临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金绩效评价报告

项目名称 临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）

项目单位 杭州市临安区国瑞置业有限公司

主管部门 杭州市临安区财政局

评价类型：事前评价□ 事中评价√ 事后评价□

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 4 月 10 日

杭州市临安区国瑞置业有限公司（制）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：浙24DJFSZRBA

临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目

专项债券资金绩效评价报告

钱会所绩字（2024）第5号

一、项目基本概况				
项目单位	杭州市临安区国瑞置业有限公司			
地　址	浙江省杭州市临安区锦南街道九州街88号天目医药港医药产业孵化园A座802			
单位负责人	周明跃		项目联系人	周明跃
邮编	311300		联系电话	0571-61099003
项目名称	临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目			
项目建设工期	40个月			
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：
	拟发债总额	项目资本金		2023年新增发债
73,586.70	30,000.00	43,586.70	28,000.00	21,000.00

<table>
<tr><td colspan="4">三、债券发行基本情况</td></tr>
<tr><td colspan="4">2023 年度第一次发行（债券金额 8000 万元）</td></tr>
<tr><td>债券名称</td><td colspan="3">2023 年浙江省其他项目收益专项债券（五期）-
2023 年浙江省政府专项债券（八期）</td></tr>
<tr><td>债券简称</td><td>22 浙江债 08</td><td>债券代码</td><td>101907</td></tr>
<tr><td>债券发行价格</td><td>100 元</td><td>发行期限</td><td>20 年</td></tr>
<tr><td>债券票面利率</td><td>3.22%</td><td>到期日</td><td>2043 年 2 月 13 日</td></tr>
<tr><td>付息频率</td><td>6 月/次</td><td>付息日</td><td>每年 2 月 13 日、8 月 13 日
（节假日延顺）</td></tr>
<tr><td colspan="4">2023 年度第二次发行（债券金额 13000 万元）</td></tr>
<tr><td>债券名称</td><td colspan="3">2023 年浙江省其他项目收益专项债券（二十七期）-
2023 年浙江省政府专项债券（四十一期）</td></tr>
<tr><td>债券简称</td><td>23 浙江债 48</td><td>债券代码</td><td>198725</td></tr>
<tr><td>债券发行价格</td><td>100 元</td><td>发行期限</td><td>20 年</td></tr>
<tr><td>债券票面利率</td><td>2.90%</td><td>到期日</td><td>2043 年 8 月 7 日</td></tr>
<tr><td>付息频率</td><td>6 月/次</td><td>付息日</td><td>每年 2 月 7 日、8 月 7 日
(节假日延顺)</td></tr>
<tr><td colspan="4">四、项目 2023 年度专项债资金投资情况</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目计划总投资额
（万元）</td><td rowspan="2">2023 年度投资额
（万元）</td><td colspan="3">其中：</td></tr>
<tr><td>建筑工程款</td><td>项目管理费</td><td>其他工程费用</td></tr>
<tr><td>73,586.70</td><td>21,000.00</td><td>20,554.99</td><td>302.39</td><td>142.62</td></tr>
</table>

五、项目绩效情况		
项目绩效目标及实施计划完成情况	预　期	实　际
	绩效目标： 为积极响应《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发【2016】39号）、浙江省住房和城乡建设厅发文《关于开展省级住房租赁市场培育试点工作的通知》（建房发【2017】375 号）和《杭州市人民政府办公厅关于做好杭州市区人才专项租赁住房建设工作的通知》（杭政办函【2018】18 号）等相关文件精神，杭州市临安区国瑞置业有限公司通过实施临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目，充分挖掘临安区域内建设用地的潜力，极大提升土地使用效率，盘活现有存量土地，聚合科技、人力、文化等要素全面驱动临安区发展，辐射周边区域的创新型城市建设。该项目的实施是临安区加快转型升级，实现新一轮跨越发展的重要战略选择。	绩效实效： 临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目包含住宅房屋和配套用房等建筑工程、道路工程、给排水工程、景观工程及其他相关配套工程等工程。目前项目尚在建设中，楼房主体结构尚未建造完毕，道路场地尚在挖掘、填平工作 项目计划总投资 58,256.10 万元。（其中：工程建设费为 52,761.75 万元，建设工程其他费为 4,384.76 万元，预备费为 1,109.59 万元）。 截至 2023 年底，国瑞置业公司对该项目 2023 年度发行专项债券资金 21,000.00 万元，并全部完成使用，执行有效率达 100%。
附件 1 临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）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
	项目完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作情况（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	2
		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	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	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
	专项债券项目信息管理（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

	其他财务、采购和管理情况（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	2	2
管理类指标得分小计			38	38
产出指标（20分）	项目形成资产情况（4分）	数量完成率	4	2
	建设质量达标情况（4分）	质量达标率	4	2
	建设进度情况（4分）	完成及时性	4	4
	建设成本情况（4分）	成本节约率	4	4
	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	16
效益指标（16分）	项目综合效益实现情况（4分）	项目综合效益	4	2
	项目带动社会有效投资情况（4分）	社会有效投资带动度	4	2
	项目支持国家及本地区重大区域发展战略情况（4分）	国家及本地区重大区域发展战略支持度	4	4
	项目直接服务对象满意度（4分）	服务对象或项目受益人等相关群体满意度	4	2
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	90

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。	优秀

七、评价人员			
姓名	职称/职务	单　位	签　字
蔡晓玉	高级会计师	杭州钱王会计师事务所有限公司	
俞安锋	注册会计师	杭州钱王会计师事务所有限公司	
蔡碧云	注册会计师	杭州钱王会计师事务所有限公司	
曹银莲	税 务 师	杭州钱王会计师事务所有限公司	
沈自扬	助理人员	杭州钱王会计师事务所有限公司	

填报人（签字）：

2024 年 4 月 10 日

专家组（评价组）组长（签字）：

2024 年 4 月 10 日

临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目

专项债券资金绩效评价报告

钱会所绩字（2024）第5号

杭州市临安区国瑞置业有限公司：

杭州钱王会计师事务所有限公司接受杭州市临安区国瑞置业有限公司（以下简称“国瑞置业公司”）的委托，对2023年度临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目（以下简称“项目”或“该项目”）专项债券资金按照《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）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预【2021】61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）等相关文件进行绩效评价。我们的责任是参照中国注册会计师审计准则相关规定和业务约定书的要求执行绩效评价程序，并报告执行程序的结果。现对2023年度临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券绩效评价情况及评价结果报告如下：

一、基本概况

（一）项目执行概况

杭州钱王会计师事务所 报告专用章24

1.项目实施单位概况

项目实施单位：杭州市临安区国瑞置业有限公司。

杭州市临安区国瑞置业有限公司系由杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司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2011年7月20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91330185577342689B号的《营业执照》；注册资本：人民币20,000万元；法定住所：浙江省杭州市临安区锦南街道九州街88号天目医药港医药产业孵化园A座802；经营期限：2011年7月20日至2031年7月19日；法定代表人：周明跃。

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2.项目背景及立项情况

国务院办公厅近年来陆续发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发【2016】39号）和《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发【2021】22 号）等相关文件，明确加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度并支持银行业金融机构发行金融债券资金用于保障性租赁住房贷款投放。浙江省住房和城乡建设厅为了贯彻落实十九大有关加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度的部署要求，发布《关于开展省级住房租赁市场培育试点工作的通知》（建房发【2017】375 号），进一步拓展住房租赁试点规模，深化试点探索，加快推进浙江省租赁住房建设。杭州市人民政府积极响应政策精神，发布《关于做好杭州市区人才专项租赁住房建设工作的通知》（杭政办函【2018】18 号）和《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市加快培育和发展住房租赁市场试点工作方案的通知》（杭政办【2017】4 号）等相关文件，旨在扎实推进人才专项租赁住房建设工作，优化人才住房条件，提升人才发展环境，为吸引留住人才提供住房支持。临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目所在地为杭州市临安区玲珑街道东山社区，锦南新城天目医药港区块范围。为尽快解决锦南新城天目医药港人才引进和高层次人才居住条件及解决人才子女就近就学难题，杭州市临安区国瑞置业有限公司围绕临安区市民安居社区主题，高标准规划建设锦南新城人才租赁用房，旨在为临安引入高端人才提供发展空间，改善锦南新城人居环境，加快临安区城市化进程。

2022 年 1 月 30 日经杭州市临安区发展和改革局《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目建议书的批复》（临发改投【2022】15 号）对《关于要求审批临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目建议书的请示》（临国瑞置业发发【2022】1 号）及批复同意，杭州市临安区国瑞置业有限公司负责实施该项目。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

2022 年 3 月 31 日，杭州市临安区发展和改革局《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目可行性研究报告的批复》（临发改投【2022】36 号）批复同意临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目实施，项目位于临安区锦南新城区块，项目建设周期为 40 个月，总投资概算 73,586.70 万元，建设资金由财政统筹安排，建设内容：总建筑面积约 111,251.20 平方米，其中地上建筑面积约 71,251.20 平方米，地下建筑面积约 40,000 平方米，总户数约 828 户，机动车停车位 900 个，非机动车停车位 1430 个。

2022 年 11 月 8 日，经杭州市临安区发展和改革局《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目初步设计的批复》（临发改投【2022】144 号）批复，国瑞置业公司实施锦南新城人

才房二期（公共租赁房）项目工程，项目位于临安区锦南新城区块，项目建设周期为40个月，总投资概算58,256.10万元，建设资金由财政统筹安排，建设内容：主要由住宅、配套用房及一个15班幼儿园组成，主要建设内容包括房屋建筑工程、道路工程、给排水工程、景观工程及其他相关配套工程等。项目总建筑面积110,335.54平方米，地上建筑面积71,251.20平方米，其中幼儿园建筑面积约6,384.42平方米；地下建筑面积38,569.15平方米。住宅总户数986户，机动车停车位816个。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

3.项目实施情况

截至2023年12月31日，临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目正在进行汇总。项目土地位于杭州市临安区玲珑街道东山村，系通过杭州市规划和自然资源局临安分局办理土地划转取得，划拨宗地面积为44,532.00平方米，宗地性质为城镇住宅-公共租赁住房；并先后取得了杭州市规划和自然资源局和杭州市临安区住房和城乡建设局批准颁发的《建设用地规划许可证》（地字第330112202200035号）、《建设工程规划许可证》（建字第330112202200136号）和《建设工程施工许可证》（编号330112202212290101号）。

项目设计单位为浙江工业大学工程设计集团有限公司，施工单位为海天建设集团有限公司，监理单位为德邻联合工程有限公司，项目主体工程尚在建设中，楼房主体结构尚未建造完毕，道路场地尚在挖掘、填平工作，地下部分风管工程，配套电路和排水通风等系统未安装。

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

临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债额度总计30,000.00万元，累计已发行债券资金28,000.00万元，其中：2023年累计发行21,000.00万元，分别于2023年2月23日拨付8,000.00万元至临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专户（宁波通商银行杭州分行，银行账号：1170004723000001）；于2023年8月17日拨付13,000.00万元至临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专户（宁波通商银行杭州分行，银行账号：1170004723000001）。

截至2023年12月31日，项目专户账面累计到位金额21,000.00万元，其中专项债资金21,000.00万元。

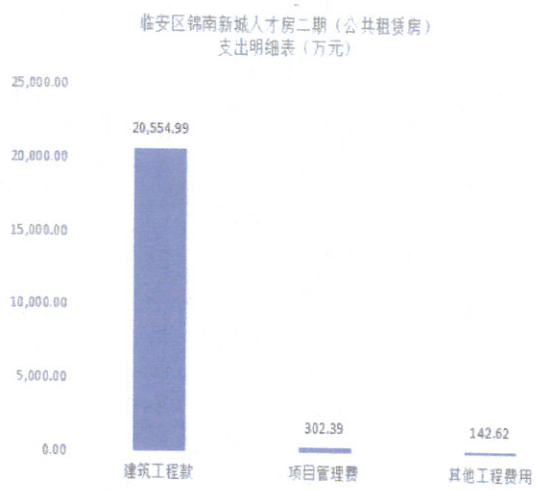
（2）项目支出情况

截至2023年12月31日，临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目账面累计支出额为283,053,230.02元，其中：2023年1月1日至2023年12月31日，归属于项目专项债券支出额为

210,000,021.68 元。

2023 年度专项债券支出具体情况如下所示：

支出类别	金　额（万元）
建筑工程款	20,554.99
项目管理费	302.39
其他工程费用	142.62
合 计	21,000.00



支出明细详见《附件 2 临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金支出明细表》

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

（二）项目绩效目标及完成情况

1.项目绩效总体目标

临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目既符合国家“十四五”发展规划，亦是临安区锦南新城产业发展战略的重要组成部分，属于“向民、为民、利民”的三民工程。该项目结合临安区锦南新城人才引进工作的需要，及时优化人才住房条件，解决人才子女就学等迫切问题，不但大幅提升锦南新城的人才发展环境，还稳定地保障了人才就职和居住条件，临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目的实施符合临安区社会事业发展的总体战略部署，为临安区锦南新城的社会和经济发展做出杰出贡献，既满足了锦南新城居民的基础需求，又提升了人民群众生活品质，对锦南新城建设发展都具有重大意义。

2.项目绩效阶段性目标

杭州市临安区国瑞置业有限公司作为临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目实施方，积极开展建设工作，截至 2023 年 12 月 31 日，已完成项目阶段性目标如下：

（1）立项依据充分合规

临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目符合《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发【2016】39 号）、《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发【2021】22 号）《关于开展省级住房租赁市场培育试点工作的通知》（建房发【2017】375 号）、《关于

做好杭州市区人才专项租赁住房建设工作的通知》（杭政办函【2018】18 号）和《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市加快培育和发展住房租赁市场试点工作方案的通知》（杭政办【2017】4号）的规划要求，属于政府专项债券支持领域和方向，且立项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，并依次取得《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目建议书的批复》（临发改投【2022】15 号）、《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目可行性研究报告的批复》（临发改投【2022】36 号）、《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目初步设计的批复》（临发改投【2022】144 号）等相关审批文件，项目立项目标充分，程序规范。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

（2）专项债券项目评估充分性

2023 年度临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）专项债券项目已经《浙江京衡律师事务所关于临安区锦南新城人才房（公共租赁房）项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》（京律见【2023】180-2 号）、《浙江京衡律师事务所关于临安区锦南新城人才房（公共租赁房）项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》（京律见【2023】182 号）和《临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（容诚专字【2022】310F0085 号）、《临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（容诚专字【2023】310F0069 号）审核，评估手续齐全；且临安区财政局针对该项目实施全过程监管并定期检查，风险控制充分。

（3）专项债发行管理规范性

临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券在发行安排、信用评级、信息披露、承销团队组建、发行兑付等制度设计紧跟政策调整和形势变化，提高对债券使用全过程的监督审查，坚持防控风险的“底线思维”，确保资金项目合规合格，明确偿还资金来源。

（4）债券资金到位率和计划完成度

国瑞置业公司于 2023 年度累计取得临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金 21,000.00 万元，与计划发行的 2023 年度专项债券额度一致，严格按照计划发行且资金到位率 100%。

（5）债务资金支出与项目进度匹配度

国瑞置业公司于 2023 年 4 月 4 号和 2023 年 10 月 27 号期间累计支付专项债券资金 21,000.00 万元，支出内容为建筑工程款、建设管理费和其他工程费用等项目款项，款项支付与项目建设进

度保持一致，2023年度发行的专项债券额度已经全部使用，不存在滞留问题。

二、绩效评价依据

（一）绩效评价工作法规

1.财政部《关于印发<地方政府专项债券项目穿透式监测工作方案>》（财预【2021】10号）；

2.《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）；

3.中国资产评估协会《财政支出（项目支出）绩效评价操作指引（试行）》（中评协【2014】70号）；

4. 浙江省人民政府办公厅《关于认真做好财政支出绩效评价工作的通知》（浙政办发【2005】91号）；

5.浙江省财政厅《浙江省项目支出绩效评价管理办法》（浙财监督【2020】11号）；

6.浙江省财政厅《浙江省中介机构参与绩效评价工作规程（试行）》（浙财绩效字【2008】9号文件）；

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

7.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预【2021】61号）；

8.《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）；

9.《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

10.《中华人民共和国预算法实施条例》（中华人民共和国国务院令第729号修订）；

11.浙江省财政厅《浙江省财政支出绩效评价档案管理暂行办法》（浙财绩效字【2010】12号）；

12.《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）。

（二）项目管理相关资料

1.《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目建议书的批复》（临发改投【2022】15号）、《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目可行性研究报告的批复》（临发改投【2022】36号）、《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目初步设计的批复》（临发改投【2022】144号）等批复文件；

2.《浙江京衡律师事务所关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》（京律见【2023】180-2号）和《浙江京衡律师事务所关于临安区

锦南新城人才房（公共租赁房）项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》（京律见【2023】182号）；

3.《临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（容诚专字【2022】310F0085号）和《临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（容诚专字【2023】310F0069号）；

4.项目相关财务会计资料；

5.其他。

三、绩效评价情况

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

我们对2023年度临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金实施了绩效评价。评价涉及绩效评价原则、项目特点分析、评价工作思路、制定评价指标体系、项目绩效评价开展情况、项目综合评价等方面。

（一）绩效评价原则

本次绩效评价遵循科学公正、统筹协调、激励约束、公开透明的原则，遵循决策、过程、产出和效益的工作逻辑架构，强调问题导向。运用比较法、因素分析等方法对专项债的绩效进行科学、合理的评估，力求全面地反映专项债的效果，总结其利弊，为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。在指标的设计上，结合量化和定性的精准性，坚持"实事求是、客观公正、依法评价"的原则，以全面真实的事实和数据为依据，全面准确地评价临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金成效。

（二）绩效评价对象特点分析

专项债券项目绩效管理既要遵循一般项目绩效管理的基本原则，又要立足项目特点，重点关注以下几个方面：

1.项目偿债能力。确保专项债券项目具有稳定可靠的项目收益，保证偿债来源的真实有效。临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债是杭州市临安区政府为有效解决城市住房突出问题的公益性项目，属于保障性租赁住房领域，项目对应纳入政府性基金预算管理的地方政府专项债券。未来偿债资金来源主要为保障性租赁住房出租、配套公共空间租赁等收费收入。

2.发债规模、期限与项目收益的平衡。专项债券发行应实行"封闭式"运行管理，注重债券与项目的匹配度，包括期限、利率、项目现金流、还本的可能等。从发债规模上看，应关注融资规模与项目全生命周期预期收益的匹配，降低资金混同风险。从期限上看，应关注专项债券期限

与项目期限相匹配，防范期限错配风险。

3.举债成本。专项债券资金使用具有有偿性，不同于一般的财政资金，涉及债务资金的发行、交易、偿还、监管等全过程，更需要关注举债的成本和融资必要性。例如，由于项目进展缓慢，造成债券资金闲置、利息成本相对上升。

4.关注债券资金的支出属性。地方政府发行专项债券是对未来地方财力的透支，应关注与财政可持续发展能力匹配问题，专项债券属于公益性资本支出，很多项目回报期为10年、20年甚至更长时间，需要立足项目的全生命周期进行绩效评价。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

（三）绩效评价方法

与一般预算支出项目的绩效评价不同，对专项债券资金项目需要立足项目的全生命周期进行绩效评价，因此，指标设计将按照专项债券项目全生命周期分阶段设置进行评价。

1.关注决策立项情况。通过设立立项依据充分性、立项程序合规性、前期工作准备充分性、工作开展规范性、绩效目标合理性、绩效指标明确性以及专项债券额度与实际匹配性指标考察项目立项依据充分性、立项程序合规性、前期工作准备充分性、工作开展规范性、绩效目标合理性、绩效指标明确性以及专项债券额度与实际匹配性等事项。

2.关注组织管理情况。一是通过设置资金到位率、预算执行率、债券资金使用合规性以及债券偿债执行率指标，关注债券利息偿还计划执行情况、债券资金按规定用途使用情况、资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配情况等。二是通过设置管理制度健全性、制度执行有效性、政府采购规范度、合同执行规范性以及项目监管及落实整改情况指标，关注项目单位制度建立及执行情况，政府采购制度执行情况，项目监管及整改情况等。

3.关注产出情况。通过设置项目内容执行情况、工程设计主要标准执行情况、运营成本情况、信息披露规范性以及项目完成进度等指标，重点关注项目建设进度、建设质量是否与计划一致，是否按照《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）等文件要求及时披露相关信息。

4.关注项目效益情况。通过了解项目经济、社会效益、项目有效投资情况、重大区域发展战略契合度和相关群众满意度情况，关注项目的综合效益情况。

（四）评价指标体系

对照《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）、《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）和《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预【2021】61号）等相关文件关于地方政府专项债券资金管理要求，结合临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目实际情况，绩效评价项目组对专项债发行、管理使用、项目实施等情况进行全面评价，并据此制订了相对完整的专项债券绩效评价指标体系。围绕融资与项目收益平衡、债券支持项目投入与产出、偿债能力等三个重点，贯穿债券资金债券发行、管理使用、项目实施等环节，从项目决策、过程、产出和效益等4个维度设计评价指标，详见《附件1 临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金绩效评价指标表》。

（五）项目绩效评价工作过程

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

1.前期准备阶段

主要工作内容包括，组建绩效评价工作组，采用文献索引、听取项目单位情况介绍、检查相关资料、实地查看项目实施情况等方式对项目进行深入调研，了解项目背景、政策依据、基本概况、投入、实施管理、产出、效果等方面的信息，形成绩效评价总体思路，并确定绩效评价的基本方法。同时，项目组根据调研结果梳理了项目绩效目标。

2.绩效评价过程

评价工作组根据调查收集和准备的资料，结合临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金实际情况，设置了项目绩效考核指标。通过听取情况介绍、实地查看走访、相关人员访谈、查阅项目资料、了解相关法律法规以及查看资金拨付程序与使用情况等方式，对项目实施有关情况进行了解与核实，核实方式包括核查账务、合同等资料，掌握资金拨付和使用情况、实地查看项目实施情况等，了解项目建设进度及存在的问题。

3.综合评价阶段

根据核查情况，依据制定的评价标准进行了评价指标打分，以定量和定性相结合的评价方法，在对所有取得的资料进行分析整理的基础上出具评价报告。

（六）综合评价情况

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，最终得出评价结论。

四、评价结论及评价指标分析

（一）评价结论

评价工作组根据调查收集和准备的资料，按2023年度临安区锦南新城人才房二期（公共租赁

房）项目专项债券资金绩效评价指标考核要求，审核了临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金绩效情况，组织协同相关部门人员进行了调查走访、现场查勘、座谈了解、群众满意度调查、情况核实和评价。我们认为，项目绩效目标明确、专项资金使用符合规定用途，实际支出情况合理，资金管理、会计核算、财务审批等制度基本健全和规范，项目资金使用的审批程序和手续完整，未发现明显的违法违规现象。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

根据浙江省财政厅《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，经评价组评定，2023年度临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金绩效评分为90分，绩效等级为“优秀”，详见《附件1 临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金绩效评价指标表》。

项　　目	标准分值	得分合计
决策指标	26	26
管理指标	38	38
产出指标	20	16
效益指标	16	10
评价得分	100	90

注：优秀（S≥90）、良好（90>S≥80）、一般（80>S≥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

本项目满足《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发【2016】39号）、浙江省住房和城乡建设厅发文《关于开展省级住房租赁市场培育试点工作的通知》（建房发【2017】375号）和《杭州市人民政府办公厅关于做好杭州市区人才专项租赁住房建设工作的通知》（杭政办函【2018】18号）等文件要求，并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，提升锦南新城的人才发展环境。经项目组评价，临安区锦南新城人才

房二期（公共租赁房）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市临安区国瑞置业有限公司，公司经营范围包括房地产开发、经营。新农村基础设施建设，城市基础设施建设开发等。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）项目既属于政府投资项目，亦属于保障性租赁住房领域的公益性项目，是政府专项债券支持领域和方向，属于公共财政支持范围，符合“事权与支出责任相匹配”原则，依据评分标准，本项得 1 分。

5）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。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

②立项程序规范性

本项目经《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目建议书的批复》（临发改投【2022】15 号）、《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目可行性研究报告的批复》（临发改投【2022】36 号）、《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目初步设计的批复》（临发改投【2022】144 号）等相关文件同意批复，确定杭州市临安区国瑞置业有限公司为临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目实施单位，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）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、施工许可等各项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

勘察、设计、用地、环评、施工许可等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。

1）项目勘察、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，依据评分标准，本项得 1 分。

2）项目正式开工前已取得符合要求的用地、规划、施工许可证等相关材料和各项证照，依据评分标准，本项得 1 分。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

（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，是属于保障性租赁住房领域的公益性项目，项目建成后属于国有资产并具有一定的收益，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相匹配，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

杭州市临安区国瑞置业有限公司围绕决策、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

临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）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了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。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

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。

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，实际得分 2 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

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所出具的《临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（容诚专字【2022】310F0085号）和《临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（容诚专字【2023】310F0069号）对临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内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。权重分3分，实际得分3分。

杭州钱王会计师事务所 报告专用章24

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

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所出具的《临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（容诚专字【2022】310F0085号）显示：在项目专项债券存续期内总收入为91,327.31万元，总成本为26,100.16万元，总收益为65,227.15万元，可用于偿还融资本息的项目收益65,227.15万元，对应本项目融资到期本息总计51,946.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.26；根据《临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（容诚专字【2023】310F0069号）显示：在项目专项债券存续期内总收入为90,443.11万元，总成本为24,699.79万元，总收益为65,743.32万元，可用于偿还融资本息的项目收益65,743.32万元，对应本项目融资到期本息总计51,018.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.29。项目全生命周期预期收益与专项债券规模均匹配，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根据相应要求进行整改，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）专项债券项目信息管理

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

经评价组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）其他财务、采购和管理情况

①财务制度健全性

经评价组数据采集和现场核查，国瑞置业公司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

经评价组数据采集和现场核查，国瑞置业公司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。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

③管理制度健全性

经评价组数据采集和现场核查，国瑞置业公司已制定相应的业务管理制度和组织机制，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管理规范性

经评价组数据采集和现场核查，国瑞置业公司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，实际得分 2 分。

3.项目产出情况

（1）项目形成资产情况

经评价组数据采集和现场核查，项目按照初步设计及概算批复要求落实项目建设。目前项目尚在建设中，楼房主体结构尚未建造完毕，预期于 2024 年 6 月完成结项工作，实际完成率较难估算，资产形成情况尚不明朗，权重分 4 分，实际得分 2 分。

（2）项目建设质量达标情况

经评价组数据采集和现场核查，目前项目尚在建设中，楼房主体结构尚未建造完毕，项目建设质量达标情况难以估计，权重分 4 分，实际得分 2 分。

（3）项目建设进度情况

国瑞置业公司项目主体工程尚在建设中，楼房工程尚未结顶，道路场地尚在挖掘、填平工作，

地下部分风管工程，配套电路和排水通风等系统未安装，项目建设进度稳步推进，权重分 4 分，实际得分 4 分。

（4）项目建设成本情况

临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目已完成公开招投标程序，并与中标人签订施工合同，实际签约酬金低于概算金额，权重分 4 分，实际得分 4 分：

根据《关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目初步设计的批复》（临发改投【2022】144 号）显示，项目的主体工程批复概算（计划成本）为 46,047.05 万元，实际签约金额（实际成本）为 41,300.69 万元，成本节约率＝［（计划成本－实际成本）／计划成本］=10.31%，依据评分标准，本项得 4 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 21,000.00 万元，全年实际执行数为 21,000.00 万元，执行率为 100%，专项债券资金的实际成本合理可控，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

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

通过临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目实施，将会充分挖掘临安区域内建设用地的潜力，极大提升土地使用效率，盘活现有存量土地，但由于目前项目尚在建设中，楼房主体结构尚未建造完毕，预期效益目标完成度尚且不够清晰，权重 4 分，实际得分 2 分。

（2）项目带动社会有效投资情况

临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目实施具有公益性质，可以满足临安区锦南新城人才引进工作的需要，优化人才住房条件，既满足了锦南新城居民的基础需求，又带动锦南新城配套设施建设，由于目前项目尚在建设中，尚未正式投入使用，带动经济和社会效益十分有限，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

项目以《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发【2016】39 号）、浙江省住房和城乡建设厅发文《关于开展省级住房租赁市场培育试点工作的通知》（建房发【2017】375 号）和《杭州市人民政府办公厅关于做好杭州市区人才专项租赁住房建设工作的通知》（杭政办函【2018】18 号）》等文件精神为主旨，符合临安区委、区政府在锦南新城打造人才培育基地的目标，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

采取群体访谈和现场调查等方式问询相关群体对目实施效果的满意程度，调查结果反映群众满意度一般，由于项目尚在建设中，尚未正式投入使用，知名度低且项目效益尚未体现，群众反响一般，权重 4 分，实际得分 2 分。

五、主要经验、做法及有关建议

（一）主要经验、做法

临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目是保障性租赁住房的重大民生工作，国瑞置业公司强化深入现场，监管工程质量和重点部位把关验收环环紧扣，保证项目保质保量地推进。同时公司严格遵循“事前指导、事中监督、事后查验”的原则，加强对专项债资金的监督，遵守专项债资金使用管理规定，杜绝截留、滞留、挪用资金等情况出现，既保障专项债资金的使用安全，又最大限度地提升项目投资效率。国瑞置业公司针对临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目进行预算制度合理改进，使专项债资金的分配过程更加合理，项目预算案的编制更加科学，项目预算案的额度更加精确。

（二）建议

由于地方政府专项债券筹资过程受财政部门监督，针对专项债资金的使用应保证财政与事权协调，需满足“科学性、规范性、精确性”的三性要求，建议公司严格执行项目成本控制、风险控制和执行控制等多举措，提升对专项债资金的筹资风险全面认识，尽可能规避地方债券风险，把控债务风险红线，并针对预期风险设定应对措施，推进项目工程有序高效建设。

六、附件

附件 1 ：临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金绩效评价指标表

附件 2 ：2023 年度临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金支出明细表

杭州钱王会计师事务所有限公司

2024 年 4 月 10 日

附件1

临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金绩效评价指标表

项目单位（盖章）：杭州市临安区国瑞置业有限公司

基本指标		具体指标	评价标准与评分说明	指标分值	评价得分	备注
一级指标	二级指标	三级指标				
决策（26分）	项目立项批复（8分）	立项依据充分性	①项目立项是否符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策；②项目立项立项依据充分性关政策、发展规划以及部门职责是否符合行业发展规划和政策要求；③项目立项是否与部门职责范围相符，属于部门职所需；④项目是否属于公共财政支持范围，是否符合“事权与支出责任相匹配”原则；⑤项目是否与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复。	5	5	
		立项程序合规性	①项目是否按照规定的程序申请设立；②审批文件，材料是否符合相关要求；③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、集体决策等。	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（5分）	前期工作准备充分性	勘察、设计、用地、环评、施工许可等各项前期工作是否符合按要求在计划的时间内完成，是否因为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。	3	3	
		前期工作开展规范性	①勘察、设计等前期工作是否符合政府采购、招标投标的相关规定和程序；②项目正式开工前是否取得符合要求的用地、规划、施工许可证等相关材料和各项证照。	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	项目所属领域和方向是否属于国家规定的专项债券支持领域和方向。	3	3	
		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是否与项目建设的实际需要相匹配。	3	3	
	绩效目标设定 情况（7分）	目标设立合理性	①项目是否有绩效目标；②项目实施内容与绩效目标是否具有相关性；③项目预期产出和效益目标是否符合正常的业绩水平；④是否与预算投资额或资金量相匹配。	4	4	
		目标设立明确性	①是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标；②是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现；③是否与项目总体目标相对应。	3	3	
管理（38分）	专项债券管理（22分）	专项债券预算管理情况	①专项债券收支、还本付息和专项收入是否纳入政府性基金预算管理；②专项债券收支、还本付息和专项收入是否按照专门设置的预算收支科目单独核算和全面管理。	2	2	
		债券资金按规定用途使用情况	①是否符合国家财经法规和财务管理制度的规定；②资金的拨付是否有完整的审批程序和手续；③是否符合项目预算批复或合同规定的用途；④是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况；⑤是否用于偿还债务；⑥是否用于经常性支出和楼堂馆所等中央明令禁止的项目支出。	6	6	
		资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配性	①资金拨付和支出进度是否按计划执行；②资金拨付和支出进度与项目建设进度是否匹配。	2	2	
		专项债券本息偿还计划执行情况	专项债券本息是否按规定时间、规定金额进行偿还。	3	3	
		项目收入、成本及预期收益合理性	对项目收入、成本和预期收益的测算是否有相应的依据，并符合项目实际情况。	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	项目各年度收支是否平衡或者项目全生命周期预期收益和专项债券规模是否匹配。	3	3	
		专项债券期限与项目期限匹配情况	专项债券期限与项目建设和运营期限是否匹配（统筹考虑投资者需求、分年到期债务分布等因素）。	3	3	
	问题整改（2分）	外部监督发现问题整改情况	①项目是否根据审计、督查、巡视等工作中被检查出来的问题及时根据相应要求进行整改；②整改措施是否全面有效，符合相关要求。	2	2	
	专项债券项目信息管理（6分）	专项债券项目信息公开情况	是否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”等平台上进行公开。	3	3	
		信息系统管理使用情况	地方政府专项债券项目信息是否按照规定及时、完整的在地方政府债务管理信息系统中进行录入和更新。	3	3	

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

附件1

临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金绩效评价指标表

项目单位（盖章）：杭州市临安区国瑞置业有限公司

基本指标		具体指标	评价标准与评分说明	指标分值	评价得分	备注
一级指标	二级指标	三级指标				
	其他财务、采购和管理情况（8分）	财务制度健全性	①是否已制定相应的财务管理制度；②管理制度是否合法、合规、完整。	2	2	
		财务管理有效性	与项目有关的财务管理是否遵守相关法律法规、财务管理制度规定。	2	2	
		管理制度健全性	①是否已制定相应的业务管理制度和组织机制；②业务管理制度是否合法、合规、完整。③是否有组织机构保障。	2	2	
		管理规范性	①是否遵守相关法律法规和相关管理制度的规定；②项目调整是否合规；③项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等是否落实到位；④项目资料是否齐全并及时归档。	2	2	
产出（20分）	项目形成资产情况（4分）	数量完成率	产出数量目标是否实现，实际完成率=（实际产出数/计划产出数）×100%。	4	2	
	建设质量达标情况（4分）	质量达标率	产出质量是否达标，质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%。	4	2	
	建设进度情况（4分）	完成及时性	项目实际完成时间与计划完成时间的比较。	4	4	
	项目建设成本情况（4分）	成本节约率	完成项目计划工作目标的实际成本与计划成本相比，是否有节约，成本节约率=[（计划成本-实际成本）/计划成本]×100%。	4	4	
	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	在考虑闲置因素后，专项债券资金的实际成本是否合理可控。	4	4	
效益（16分）	项目综合效益实现情况（4分）	项目综合效益	①预期效益目标完成情况；②项目实施所产生的经济效益、社会效益、生态效益、可持续性影响等。可根据项目实际情况有选择地设置和细化。	4	2	
	项目带动社会有效投资情况（4分）	社会有效投资带动度	项目实施带动的社会有效投资情况。	4	2	
	项目支持国家及本地区重大区域发展战略情况（4分）	国家及本地区重大区域发展战略支持度	项目实施对国家及本地区重大区域发展战略的支持情况。	4	4	
	项目直接服务对象满意度（4分）	服务对象或项目受益人等相关群体满意度	社会公众或服务对象包括项目的主管部门、项目实施单位、与项目相关的其他政府部门、项目的直接和间接受益者、公众等其他利益方。	4	2	
总分（S）=决策+管理+产出+效益				100	90	

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

附表2

2023年度临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金支出明细表

付款单位：杭州市临安区国瑞置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	支付时间	入账凭证	摘要	单位名称	支出金额
1	2023-4-4	2023-4-9#	新上二台400KVA基建变（租赁）工程款	浙江恒力电力承装有限公司	146,214.00
2	2023-4-4	2023-4-10#	新上二台400KVA基建变租赁押金	浙江恒力电力承装有限公司	250,000.00
3	2023-4-4	2023-4-11#	全过程工程咨询招投标公证费	浙江省杭州市临安公证处	3,000.00
4	2023-4-4	2023-4-12#	2022专项债绩效评价咨询费	杭州钱王会计师事务所有限公司	25,000.00
5	2023-4-19	2023-4-48#	项目管理费	绿城房地产建设管理集团有限公司	1,689,600.00
6	2023-4-26	2023-4-84#	工程款及安全文明施工费预付款	海天建设集团有限公司	36,530,289.79
7	2023-4-25		项目工程民工工资	海天建设集团有限公司	4,058,921.09
8	2023-5-5	2023-5-4#	飞翠路路灯移位工程	浙江恒力电力承装有限公司	30,598.00
9	2023-5-25	2023-5-45#	万和V875线东山村小岱公变及部分低压移位	浙江恒力电力承装有限公司	447,187.00
10	2023-5-26	2023-5-55#	门口道路破道工程款	杭州临安城市园林有限公司	164,671.50
11	2023-5-26	2023-5-56#	项目工程款	海天建设集团有限公司	3,731,202.60
12	2023-5-26		项目工程民工工资	海天建设集团有限公司	1,946,714.40
13	2023-6-21	2023-6-35#	项目工程款	海天建设集团有限公司	2,837,886.74
14	2023-6-21		项目工程民工工资	海天建设集团有限公司	1,480,636.56
15	2023-6-27	2023-6-43#	项目工程民工工资	海天建设集团有限公司	26,658,100.00
16	2023-8-31	2023-8-110#	项目工程款	海天建设集团有限公司	3,730,243.96
17	2023-9-11	2023-9-16#	项目预算编制费	耀华建设管理有限公司临安分公司	2,000.00

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

附表2

2023年度临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目专项债券资金支出明细表

付款单位：杭州市临安区国瑞置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	支付时间	入账凭证	摘要	单位名称	支出金额
18	2023-9-11	2023-9-17#	项目招标代理费	耀华建设管理有限公司临安分公司	6,218.00
19	2023-6-27	2023-6-43#	项目工程民工工资	海天建设集团有限公司	841,900.00
20	2023-7-24	2023-7-58#	项目工程款	海天建设集团有限公司	3,200,735.88
21	2023-7-24	2023-7-59#	项目工程款	杭州临安城市管网建设开发有限公司	146,056.50
22	2023-7-24	2023-7-60#	人才房二期勘查复核费用	中化地质矿山总局浙江地质勘查院	4,000.00
23	2023-9-27	2023-9-61#	项目工程民工工资	海天建设集团有限公司	65,000,000.00
24	2023-9-27	2023-9-62#	项目工程款	海天建设集团有限公司	3,623,316.04
25	2023-10-27	2023-10-50#	项目工程款	海天建设集团有限公司	7,580,096.90
26	2023-10-27	2023-10-51#	项目工程款	海天建设集团有限公司	44,329,899.12
27	2023-10-27	2023-10-52#	项目全过程咨询费	绿城房地产建设管理集团有限公司	1,334,297.60
28	2023-10-27	2023-10-53#	项目跟审费	浙江华域高宇项目管理有限公司临安分公司	201,236.00
合 计					210,000,021.68

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

统一社会信用代码

91330185788273222K(1/1)

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　杭州钱王会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　蔡晓玉

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；承办会计咨询、会计服务业务。（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）

注册资本　伍拾万元整

成立日期　2006 年 05 月 22 日

住　　所　浙江省锦城街道钱王街 535 号

本次提供营业执照复印件仅作为报告的附件

登记机关　杭州市市场监督管理局

2024 年 01 月 04 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：杭州钱王会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：蔡晓玉

经营场所：浙江省杭州市临安区锦城街道钱王街535号



组织形式：有限责任

执业证书编号：33000304

批准执业文号：浙财会字〔2006〕11号

批准执业日期：2006年1月27日

证书序号：0019811

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



2024年1月26日

中华人民共和国财政部制





姓　　名 Full name　蔡晓玉

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1965-12-26

工作单位 Working unit　杭州钱王会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.

证书编号：No. of Certificate　330000330493

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　浙江省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　1996 年 03 月 28 日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

杭州钱王会计师事务所有限公司 3301851000

蔡晓玉的年检二维码

蔡晓玉

会员编号 330000330493

最后年检时间

2022年07月

年检结果

年检通过





姓　　名 Full name　俞安锋
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1994-12-15
工作单位 Working unit　杭州钱王会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.　-

证书编号 No. of Certificate　330003040006
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs　浙江省注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance　2021 年 y 07 月 m 02 日 d

俞安锋 330003040006

俞安锋

会员编号 330003040006

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

杭州钱王会计师事务所有限公司 3301851000526

最后年检时间

2023年06月

年检结果

年检通过