



# 江苏省政府专项债券项目绩效自我评价报告

## 一、项目情况

### （一）项目概况。

项目总占地面积 149818.4 平方米，新增建筑面积 418495 平方米，共建设 2 栋 18F、2 栋 20F、3 栋 22F、2 栋 24F，2 栋 26F，10 栋 27F，1 栋 3F 幼儿园及商业 2/3F，并配套建设基础设施、道路及绿化。项目拟投资 240170 万元，项目资本金 50170 万元，占总投入 20.89%，截止 2024 年已累计申请债券资金 42900 万元，其余资金通过市场化融资解决。

### （二）绩效目标。

1、建立健全项目资金使用制度、项目实施单位财务及业务管理制度，按相关制度使用项目资金、管理项目运营；

2、控制项目完工进度及项目成本，如期、保质、保量的完成工作目标；

3、项目运营期间，按计划实现收入、支出、还本付息，实现专项债券项目年度收支平衡；

4、可实现加快新沂市老城区改造，加快城市建设，美化城市环境，减少城市污染；改善居民居住环境，增强居民住房建设力度的目标。可提高居民生活条件。

## 二、评价情况

### （一）项目特点分析。

此项目是大规模棚改项目，则项目的建设和运营征得当地政府的同

意并取得支持和协作，在后勤保障等一系列问题上更离不开社会支撑系统。应当认真考察需要由当地提供交通、电力、通讯、供水等基础设施条件，粮食、蔬菜、肉类等生活供给条件，医疗、教育等社会福利条件的，当地已经能够提供，有保障。

当地群众对项目的态度以及群众参与的程度。任何一个项目，必须造福于民、取信于民众的，使群众以各种方式参与到项目的设计、决策、建设、运营和治理中来，才能得到群众的拥护和支持。

## （二）评价思路方法。

评价思路按照四大维度，十一要素进行评价；分别是项目实施过程维度、项目产出维度、项目效益维度、项目满意度；十一要素为资金管理要素、组织实施要素、数量指标要素、质量指标要素、时效指标要素、成本指标要素、经济效益要素、社会效益要素、生态效益要素、项目可持续影响、服务对象满意度。

## （三）评价工作情况。

该地块位于新沂市上海南路东，五华路南，南外环北，在遵循建设方及规划部门的前提下，充分分析该地块基地情况、与城市环境关系，赋予建筑更多的景观性、社会性、城市性及公共性，从城市、环境、场地、业主要求等诸方面汲取设计信息，寻求合理建设方案，营造出适合于居住的宜人空间，并使建筑具有较强可识别性，努力将“高铁花园”打造成为新沂市主城区中的高品质安置小区。

## （四）绩效评价结论。

1. 项目过程维度：本次建设项目通过建设，统一管理，充分利用项目片区优势，有效解决环境问题，能够获得良好的经济效益。

2. 项目产出维度：该项目已按照既定施工进度进行施工。

3. 项目效益维度：经测算，本项目如能实现预期的投入和产出，即使不考虑社会效益，财务上是可行的，但是，该公司必须加强管理，努力降低成本，研究市场策略，同时要十分重视提高服务质量和信誉，打造品牌形象，以提高服务产品的市场竞争力，逐步提高服务的市场占有率。从社会资源优化配置的角度分析，项目的建设具有一定的社会意义。

4. 项目满意度：通过民意调查、聘请专家顾问、聘请当地咨询机构进行前期论证、聘请当地设计院进行勘察设计，设计方案获得当地老百姓认可。

### 三、项目绩效。

该项目的实施符合国家相关政策和新沂市城市建设总体规划；项目的实施加快了城市建设，美化城市环境，减少城市污染；改善居民居住环境，增强居民住房建设力度。提高居民生活条件，而且对于调整经济和城市居民的消费结构，促进城镇住房建设意义重大。该项目地理位置优越，自然环境优美，空气清新，规划设计合理，项目以本区现有建筑市场为依托，通过发展、刺激引导，促进建筑业的发展，增加社会就业机会，有利于推进项目区的经济发展、社会进步。该项目科学地解决了环保问题，不会造成环境污染，社会效益明显。

### 四、存在问题。

1、管理意识薄弱，关注点主要放在融资到位和项目建设上，对绩效管理理解停留在应付检查层面。

2、专业能力不足，缺乏专职绩效管理人员。



3、协调成本高，项目涉及施工方、运营方等多主体，数据收集效率低。

## **五、有关建议。**

1、建立企业端绩效管理机制，设立专项债绩效管理岗。

2、强化多方协同，在施工/运营合同中明确数据提供义务。

3、加快项目实施进度，确保债券资金及早发挥效益。加快专项债券资金支出进度，进一步提升专项债券资金使用效率，尽快形成实物，及早发挥债券资金在稳投资、补短板方面的积极作用。专项债券项目一经确定不得随意调整，对因各种原因导致项目难以开工建设的，要按规定程序和市场规则及时调整债券资金使用用途。

## **六、相关信息。**

详见附件