报告。

### 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，城北安置房项目绩效自评得分为 98 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

立项依据充分，符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责。通过对城中村综合改造，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。城北安置房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。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。（权重分5分，得分5分）。

## （2）立项程序合规性

立项程序符合相关要求，项目具备必备的各项审批文件，具体包括：

2020年5月13日，浙江舟山群岛新区新城管理委员会作出《关于城北安置房项目建议书的批复》（浙舟新新委审[2020]45号），批复了项目建设的必要性、项目建设的规模和主要内容、项目所在地及用地情况、项目总投资及资金来源。

2020年5月15日，浙江舟山群岛新区新城管理委员会作出《关于城北安置房可行性研究报告的批复》（浙舟新新委审[2020]69号），批复了项目建设的必要性、项目建设的规模和主要内容、项目选址及用地情况、项目总投资及资金来源、项目建设工期等内容。

2020年10月28日，浙江舟山群岛新区新城管理委员会作出《关于城北安置房初步设计的批复》（浙舟新新委审[2020]137号），批复了项目建设内容及规模、工程设计、工期安排、工程概算等内容。

根据上述立项文件资料，项目立项程序合规（权重分3分，得分3分）。

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

勘察、设计、用地、环评、开工许可等各项前期工作按要求在计划的时间内完成，具体包括：

2020年8月25日，完成建设项目环境影响登记表备案（备案号：202033090200000142）。

2020年8月31日，中共舟山市委政法委员会针对项目单位报送的城北安置房项目项目社会风险评估报告进行了备案登记。

2020年9月4日，舟山市自然资源和规划局新城分局对本项目出具选址意见附图（选址[2020]014号），限定了本项目总用地红线等定点范围。

2020年9月24日，舟山市住房和城乡建设局颁发《浙江省民用建筑节能审查意见书》（浙建节3309000901202000015号）。

2020年10月14日，舟山市住房和城乡建设局颁发《节能审查意见书》（浙建节3309000901202000015号）。

2020年10月15日，舟山市自然资源和规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第20200019号）。

2020年10月28日，舟山市自然资源和规划局颁发《建设工程规划许可证》（建字第20200025号）。

2020年11月10日，舟山市水利局颁发《关于城北安置

房水土保持方案的批复》（舟水许[2020]43号）。

2020年11月30日，舟山市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号330952202011300101），准予城北安置房项目I标段施工。

2020年11月30日，舟山市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号330952202011300301），准予城北安置房项目II标段施工。

2020年12月4日，舟山市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号330952202012040101），准予城北安置房项目III标段施工。

2021年7月8日，舟山市自然资源和规划局颁布《不动产权证书》[浙（2021）舟山市不动产权第0007342号]，记载舟山海城置业有限公司对舟山市新城洞岙安置区控规LC-04-02-01地块享有国有建设用地使用权，面积为49848.51m<sup>2</sup>。

2021年7月8日，舟山市自然资源和规划局颁布《不动产权证书》[浙（2021）舟山市不动产权第0007348号]，记载舟山海城置业有限公司对舟山市新城洞岙安置区控规LC-04-02-02地块享有国有建设用地使用权，面积为35612.14m<sup>2</sup>。

故项目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（权重分2分，得分2分）。

## （2）前期工作开展规范性

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，严格遵守《关于进一步完善工程项目招投标管理的通知》、《舟山城投集团投资管理制度》、《关于发布城投集团预选承包名录库（2022）版的通知》等集团管理制度。项目按规定进行公开招投标。项目前期工作开展符合各项规范要求（权重分2分，得分2分）。

### 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

项目属于政府投资性项目，所属棚户区改造项目，属保障性安居工程领域，符合国家规定的专项债券支持领域和方向（权重分4分，得分4分）。

#### （2）项目申请专项债券额度与实际需要匹配性

项目申请的专项债券额度与项目建设的实际需要相匹配（权重分4分，得分4分）。

### 4、项目绩效目标设定情况

#### （1）目标设立合理性

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（权重分2分，得分2分）。

#### （2）目标设立明确性

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（权重分3分，得分3分）。

## （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

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（权重分2分，得分2分）。

#### （2）债券资金按规定用途使用情况

项目严格遵守《地方政府专项债券预算管理办法》等国家财政法规和财务管理制度的规定。资金的拨付有完整的审批程序和手续，符合项目预算批复或合同规定的用途，不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况，债券资金按规使用，未用于中央明令禁止的项目支出。（权重分3分，得分3分）。

#### （3）资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配性

资金拨付和支出进度按计划执行，资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配（权重分2分，得分2分）。

#### （4）专项债券本息偿还计划执行情况

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。（权重分4分，得分4分）。

#### （5）项目收入、成本及预期收益合理性

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所出具的《城

北安置房项目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，认为债券存续期内（2020-2030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2030年项目本息偿还后，仍有54,022.27万元的期末结余资金。项目收入、成本及预期收益合理性具有相应依据，符合实际情况（权重分3分，得分3分）。

（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

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（权重分4分，得分4分）。

（7）专项债券期限与项目期限匹配情况

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（权重分3分，得分3分）。

## 2、资产管理情况

项目于2024年12月竣工，竣工后及时完成验收工作，已进行备案和登记信息。（权重分3分，得分3分）。

## 3、问题情况

项目未在审计、督查、巡视等工作中被检查出存在问题（权重分2分，得分2分）。

## 4、专项债券项目信息管理

### (1) 专项债券项目信息公开情况

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（权重分 2 分，得分 2 分）。

### (2) 信息系统管理使用情况

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（权重分 2 分，得分 2 分）。

## 5、其他财务、采购和管理情况

### (1) 财务制度健全性

项目单位已制定相应的财务管理制度，管理制度合法、合规、完整（权重分 2 分，得分 2 分）。

### (2) 财务管理有效性

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（权重分 2 分，得分 2 分）。

### (3) 管理制度健全性

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（权重分 2 分，得分 2 分）。

### (4) 管理规范性和

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（权重分 2 分，得分 2 分）。

### （三）项目产出情况

#### 1、项目形成资产情况

项目建设住宅总套数 1643 套，包括 21 幢 11 层的高层住宅，8 幢 17 层的高层住宅，东北角布置一幢 4500 平方米的配套用房以及一幢 12000 平方米的配套用房及周边绿地覆土工程等。目前项目处于工程结算阶段，所形成的资产为在建工程（权重分 3 分，得分 3 分）。

#### 2、项目建设质量达标情况

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。（权重分 3 分，得分 3 分）。

#### 3、项目建设进度情况

项目于 2021 年 7 月开工建设，实际于 2024 年 12 月竣工，截至 2024 年 12 月底，项目所有工作内容基本按计划进行。（权重分 3 分，得分 3 分）。

#### 4、项目建设成本情况

截止 2024 年 12 月项目实际建设成本 116357 万元，未发现超出项目概算总投资 161188.26 万元。（权重分 3 分，得分 3 分）。

#### 5、考虑闲置因素后债券资金实际成本情况

项目 2024 年度债券发行为 5000 万元，2024 年债券资金支出 5000 万元，专项债券资金的实际成本合理可控（权重

分 3 分，得分 3 分）。

## 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

本项目东北角布置一幢 4500 平方米的配套用房以及一幢 12000 平方米的配套用房及周边绿地覆土、物业管理用房、健身器材、路灯、垃圾回收房等，实际完成率 100%。

（权重分 3 分，得分 3 分）。

### （2）提供的公共产品和服务质量达标率

提供的公共产品和服务质量达标率 100%。（权重分 3 分，得分 3 分）。

### （3）提供的公共产品和服务及时性

根据需要及时提供计划公共产品和服务。（权重分 3 分，得分 3 分）。

## 7、运营成本情况

项目暂未产生实际运营成本（权重分 3 分，得分 3 分）。

### （四）项目效益情况

#### 1、项目综合效益实现情况

项目建设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（权重分 2 分，得分 2 分）。

## 2、项目带动社会有效投资情况

项目建设将有效提升舟山新城城北区域的人口密度，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（权重分3分，得分2分）。

## 3、项目支持国家及本地区重大区域发展战略情况

项目经过充分论证，对区域进行统一规划、合理布局。项目调整了用地结构，整合了现有规划区内的空间，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。（权重分3分，得分2分）。

## 4、项目直接服务对象满意度

通过社会调查、问卷等形式访问相关群体对项目的满意程度，相关群体对项目支持力度大、满意度高（权重分2分，得分2分）。

# 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，参考其他较发达城市的先进经验，同时坚持立足于新城区域的实际情况。

在项目立项、实施过程中注重以人为本，注重听取民意

民声，妥善处理与被拆迁居民之间的良好关系，切实提高被拆迁居民的获得感、幸福感和满意度。

## （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：

城北安置房地方政府专项债券项目资金绩效自评表

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		
专项债券期限与项目期限匹配情况	匹配					匹配	3	3		
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		
				管理规范性的	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	3		
		项目建设成本情况		成本节约率	合适	合适	3	3		
		考虑闲置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	2		
总分	100		100					98		

注：得分≥90为优秀，≥80为良好，≥60为中，<60为差。

