临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程
地方政府专项债券项目资金

绩 效 评 价

浙印绩效字〔2024〕第001号

浙江印相会计师事务所有限公司

2024 年 4 月 15 日

地方政府专项债券项目资金

绩效评价报告

浙印会绩字〔2024〕第 001 号

项目名称 临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程

项目单位 杭州市临安区国瑞大成建设管理有限公司

主管部门 _____

评价类型：事前评价☐　事中评价 ☑　事后评价☐

评价机构：中介机构 ☑　部门（单位）评价组☐

一、项目基本概况				
项目负责人	胡旭良	联系电话		
项目实施地址	杭州市临安区玲珑-锦南产业区		邮编	
项目起止时间	2022 年 1 月-2023 年 12 月			
计划安排资金（万元）	158,949.05	实际到位资金（万元）	133,759.43	
其中：中央财政		其中：中央财政		
省财政		省财政		
市财政		市财政		
专项债	118,000.00	专项债	93,000.00	
自有资金	40,949.05	自有资金	40,759.43	
累计实际支出（万元）	133,759.43			

二、项目支出明细情况		
支出内容（经济科目）	累计计划支出数	累计实际支出数
工程建设费（万元）	109,449.05	133,759.43
支出合计	109,449.05	133,759.43

三、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	1、根据项目可行性研究报告（实施方案）、批复文件等，加强对项目实施过程的管理和监控，加快项目实施，严格控制建设成本，保障项目按时、按质完成，项目100%按计划进度施工，投资额不超过批复概算，项目质量达标率达100%，尽快改造完成并投入使用、产生收益，确保项目收益和融资自求平衡，防范债务风险。锦溪二期河道治理及绿道建设项目建设周期为2年（2022-2023年），玲珑1号地块综合开发项目建设周期为3年（2022-2024年），玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目建设周期为5年（2022-2026年）。 2、社会公众对项目实施预期效果的满意程度达90%以上。 3、加强对专项债资金的管理，按时偿还利息；充分考虑专项债风险，制定符合实际、切实有效的专项债风险管控措施。	1、锦溪二期河道治理及绿道建设项目于2022年10月10日开工，于2023年4月30日办理竣工验收，验收合格。玲珑1号地块综合开发项目和玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目未按计划开工。 2、通过对玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目、锦溪二期河道治理及绿道建设项目以及玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目的满意度调查，项目满意度为一般。 3、根据专项债利息偿付计划，已按时偿还专项债利息。
评价结论	通过对收集的资料和问卷进行分析,对照评价指标进行综合评价,得出临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目项目绩效评价得分92分,等次为优秀。	

问题与建议	问题如下： 1、子项目玲珑小堰山产业区基础设施配套项目、玲珑1号地块综合开发项目小微企业园和配套道路均未计划开工。 2、项目虽设立绩效总体目标，但绩效指标不够细化，可衡量性较弱。 建议如下： 1、应采取有效措施保证按计划完成施工进度。 2、加强绩效目标的科学性、可衡量性，依据年度支持项目的实际情况制定，如果项目实施前制定的指标存在问题要及时整改。除此之外，需要加强绩效评价工作培训，提高相关专业水平。

四、评价人员

姓　名	职称/职务	单　位	签　字
赵海	评价组组长	浙江印相会计师事务所有限公司	赵海
汪婷云	评价组成员	浙江印相会计师事务所有限公司	汪婷
王洪	评价组成员	浙江印相会计师事务所有限公司	王洪

填报人（签字）：赵海

评价机构（盖章）：浙江印相会计师事务所有限公司 330183024810 4

2024 年 4 月 15

报告综述（文字部分）

为加强地方政府专项债券项目资金管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，根据《地方政府专项债务预算管理办法》(财预(2016)155 号)、《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)和《浙江省财政厅关于开展 2024 年度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)等文件精神，杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司委托浙江印相会计师事务所对其子公司杭州市临安区国瑞大成建设管理有限公司（原杭州市临安区国瑞大成投资开发有限公司）实施的临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程 2023 年地方政府专项债券资金使用情况进行绩效评价，浙江印相会计师事务所及时组织了评价小组负责本次评价工作。在认真阅读了项目基础资料后，评价小组针对临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程地方政府专项债券项目资金使用的实际情况设计了绩效评价指标体系和评价实施方案， 2024 年 4 月 1 日–14 日，在杭州市临安区国瑞大成建设管理有限公司相关人员陪同下，评价小组实地查看了项目实施情况并对项目进行了满意度调查，同时，在外勤期间对项目绩效评价所需的资料进行了收集。随后，评价小组将收集的证据进行分类整理，将同一评价指标从不同来源收集的证据进行对比和交叉验证，剔除错误的信息，筛选和确定可用于绩效评价的有效证据。评价小组以有效证据为基础，依据评价规则，逐项对评价指标进行评分，最终得出评价结论，并对评价中发现的问题进行了总结，提出了相应地参考建议。现将临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程地方政府专项债券资金使用的绩效评价情况报告如下：

一、基本情况

（一）项目概况

1、项目背景

（1）新时期对创新驱动发展战略提出了更高要求，临安传统产业转型和科技创新面临新的机遇和挑战。

我们国家已经进入创新型国家行列，科技进步对经济增长的贡献率大幅上升，党的十八大明确提出实施创新驱动发展战略的战略方针，科技创新是提高社会生产力和综合国力的战略支撑，必须摆在国家发展全局的核心位置。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年(2021–2025 年)规划和 2035 年远景目标纲要》对实施创新驱动发展战略进行了详细

阐述，提出坚持创新驱动发展，全面塑造发展新优势。坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位，把科技自立自强作为国家发展的战略支撑，面向世界科技前沿、面向经济主战场、面向国家重大需求、面向人民生命健康，深入实施科教兴国战略、人才强国战略、创新驱动发展战略，完善国家创新体系，加快建设科技强国。

党中央、国务院作出实施创新驱动发展战略的决定以来，各级党委、政府高度重视科技创新和“双创”行动工作，全社会对科技创新空前关注，工作力度、投入力度不断加大，大众创业、万众创新面临着难得的机遇。《浙江省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确提出，努力打造三大科创高地。创新型人才队伍建设、体制机制改革、重大平台打造、创新主体培育等取得重大突破，R&D 经费支出占 GDP 比重达到 3.3%左右，重要指标实现“六倍增六提升”，初步建成一批大科学装置，基本形成新型实验室体系、区域性创新平台体系、企业技术创新体系，基本建成国际一流的“互联网+”科创高地，初步建成国际一流的生命健康科创高地、新材料科创高地，高水平创新型省份和科技强省、人才强省建设取得重大进展，在科技创新、产业创新方面走在前列。

当前和今后一个时期，临安正处于加快转变经济发展方式、全面建设共同富裕示范区的关键时期，经济社会发展对教育事业和科技发展提出了新的更高的要求。加快构筑现代都市、加快推进产业升级、加快创建智慧城市、加快建设生态文明、加快提升生活品质，都需要教育科技在人才支撑、知识服务上作出更大贡献，在科技引领、创新驱动上提供新的要素保障，同时也需要在不断满足城乡人民群众多层次多样化的需求、促进社会和谐上有所作为。

（2）杭州城西科创大走廊的蓬勃发展

“十四五”时期，创新仍是引领发展的第一动力，浙江把创新驱动列为首位战略。规划建设杭州城西科创大走廊，是贯彻落实全国科技创新大会精神、深入实施创新驱动发展战略、补齐科技创新第一短板、推动供给侧结构性改革的重要举措，对全省发展具有牵引性作用的大事科创大走廊东起浙江大学紫金港校区，经未来科技城、青山湖科技城、临安锦南新城，西至浙江农林大学，跨西湖区、余杭区和临安区，全长约 35 公里，总面积约 224 平方公里。这是一条云集大产业、大智慧和众多创新大咖、创业大 V 的大走廊，正涌动着创新创业的大气象。城西科创大走廊以打造“中国版硅谷”为战略定位，构建完整的创新创业生态体系，形成全国乃至全球知名的创新创业高地;力图整合人才、资本、数据等高端要素，形成区域创新发展的产业集聚合力有效发挥核心地区对区域内外的辐射溢出效应，占据全球价值链和全球创新体系的有力居位。

玲珑-锦南产业区位于杭州城西科创大走廊规划范围，又是临安区轨道交通终点，区位优势突出，生态优势明显。玲珑街道和锦南新城正在抢抓历史机遇，以玲珑电线电缆和复合

装饰材料产业为主攻方向的国家特色产业基地，坚定不移实施创新驱动发展战略，努力实现跨越式发展。

（3）国家及地方相关政策背景

为促进科创园区发展壮大，国家、浙江省制定了一系列扶持科技小微企业和园区事业的政策措施，体现了建设新制造业经济的战略导向。浙江省建设提升小微企业园，一方面，有利于破解土地要素制约，提高亩均产出效率，解决发展空间不足问题；另一方面，有利于聚焦服务供给，提升服务功能，改善发展环境，促进小微企业集聚和提升发展;另外，提升建设小微企业园也为浙江的中小县市提供了新的发展思路，即聚焦当地的特色产业和中小微企业，这也与前两年的特色小镇发展思路不谋而合，二者形成浙江省产业创新发展的载体“双子星”。

2、实施依据

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目于2022年4月1日经过杭州市临安区发展和改革局签发的临发改投〔2022〕38 号文件《关于临安区临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程可行性研究报告的批复》批准。建设工期：5年。

3、项目实施范围及主要内容

本次评价对象为临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程，项目总投资 276,949.05 万元，其中，工程建设费为151,500.00万元，征地拆迁费107,000.00万元，其他费为18,449.05万元，分三个子项目，具体如下：

序号	项目名称	主要建设内容
1	玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目	项目位于九州街以南、锦溪以西、高速以北、兴禹街以东，占地面积1251亩，对该产业区块配套市政道路等基础设施进行建设。其中征地拆迁和场地平整面积1251亩；流霞街工程，道路全长 683 米，桥梁长度 80米，规划断面宽度 24米；规划二路工程，道路全长 732 米，规划断面宽度 18米；小堰山路工程，道路全长1072 米，桥梁长度80 米，规划断面宽度 18 米；吴九路工程，道路全长 825 米，规划断面宽度 24 米；锦溪北路工程，道路全长 694 米，规划断面宽度 12 米；新城南路工程，道路全长 4258 米，隧道全长 820 米，桥梁长度 80 米，规划断面宽度 30米。

2	玲珑1号地块综合开发项目	项目位于九州街沿线，占地317亩，开发建设小微企业园及配套道路，新增总建筑面积560000平方米，其中地上建筑面积400000平方米，地下建筑面积160000平方米，容积率1.89，绿化42000平方米，广场及道路95333平方米，建筑占地面积74000平方米，停车位4000个。
3	锦溪二期河道治理及绿道建设项目	项目连接锦溪绿道一期至高速公路以北区域，主要包括水利工程、截污纳管工程、景观工程、河岸绿化工程、照明工程、附属设施等工综合治理改造，不涉及新增建设用地。项目河道现状宽20-30米，全长约2公里，总用地面积约为87579平方米，其中：河道水域面积54673平方米，陆上面积32906平方米。

4、组织实施情况

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目分为3个子项，均计划从2022年开始建设，其中：锦溪二期河道治理及绿道建设项目建设周期为2年（2022-2023年），玲珑1号地块综合开发项目建设周期为3年（2022-2024年），玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目建设周期为5年（2022-2026年）。

锦溪二期河道治理及绿道建设项目于2022年10月10日开工，于2023年4月30日办理竣工验收，验收合格。施工单位为杭州伟业建设集团有限公司，建设单位杭州市临安区国

瑞大成建设管理有限公司，设计单位为西城工程设计集团有限公司，监理单位浙江致远工程管理有限公司。

玲珑 1 号地块综合开发项目位于九州街沿线主要包括开发建设小微企业园和配套道路，其中：配套道路于 2023 年 2 月 17 日开工，施工单位为浙江锦华建设有限公司，建设单位为杭州市临安区国瑞大成建设管理有限公司，设计单位为汉嘉设计集团股份有限公司，勘察单位为杭州临安大地规划勘测有限公司，监理单位为浙江元正工程管理有限公司，截止 2023 年 12 月 31 日道路部分已基本完成，尚有一座桥梁尚未完成，尚未办理验收；小微企业园截止 2023.12.31 已完成前期招标工作，施工单位为浙江新盛建设集团有限公司，建设单位为杭州市临安区国瑞大成建设管理有限公司，设计单位为杭州市建筑设计研究院有限公司，监理单位为浙江明康工程咨询有限公司。将于 2024 年 1 月开工，预计完工时间为 2026 年 2 月 27 日。

玲珑小堰山产业区基础设施配套项目已于 2023 年 7 月 4 日完成规划选址和用地预审，于 2023 年 7 月 28 日完成勘察设计招标，设计单位为武汉市政工程设计研究院有限责任公司，截止 2023 年 12 月 31 日项目尚未开工。

5、专项债资金投入和使用情况

本项目概算 276,949.05 万元，其中：财政资金统筹保障 69,249.05 万元，占 25%；计划发行地方政府专项债券 207,700.00 万元，占 75%，截止 2023 年 12 月 31 日累计已发行专项债 93,000.00 万元，历次发行情况如下：

①2022 年 5 月已发行 53,000.00 万元，期限为 15 年，每半年支付利息一次，到期一次性偿还本金，实际发行利率 3.13%；

②2023 年 2 月已发行 25,000.00 万元，期限为 15 年，每半年支付利息一次，到期一次性偿还本金，实际发行利率 3.14%；

③2023 年 8 月已发行 15,000.00 万元，期限为 15 年，每半年支付利息一次，到期一次性偿还本金，实际发行利率 2.84%；

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程资金管理方面严格按照《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）的规定执行。

根据《临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告》2022-2023 年计划发行债券 118,000 万元，财政资金统筹保障 40,949.05 万元，合计 158,949.05 万元，计划 2022-2023 年建设资金投入 109,449.05 万元；2022- 2023 年度地方政府专项债券资金到位 93,000.00 万元，财政资金统筹保障 40,759.43 万元，合计 133,759.43 万元。由于个别子项目启动缓慢，考虑资金需求时间变化，原计划 2023 年下半年发行债券 25000 万元，调整至 2024 年发行，确保资金使用效率。

截止 2023 年 12 月 31 日累计投入资金为 133,759.43 万元（其中：2022 年投入资金 55,131.50 万元，2023 年 78,627.93 万元），资金使用率 100.00%；实际投资完成额超过计划投资完成额 24,310.38 万元（133,759.43 万元-109,449.05 万元）。

资金拨付程序规范，资金使用合格。

（二）项目绩效目标

总体目标：完成临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程建设内容，完成投资额，进行成本控制、进度控制、质量控制和安全施工控制，包括玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目、玲珑 1 号地块综合开发项目、锦溪二期河道治理及绿道建设项目三个子项目。

阶段性目标：按进度推进工程建设累计完成投资额 133,759.43 万元，确保锦溪二期河道治理及绿道建设项目在 2023 年底完成竣工验收，推进玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目、玲珑 1 号地块综合开发项目建设，完成年度投资额计划，加强成本控制、进度控制、质量控制和安全施工控制。

二、绩效评价工作开展情况

（一）绩效评价的目的、对象和范围

1、绩效评价的目的

运用科学、规范的绩效评价方法，客观、公正地对2023年度政府专项债券项目资金进行综合评价，全面考察项目的预算、实施、管理、结果及影响。通过绩效评价，为加快推进预算绩效管理，加强评价结果应用，提升财政管理科学化、精细化水平提供有效信息。

2、绩效评价的对象

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程

3、绩效评价的范围

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目地方政府专项债券资金绩效评价时间为2023年1月1日至2023年12月31日，评价内容为2023 年浙江省其他项目收益专项债券(一~五期)发行的25000万元和2023年浙江省其他项目收益专项债券(二十三~二十八期)发行的15000万元的专项债券资金使用情况及利息支付情况。

（二）绩效评价原则、评价指标体系、评价方法、评价标准

1、绩效评价原则

坚持科学规范、公正公开、分级分类和绩效相关的原则，坚持经济效益、社会效益和生态效益相结合的原则。

2、评价指标体系

绩效评价指标分值 100.00 分，绩效评价指标分为两部分，第一部分决策和管理指标，分值63.00分；第二部分产出和效果指标，分值37.00分。绩效评价等级表如下：

分值	90分（含）以上	80分（含）至90分	60分（含）至80分	60分以下
等级	优	良	中	差

3、评价方法

（1）比较法：通过对绩效目标与实施产出效果、历史数据与当期同类数据的比较，综合分析绩效项目实现程度。

（2）因素分析法：体现为对项目类型不同、项目实施具体情况不同进行分析。

（3）成本效益分析法：指将一定时期内的支出与效益进行对比分析，以评价绩效目标的实现程度。结合预算支出确定的目标，比较支出所产生的效益和付出的成本。其适用范围有一定的局限性，主要适用于成本和效益都能准确计量的项目。一般情况下，以社会效益为

主的支出项目不宜采用该方法。

（4）公众评判法：通过专家评估、公众问卷及抽样调查等对财政支出效果进行评判，评价绩效目标实现程度。对于无法直接用指标计量其效益的支出项目，可以选择有关专家进行评估并对社会公众进行问卷调查，以评价其效益，可用于对公共部门和财政投资兴建的公共设施进行评价。

（5）最低成本法：通过对效益确定但不易计量的多个同类对象的实施成本进行比较，评价绩效目标的实现程度。在使用最低成本法的同时，需要明确不同对象的产出和结果，并适当选取其他方式综合进行绩效评价。

4、评价标准

（1）《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）

（2）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）

（3）《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）

（4）《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）

（5）《浙江省财政厅关于开展 2024 年度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）

（6）《财务管理制度》

（7）《建设项目管理制度》

（8）其他相关依据

（三）、绩效评价工作过程

1、绩效评价具体实施过程

本次绩效评价成立了评价工作组，经过前期准备、收集基础资料、审核基础资料、现场勘察、综合分析评价等阶段，对 2023 年度地方政府专项债券项目资金开展了绩效评价。

（1） 收集评价资料

评价工作组根据评价工作的需要和要求，向项目组织执行单位下发资料清单，收集绩效评价资料，主要包括：

①被评价单位基本概况，如单位职能、事业发展规划、预决算情况，项目立项依据等；

②绩效目标及其设立依据和调整情况；

③管理措施及组织实施情况；

④被评价单位总结分析的绩效目标完成情况及绩效报告；

⑤与绩效评价相关的计划标准、行业标准、历史标准等；

⑥其他必要的相关资料等。

（2） 审核评价资料

评价小组对收集的评价资料进行分类整理，对所收集的资料进行核实和全面分析，要求被评价单位对缺失的资料及时补充，对存在疑问的重要基础资料进行解释说明。

通过基础资料的审核，了解被评价对象的基本情况，分析被评价对象可能存在的问题，根据工作需要确定要进行实地勘查的项目，为必要的现场勘查做好准备。

（3） 现场勘查

评价小组指派评价人员深入被评价项目，必要时到项目实施现场进行实地考察验证。

（4） 综合分析评价

①评价工作组根据所收集和审核的基础资料，结合现场勘查的有关情况，整理出绩效评价所需的基本资料和数据。

②评价工作组按照评价工作方案确定的评价指标、评价标准和评价方法，根据评价基础数据，对评价对象的绩效情况进行全面的定量、定性分析和综合评价，进行量化打分，形成评价初步结论。

③评价工作组将初步评价结论和有关说明送达被评价单位并征求意见，同时将评价结论、调整事项、调查结果等送达评价组织机构审阅。

2、撰写和提交绩效评价报告

绩效评价工作组按照整理的评价资料，依据评价形成的结论，结合被评价单位反馈的意见，按照既定的格式和内容要求撰写绩效评价初步报告，形成初步评价结果。

三、综合评价情况及评论结论

截止 2023 年度临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程专项债券资金累计拨付 93,000.00 万元（其中 2022 年度 53,000.00 万元，2023 年度 40,000.00 万元），资金使用基本按照有关文件和规章制度执行，资金支出层层审批。专项债券资金投入基本取得了社会效益、经济效益，基本完成了当年专项债券资金绩效目标。专项债券资金绩效评价得分为 92 分，评级为优、绩效评价评分表详见附件 1。

四、绩效评价指标分析

（一）项目决策情况

项目决策情况从评价得分情况看，此项评价满分为 24 分，绩效评价得分 22 分，得分率

91.67%，具体分析如下：

一级指标	二级指标	三级指标	评价依据	评价得分
决策	项目立项批复情况	立项依据充分性（3分）	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，属于部门履职所需；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。	3
		立项程序合规性（3分）	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
	项目完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作情况	前期工作准备充分性（3分）	勘察、设计、用地、环评、施工许可等各项前期工作是否按要求在计划的时间内完成，是否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。	3
		前期工作开展规范性（3分）	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。	3
	项目符合专项债券支持领域和方向情况	项目与专项债券支持领域和方向匹配性（3分）	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
		项目申请专项债券额度与实际需要匹配性（3分）	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
	项目绩效目标设定情况	目标设立合理性（3分）	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。	3
		目标设立明确性（3分）	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。	1

1、项目立项批复情况。

（1）立项依据充分性

评价依据：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，属于部门履职所需；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。

评价结论：本项目属于产业园区基础设施类的公益性项目，为专项债券项目的支持方向，

符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策，属于主管部门职责范围，属于公共财政支持范围，符合“事权与支出责任相匹配”原则，并未与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复。项目立项依据充分。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（2）立项程序合规性

评价依据：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。

评价结论：本项目已完成项目建议书、可行性研究报告、项目收益与融资自求平衡方案、事前绩效评估报告等多项报告，本项目《项目建议书》和《可行性研究报告》已经杭州市临安区发展和改革局批复（临发改投[2022]13 号、临发改投[2022] 38 号），项目代码为2201-330112-04-01-761518。项目立项程序合规。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 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

评价依据：勘察、设计、用地、环评、施工许可等各项前期工作是否按要求在计划的时间内完成，是否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。

评价结论：本项目勘察、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。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（2）前期工作开展规范性

评价依据：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。

评价结论：本项目勘察、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；项目正式开工前用地、规划、施工许可证等相关材料和各项证照齐全。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 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

评价依据：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。

评价结论：本项目属于市政和产业园区基础设施项目，为专项债券项目的支持方向。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（2）项目申请专项债券额度与实际需要匹配性

评价依据：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。

评价结论：本项目申请 2022-2023 年度专项债券 93,000.00 万元，项目申请专项债券额度与项目建设的实际需要基本匹配。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

4、项目绩效目标设定情况

（1）目标设立合理性

评价依据：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。

评价结论：本项目设立总体绩效目标为完成全部建设内容，完成投资额，成本控制良好，进度控制良好，项目计划 2026 年 12 月底完工。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（2）目标设立明确性

评价依据：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。

评价结论：本项目虽设立绩效总体目标，但绩效指标不够细化，可衡量性较弱。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 1.00 分。

（二）项目管理情况

项目管理情况从评价得分情况看，此项评价满分为 39 分，绩效评价得分 38 分，得分率 97.44%，具体分析如下：

一级指标	二级指标	三级指标	评价依据	评价得分
管理	专项债券管理	专项债券预算管理情况（3分）	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。	3
		债券资金按规定用途使用情况（3分）	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	3

			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。	
		资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配性（3分）	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。	3
		专项债券本息偿还计划执行情况（3分）	专项债券本息是否按规定时间、规定金额进行偿还。	3
		项目收入、成本及预期收益合理性（3分）	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
		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分）	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
		专项债券期限与项目期限匹配情况（3分）	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
	专项债券项目信息管理	专项债券项目信息公开情况（3分）	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
		信息系统管理使用情况（3分）	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
	其他财务、采购和管理情况	财务制度健全性（3分）	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。	3
		财务管理有效性（3分）	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。	3
		管理制度健全性（3分）	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。	3
		管理规范性（3分）	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

1、专项债券管理

（1）专项债券预算管理情况

评价依据：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。

评价结论：本项目专项债券收支、还本付息和专项收入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。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（2）债券资金按规定用途使用情况

评价依据：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。

评价结论：本项目专项债券资金是符合《财政专项资金管理办法》、《财务管理制度》等规定的，2022-2023 年专项债券资金累计拨付 93,000.00 万元，债券资金按规定用途已全部使用，专项债券资金的实际成本合理可控，不存在闲置资金，不存在违规行为。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（3）资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配性

评价依据：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。

评价结论：2022-2023 年专项债券资金拨付 93,000.00 万元，资金拨付和支出进度按计划执行，与项目建设进度基本匹配，不存在违规行为。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（4）专项债券本息偿还计划执行情况

评价依据：专项债券本息是否按规定时间、规定金额进行偿还。

评价结论：本项目专项债券本息均按规定时间、规定金额进行偿还。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（5）项目收入、成本及预期收益合理性

评价依据：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。

评价结论：本项目建成后收入主要来源为收入主要来源于项目红线范围内土地出让收益与玲珑 1 号地块综合开发项目的物业管理收入、市场出租收入和停车位出租收入。

物业管理费收入：本项目子项目-玲珑 1 号地块综合开发项目，建筑面积为 400,000.00 平方米，预计可供出租面积为 340,000.00 平方米。根据《杭州市级机关事业单位办公楼物业管理服务基本项目费用支出标准》，项目按建筑面积收取物业管理费，收费标准 1.1 元/平方米/月，预计收费每年增长 5%。经营期第一年出租率为 30%，第二年开始每年在上年基础上增加 10%的出租率，直至增加到 90%后维持不变。

市场出租收入：本项目子项目-玲珑 1 号地块综合开发项目，建筑面积为 400,000.00 平方米，预计可供出租面积为 340,000.00 平方米，根据对临安区房地产市场及不动产租赁实地

调查：市场日租金取 1.1 元/平方米·天，预计租金每年按 5%增长。经营期第一年出租率为 30%，第二年开始每年在上年基础上增加 10%的出租率，直至增加到 90%后维持不变。

停车位出租收入：本项目子项目-玲珑 1 号地块综合开发项目，建成后拥有停车位 4000 个，可用于计价收费，根据临安区项目周边市场调研停车位收费为 24 元/个/天，预计停车费每年按 5%增长。经营期第一年出租率为 30%，第二年开始每年在上年基础上增加 10%的出租率，直至增加到 90%后维持不变。

做地收益：本项目可行性研究报告中明确，位于项目周边未来可出让的有玲珑老工业区地块（玲三路两侧）B 地块，共 192.54 亩，为住宅用地。土地出让收益，除去上级财政提留部分，可以用于本次专项债券本息的偿还，计划分二批出让，第一批于 2033 年出让 30%计 57.76 亩，第二批 2037 年出让 70%计 134.78 亩，具体如下：

根据《临安市人民政府关于调整和完善国有土地使用权出让金收支管理办法的通知》（临政函【2012】90 号）、《临安市人民政府关于调整和完善国有土地使用权出让金收支管理办法的补充通知》（临政函【2017】53 号）以及杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司以往惯例，土地出让金收入扣除开发成本后，政府提留 51%，其余为做地主体净收益。根据调研，结合临安区土地近期出让价格及拟出让地块的时间和土地用途，预计土地出让价格为：玲珑老工业区地块（玲三路两侧）B 的目前单价为 1200.00 万元/亩，预计每年增长 3%，2033 年预计出让价为 1,565.73 万元/亩，2037 年出让价为 1,762.24 万元/亩。

上述事项根据分析是符合项目实际情况的。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 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

评价依据：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。

评价结论：根据《临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告》本项目 2022 年申请专项债券资金 53,000 .00 万元，2023 年申请专项债券资金 65,000.00 万元，2024 年申请专项债券资金 50,000.00 万元，2025 年申请专项债券资金 23,500.00 万元，2026 年申请专项债券资金 16,200.00 万元，债券存续期内，项目预期收益大于债券本息，项目可用于资金平衡的项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.41 倍。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（7）专项债券期限与项目期限匹配情况

评价依据：专项债券期限与项目建设和运营期限是否匹配。

评价结论：本项目建设期 5 年，经营期 15 年，专项债券期限按 15 年计算，运营期内，项目预期收益大于债券本息，专项债券期限与项目建设和运营期限是匹配的。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

2、专项债券项目信息管理

（1）专项债券项目信息公开情况

评价依据：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。

评价结论：本项目专项债券项目的有关信息已按要求公开。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（2）信息系统管理使用情况

评价依据：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。

评价结论：本项目专项债券项目的有关信息已按要求录入和更新。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

3、其他财务、采购和管理情况

（1）财务制度健全性

评价依据：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。

评价结论：本项目财务管理制度合法、合规、完整。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（2）财务管理有效性

评价依据：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。

评价结论：本项目财务管理严格遵循《财政专项资金管理办法》、《财务管理制度》等规定。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（3）管理制度健全性

评价依据：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。

评价结论：已制订了《工程质量安全监督检查管理办法》、《工程管理监理奖惩管理办

法》、《安全生产责任制度》等工程管理制度，制度建立建全。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

（4）管理规范性

评价依据：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。

评价结论：本项目管理严格遵守相关法律法规和相关管理制度的规定，但项目相关资料存在归档不及时现象。例如：制度要求对在建工程每季度开展一次安全质量检查，每周至少一次巡查，实际工作中未能将季度检查报告、日常巡查报告及时归档。

评价评分：评价满分为 3.00 分，绩效评价得分 2.00 分。

（三）项目产出情况

项目产出情况从评价得分情况看，此项评价满分为 24 分，绩效评价得分 21 分，得分率 87.50%，具体分析如下：

一级指标	二级指标	三级指标	评价依据	指标值	评价得分
产出	项目形成资产情况	数量完成率（6分）	实际完成率=（实际产出数/计划产出数）×100%。	项目建设面积	6
	项目建设质量达标情况	质量达标率（6分）	质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%。	100%	6
	项目建设进度情况	完成及时性（6分）	项目实际完成时间与计划完成时间的比较。	项目完成时间	3
	项目建设成本情况	成本节约率（6分）	成本节约率=[（计划成本-实际成本）/计划成本]×100%。	100%	6

1、项目形成资产情况

评价依据：实际完成率=（实际产出数/计划产出数）×100%。

评价结论：本项目临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目分为 3 个子项，均计划从 2022 年开始建设，其中：锦溪二期河道治理及绿道建设项目建设周期为 2 年（2022-2023 年），玲珑 1 号地块综合开发项目建设周期为 3 年（2022-2024 年），玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目建设周期为 5 年（2022-2026 年）。

锦溪二期河道治理及绿道建设项目于 2022 年 10 月 10 日开工，于 2023 年 4 月 30 日办理竣工验收，验收合格。施工单位为杭州伟业建设集团有限公司，建设单位杭州市临安区国瑞大成建设管理有限公司，设计单位为西城工程设计集团有限公司，监理单位浙江致远工程

管理有限公司。

玲珑 1 号地块综合开发项目位于九州街沿线主要包括开发建设小微企业园和配套道路，其中：配套道路于 2023 年 2 月 17 日开工，施工单位为浙江锦华建设有限公司，建设单位为杭州市临安区国瑞大成建设管理有限公司，设计单位为汉嘉设计集团股份有限公司，勘察单位为杭州临安大地规划勘测有限公司，监理单位为浙江元正工程管理有限公司，截止 2023 年 12 月 31 日道路部分已基本完成，尚有一座桥梁尚未完成，尚未办理验收；小微企业园截止 2023.12.31 已完成前期招标工作，施工单位为浙江新盛建设集团有限公司，建设单位为杭州市临安区国瑞大成建设管理有限公司，设计单位为杭州市建筑设计研究院有限公司，监理单位为浙江明康工程咨询有限公司。已完成前期征迁工作，项目将于 2024 年 1 月开工，预计完工时间为 2026 年 2 月 27 日。

玲珑小堰山产业区基础设施配套项目已于 2023 年 7 月 4 日完成规划选址和用地预审，于 2023 年 7 月 28 日完成勘察设计招标，设计单位为武汉市政工程设计研究院有限责任公司，截止 2023 年 12 月 31 日已完成前期征迁工作，项目预计 2024 年开工。已按计划完成数量。

评价评分：评价满分为 6.00 分，绩效评价得分 6.00 分。

2、项目建设质量达标情况

评价依据：质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%。

评价结论：本项目已完工的子项目质量达标率 100%。

评价评分：评价满分为 6.00 分，绩效评价得分 6.00 分。

3、项目建设进度情况

评价依据：项目实际完成时间与计划完成时间的比较。

评价结论：子项目玲珑小堰山产业区基础设施配套项目年度工程任务略有延期，三个子项目各 2 分，其中玲珑小堰山产业区基础设施配套项目按延期百分比扣 1 分；子项目玲珑 1 号地块综合开发项目小微企业园和配套道路均未计划开工，扣 2 分。

评价评分：评价满分为 6.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

4、项目建设成本情况

评价依据：成本节约率=[（计划成本-实际成本）/计划成本]×100%。

评价结论：项目严格控制资金支出不超概算，目前项目尚在建设中，建设成本控制情况良好。

评价评分：评价满分为 6.00 分，绩效评价得分 6.00 分。

（四）项目效益情况

项目效益情况从评价得分情况看，此项评价满分为 13 分，绩效评价得分 11 分，得分率 84.62%，具体分析如下：

一级指标	二级指标	三级指标	评价依据	指标值	评价得分
效益	项目综合效益实现情况	项目综合效益（8 分）	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。	100%	8
	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（5 分）	服务对象或项目受益人等相关群体对项目实施效果的满意程度。一般采取社会调查的方式。	100%	3

1、项目综合效益实现情况

评价依据：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。

评价结论：本项目的实施具有较好的生态效益、社会效益、经济效益、可持续性影响。

经济效益：本项目目前尚处于建设期暂无直接经济效益，根据《临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告》项目建成后预计可产生 545,365.74 万元经济收益。

社会效益：一是推动区域科技创新发展项目实施，通过培育高科技产业和高素质人才，最大程度地释放科技人员的潜能，加快玲珑-锦南产业区建设的步伐，促进区域块状特色经济向省、国家产业集群转型，形成产业集聚效应。本项目的实施，将对科技创新、区域经济发展、产业空间布局、当地财政收支、社会收入分配、市场竞争结构等均能产生重要影响。二是推动行业发展 项目实施，计划引进高端电线电缆、复合装饰材料领域中小微企 业、初创企业，研发生产高端电线电缆、复合装饰材料等相关产业系 列新产品，提高我区产业的市场竞争能力，这亦将成为我区高端电线电缆、复合装饰材料产业的发展重点及趋势，有利于我区产业的转型 升级，促进玲珑-锦南产业区发展。三、推动产业集群形成 项目的建设，是“筑巢引凤”，能够有效地创造聚集力，通过共 享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产 业集群的形成。四、增加劳动力就业 目前，劳动力就业问题依旧是社会可持续发展、和谐社会建设 的关键问题。本项目的建设运营有助于缓解当地劳动力就业压力， 其中项目建设期将为社会提供包括建筑、运输等环节的短期就业机 会，在项目经营期能为社会提供一定的商业、金融、餐饮等服务岗 位，项目的就业效应明显。

环境效益：建设玲珑科创园基础设施，对加强生态环境建设、防治工业污染，保护和改

善区域环境质量，具有显著的环境生态效益，是实现经济建设和环境保护的协调发展，走可持续发展道路的有效途径。

可持续效益：作为一项基础设施建设项目，在较长时间内可以为当地的社会经济发展带来持续的效益。

为此，本项目的实施具有较好的生态效益、社会效益、经济效益、可持续性影响。

评价评分：评价满分为 8.00 分，绩效评价得分 8.00 分。

2、项目直接服务对象满意度

评价依据：服务对象或项目受益人等相关群体对项目实施效果的满意程度。

评价结论：鉴于本项目大部分工程尚在建设中，本次评价，针对玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目、锦溪二期河道治理及绿道建设项目以及玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目的满意度，评价人员通过实地考察、周边群众走访、项目现场工作人员的询问等方式进行了调查，综合得出项目满意度为一般。

95%（含）-100%极好，90%（含）-95%较好，80%（含）-90%一般，60%（含）-80%较差，60%（含）以下极差，本项扣分 2 分。

评价评分：评价满分为 5.00 分，绩效评价得分 3.00 分。

五、主要经验、做法及有关建议

（一）主要经验、做法

1、调整优化产业结构，提高工业规模与发展质量的必然途径。目前，受宏观产业布局调整影响，城市有机更新，玲珑-锦南街道辖区内部分工业企业外迁、拆迁，工业经济面临增长缓慢、工业固定资产投资规模缩减的巨大压力，区域经济难以实现跨越发展。因此，要破解这一经济发展中的难题，发展多元化产业，必须建设能够承载区域经济发展的科创园区，平稳过渡现状工业企业搬迁问题，提升企业本身技术创新能力，扩大招商引资能力，提高固定资产投资规模，通过科创园区发展壮大的龙头企业引领园区产业升级，带动产业结构优化升级，加快培育和发展新兴产业，形成经济发展的新兴力量，为玲珑-锦南经济社会提供“创业源、创新源、创税源”，实现工业经济又好又快发展。

2、促进土地集约利用，推进玲珑-锦南经济发展的需要。在土地资源日益紧张的今天，小微企业、初创企业凌乱分散成 为企业发展面临的一大问题。用地指标收紧，企业用地门槛增高的 情况下，发展势头较好、用地面积较小、注重土地成本的小微企业、 初创企业“一地难求”情况十分普遍。而集约化及专业化的工业园 区，一般政策上都倾向于大中企业或发展前景良好的新兴产业，因 此专为小微企业、初创企业建立的科创园区能有效的解决用地紧张 问题。科创园区的配套优势更为明显，有着整合资源，节约生产成 本等不可替代的作

用。 随着临安融杭的进一步发展，区内不符合城市规划的小微企业 和民营经济发展环境将受到严重制约，如果不为这部分企业解决发 展用地问题，将面临企业流失，工业经济发展困境进一步凸显的风险，因此，为确保临安小微企业、初创企业不至外流，建设科创园区，实现土地资源的节约、集约、合理利用，建设高容积率标准化生产厂房，扩大了工业用地规模，破解土地“瓶颈”求发展，为小微企业、初创企业搭建发展平台，是临安经济发展的需要，更是玲珑——锦南经济发展面临的迫切需求，同时，科创园区的建设降低了创业门槛，为“个转企”、“小升规”创造良好的发展平台，吸引周边、省市乃至全国科技型小微企业、初创企业来临安投资，培育工业经济主体，进一步促进当地经济的发展。

3、项目建设是完善区域基础设施的需要，促进区域经济发展的需要，使得玲珑科创园区的基础设施得到进一步完善，形象进一步提升，加快了城市发展，必将拉动周边区域的地块升值，同时刺激区域经济增长，提高周边区域本身自我积累的能力，实现基础设施带动经济，是促进项目周边地区经济发展的重要措施。

4、统筹城乡协调发展，促进新城镇化发展必由之路。新型城镇化是统筹城乡发展的关键之举，是扩大内需、优化结构、改善民生的重要载体。新型城镇化的核心是解决“人”的问题。建设科创园区，培育和激发全民创业热情，推动创业带动就业、解决失地农民的社会保障问题，是深入贯彻落实临安城乡统筹发展新模式的重要举措，是改善民生、构建和谐社会，提升城市发展活力的必由之路。

5、实现小微企业经济效益与社会效益的双赢，有利于维护社会稳定。近几年来，玲珑街道工业快速发展，电线电缆、复合装饰材料等产业具备了相当规模，都美通信、天杰实业、帝龙新材、南洋装饰、银杏装饰等规上企业不断创高产税，形成了特色鲜明的主导产业和带动作用强的龙头企业。但是，随着世界经济一体化和经济全球化的发展,大多数小微型企业由于处于创业初期，经济实力弱，资金缺乏，融资困难，抗风险能力差，难以实现产业化和规模化。科创园区建成后，一方面可以为入孵小微企业提供孵化场地，使其利用所提供的公共技术设施和公共技术服务，尽快形成产业化经营；另一方面可以为其提供金融、商务、信息、咨询、生活配套等各项服务，降低小微企业产业化的风险，提高产业化的成功率。实现小微企业经济效益与社会效益的双赢。

（二）有关建议

1、加强前期调研，细化绩效目标设置。项目单位应在立项环节开展全面可行性研究，在项目立项过程中，绩效目标除了项目建设内容的数量与时间等指标外，围绕项目特点从经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、满意度等方面进行细化、量化。使绩效目标设置更加完整与具体，有利于后期对项目目标实现程度的考核

2、加强绩效目标的科学性、可衡量性，依据年度支持项目的实际情况制定，如果项目实施前制定的指标存在问题要及时整改。除此之外，需要加强绩效评价工作培训，提高相关专业水平。

3、完善专项债资金管理制度,加强专项债券资金生命周期风险管理。加强对专项债务的管理和监督，防范风险管控，出台政府债务风险应急处置预案，细化项目的预算资金，分解项目各年度资金实际需求，健全财务管理制度和内部控制制度

4、推进项目建设进度，提升项目建设质效。强化项目管理意识，明确各项目年度任务目标，按照项目建设周期实施分类分策管理，主管部门会同责任部门共同梳理项目关键节点完成时间，加强项目节点进度管理，加强项目走访，加快项目工作进度，通过通报、报告等形式公布项目各分项完成情况，及时对进度靠后的责任单位进行督促，各项目承担单位应创新工作方法，制定时间表，加强沟通协调，责任到人，尽快完成项目建设，及早发挥债券资金在稳投资、补短板方面的积极作用。

5、项目投入、产出方面要全方位挖掘项目收益点，实现项目资源的综合利用，例如园区内部、道路两旁灯柱广告牌收入应当挖掘收益。

附件 1：临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程地方政府专项债券项目资金绩效评价评分表

附件 2：《关于临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目建议书的批复》临发改投【2022】13 号

附件 3：《关于临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程可行性研究报告的批复》临发改投【2022】38 号

附件 4：子项目-锦溪二期河道治理及绿道建设项目工程《竣工报告》及《竣工验收证书》

附件 5：《临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告》浙印会咨字（2023）第 0031 号。

附件 6：评价中介机构营业执照复印件

附件1

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程地方政府专项债券项目资金绩效评价评分表

一级指标	二级指标	三级指标	指标分值	评价依据	评价得分
决策	项目立项批复情况	立项依据充分性	3	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，属于部门履职所需；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。	3
		立项程序合规性	3	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
	项目完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作情况	前期工作准备充分性	3	勘察、设计、用地、环评、施工许可等各项前期工作是否按要求在计划的时间内完成，是否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。	3
		前期工作开展规范性	3	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。	3
	项目符合专项债券支持领域和方向情况	项目与专项债券支持领域和方向匹配性	3	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
		项目申请专项债券额度与实际需要匹配性	3	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
	项目绩效目标设定情况	目标设立合理性	3	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。	3
		目标设立明确性	3	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。	1
管理	专项债券管理	专项债券预算管理情况	3	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。	3
		债券资金按规定用途使用情况	3	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。	3
		资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配性	3	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。	3
		专项债券本息偿还计划执行情况	3	专项债券本息是否按规定时间、规定金额进行偿还。	3
		项目收入、成本及预期收益合理性	3	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
		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	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
		专项债券期限与项目期限匹配情况	3	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
	专项债券项目信息管理	专项债券项目信息公开情况	3	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
		信息系统管理使用情况	3	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
	其他财务、采购和管理情况	财务制度健全性	3	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。	3
		财务管理有效性	3	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。	3
		管理制度健全性	3	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。	3
		管理规范性	3	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
产出	项目形成资产情况	数量完成率	6	实际完成率=（实际产出数/计划产出数）×100%。	6
	项目建设质量达标情况	质量达标率（6分）	6	质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%。	6
	项目建设进度情况	完成及时性（6分）	6	项目实际完成时间与计划完成时间的比较。	3
	项目建设成本情况	成本节约率（6分）	6	成本节约率=[（计划成本-实际成本）/计划成本]×100%。	6
效益	项目综合效益实现情况	项目综合效益（8分）	8	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。	8
	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（5分）	5	服务对象或项目受益人等相关群体对项目实施效果的满意程度。一般采取社会调查的方式。	3
总分（S）=决策+管理+产出+效益			100		92

自评结论：优秀√ 良好□ 一般□ 差□　　优秀（S≥90）、良好（90>S≥80）、一般（80>S≥60）、差（S<60）

杭州市临安区发展和改革局文件

临发改投〔2022〕13号

关于临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目建议书的批复

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司：

你单位《关于要求审批临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目建议书的请示》（临新锦发〔2022〕3号）及相关材料收悉，区财政局出具了资金审查意见。经研究，原则同意该工程项目建议书，现将有关内容批复如下：

一、项目名称：临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程。

二、项目建设单位：杭州市临安区国瑞大成投资开发有限公司。

三、项目建设的必要性：项目的建设有利于完善区域基础设施，促进土地集约利用，推进区域经济发展。为此，你单位实施该项目是必要的。

四、项目选址：项目位于临安区玲珑-锦南产业园规划范围内。

五、项目建设内容与规模：本项目主要包含四个子项目。

1. 玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目：建设九州街以南、锦溪以西、高速以北、兴禹街以东的产业区块内配套市政道路等基础设施工程。

2. 玲珑1号地块综合开发项目：开发建设小微企业园及

浙江政务服务网 投资在线平台 工程审批系统

配套道路。

3. 国家电网玲珑生产服务基地建设工程：工程占地 12 亩，总建筑面积约 2 万平方米。

4. 锦溪二期河道治理及绿道建设项目：玲珑山路至玲珑高速天桥区域内绿道建设及河道整治等。

六、项目估算：项目建设总投资估算 294949.05 万元，建设资金为建设单位自有资金。

七、建设工期：5 年。

八、招标投标：本项目应按现行招投标法等有关规定执行。

希接文后，按基本建设程序推进项目前期工作，并委托编制可行性研究报告送审。

杭州市临安区发展和改革局

2022 年 1 月 30 日

附注：投资项目执行唯一代码制度，通过投资项目在线审批监管平台，实现投资项目“平台受理、代码核验、办件归集、信息共享”。请项目业主准确核对项目代码并根据审批许可文件及时更新项目登记的基本信息。

抄送：区府办、规资分局、生态环境分局、住建局、水利局、财政局、统计局、锦南街道办事处、玲珑街道办事处。

2022 年 1 月 30 日印发

项目代码：2201-330112-04-01-761518

杭州市临安区发展和改革局文件

临发改投〔2022〕38号

关于临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程可行性研究报告的批复

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司：

你单位《关于要求审批临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程可行性研究报告的请示》（临新锦发〔2022〕39号）及相关材料收悉。该项目可行性研究报告已经相关部门及专家函审，区财政局出具了资金审查意见。经研究，原则同意该项目的可行性研究报告，现将有关内容批复如下：

一、项目名称：临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程。

二、项目建设单位：杭州市临安区国瑞大成投资开发有限公司。

三、项目建设的必要性：项目的建设有利于完善区域基础设施，促进土地集约利用，推进区域经济发展。为此，你单位实施该项目是必要的。

四、项目选址：项目位于临安区玲珑-锦南产业园规划范围内。

五、项目建设内容与规模：本项目共包含三个子项目。

1. 玲珑小堰山产业区基础设施配套项目：项目位于九州街以南、锦溪以西、高速以北、兴禹街以东，占地约1251

浙江政务服务网 工程审批系统 投资在线平台

亩，对该产业区块场地平整和配套市政道路等基础设施进行建设。其中场地平整面积1251亩；市政道路包括流霞街、规划二路、小堰山路、吴九路、锦溪北路、新城南路二期工程。

2. 玲珑1号地块综合开发项目：位于九州街沿线，占地约317亩，开发建设小微企业园及配套道路，新增总建筑面积约56万平方米。

3. 锦溪二期河道治理及绿道建设项目：东起玲珑山路、西至玲珑高速天桥，全长约2公里。主要建设内容包括水利工程、截污纳管工程、景观工程、河岸绿化工程、照明工程、附属设施等综合治理改造。

六、项目估算：项目建设总投资估算276949.05万元，建设资金由财政统筹安排。

七、建设工期：5年。

八、招标投标：本项目施工采用公开招标方式，其余应按现行招投标法等有关规定执行。

希接文后，按基本建设程序办理相关手续，并委托编制初步设计及概算送审。

杭州市临安区发展和改革局

2022年4月1日

注：投资项目执行唯一代码制度，通过投资项目在线审批监管平台，实现投资项目“平台受理、代码核验、办件归集、信息共享”。请项目业主准确核对项目代码并根据审批许可文件及时更新项目登记的基本信息。

抄送：区府办、规资分局、生态环境分局、住建局、水利局、财政局、统计局、锦南街道办事处、玲珑街道办事处。

2022年4月1日印发

项目代码：2201-330112-04-01-761518

竣 工 报 告

工程名称	临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程-锦溪二期河道治理及绿道建设项目工程总承包（EPC）		
工程地点	杭州市临安区锦溪河道两岸		
工程造价	2546.8633 万元		
开工日期	2022 年 10 月 10 日	竣工日期	2023 年 4 月 30 日
施工单位	杭州伟业建设集团有限公司		
建设单位	杭州市临安区国瑞大成投资开发有限公司		
监理单位	浙江致远工程管理有限公司		
施工单位自检质量	依据国家建设工程质量检验评定标准及相关施工验收规范，依据业主招标文件和图纸以及国家、地方对施工现场管理的有关规定，经本公司自行验收，自评为“合格”工程。		

建设单位（签章） 2023年4月30日	设计单位（签章） 2023年4月30日	监理单位（签章） 2023年4月30日	施工单位（签章） 2023年4月30日

本表一式四份，经项目监理机构审核后，建设单位、监理单位、设计单位、承包单位各存一份。

竣工验收证书

施管表 2

工程名称	临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程-锦溪二期河道治理及绿道建设项目工程总承包（EPC）	开工日期	2022 年 10 月 10 日
施工单位	杭州伟业建设集团有限公司	竣工日期	2023 年 4 月 30 日
合同造价（万元）	2546.8633 万元	施工决算（万元）	

对工程的质量评价

竣工验收日期	2023 年 4 月 30 日

验收范围及数量：

本工程为临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程-锦溪二期河道治理及绿道建设项目工程总承包（EPC），主要施工内容包括新建挡墙、栏杆、绿道、平台、廊架、广场铺装、坡道、台阶、滨水园路、下穿栈道、截污纳管、照明设施、河岸绿化及其它附属设施。

存在问题及处理意见：

参加竣工验收单位意见

建设单位	签名：（盖章）	设计单位	签名：（盖章）
监理单位	签名：（盖章）	施工单位	签名：（盖章）
勘察单位	签名：（盖章）	邀请单位	签名：（盖章）

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程

专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

浙江印相会计师事务所有限公司

二〇二三年八月

目　录

一、项目基本情况 1
（一）项目概况 1
（二）项目立项审批情况 2
（三）项目实施主体和业主基本情况 2
二、项目概算及资金筹措 3
（一）项目概算 3
（二）资金筹措 3
三、项目运营收益与融资平衡情况 4
（一）项目运营预计产生的收入、税费和支出 4
（二）项目运营预计产生的收益 9
（三）专项债券本息情况 10
（四）项目收益与融资平衡情况 11
四、结论 12

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程
专项债券（15年期）收益与融资自求平衡财务评价报告

浙印会咨字（2023）第0031号

一、项目基本情况

（一）项目概况

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目位于位于玲珑-锦南产业区规划范围内。项目依托大专院校的教育资源，利用和发挥科研院所的科技优势，营造培养、吸纳和集聚国内外各类高科技人才的软硬件环境，通过管理体制和运行机制的创新，产学研紧密结合，最大程度地释放科技人员的潜能，促进加快推进城西科创大走廊建设的步伐。

目标定位：建设成为培育高科技产业和高素质人才的摇篮，成为杭州西部地区最具吸引力的科技创新示范基地和促进技术成果转化的示范基地。

本项目建设总共包含 3 个子项目，分别为：

序号	项目名称	主要建设内容
1	玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目	项目位于九州街以南、锦溪以西、高速以北、兴禹街以东，占地面积1251亩，对该产业区块配套市政道路等基础设施进行建设。其中征地拆迁和场地平整面积1251亩；流霞街工程，道路全长683米，桥梁长度80米，规划断面宽度24米；规划二路工程，道路全长732米，规划断面宽度18米；小堰山路工程，道路全长1072米，桥梁长度80米，规划断面宽度18米；吴九路工程，道路全长825米，规划断面宽度24米；锦溪北路工程，道路全长694米，规划断面宽度12米；新城南路工程，道路全长4258米，隧道全长820米，桥梁长度80米，规划断面宽度30米。
2	玲珑1号地块综合开发项目	项目位于九州街沿线，占地317亩，开发建设小微企业园及配套道路，新增总建筑面积560000平方米，其中地上建

		筑面积 400000 平方米，地下建筑面积 160000 平方米，容积率 1.89，绿化 42000 平方米，广场及道路 95333 平方米，建筑占地面积 74000 平方米，停车位 4000 个。
3	锦溪二期河道治理及绿道建设项目	项目连接锦溪绿道一期至高速公路以北区域，主要包括水利工程、截污纳管工程、景观工程、河岸绿化工程、照明工程、附属设施等工综合治理改造，不涉及新增建设用地。项目河道现状宽 20-30 米，全长约 2 公里，总用地面积约为 87579 平方米，其中：河道水域面积 54673 平方米，陆上面积 32906 平方米。

（二）项目立项审批情况

项目赋码：2201-330112-04-01-761518。

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目于 2022 年 4 月 1 日经过杭州市临安区发展和改革局签发的临发改投〔2022〕38 号文件《关于临安区临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程可行性研究报告的批复》批准。建设工期：5 年。

（三）项目实施主体和业主基本情况

项目实施单位为杭州市临安区国瑞大成投资开发有限公司，杭州市临安区国瑞大成投资开发有限公司是杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司全资子公司，成立于 2016 年 12 月 7 日，法定代表人为黄斌，注册资金 10,000.00 万元，现持有统一社会信用代码为 91330185MA280GQG8N 的营业执照。

项目业主为杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司（简称“新锦集团”）是区政府直属的四大国有集团公司之一，主要以大健康产业为主，负责青山湖片区的旅游开发，同时负责锦南新城、滨湖新城的开发与运营，是一家以大健康产业、城市开发与运营、工业平台开发与运营、文体旅游、房地产、股权投资六大板块为主要业务的综合性产业投资集团。公司成立于 2009 年 10 月，现持有统一社会信用代码为 91330185694589138A 的营业执照。目前，公司注册资本为人民币 38,000.00 万元，其股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
杭州市临安区国有股权控股有限公司	货币出资	38,000.00	100.00

（四）项目性质

本项目属于政府投资性项目，是属于产业园区基础设施类的公益性项目，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。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目总投资 276,949.05 万元，其中，工程建设费为 151,500.00 万元，征地拆迁费 107,000.00 万元，其他费为 18,449.05 万元，分三个子项目，具体如下：

投资估算表　　单位：万元

项目	工程费用	征地拆迁费	其他费用	总计	建设期
玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目	90,000.00	85,000.00	10,959.83	185,959.83	2022-2026 年
玲珑 1 号地块综合开发项目	55,000.00	22,000.00	6,697.68	83,697.68	2022-2024 年
锦溪二期河道治理及绿道建设项目	6,500.00		791.54	7,291.54	2022-2023 年
合计	151,500.00	107,000.00	18,449.05	276,949.05	

（二）资金筹措

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目资金筹措方式为：财政资金统筹保障 69,249.05 万元，计划发行专项债券 207,700.00 万元。

本项目总投资 276,949.05 万元，其中：财政资金统筹保障 69,249.05 万元，占 25%；发行地方政府专项债券 207,700.00 万元，占 75%。2022 年已发行专项债券 53,000.00 万元，2023 年 2 月、8 月共已发行专项债券 40,000.00 万元，本次计划发行 25,000.00 万元。

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限（年）
1	2022 年（5 月）	53,000.00	15
2	2023 年上半年（2 月）	25,000.00	15
3	2023 年下半年（8 月）	15,000.00	15
4	2023 年下半年	25,000.00	15
5	2024 年	50,000.00	15
6	2025 年	23,500.00	15
7	2026 年	16,200.00	15

本项目分为 3 个子项，均从 2022 年开始建设，其中：锦溪二期河道治理及绿道建设项目建设周期为 2 年，玲珑 1 号地块综合开发项目建设周期为 3 年，玲珑小堰山产业区块基础设施配套项目建设周期为 5 年。

项目建设期临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目建设期资金平衡表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
现金流入	81,949.05	77,000.00	62,000.00	37,311.86	31,926.86	290,187.77
（一）财政性资金统筹保障	28,949.05	12,000.00	12,000.00	8,300.00	8,000.00	69,249.05
（二）地方政府专项债券	53,000.00	65,000.00	50,000.00	23,500.00	16,200.00	207,700.00
其中：用于资本金						
（三）其他债务融资						
（四）运营收入				5,511.86	7,726.86	13,238.72
（五）做地收益						
现金流出	53,449.05	56,000.00	56,000.00	57,692.06	57,583.93	280,725.04
（一）项目建设支出	52,619.60	53,948.60	51,380.10	50,093.85	48,899.10	256,941.25
（二）专项债券付息	829.45	2,051.40	4,619.90	5,906.15	6,600.90	20,007.80
（三）运营成本				1,100.88	1,255.18	2,356.06
（四）相关税费				591.18	828.75	1,419.93
资金余额	28,500.00	21,000.00	6,000.00	-20,380.20	-25,657.07	9,462.73

项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）项目运营预计产生的收入、税费和支出

1.项目运营预计产生的收入测算

根据临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程可行性研究报告中各子项目建设内容及收益内容，并参照同类项目收益进行测算，收入主要来源于项目周边土地出让收益与玲珑 1 号地块综合开发项目的物业管理收入、市场出租收入和停车位出租收入。

（1）物业管理费收入

本项目子项目-玲珑 1 号地块综合开发项目，建筑面积为 400,000.00 平方米，预计可供出租面积为 340,000.00 平方米。根据《杭州市级机关事业单位办公楼物业管理服务基本项目费用支出标准》，项目按建筑面积收取物业管理费，收费标准 1.1 元/平方米/月，预计收费每年增长 5%。经营期第一年出租率为 30%，第二年开始每年在上年基础上增加 10%的出租率，直至增加到 90%后维持不变。

（2）市场出租收入

本项目子项目–玲珑1号地块综合开发项目，建筑面积为400,000.00平方米，预计可供出租面积为340,000.00平方米，根据对临安区房地产市场及不动产租赁实地调查：市场日租金取1.1元/平方米·天，预计租金每年按5%增长。经营期第一年出租率为30%，第二年开始每年在上年基础上增加10%的出租率，直至增加到90%后维持不变。

（3）停车位出租收入

本项目子项目–玲珑1号地块综合开发项目，建成后拥有停车位4000个，可用于计价收费，根据临安区项目周边市场调研停车位收费为24元/个/天，预计停车费每年按5%增长。经营期第一年出租率为30%，第二年开始每年在上年基础上增加10%的出租率，直至增加到90%后维持不变。

（4）做地收益

本项目可行性研究报告中明确，位于项目周边未来可出让的有玲珑老工业区地块（玲三路两侧）B地块，共192.54亩，为住宅用地。土地出让收益，除去上级财政提留部分，可以用于本次专项债券本息的偿还，计划分二批出让，第一批于2033年出让30%计57.76亩，第二批2037年出让70%计134.78亩，具体如下：

①出让价格

根据《临安市人民政府关于调整和完善国有土地使用权出让金收支管理办法的通知》（临政函【2012】90号）、《临安市人民政府关于调整和完善国有土地使用权出让金收支管理办法的补充通知》（临政函【2017】53号）以及杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司以往惯例，土地出让金收入扣除开发成本后，政府提留51%，其余为做地主体净收益。

根据调研，结合临安区土地近期出让价格及拟出让地块的时间和土地用途，预计土地出让价格为：玲珑老工业区地块（玲三路两侧）B的目前单价为1200.00万元/亩，预计每年增长3%，2033年预计出让价为1,565.73万元/亩，2037年出让价为1,762.24万元/亩。

②土地开发收益

土地开发收益明细表　　金额单位：万元

玲珑老工业区地块（玲三路两侧）B	用地性质	用地面积（亩）	容积率	预估地价	估算地价总额	政府提留	做地收益	计划出让时间
第一批	住宅	57.76	2.0	1,565.73	90,436.56	46,122.65	44,313.91	2033年
第二批	住宅	134.78	2.0	1,762.24	237,514.71	121,132.50	116,382.21	2037年
合计		192.54			327,951.27	167,255.15	160,696.12	

注：土地出让相关拆迁补偿费等已包含在项目投资总额。

③项目回款

根据杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司以往惯例项目回款出让当年回款 30%，出让第 2 年回款 30%，出让第 3 年回款 20%，出让第 4 年回款 20%，则项目回款情况表 3。

地块出让时间及汇款进度表　　金额单位：万元

玲珑老工业区地块（玲三路两侧）B	2033年	2034年	2035年	2036	2037年
第一批	13,294.17	13,294.17	8,862.78	8,862.79	
第二批					34,914.66
合计	13,294.17	13,294.17	8,862.78	8,862.79	34,914.66
玲珑老工业区地块（玲三路两侧）B	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
第一批					44,313.91
第二批	34,914.66	23,276.44	23,276.45		116,382.21
合计	34,914.66	23,276.44	23,276.45		160,696.12

综上，预计临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目在专项债券存续期内产生的运营收入 384,669.62 万元，做地收益 160,696.12 万元，收入合计 545,365.74 万元，具体如下表所示：

表 1：临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目收入测算表

金额单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
物业管理费收入	141.98	199.10	261.12	328.03	402.70	483.07
市场出租收入	4,318.68	6,056.08	7,942.40	9,977.64	12,248.67	14,693.44
停车位出租收入	1,051.20	1,471.68	1,931.58	2,433.53	2,981.17	3,577.58
做地收益						
收入小计	5,511.86	7,726.86	10,135.10	12,739.20	15,632.54	18,754.09

续上表

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
物业管理费收入	569.16	598.54	627.91	660.96	694.01	727.06
市场出租收入	17,311.95	18,205.47	19,098.99	20,104.20	21,109.41	22,114.62
停车位出租收入	4,225.82	4,437.38	4,659.44	4,892.02	5,136.43	5,392.66
做地收益			13,294.17	13,294.17	8,862.78	8,862.79
收入小计	22,106.93	23,241.39	37,680.51	38,951.35	35,802.63	37,097.13

续上表

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
物业管理费收入	763.78	800.50	840.89	881.28	925.34	9,905.43
市场出租收入	23,231.52	24,348.42	25,577.01	26,805.60	28,145.88	301,289.98
停车位出租收入	5,662.03	5,944.54	6,241.50	6,554.23	6,881.42	73,474.21
做地收益	34,914.66	34,914.66	23,276.44	23,276.45		160,696.12
收入小计	64,571.99	66,008.12	55,935.84	57,517.56	35,952.64	545,365.74

2.项目预计产生的日常运营成本测算

据临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目的规模和企业化运营的模式的经营成本主要包括人员成本、维修成本、其他管理费用。

人员成本：项目竣工并进入正常运营后，预计安排 125 人进行日常管理，其中：正式工 60 人，临时人 65 人。主要为行政管理人员、保洁人员、物业管理人员等。根据 2021 年 6 月 17 日浙江省统计局官方网站公布《2020 年浙江省单位从业人员年平均工资统计公报》，2020 年浙江省私营单位从业人员年平均工资为 60,521.00 元，年增长率为 4.9%。本项目正式工取人均工资 7.00 万元/年，临时工为 3.00 万元，后每年增长 5.00%。债券存续期间，合计 16,686.52 万元。

维修成本：主要为市场物业零星维修支出，每年按项目建安成本的 0.1%-0.3%测算，其中运营期第 1 年至第 5 年按建安成本的 0.1%测算，运营期第第 6 年至第 10 年按建安成本的 0.2%测算，运营期第 11 年开始每年按建安成本的 0.3%测算。债券存续期间，合计 5,454.00 万元。

其他管理成本：主要为日常办公支出等，按收入的 6%测算。债券存续期间，合计 21,189.92 万元。

表 2：临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目日常运营成本测算表

金额单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
人员成本	645.75	678.04	711.94	747.54	784.92	824.17
维修成本	151.50	151.50	151.50	151.50	151.50	303.00
其他管理成本	303.63	425.64	558.30	701.75	861.13	1,033.09
经营成本小计	1,100.88	1,255.18	1,421.74	1,600.79	1,797.55	2,160.26

续上表 1

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
人员成本	865.38	908.65	954.08	1,001.78	1,051.87	1,104.46
维修成本	303.00	303.00	303.00	303.00	454.50	454.50
其他管理成本	1,217.78	1,280.28	1,343.35	1,413.35	1,484.01	1,555.32
经营成本小计	2,386.16	2,491.93	2,600.43	2,718.13	2,990.38	3,114.28

续上表 2

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
人员成本	1,159.68	1,217.66	1,278.54	1,342.47	1,409.59	16,686.52
维修成本	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	5,454.00
其他管理成本	1,633.70	1,712.81	1,799.08	1,886.21	1,980.49	21,189.92
经营成本小计	3,247.88	3,384.97	3,532.12	3,683.18	3,844.58	43,330.44

由上表测算可知，临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目预计专项债存续期间（15 年）预计产生的日常运营成本为 43,330.44 万元。

3.相关税费

税费主要为增值税、城建税及附加税、房产税。增值税按收入类别按适用的税率计算销项税额，再按建安投资成本及适用税率计算进项税额，从开始运营年度开始逐年抵扣；城建税及附加税按应缴增值税的 12.00%计算；房产税按照房租收入的 12.00%计算。

表 3：临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目收入相关税费测算表

金额单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
增值税	-	-	-	-	-	-
城建税及附加税	-	-	-	-	-	-
房产税	591.18	828.75	1,087.04	1,366.37	1,676.68	2,011.49
相关税费合计	591.18	828.75	1,087.04	1,366.37	1,676.68	2,011.49

续上表 1

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
增值税	-	-	-	1,077.34	2,206.37	2,312.40
城建税及附加税	-	-	-	129.28	264.76	277.49
房产税	2,371.13	2,492.79	2,615.61	2,751.88	2,889.45	3,028.32
相关税费合计	2,371.13	2,492.79	2,615.61	3,958.50	5,360.58	5,618.21

续上表 2

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
增值税	2,428.94	2,546.56	2,674.81	2,804.36	2,944.54	18,995.32
城建税及附加税	291.47	305.59	320.98	336.52	353.34	2,279.43
房产税	3,180.94	3,335.01	3,502.96	3,672.64	3,856.22	41,258.46
相关税费合计	5,901.35	6,187.16	6,498.75	6,813.52	7,154.10	62,533.21

由上表测算可知，临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目预计专项债存续期间（15 年）预计产生的税费为 62,533.21 万元。

（二）项目运营预计产生的收益

根据本报告上文收入、税费和支出的预测，项目竣工后，临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目在专项债券存续期内的收益情况如下表所示：

表 4：临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项收益测算表

金额单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
物业管理收入	141.98	199.10	261.12	328.03	402.70	483.07
市场出租收入	4,318.68	6,056.08	7,942.40	9,977.64	12,248.67	14,693.44
停车位出租收入	1,051.20	1,471.68	1,931.58	2,433.53	2,981.17	3,577.58
做地收益						
收入小计	**5,511.86**	**7,726.86**	**10,135.10**	**12,739.20**	**15,632.54**	**18,754.09**
经营成本	1,100.88	1,255.18	1,421.74	1,600.79	1,797.55	2,160.26
相关税费	591.18	828.75	1,087.04	1,366.37	1,676.68	2,011.49
总成本小计	**1,692.06**	**2,083.93**	**2,508.78**	**2,967.16**	**3,474.23**	**4,171.75**
净收益	**3,819.80**	**5,642.93**	**7,626.32**	**9,772.04**	**12,158.31**	**14,582.34**

续上表 1

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
物业管理收入	569.16	598.54	627.91	660.96	694.01	727.06
市场出租收入	17,311.95	18,205.47	19,098.99	20,104.20	21,109.41	22,114.62
停车位出租收入	4,225.82	4,437.38	4,659.44	4,892.02	5,136.43	5,392.66
做地收益			13,294.17	13,294.17	8,862.78	8,862.79
收入小计	**22,106.93**	**23,241.39**	**37,680.51**	**38,951.35**	**35,802.63**	**37,097.13**
经营成本	2,386.16	2,491.93	2,600.43	2,718.13	2,990.38	3,114.28
相关税费	2,371.13	2,492.79	2,615.61	3,958.50	5,360.58	5,618.21
总成本小计	**4,757.29**	**4,984.72**	**5,216.04**	**6,676.63**	**8,350.96**	**8,732.49**
净收益	**17,349.64**	**18,256.67**	**32,464.47**	**32,274.72**	**27,451.67**	**28,364.64**

续上表 2

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
物业管理收入	763.78	800.50	840.89	881.28	925.34	9,905.43
市场出租收入	23,231.52	24,348.42	25,577.01	26,805.60	28,145.88	301,289.98
停车位出租收入	5,662.03	5,944.54	6,241.50	6,554.23	6,881.42	73,474.21
做地收益	34,914.66	34,914.66	23,276.44	23,276.45		160,696.12
收入小计	64,571.99	66,008.12	55,935.84	57,517.56	35,952.64	545,365.74
经营成本	3,247.88	3,384.97	3,532.12	3,683.18	3,844.58	43,330.44
相关税费	5,901.35	6,187.16	6,498.75	6,813.52	7,154.10	62,533.21
总成本小计	9,149.23	9,572.13	10,030.87	10,496.70	10,998.68	105,863.65
净收益	55,422.76	56,435.99	45,904.97	47,020.86	24,953.96	439,502.09

（三）专项债券本息情况

临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目计划发行专项债券 207,700.00 万元，其中：2022 年 5 月已发行 53,000.00 万元，期限为 15 年，每半年支付利息一次，到期一次性偿还本金，实际发行利率 3.13%，到期本息合计 77,883.50 万元；2023 年 2 月已发行 25,000.00 万元，期限为 15 年，每半年支付利息一次，到期一次性偿还本金，实际发行利率 3.14%，到期本息合计 36,775.00 万元；2023 年 8 月已发行 15,000.00 万元，期限为 15 年，每半年支付利息一次，到期一次性偿还本金，实际发行利率 2.84%，到期本息合计 21,390.00 万元；2023 年下半年计划再发行 25,000.00 万元，2024 年上半年计划发行 50,000.00 万元，2025 年上半年计划发行 23,500.00 万元，2026 年上半年计划发行 16,200.00 万元，期限均为 15 年，每半年支付利息一次，到期一次性偿还本金，预计年利率 3.50%，到期本息合计 174,917.50 万元。本项目到期本息总计 310,966.00 万元。

项目收益实现前，项目债券到期还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

表 5：临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目专项债券还本付息情况表（预计发行）

年度	期初本金余额	本期发行专项债券	本期偿还本金	期末本金余额	债券应付利息	债券应付本息
2022		53,000.00		53,000.00	829.45	829.45
2023	53,000.00	65,000.00		118,000.00	2,051.40	2,051.40
2024	118,000.00	50,000.00		168,000.00	4,619.90	4,619.90
2025	168,000.00	23,500.00		191,500.00	5,906.15	5,906.15
2026	191,500.00	16,200.00		207,700.00	6,600.90	6,600.90
2027	207,700.00			207,700.00	6,884.40	6,884.40

年度	期初本金余额	本期发行专项债券	本期偿还本金	期末本金余额	债券应付利息	债券应付本息
2028	207,700.00			207,700.00	6,884.40	6,884.40
2029	207,700.00			207,700.00	6,884.40	6,884.40
2030	207,700.00			207,700.00	6,884.40	6,884.40
2031	207,700.00			207,700.00	6,884.40	6,884.40
2032	207,700.00			207,700.00	6,884.40	6,884.40
2033	207,700.00			207,700.00	6,884.40	6,884.40
2034	207,700.00			207,700.00	6,884.40	6,884.40
2035	207,700.00			207,700.00	6,884.40	6,884.40
2036	207,700.00			207,700.00	6,884.40	6,884.40
2037	207,700.00		53,000.00	154,700.00	6,054.95	59,054.95
2038	154,700.00		65,000.00	89,700.00	4,833.00	69,833.00
2039	89,700.00		50,000.00	39,700.00	2,264.50	52,264.50
2040	39,700.00		23,500.00	16,200.00	978.25	24,478.25
2041	16,200.00		16,200.00		283.50	16,483.50
合计		207,700.00	207,700.00		103,266.00	310,966.00

（四）项目收益与融资平衡情况

综上，临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目在专项债券存续期内总运营收入为545,365.74万元，运营成本为43,330.44万元，相关税费62,533.21万元，可用于偿还专项债券本息的收益为439,502.09万元。

结合上述临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目收益预期，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数如下表：

表6：临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	预计融资本息	其中专项债券本息	项目收益对融资本息的覆盖倍数
临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目	276,949.05	439,502.09	310,966.00	310,966.00	1.41

四、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为发行专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，项目运营收入为临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目提供了稳定的现金流入，满足专项债发行还本付息要求。

综上所述，此次临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目专项债券可实现项目收益与融资自求平衡。

附件：临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目现金流分析表

浙江印相会计师事务所有限公司　　中国注册会计师

地　址：浙　江·杭州　　中国注册会计师

报告日期：2023 年 8 月 15 日

附件：

项目现金流分析表—临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目（15年期）

金额单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	财政资金统筹保障	28,949.05	12,000.00	12,000.00	8,300.00	8,000.00						
2	债券募集资金	53,000.00	65,000.00	50,000.00	23,500.00	16,200.00						
3	项目营运收入				5,511.86	7,726.86	10,135.10	12,739.20	15,632.54	18,754.09	22,106.93	23,241.39
4	土地出让收益				-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入合计		81,949.05	77,000.00	62,000.00	37,311.86	31,926.86	10,135.10	12,739.20	15,632.54	18,754.09	22,106.93	23,241.39
5	建设期资金流出	52,619.60	53,948.60	51,380.10	50,093.85	48,899.10						
6	债券还本付息	829.45	2,051.40	4,619.90	5,906.15	6,600.90	6,884.40	6,884.40	6,884.40	6,884.40	6,884.40	6,884.40
7	项目运营成本				1,100.88	1,255.18	1,421.74	1,600.79	1,797.55	2,160.26	2,386.16	2,491.93
8	相关税费				591.18	828.75	1,087.04	1,366.37	1,676.68	2,011.49	2,371.13	2,492.79
现金流出合计		53,449.05	56,000.00	56,000.00	57,692.06	57,583.93	9,393.18	9,851.56	10,358.63	11,056.15	11,641.69	11,869.12
当年现金净流量		28,500.00	21,000.00	6,000.00	-20,380.20	-25,657.07	741.92	2,887.64	5,273.91	7,697.94	10,465.24	11,372.27
期末现金累计净流量		28,500.00	49,500.00	55,500.00	35,119.80	9,462.73	10,204.65	13,092.29	18,366.20	26,064.14	36,529.38	47,901.65

续表见下表

附件：

项目现金流分析表—临安区玲珑科创园区及配套基础设施工程项目（15年期）

金额单位：万元

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	小计
1	财政资金统筹保障										69,249.05
2	债券募集资金										207,700.00
3	项目营运收入	24,386.34	25,657.18	26,939.85	28,234.34	29,657.33	31,093.46	32,659.40	34,241.11	35,952.64	384,669.62
4	土地出让收益	13,294.17	13,294.17	8,862.78	8,862.79	34,914.66	34,914.66	23,276.44	23,276.45		160,696.12
	现金流入合计	37,680.51	38,951.35	35,802.63	37,097.13	64,571.99	66,008.12	55,935.84	57,517.56	35,952.64	822,314.79
5	建设期资金流出										256,941.25
6	债券还本付息	6,884.40	6,884.40	6,884.40	6,884.40	59,054.95	69,833.00	52,264.50	24,478.25	16,483.50	310,966.00
7	项目运营成本	2,600.43	2,718.13	2,990.38	3,114.28	3,247.88	3,384.97	3,532.12	3,683.18	3,844.58	43,330.44
8	相关税费	2,615.61	3,958.50	5,360.58	5,618.21	5,901.35	6,187.16	6,498.75	6,813.52	7,154.10	62,533.21
现金流出合计		12,100.44	13,561.03	15,235.36	15,616.89	68,204.18	79,405.13	62,295.37	34,974.95	27,482.18	673,770.90
当年现金净流量		25,580.07	25,390.32	20,567.27	21,480.24	-3,632.19	-13,397.01	-6,359.53	22,542.61	8,470.46	148,543.89
期末现金累计净流量		73,481.72	98,872.04	119,439.31	140,919.55	137,287.36	123,890.35	117,530.82	140,073.43	148,543.89	
平均偿债覆盖率										1.41	

统一社会信用代码

91330183716143963 1 (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　浙江印相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　骆国良

经营范围　企业会计报表审计、企业注册资本验证、会计咨询服务；成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批的项目除外）。（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　贰佰万元整

成立日期　2000年01月21日

营业期限　2000年01月21日 至 2025年01月20日

住　　所　浙江省杭州市富阳区富春街道恩波大道677号（金富春大厦5-7楼）

登记机关　杭州市富阳区市场监督管理局

2020 年11 月25 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