

临安市胜利村南坛地块城中村改造项目 专项债券资金绩效评价报告

项目名称 临安市胜利村南坛地块城中村改造项目

项目单位 杭州临安国润投资开发建设有限公司

主管部门 杭州市临安区财政局

评价方式：部门（单位）绩效自评 财政部门组织评价

评价机构：中介机构 部门（单位）评价组 财政评价组

2024年6月26日

杭州临安国润投资开发建设有限公司（制）

临安市胜利村南坛地块城中村改造项目

专项债券资金绩效评价报告

一、项目基本情况				
项目单位	杭州临安国润投资开发有限公司			
地 址	浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦1（1幢801）			
单位负责人	陈晓红	项目联系人	陈文垚	
邮 编	311300	联系电话	15695513066	
项目名称	临安市胜利村南坛地块城中村改造项目			
项目建设工期	2017年-2026年			
绩效评价期	2023年度			
二、资金来源情况（万元）				
项目计划投资额 （万元）	其中：		已累计发债额 （万元）	其中： 2023年新增发债
	拟发债总额	项目资本金		
259868	15000	244868	15000	15000
三、债券发行基本情况				
债券名称	2023年浙江省其他项目收益专项债券(三十四期) 2023年浙江省政府专项债券(五十五期)			
债券简称	23浙江债62	债券代码	2371110	
债券发行价格	100元	发行期限	20年	
债券票面利率	2.85%	到期日	2043年9月8日	
付息频率	6月/次	付息日	每年3月31日、9月8日 (节假日顺延)	

四、项目已投资情况					
项目计划总投资额（万元）	累计支出额（万元）	其中：			
		拆迁款	前期费用	工作经费	其他待摊支出
259,868	237,264.35	171,758.39	869.79	3,170.52	61465.65（主要为历年利息及垃圾清运及配套设施费用）
五、项目绩效情况					
	预 期		实 际		
项目绩效目标及实施计划完成情况	<p>绩效目标：</p> <p>本项目将棚户区改造、城中村改造、土地开发整理与新农村建设有机结合,既为临安土地资源的增值和充分利用提供了条件,又为经济发展提供了潜在的空间,改善了农村居民的居住水平。并且为临安区“棚户区”改造和“城中村”改造起到了良好的示范作用。</p> <p>本项目的建设对于改善当地农村风貌,提升居住档次和品位,为当地创造一个新的生活环境,将具有积极的意义。并且可以实现的增值和充分利用,有利于促进临安区的经济社会发展,具有较好的经济效益和社会效益。</p>		<p>绩效实效：</p> <p>本项目东至临东路,南至钱王大街,西至天目路,北至城中街,规划红线范围 180.9 亩,征迁红线内用地面积 200.02 亩。总居民拆迁户数 1153 户,企事业单位拆迁 10 家,拆迁人口 4687 人,总拆迁面积 217984.5 平方米,其中住宅 174871 平方米,非住宅 10200 平方米,企事业单位 32913.5 平方米。</p> <p>项目计划总投资 259,868 万元。截至 2023 年底,杭州临安国润投资开发有限公司对该项目累计发行专项债券资金 15,000.00 万元,其中:2023 年发行 15,000.00 万元,并全部完成使用,执行有效率达 100%。</p>		
附件 1 临安市胜利村南坛地块城中村改造项目专项债券资金绩效评价指标表					

基本指标	具体指标		基本分值	评价得分	
决策 指标 (26分)	项目立项批复（8分）	立项依据充分性	5	5	
		立项程序合规性	3	3	
	前期工作情况（5分）	前期工作准备充分性	3	3	
		前期工作开展规范性	2	2	
	项目符合专项债券支持领域和方向情况（6分）	项目与专项债券支持领域和方向匹配性	3	3	
		项目申请专项债券额度与实际需要匹配性	3	3	
	绩效目标设定（7分）	目标设立合理性	4	4	
		目标设立明确性	3	3	
	决策类指标得分小计			26	26
	管理 指标 (38分)	专项债券管理（22分）	专项债券预算管理情况	2	2
债券资金按规定用途使用情况			6	6	
资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配性			2	1	
专项债券本息偿还计划执行情况			3	3	
项目收入、成本及预期收益合理性			3	2	
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			3	3	
专项债券期限与项目期限匹配情况			3	3	
问题整改（2分）		外部监督发现问题整改情况	2	2	
信息管理（6分）		专项债券项目信息公开情况	3	3	
		信息系统管理使用情况	3	3	

	财务管理 (8分)	财务制度健全性	2	2
		财务管理有效性	2	2
		管理制度健全性	2	2
		管理规范性的	2	2
管理类指标得分小计			38	36
产出 指标 (20分)	项目形成资产情况 (4分)	数量完成率	4	3
	建设质量达标情况 (4分)	质量达标率	4	3
	建设进度情况 (4分)	完成及时性	4	1
	建设成本情况 (4分)	成本节约率	4	2
	考虑闲置因素后债券资金 实际成本情况 (4分)	专项债券资金实际成本	4	4
产出类指标得分小计			20	13
效益 指标 (16分)	项目综合效益实现情	项目综合效益	4	1
	项目带动社会有效投	社会有效投资带动度	4	2
	项目支持国家及本地区重	国家及本地区重大区域发展战略支持	4	4
	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	4	3
效益类指标得分小计			16	10
绩效评价指标得分合计 (决策指标+管理指标+产出指标+效益指标)			100	85
六、绩效评价情况				
评价等次	90 分以上为优秀，80 分-90 分为良好， 60 分-80 分为一般，60 分以下为差。		良好	

一、基本概况

（一）项目执行概况

1.项目实施单位概况

项目实施单位：杭州临安国润投资开发建设有限公司。

杭州临安国润投资开发建设有限公司系由杭州市临安区国有资产投资控股有限公司与浙江国兴投资集团有限公司共同出资设立的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），于2017年4月12日在杭州市临安区市场监督管理局登记并取得统一社会信用代码为91330185MA28NPGJ9B号的《营业执照》；注册资本：人民币86,600万元；法定住所：浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦1（1幢801）；经营期限：2017年4月12日至长期；法定代表人：陈晓红。

经营范围：实业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；土地整理、城市基础设施建设、房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2.项目背景及立项情况

临安区以国家大力发展长三角经济圈为契机，在提高市民的经济文化生活水平的同时，为贯彻省发展改革委、省住房城乡建设厅、省财政厅、省国土资源厅《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》和《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）和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议、推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会议精神，市委、市政府做出棚户区及旧住宅改造的工作部署，快速启动了棚户区改造工作。在此背景下进行了临安市胜利村南坛地块城中村改造项目的实施工作。本项目涉及到的城中村改造区块均位于临安市锦城（生活城）区域，包含南坛区块及塔山路南延两个子项目。南坛区块东至临东路，南至钱王大街，西至天目路，北至城中街，规划红线内用地面积180.9亩，征迁红线用地面积200.02亩。总居民拆迁户数1153户，企事业单位拆迁户数10家，拆迁人口4687人，总拆迁面积217984.5平方米。区块的整体开发，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，为政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

2017年6月1日，项目经临安市发展和改革局《关于临安市胜利村南坛地块城中村改造项目可行性研究报告的批复》（临发改投资〔2017〕018号），批复同意杭州临安国润投资开发建设有限公司实施临安市胜利村南坛地块城中村改造项目。本项目东至临东路，南至钱王大街，西至

天目路，北至城中街，规划红线范围 180.9 亩，征迁红线内用地面积 200.02 亩。总居民拆迁户数 1153 户，企事业单位拆迁 10 家，拆迁人口 4687 人，总拆迁面积 217984.5 平方米，其中住宅 174871 平方米，非住宅 10200 平方米，企事业单位 32913.5 平方米。该项目安置方式全部采用“货币化”安置。项目建设总投资估算为 259868 万元，建设资金由建设单位自筹解决。建设期为 2017 年-2018 年。

3.项目实施情况

项目经由杭州市临安区人民政府锦城街道办事处实施征迁工作，于 2017 年 6 月开工，计划于 2026 年完工，目前累计拆迁 952 户，已征迁建筑面积 137,352.58 平方米。

4.专项债券资金投入和使用情况

(1) 专项债券资金到位情况

截至 2023 年 12 月 31 日，项目专项债资金到位 15,000.00 万元。

(2) 账面支出情况

截止 2023 年底，账面项目累计支出 237,264.35 万元，其中：专项债资金投入 15,000.00 万元，执行有效率达 100%。

项目明细		项目已投金额	
		(万元)	
项目投入	征迁补偿费	171,758.39	
	前期费用	869.79	
	城改工作经费	3,170.52	
	垃圾清运处置费	753.55	
	借款利息费用	59,096.76	
	其他(印花税)	9.75	
	配套设施	城中渠取水口	23.13
		塔山支路	1,582.46
			-
开发成本小计		237,264.35	

二、评价结论及评价指标分析

（一）评价结论

根据浙江省财政厅《关于印发浙江省政府投资项目预算绩效管理办法的通知》（浙财建【2023】1号）、浙江省财政厅《关于印发规范第三方机构参与预算绩效管理工作办法的通知》（浙财监督【2020】17号）和《浙江省财政厅关于开展2024年地方政府专项债券项目资金绩效评价工作的通知》（浙财债【2024】5号）等规定，经单位自评，2023年度临安市胜利村南坛地块城中村改造项目专项债券资金绩效评分为**85分**，绩效等级为“良好”，具体指标如下。

项 目	标准分值	得分合计
决策指标	26	26
管理指标	38	36
产出指标	20	13
效益指标	16	10
评价得分	100	85

注：优秀（ $S \geq 90$ ）、良好（ $90 > S \geq 80$ ）、一般（ $80 > S \geq 60$ ）、差（ $S < 60$ ）

（二）绩效评价指标分析

1.项目决策情况

（1）项目立项情况

①立项依据充分性

本项目经杭州市临安区发展和改革局等相关部门审议批准，合理统筹区域内各项社会资源。临安市胜利村南坛地块城中村改造项目立项依据充分，权重分5分，实际得分5分：

1) 项目立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策，依据评分标准，本项得1分。

2) 项目立项符合行业发展规划和政策要求，依据评分标准，本项得1分。

3) 项目立项是否与部门职责范围相符，属于部门履职所需，本项目实施主体为杭州临安国润投资开发建设有限公司，是一家以土地整理业务为主的公司。该项目符合其相关职责，系公司年度重点考核任务。依据评分标准，本项得1分。

4) 项目未与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复，不存在同一项目重复申报的问题，

依据评分标准，本项得 1 分。

5) 项目既属于政府投资项目，亦属于公益性项目，是政府专项债券支持领域和方向，依据评分标准，本项得 1 分。

②立项程序规范性

本项目经临安市发展和改革委员会《关于临安市胜利村南坛地块城中村改造项目可行性研究报告的批复》（临发改投资〔2017〕018 号），批复同意杭州临安国润投资开发有限公司实施临安市胜利村南坛地块城中村改造项目，就评价情况看，项目立项程序规范，权重分 3 分，实际得分 3 分。

1) 项目按照规定的程序申请设立，依据评分标准，本项得 1 分。

2) 项目审批文件材料符合相关要求，依据评分标准，本项得 1 分。

3) 项目事前是否已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策，依据评分标准，本项得 1 分。

(2) 前期工作情况

①前期工作准备充分性

征迁前期工作按要求在计划的时间内完成，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 3 分，实际得分 3 分。

②前期工作开展规范性

各项前期工作按要求依照法律法规规定的程序履行，不存在因前期工作实施不规范，导致项目证照不齐全、采购招标手续缺陷等问题，权重分 2 分，实际得分 2 分。

(3) 项目符合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，亦属于公益性项目，项目自身有运营收入，可以产生一定的收益，项目形成资产属于政府所有，是专项债支持领域和方向。权重分 3 分，实际得分 3 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基本匹配，权重分 3 分，实际得分 3 分。

(4) 项目绩效目标设定情况

①目标设立合理性

杭州临安国润投资开发有限公司围绕决策、内容、管理设置项目绩效目标，总体较为合理，所设定的绩效目标依据充分，符合客观实际，权重分 4 分，实际得分 4 分。

- 1) 项目具有明确的绩效目标，依据评分标准，本项得 1 分。
- 2) 项目实施内容与绩效目标具有较好的相关性，依据评分标准，本项得 1 分。
- 3) 项目预期产出和效益目标符合正常的业绩水平，依据评分标准，本项得 1 分。
- 4) 项目投资与预算投资额或资金量相匹配，依据评分标准，本项得 1 分。

②目标设立明确性

项目具体绩效指标包括任务明确性、立项合规性、实施可行性、收入预测合理性等指标。将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现，与项目总体目标相对应，权重分 3 分，实际得分 3 分。

- 1) 项目将绩效目标细化分解为具体的绩效指标，依据评分标准，本项得 1 分。
- 2) 项目绩效目标通过清晰、可衡量的指标值予以体现，依据评分标准，本项得 1 分。
- 3) 项目绩效目标与项目总体目标相对应，依据评分标准，本项得 1 分。

2.项目管理情况

(1) 专项债券管理

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纳入政府性基金预算管理，专项债券收支、还本付息和专项收入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，实际得分 2 分：

1) 项目的专项债券收支、还本付息和专项收入纳入政府性基金预算管理，依据评分标准，本项得 1 分。

2) 项目的专项债券收支、还本付息和专项收入按照专门设置的预算收支科目单独核算和全面管理，依据评分标准，本项得 1 分。

②债券资金按规定用途使用情况

项目符合国家财经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，债券资金按规定使用，未用于中央明令禁止的项目支出。权重分 6 分，实际得分 6 分。

1) 项目专项债券资金符合国家财经法规和财务管理制度的规定，依据评分标准，本项得 1 分。

2) 项目专项债券资金的拨付具备完整的审批程序和手续，依据评分标准，本项得 1 分。

3) 项目专项债券资金符合项目预算批复或合同规定的用途，依据评分标准，本项得 1 分。

4) 项目专项债券资金不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况，依据评分标准，本项得 1 分。

分。

5) 项目专项债券资金未用于偿还债务, 依据评分标准, 本项得 1 分。

6) 项目专项债券资金未用于经常性支出和楼堂馆所等中央明令禁止的项目支出, 依据评分标准, 本项得 1 分。

③资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配性

项目于资金拨付之前已发生大额工程款支出, 资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配度尚有欠缺。权重分 2 分, 实际得分 1 分。

④专项债券本息偿还计划执行情况

项目专项债券利息由杭州市临安区财政局统一代付, 均在规定时间内按规定金额偿还计划执行, 债券偿债执行率 100%。权重分 3 分, 实际得分 3 分。

⑤项目收入、成本及预期收益合理性

杭州主城各地区放松落户政策, 按区松绑购房门槛, 减轻交易成本, 支持“首套刚需”“多孩改善”等合理需求入市, 更多人符合主城区购房条件, 直接导致原本可能外溢到临安的购房人员减少, 影响土地价格, 土地出让金收益较预期减少。权重分 3 分, 实际得分 2 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

项目全生命周期预期收益与专项债券规模匹配, 权重分 3 分, 实际得分 3 分。

⑦专项债券期限与项目期限匹配情况

项目专项债券期限与项目建设和运营期限匹配, 权重分 3 分, 实际得分 3 分。

(2) 问题整改

项目根据审计、督查、巡视等工作中被检查出来的问题及时按照相应要求进行整改, 整改措施全面有效, 符合相关要求, 权重分 2 分, 实际得分 2 分。

(3) 信息管理

①专项债券项目信息公开情况

项目严格按照政府信息公开的有关规定和要求, 将地方政府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 3 分, 实际得分 3 分。

②信息系统管理使用情况

经数据采集和现场核查, 地方政府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 3 分, 实际得分 3 分。

(4) 财务管理

①财务制度健全性

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，实际得分 2 分。

②财务管理有效性

与项目有关的财务管理手续严格遵守相关法律法规、财务管理制度规定，权重分 2 分，实际得分 2 分。

③管理制度健全性

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，有较好的组织机构保障，权重分 2 分，实际得分 2 分。

④管理规范

遵守相关法律法规和相关管理制度的规定，项目调整合规，项目资料齐全并及时归档，项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等基本落实到位情况，权重分 2 分，实际得分 2 分。

3.项目产出情况

(1) 项目形成资产情况，权重分 4 分，实际得分 3 分。

(2) 项目建设质量达标情况，权重分 4 分，实际得分 3 分。

(3) 项目建设进度情况，可研批复计划在 2018 年底完成征迁并出让，现根据项目实施进展与市场行情计划至 2026 年完成出让，权重分 4 分，实际得分 1 分。

(4) 项目建设成本情况，权重分 4 分，实际得分 2 分：

(5) 考虑闲置因素后债券资金实际成本情况

2023 年度项目债券资金预算为 15,000.00 万元，全年实际执行数为 15,000.00 万元，执行率为 100%，不存在闲置资金，权重分 4 分，实际得分 4 分。

4.项目效益情况

(1) 项目综合效益实现情况

通过临安市胜利村南坛地块城中村改造项目实施，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，为政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。但由于目前房地产行业比较低迷，临安区商品房库存较多，土地挂牌市场受影响较大，出地较难，权重 4 分，实际得分 1 分。

(2) 项目带动社会有效投资情况

通过临安市胜利村南坛地块城中村改造项目实施，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，为政府更好地规划、建设城市，

为城市的进一步发展打下了良好的基础。但由于目前房地产行业比较低迷，临安区商品房库存较多，土地挂牌市场受影响较大，出地较难，影响地方财政收入，权重4分，实际得分2分。

(3) 项目支持国家及本地区重大区域发展战略情况

项目贯彻省发展改革委、省住房城乡建设厅、省财政厅、省国土资源厅《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》《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)《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发〔2008〕131号)精神，全面落实推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会议精神，市委、市政府做出棚户区及旧住宅改造的工作部署，快速启动了棚户区改造工作，项目实施对国家及本地区重大区域发展战略的支持度高，权重分4分，实际得分4分。

(4) 项目直接服务对象满意度

调查反映群众满意度一般，由于项目尚未完全出让，地块周边配套未完善且项目效益尚未体现，群众反响一般，权重4分，实际得分3分。