天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目
专项债券资金绩效评价报告

项目名称 天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目

项目单位 杭州市临安区经济适用住房开发有限公司

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 15 日

杭州市临安区经济适用住房开发有限公司（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24Q8XPS2UY

天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目

专项债券资金绩效评价报告

钱会所绩字（2024）第 2 号

一、项目基本概况				
项目单位	杭州市临安区经济适用住房开发有限公司			
地　址	浙江省杭州市临安区锦北街道武肃街 1805 号			
单位负责人	何晓斌		项目联系人	楼驾云
邮编	311300		联系电话	177 6705 6660
项目名称	天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目			
项目建设工期	51 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
56,931.61	35,000.00	21,931.61	3,000.00	3,000.00
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（二十七期） 2023 年浙江省政府专项债券（四十一期）			
债券简称	23 浙江债 48		债券代码	198725
债券发行价格	100 元		发行期限	20 年
债券票面利率	2.90%		到期日	2043 年 8 月 7 日
付息频率	6 月/次		付息日	每年 2 月 7 日、8 月 7 日 (节假日延顺)

四、项目已投资情况					
项目计划投资额（万元）	累计支出额（截止2024年1月，万元）	其中：			
		征迁款	中介机构费	勘察设计费	其他支出
56,931.61	3,008.93	2,550.00	359.11	85.83	13.99

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： 天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目位于杭州市临安区玲珑街道，天目医药港锦南新城区块南部，飞翠路东侧，玲五路南侧，规划云锦路北侧，新增建设用地面积 23,121 平方米，护坡面积 6,932 平方米。项目总建筑面积 103,363.42 平方米，总户数 972 户，机动车停车位 877 个。 项目的建设旨在缓解新市民、青年人群体住房困难，解决城市住房突出问题进一步优化住房条件，提升发展环境，促进地方经济发展和社会稳定，为建设“吴越名城·幸福临安”做出贡献。	绩效实效： 天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目已完成拆迁场平、设计招标、监理招标等前期工作。 因临安区目前商品房库存数量大、去化周期长，商品房去库存面临较大压力，考虑到再建公共租赁房会加大临安目前存量商品的销售压力。经区政府研究决策，天目医药港 ZX11-D-25 号地块公共租赁住房项目暂缓建设。 截至 2024 年 1 月，杭州市临安区经济适用住房开发有限公司对该项目发行第一期专项债券资金 3,000.00 万元，并全部完成使用，均已用于该项目前期已完成工作的结算。

附件 1 天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住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	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	1
		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	2
		项目申请专项债券额度与实际需要匹配性	3	2
	绩效目标设定 （7分）	目标设立合理性	4	3
		目标设立明确性	3	3
决策类指标得分小计			26	21
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	1
		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	1
		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	32
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	4
	建设进度情况（4分）	完成及时性	4	3
	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	3
产出类指标得分小计			20	17
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	80
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	

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	
蔡碧云	注册会计师	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	
曹银莲	税务师	杭州钱王会计师事务所有限公司	
易建军	助理人员	杭州钱王会计师事务所有限公司	
王康禹	助理人员	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 15 日

专家组（评价组）组长（签字）：

2024 年 4 月 15 日

天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目

专项债券资金绩效评价报告

钱会所绩字（2024）第 2 号

杭州市临安区经济适用住房开发有限公司：

杭州钱王会计师事务所有限公司接受杭州市临安区经济适用住房开发有限公司（以下简称“经适房开发公司”）的委托，对 2023 年度天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目（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 年度天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住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

1.项目实施单位概况

项目实施单位：杭州市临安区经济适用住房开发有限公司。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

杭州市临安区经济适用住房开发有限公司系由浙江国兴投资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 2000 年 12 月 4 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 9133018572847089XK 号的《营业执照》；注册资本：人民币 10,000 万元；法定住所：浙江省杭州市临安区锦北街道武肃街 1805 号；经营期限：2003 年 9 月 11 日至长期；法定代表人：何晓斌。

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；商务代理代办服务；房地产经纪；市场营销策划；物业管理；房屋拆迁服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；建筑材料销售(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

2016年6月3日，国务院办公厅发文《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），提出以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。2021年7月2日，国务院办公厅又发文《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发【2021】22号），坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足。为着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，杭州制定发布了《杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案》，全力推动落实保障性租赁住房工作。“十四五”期间，发展保障性租赁住房是杭州市住房建设的重点任务，全市力争建设筹集保障性租赁住房33万套（间），年度租赁住房用地供应面积占出让住宅用地供应面积比例达到10%以上，新增保障性租赁住房套数占新增住房供应套数比例力争达到30%以上。根据计划，到2025年，以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系更加完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度更加定型，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，大城市住房突出问题基本解决。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

根据《杭州市人民政府办公厅关于加快杭州市公共租赁住房筹建工作的通知》（杭政办函【2021】60号文件）：自2021年12月起2年内，杭州市区开工建设250万平方米、约4万套公共租赁住房。其中，临安区负责筹建28.3万平方米，在2年内完成供地，其中第1年供地不少于总量的50%。公共租赁住房用地采用划拨供地形式，在原则上要在供地后6个月内开工、5年内全部竣工。根据区政府安排，由锦南地块和天外南两个地块共同承担第一年不少于14.15万方的建设规模。为此需要加快天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目的建设速度。

天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目完成后，有利于新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，解决城市住房突出问题，促进地方经济发展和社会稳定，为建设“吴越名城·幸福临安”做出贡献。

2023年5月4日，经杭州市临安区发展和改革局《关于天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目初步设计的批复》（临发改投【2023】29号）：批复同意天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目（简称“天目医药港项目”）建设内容与规模为：项目总建筑面积103,363.42平方米，其中地上计容建筑面积63,582.75平方米，地下建筑面积38,323.93平方米，架空层建筑

面积 1,456.74 平方米，总户数 972 户，机动车停车位 877 个。主要建设内容包括公共租赁住房及相关配套用房、综合管线、景观绿化、护坡等工程。项目主要经济指标为：容积率为 2.75，绿地率为 35%，建筑密度为 22%。天目医药港项目建设总投资概算 54,091.63 万元，建设资金由区财政统筹安排解决。

2024 年 1 月 5 日，经杭州市临安区发展和改革局《关于同意变更天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目概算的简复意见》（临发改投资简复【2024】1 号）：同意项目概算增加征地费用 2,757.26 万元，总投资概算由 54,091.63 万元变更为 56,931.61 万元。

3.项目实施情况

钱王会计师事务所
报告专用章24

天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目土地位于临安区玲珑街道锦南新城区块，系通过杭州市规划和自然资源局临安分局办理土地划拨取得，划拨宗地面积为 23,121.00 平方米；并分别于 2022 年 7 月 12 日、2023 年 5 月 31 日取得了杭州市规划和自然资源局批准颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 330112202200052 号）和《建设工程规划许可证》（建字第 330112202300073 号。

项目已完成拆迁场平，并经公开招投标程序确定勘察单位为中瀚设计集团有限公司，监理单位为浙江泛华工程咨询有限公司。但因临安区目前商品房库存数量大、去化周期长，商品房去库存面临较大压力，考虑到再建公共租赁房会加大临安目前存量商品房的销售压力，根据 2023 年 9 月 28 日杭州市临安区住房和城乡建设局《关于暂停相关公共租赁住房项目的函》，天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目暂停实施。鉴于项目开工建设的不确定性，2024 年 1 月 8 日，临安区发展和改革委员会函复杭州市发改委：建议将天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目从国家重大建设库的专项债项目储备库出库。

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

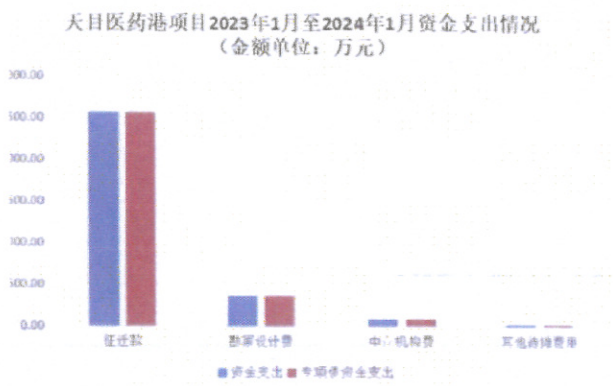
天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目专项债额度总计 35,000.00 万元，累计已发行债券资金 3,000.00 万元（2023 年 8 月发行 3,000.00 万元，并于 2023 年 8 月 21 日全额拨付至杭州市临安区经济适用住房开发有限公司（浦发银行杭州临安支行，银行账号：8654292029712）。

截至 2023 年 12 月 31 日，项目专户账面累计到位金额 3,000.00 万元，其中专项债资金 3,000.00 万元。

（2）账面支出情况

截至 2023 年 12 月 31 日，项目专户账面累计支出 724.62 万元，其中：2023 年账面累计支出 445.53 万元，专项债结余 2,554.47 万元，资金支出率 14.85%；2024 年 1 月，项目账面支出 2,563.40 元后，2023 年度发行的专项债 3,000.00 万元结余资金为 0，支出情况如下所示（含 2024 年 1 月支出部分，金额单位：万元）：

类　　别	资金支出	专项债资金支出
征迁款	2,550.00	2,550.00
勘察设计费	359.11	359.11
中介机构费	85.83	76.90
其他待摊费用	13.99	13.99
合　　计	3,008.93	3,000.00



支出明细详见《附件 2 天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目债券资金支出明细表》

（二）项目绩效目标及完成情况

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

1.项目绩效总体目标

天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目位于杭州市临安区玲珑街道，天目医药港锦南新城区块南部，飞翠路东侧，玲五路南侧，规划云锦路北侧，新增建设用地面积 23,121 平方米，护坡面积 6,932 平方米。项目总建筑面积 103,363.42 平方米，总户数 972 户，机动车停车位 877 个。

项目的建设旨在缓解新市民、青年人群体住房困难，解决城市住房突出问题进一步优化住房条件，提升发展环境，促进地方经济发展和社会稳定，为建设“吴越名城·幸福临安”做出贡献。

2.项目绩效阶段性目标

杭州市临安区经济适用住房开发有限公司作为天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目实施方，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

天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目系根据国务院办公厅《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）、《杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案》和《杭州市人民政府办公厅关于加快杭州市公共租赁住房筹建工作的通知》

（杭政办函【2021】60 号文件）等文件精神，为进一步完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系而立项，属于公益性项目，所属保障性安居工程领域，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，并依次取得杭州市临安区发展和改革局《关于天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目可行性研究报告的批复》（临发改投【2022】89 号）、《关于天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目初步设计的批复》（临发改投【2023】29 号）、《关于同意变更天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目概算的简复意见》（临发改投资简复【2024】1 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

天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目已经浙江允道律师事务所《关于天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目地方政府专项债券法律意见书》和杭州钱王会计师事务所有限公司《天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目收益与融资自求平衡财务评价报告》（钱会所核字(2023)第 3 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

天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住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

经适房开发公司于 2023 年 8 月 21 日取得天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目专项债券资金 3,000.00 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）债券资金支出与项目进度匹配度

经适房开发公司于 2023 年累计支付专项债券资金 445.53 万元，债券支出内容为勘察设计费、预算编制费等前期费用；于 2024 年 1 月累计支付专项债券资金 2,563.40 万元，债券支出内容为征地款、专项债财评及法评费用等。支付进度与项目进度基本保持一致，截止 2023 年 12 月 31 日，2023 年度发行的专项债券额度还结余资金 2,554.47 万元，滞留资金已于 2024 年 1 月全部使用，无结余资金。

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）；

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）；

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

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.杭州市临安区发展和改革局《关于天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目可行性研究报告的批复》（临发改投【2022】89号）、《关于天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目初步设计的批复》（临发改投【2023】29号）、《关于同意变更天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目概算的简复意见》（临发改投资简复【2024】1号）等相关审批文件；

2.浙江允道律师事务所《关于天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目地方政府专项债券法律意见书》（2023浙允非第6号）；

3.杭州钱王会计师事务所有限公司《天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目收益与融

资自求平衡财务评价报告》（钱会所咨字【2023】第3号）；

4.铭扬工程设计集团有限公司《天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目可行性研究报告》；

5..项目相关财务会计资料；

6.其他。

三、绩效评价情况

我们对2023年度天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住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。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

（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，全面准确地评价天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住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。天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目专项债是杭州市临安区政府为缓解新市民、青年人群体住房困难，解决城市住房突出问题进一步优化住房条件，提升发展环境，促进地方经济发展和社会稳定，以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租赁费收入、充电桩服务费收入、物业服务收入的净现金流入。

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，结合天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目实际情况，绩效评价项目组对城镇专项债发行、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 天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住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

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。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

2.绩效评价过程

评价工作组根据调查收集和准备的资料，结合天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住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 年度天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目专项债券资金绩效评价指标考核要求，审核了天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项

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。

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年度天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目专项债券资金绩效评分为**80分**，绩效等级为“**良好**”，详见《附件1 天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住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**	**21**
管理指标	**38**	**32**
产出指标	**20**	**17**
效益指标	**16**	**10**
评价得分	**100**	**80**

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

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

1.项目决策情况

（1）项目立项情况

①立项依据充分性

本项目是依据国务院办公厅《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）、《杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案》和《杭州市人民政府办公厅关于加快杭州市公共租赁住房筹建工作的通知》（杭政办函【2021】60号文件）等文件精神，为进一步完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，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。经项目组评价，天目医

药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住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经济适用住房开发有限公司，是一家以经济适用住房的开发、销售为主要业务的房地产公司。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，所属保障性安居工程领域，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。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

②立项程序规范性

本项目经杭州市临安区发展和改革局《关于天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目可行性研究报告的批复》（临发改投【2022】89 号）、《关于天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目初步设计的批复》（临发改投【2023】29 号）、《关于同意变更天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目概算的简复意见》（临发改投资简复【2024】1 号）等相关文件同意批复，确定杭州市临安区经济适用住房开发有限公司为天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目实施单位，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，但由于临安区目前商品房库存数量大、去化周期长，商品房去库存面临较大压力，考虑到再建公共租赁房会加大临安目前存量商品房的销售压力，经区政府研究决策，天目医药港 ZX11-D-25 号地块公共租赁住房项目于 2023 年 9 月 28 日通知暂缓建设，2023 年度专项债资金使用了 445.53 万元，专项

债券资金存在滞留，滞留资金已于 2024 年 1 月支付项目前期征地费用等，截止 2024 年 1 月 31 日，专项债资金已使用完毕，不存在结余，权重分 3 分，实际得分 1 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，是属于公益性项目，所属保障性安居工程领域，按原定计划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。鉴于目前项目已被暂缓，导致后期项目收益存在较大不确定性，权重分 3 分，实际得分 2 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 2023 年度专项债券额度与项目建设的实际需要未完全匹配，存在一定的期间错配（项目暂缓所致），权重分 3 分，实际得分 2 分。

（4）项目绩效目标设定情况

①目标设立合理性

杭州市临安区经济适用住房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，但在后期实际执行时，因宏观经济形势变化，房地产行业较为惨淡，天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目的建设可能会进一步导致临安区商品房去库存困难，项目目标设立前期未能充分预见未来房地产行业的形势，权重分 4 分，实际得分 3 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 0.5 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0.5分。

②目标设立明确性

天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住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

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

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。

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

项目资金拨付进度按计划执行，但因为项目被暂缓的客观原因导致专项债资金部分滞留，滞留资金已于 2024 年 1 月支付完毕，资金拨付和支出进度与项目实施进度不完全匹配。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。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

⑤项目收入、成本及预期收益合理性

根据杭州钱王会计师事务所有限公司出具的《天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目收益与融资自求平衡财务评价报告》（钱会所咨字【2023】第 3 号）对天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目收益与融资自求平衡情况进行评估，认为天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目的营运收入有实际业务支撑，基本符合市场情况，成本测算符合商业运营模式，预期收益具有合理性，提供了稳定的现金流入，满足专项债发行还本付息要求。而项目暂缓后，导致上述测算的项目收益存在重大不确定性，权重分 3 分，实际得分 1 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

根据杭州钱王会计师事务所有限公司出具的《天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目收益与融资自求平衡财务评价报告》（钱会所咨字【2023】第 3 号），在项目专项债券存续期内总运营收入为 101,866.92 万元，总运营成本为 1,362.95 万元（其中：运营成本 1,018.68 万元，相关税费 344.27 万元），总运营收益为 100,503.97 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 100,503.97 万元，对应本项目融资到期本息总 61,600.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.63。项目全生命周期预期收益与专项债券规模匹配。而项目暂缓后，导致上述测算的项目收益存在重大不确定性，权重分 3 分，实际得分 1 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，但因项目已被暂缓，后期存在重大不确定性，权重分 3 分，实际得分 2 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。针对杭州市发改委下发的关于天目医药港 ZX11-D-25 号地块公共租赁住房项目未及时开工要求立整立改的工作提示函，临安区发展和改革委员会已函复整改，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

项目沿革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）财务管理

①财务制度健全性

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

经评价组数据采集和现场核查，经适房开发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，经适房开发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。

③管理制度健全性

经评价组数据采集和现场核查，经适房开发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，经适房开发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，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，项目开展了部分前期工作后，因考虑到目前临安区整体商品

房库存量较大，去库存困难，再建公共租赁房会加大临安目前存量商品的销售压力的客观情况，经相关部门要求暂缓项目建设。根据实际完成率＝（实际产出数／计划产出数）×100%，实际完成未达到计划产出数，权重分 4 分，实际得分 3 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，因项目已暂缓建设，项目建设质量达标情况无从评价，该项权重分 4 分，实际得分暂按 4 分。

（3）项目建设进度情况

项目因客观原因暂缓建设，权重分 4 分，实际得分 3 分。

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

（4）项目建设成本情况

项目因客观原因暂缓建设，相关施工工程尚未进行招投标，权重分 4 分，实际得分暂按 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 3,000.00 万元，全年实际执行数为 445.53 万元，执行率为 14.85%，2023 年度项目滞留债券资金已于 2024 年 1 月使用完毕（项目暂缓的客观原因所致），专项债券资金的实际成本基本合理可控，权重分 4 分，实际得分 3 分。

4.项目效益情况

（1）项目综合效益实现情况

天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目实施，原为旨在缓解新市民、青年人群体住房困难，解决城市住房突出问题进一步优化住房条件，提升发展环境，促进地方经济发展和社会稳定，为建设“吴越名城·幸福临安”做出贡献。然而目前来看，随着疫情后的宏观经济下行，房地产行业低迷，临安区商品房去库存困难，天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目实施会加大临安目前存量商品的销售压力。权重 4 分，实际得分 2 分。

（2）项目带动社会有效投资情况

天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目实施具有公益性质，原计划为临安区发展提供更好的营商环境和投资立场，吸引外地人流、物流和资金导向本地，为临安城市化建设奠定坚实基础，但由于客观形势的变化，带动社会有效投资存在较大不确定性，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

项目初衷是以浙江省住房和城乡建设厅《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）、《杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案》和《杭州市人民政府

办公厅关于加快杭州市公共租赁住房筹建工作的通知》（杭政办函【2021】60 号文件）等文件为依据，既符合于国家、地方的“十四五”发展规划，又符合于国家、地方的产业发展政策，是“为民、利民”的民心工程，项目实施原是对国家及本地区重大区域发展战略的高度支持。项目的暂缓也是综合考虑区域经济发展情况，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，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

专项债券资金需求方面，经适房开发公司基本保证专项债券资金运用的有效性，做好了项目推进与实际融资需求的对接。结合预算编制将实体工程量与实际资金需求之间的关系勾稽，较为精准地编制全面预算；专项债券资金管理方面，公司采用“不冒编需求、发行即可用，一用成实物”三辆马车并驾齐驱的方式，在满足财政补助资金与预算衔接需求的同时，亦为公司其余重要建设项目腾挪出了资金空间；专项债券资金执行方面，公司与主管部门及时对接，夯实各类财政补助资金，严丝合缝，避免出现少编多编，导致影响项目推进和执行的出现；项目总体管理方面，及时根据宏观经济环境的变化调整项目推进情况，不盲目推进，及时止损。

（二）建议

建议在项目前期立项阶段，充分考虑区域总体发展情况及未来经济环境的变化，综合当前与潜在因素后确定项目推进的必要性，对项目的立项实施需慎之又慎，减少财政资金不必要的支出；鉴于项目暂缓导致后期预期收益的重大不确定性，项目各方需及时调整项目所在地块的后期规划，争取调整收益方向，以弥补前期投入，确保弥补 2023 年度专项债券的本息偿付。

六、附件

附件 1 ：天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住房项目专项债券资金绩效评价指标表

附件 2 ：天目医药港 ZX11-D-25 地块公共租赁住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 15 日

附件1

天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目专项债券资金绩效评价指标表

项目单位（盖章）：杭州市临安区经济适用住房开发有限公司

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，属于部门职所能；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	1	
		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	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是否与项目建设的实际需要相匹配。	3	2	
	绩效目标设定（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	3	
		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	1	
		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	1	
		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	1	
		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	2	
	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	

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

附件1

天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目专项债券资金绩效评价指标表

项目单位（盖章）：杭州市临安区经济适用住房开发有限公司

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				
	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	
	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	3	项目已暂缓建设
	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	4	
	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	3	
	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	3	
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	80	

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

附表2

天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目专项债支出明细表

期间：2023年度及2024年1月

付款单位：杭州市临安区经济适用住房开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	支付时间	入账凭证	摘要	收款单位	类别	支出金额（含税）	其中：专项债支付	备注
1	2023.02	004#	测绘费	杭州临安绿润土地勘测规划设计有限公司	其他待摊费用	13,871.00	13,871.00	
3	2023.06	022#	日照分析设计费	天合联创设计有限公司	勘察设计费	65,000.00	65,000.00	
4	2023.06	026#	主体图审设计费，付至40%	中瀚设计集团有限公司	勘察设计费	1,240,455.00	1,240,455.00	
5	2023.06	075#	地灾评估费	核工业西南勘察设计研究院有限公司杭州分院	中介机构费	32,000.00	32,000.00	
6	2023.07	011#	水土保持补偿费	国家税务总局杭州市临安区税务局	其他待摊费用	19,233.90	19,233.90	
7	2023.07	014#	施工图审费	浙江金盾建设工程施工图审查中心	其他待摊费用	28,238.00	28,238.00	
8	2023.07	027#	水土保持方案编制，42.11%	杭州江禾水利设计咨询有限公司	其他待摊费用	40,000.00	40,000.00	
9	2023.08	055#	交通组织专篇编制费	浙江宜路工程管理咨询集团有限公司	中介机构费	75,000.00	75,000.00	
10	2023.09	023#	地下室BIM设计费	杭州拓境工程科技有限公司	勘察设计费	139,860.00	139,860.00	
12	2023.10	027#	招标代理、专家评审费	中纬工程管理咨询有限公司临安分公司	招投标费	31,628.83	31,628.83	
13	2023.10	051#	边坡工程详勘	浙江化工工程地质勘察院有限公司	勘察设计费	93,800.00	93,800.00	
14	2023.10	053#	边坡工程设计费	浙江化工工程地质勘察院有限公司	勘察设计费	50,000.00	50,000.00	
15	2023.10	055#	护坡复绿方案设计及临时使用林专用报批服务	杭州临安源益林业勘测规划设计有限公司	勘察设计费	60,000.00	60,000.00	
16	2023.10	057#	节能评估和能效测评费	杭州格致节能环保科技有限公司	中介机构费	68,000.00	68,000.00	
17	2023.11	031#	岩土勘察费	浙江化工工程地质勘察院有限公司	勘察设计费	288,000.00	288,000.00	

杭州钱王会计师事务所
报告专用章24

附表2

天目医药港ZX11-D-25地块公共租赁住房项目专项债支出明细表

期间：2023年度及2024年1月

付款单位：杭州市临安区经济适用住房开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	支付时间	入账凭证	摘要	收款单位	类别	支出金额（含税）	其中：专项债支付	备注
18	2023.12	006#	预算编制费	浙江华耀建设咨询有限公司临安分公司	中介机构费	553,301.00	553,301.00	
19	2023.12	022#	设计招标公证费	浙江省杭州市临安公证处	招投标费	3,000.00	3,000.00	
20	2023.12	089#	施工图设计合同	中瀚设计集团有限公司	勘察设计费	1,653,940.00	1,653,940.00	
2023年支出小计						4,455,327.73	4,455,327.73	
21	2024.01	001#	23年专项债法评费	浙江允道律师事务所	中介机构费	50,000.00	44,672.27	
22	2024.01	002#	23年专项债财评费	杭州钱王会计师事务所有限公司	中介机构费	80,000.00		
23	2024.01	003#	征地款	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司	征迁款	25,500,000.00	25,500,000.00	
24	2024.01	064#	全过程工程咨询招投标公证费	浙江省杭州市临安公证处	招投标费	4,000.00		
2024年1月支出小计						25,634,000.00	25,544,672.27	
合 计						**30,089,327.73**	**30,000,000.00**	

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

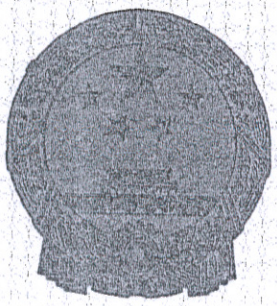
登记机关　杭州市临安区市场监督管理局

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 蔡晓玉
Full name

性　　别 女
Sex

出生日期 1965-12-26
Date of birth

工作单位 杭州钱王会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 330124651226002
Identity card No.

证书编号：330000330493
No. of Certificate

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

发证日期：1996年03月28日
Date of Issuance /y /m /d

年检记录

年检合格

中国注册会计师协会 2022

杭州钱王会计师事务所有限公司

年检结果 年检通过

最后年检时间 2022年07月

蔡晓玉

会员编号 330000330493

蔡晓玉的年检二维码

中华人民共和国

注册会计师证书

The People's Republic of China

Certificate of Certified Public Accountant

姓名 Full name: 蔡碧云

性别 Sex: 女

出生日期 Date of birth: 1994-03-20

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.: 330124199403200036X

证书编号: 330003040003
No. of Certificate

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

发证日期: 2020 年 04 月 08 日
Date of Issuance /y /m /d

4

杭州钱王会计师事务所有限公司 330185100052

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

年检结果

年检通过

最后年检时间

2023年06月

蔡碧云 330003040003

蔡碧云

会员编号 330003040003