

小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）
事前绩效评价报告

川衡咨字[202312]第 128 号

青海省财政厅：

我所接受西宁多巴新城建设管理委员会委托，按照《中华人民共和国预算法》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》与《青海省财政支出绩效评价管理办法》文件要求，于 2023 年 12 月 4 日至 12 月 10 日对西宁多巴新城建设管理委员会拟实施的小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）（以下简称“本项目”）进行事前绩效评价。具体情况如下：

一、评估对象

- 1、项目名称：小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）。
- 2、主管单位：西宁多巴新城建设管理委员会。
- 3、建设单位：西宁多巴新城建设开发有限责任公司。

4、项目建设规模及主要建设内容：项目总用地面积 193813.7 平方米（合 290.72 亩），新建棚户区改造房 3418 套，总建筑面积 574052.53 平方米，其中：地上建筑面积为 428746.06 平方米，地下建筑面积为 145306.48 平方米。本项目建设分为四个区域，其中 A 区域、B 区域、C 区域为地块二，D 区域为地块一。

具体内容如下：

项目	A 区域	B 区域	C 区域	D 区域	合计
总用地面积（平方米）	38,847.84	53,317.54	18,854.48	82,793.75	193,813.61
总建筑面积（平方米）	101,384.00	160,938.31	62,308.43	249,421.79	574,052.53
其中：地上建筑面积（平方米）	78,942.00	118,182.05	44,425.68	187,196.33	428,746.06
地下建筑面积（平方米）	22,442.00	42,756.26	17,882.76	62,225.46	145,306.48
建设住宅（户）	656	962	314	1486	3418



项目	A 区域	B 区域	C 区域	D 区域	合计
配套设施	配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施	建设 986.96 平方米物业用房，并配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施	配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施	配建幼儿园 3600 平方米，并配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施	——

5、项目计划资金筹措情况：专项债券及项目业主自筹。

小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）总投资 209,518.54 万元，资金构成如下：

- （1）发行专项债券资金 83,763.47 万元、占总投资的 39.98%；
- （2）业主单位自筹资金 125,755.07 万元、占总投资的 60.02%。

6、项目资金筹措方案

本项目可研批复总投资 200,814.97 万元，考虑发行专项债券形成建设期利息等因素，本项目动态总投资为 209,518.54 万元。计划使用财政预算资金 0 万元，占比 0%；棚改补助资金 8,708.7 万元，占比 4.16%；单位自筹资金 117,046.37 万元，占比 55.86%；专项债券资金 83,763.47 万元，占比 39.98%。债券发行及资金调整具体情况如下表：

发行年份	发行规模	利率	发行期限	备注
2022 年	60,000.00	2.85%	10 年	
2023 年	30,000.00 (20,800.00)	2.80%	10 年	根据《关于申请调整 2023 年新增专项债券资金用途的请示》（宁财金字〔2023〕953 号），调整出 9200.00 万元用于清理拖欠企业账款，由接受调整资金的单位承担还本付息责任。
2020 年	1,003.16	2.83%	10 年	1,003.16 万元为本次调入资金，剩余计息年限 7 年。
2022 年	1,960.31	3.04%	10 年	1,960.31 万元为本次调入资金，剩余计息年限 9 年。

7、项目立项及批复情况：本项目已取得可研批复，情况如下：

序号	批复机构	具体文件名称	批复文号	批复时间
1	湟中县发展改革和经济商务局	《关于小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）可行性研究报告的批复》	湟发改字（2018）8号	2018年2月15日
2	西宁市湟中区发展和改革委员会	《关于同意调整小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）可行性研究报告批复的通知》	湟发改字（2021）168号	2021年8月17日
3	西宁多巴新城建设开发有限责任公司	《关于申请调整小寨城中村棚户区改造三期建设项目建设年限的函》	宁多开司函（2023）32号	2023年12月27日

项目绩效目标：新建棚户区改造房 3418 套，总建筑面积 574052.53 平方米；在 A 区域、B 区域、C 区域、D 区域完成配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施；在 B 区域建设 986.96 平方米物业用房；在 D 区域配建幼儿园 3600 平方米；在 2023 年完成项目建设并在债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

二、事前绩效评估的基本情况

（一）评估程序与方式

我们结合小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）前期立项批复的实际情况，采用效益分析法、比较法、因素分析法等方法对小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）各考核指标进行事前绩效评估。

（二）项目开展

我们的评价工作分为三个阶段：前期准备阶段、现场评价阶段和撰写报告阶段。

前期准备阶段主要是根据评价工作安排，搭建评价工作组，整理资料收集清单，拟定评价指标体系和项目服务方案，为现场资料对接的顺利做好铺垫。

现场评价阶段通过交接资料、查阅资料、抽查凭证等方式实施，并根据项目实际调整拟定评价指标，评价方法主要采用比较法、因素分析法、公众评判法以及定量与定性分析结合法等。

撰写报告阶段是现场评价完成后，评价组汇总相关数据，结合相关政策文件，分析整理后如实地撰写本项目绩效评价报告。

（三）评估内容

项目实施的必要性、公益性、收益性，项目投资合规性与项目成熟度，

财经纪律风险评估情况，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点，绩效目标明确性和合理性，实施方案内容的明确性和可行性，其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（四）项目实施时间安排

建设期限：根据湟发改字〔2018〕8号，项目建设年限为2017年-2019年；根据（湟发改字〔2021〕168号），项目建设年限调整为2017年至2023年；根据宁多开司函〔2023〕32号，项目建设年限延期至2024年。

三、评价结论及绩效分析

（一）评价结论

项目评价得分85分，项目整体绩效优良，具体得分情况如下：

1、项目合规性

分值25分，考评实际得23分。

2、财经纪律风险评估

分值10分，考评实际得10分。

3、筹资可行性

分值10分，考评实际得3分。

4、需求合理性

分值20分，考评实际得15分。

5、风险可控性

分值10分，考评实际得10分。

6、绩效目标合理性

分值20分，考评实际得20分。

7、实施方案可行性

分值5分，考评实际得4分。

8、反向约束性指标

不扣分

（二）绩效分析

1. 项目合规性

（1）项目实施的必要性

a. 根据本项目可行性研究报告，本项目建设改变困难群众恶劣的居住和生活条件，提高他们的生活质量；同时，改变了城市的面貌，促进城市发展，满足群众期盼，工程建设十分必要。得 1 分。

b. 本项目纳入国家和地方“十四五”规划。得 1 分。

c. 项目未纳入国家重大区域发展战略以及省级重点项目。得 0 分。

本项共得 2 分。

（2）项目实施的公益性

本项目为政府部门发起的棚户区改造项目，具有公益性。得 2 分。

（3）项目实施的收益性

a. 根据项目实施方案，该项目有明确的收入来源，主要为出让土地收入。得 2 分。

b. 本项目收入主要来自于出让土地收入，来源合规。得 2 分。

c. 根据实施方案，该项目收入主要来源为出让土地收入，测算合理，收入能可靠实现。得 2 分。

本项共计得 6 分。

（4）建设投资合规性

a. 按正常流程申报，立项过程合规。得 2 分。

b. 本项目已取得取得湟中县发展改革和经济商务局《关于小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）可行性研究报告的批复》（湟发改字〔2018〕8 号），立项依据充分。得 2 分。

c. 本项目属于棚户区改造类，符合国家确定的专项债券资金投向领域。得 3 分。

此项共计得分 7 分。

（5）项目成熟度

a. 本项属于已开工项目，相关勘察、设计、用地、环评等部分前置审批手续齐全。得 2 分。

b. 本项目属于在建项目。得 2 分。

c. 本项目已取得立项批复，项目具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。得 2 分。

此项共计得分 6 分。

项目合规性总分 25 分，得 23 分。

2. 财经纪律风险评估

（1）内控制度的健全性

a. 实施单位组织机构健全、职责分工明确，与项目有关的人员条件可以保障。
得 3 分。

b. 实施单位制定相关决策制度。得 1 分。

c. 实施单位制定相关业务管理制度、技术规程。得 2 分。

此项共计得 6 分。

（2）风险防控体系的构建

a. 可行性研究报告中对项目进度和分工进行明确，实施方案中提出主要的风险点和防控措施。得 2 分。

b. 项目实施方案对项目风险进行了评估并制定了相关的防范措施。得 2 分。

此项共计得 4 分。

财经纪律风险评估总分 10 分，得 10 分。

3. 筹资可行性

（1）配套资金来源可行性

a. 根据项目实施方案，项目资金主要由建设单位自筹与本次拟发行的专项债资金构成，资金来源合规。得 1 分。

b. 未见相关资金筹措程序论证资料。得 0 分。

c. 根据实施方案，本项目总投资 209,518.54 万元（含建设期利息，其中项目建设投资 200,814.97 万元），其中资本金 125,755.07 万元，占比 60.02%，分期到位；发行地方政府专项债券 83,763.47 万元，占比 39.98%。资金筹措权责对等，财政事权与支出责任匹配。得 2 分。

此项共计得 3 分。

（2）配套资金到位可行性

a. 尚未办理完成相关手续。得 0 分。

b. 尚未明确配套资金到位时间。得 0 分。

c. 未明确配套资金拨付至项目单位的相关条件。得 0 分。

此项共计得 0 分。

筹资可行性总分 10 分，得 3 分。

4. 需求合理性

(1) 财务分析合理性

a. 根据项目实施方案，该项目收入测算基于地方近期同类用地的土地交易价得出，收入预测完整、合理。得 1 分。

b. 项目实施方案列明了投资内容和金额，成本预测详细、合理。得 2 分。

c. 本项目收益预测考虑了收入、运营成本、税金及财务费用等，项目收益预测合理。得 2 分。

d. 根据实施方案，本项目收益覆盖倍数为 3.17 倍。得 3 分。

此项共计得 8 分。

(2) 债券资金需求合理性

a. 根据可行性研究报告，本项目专项债申报额度 83,763.47 万元，占总投资的 39.98%，符合要求。得 2 分。

b. 根据实施方案，本项目收益覆盖倍数大于 1.2 倍，额度测算依据充分。得 2 分。

c. 资金需求与建设工期匹配。得 2 分。

此项共计得 6 分。

(3) 债券资金使用计划合理性

a. 方案中列示了各分项所需资金，但无分年度资金使用计划。得 1 分。

b. 方案无分年度资金使用计划，得 0 分。

此项共计得 1 分。

需求合理性总分 20 分，得 15 分。

5. 风险可控性

(1) 偿债计划可行性

a. 实施方案中明确了各期偿还的债券本息金额。得 2 分。

b. 还款期限 10 年，与项目实现融资与收益平衡期限相匹配。得 2 分。

此项共计得 4 分。

(2) 偿债风险可控性

a. 实施方案中明确了债券偿还风险。得 2 分。

b. 实施方案中明确了债券偿还保障措施和债券风险应急处置措施。得 2 分。

c. 根据实施方案，偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，应对措施可行、有效。得 2 分。

此项共计得 6 分。

风险可控性总分 10 分，得 10 分。

6. 绩效目标合理性

(1) 目标明确性

a. 本项目绩效目标：目标 1：新建棚户区改造房 3418 套，总建筑面积 574052.53 平方米。目标 2：在 A 区域、B 区域、C 区域、D 区域完成配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施。目标 3：在 B 区域建设 986.96 平方米物业用房。目标 4：在 D 区域配建幼儿园 3600 平方米。目标 5：在 2024 年完成项目建设并在债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。得 3 分。

b. 绩效目标与部门职责、长期规划目标、年度工作目标一致。得 2 分。

c. 项目受益群体为小寨城中村居民，定位准确。得 2 分。

d. 绩效目标与指标设置均围绕本项目进行，与项目高度相关。得 2 分。

e. 绩效目标设置了数量、质量、时效、成本、融资与收益平衡能力指标。得 2 分。

此项共计得 11 分。

(2) 目标合理性

a. 本项目解决了城市低收入家庭住房问题，逐步改善城市中等偏下收入家庭的住房条件等问题。绩效目标与上述问题匹配。得 2 分。

b. 根据可研报告的需求分析，绩效目标与现实需求匹配。得 2 分。

c. 本项目绩效目标项目的建设，解决了群众的住房困难、居住环境差的面貌。棚户区改造利用政府补贴及廉租房的形式，改变了棚户区居民的居住条件，生活环境和生活状态都有了很大的改善。具有一定的前瞻性和挑战性。得 2 分。

d. 指标设置细化、量化，指标值合理，可考核。得 3 分。

此项共计得 9 分。

绩效目标合理性总分 20 分，得 20 分。

7. 实施方案可行性

(1) 实施内容明确性

a. 项目实施内容为新建棚户区改造房 3418 套,总建筑面积 574052.53 平方米,与绩效目标匹配。得 1 分。

b. 项目单位开展事前绩效评估的情况纳入专项债券项目实施方案。得 1 分。
此项共计得 2 分。

(2) 实施方案可行性

a. 根据实施方案,项目实施合理可行,与项目内容和绩效目标匹配。得 1 分。

b. 项目组织、进度安排合理。得 1 分。

c. 实施方案未涉及项目的配套条件相关内容。得 0 分。

此项共计得 2 分。

实施方案可行性总分 5 分,得 4 分。

7. 反向约束性指标

根据实施方案,本项目投向领域未被列入禁止类项目清单,项目属于公益性资本支出项目,项目建成后能产生土地出让收入,项目收益覆盖债券本息总额的倍数大于 1.2 倍,收益与融资达到平衡;项目主体及其有关责任人未被中国人民银行纳入征信系统黑名单。

五、总体结论

小寨城中村棚户区改造三期建设项目(调整)具有必要性、公益性和一定的收益性,绩效目标明确、合理,项目资金筹集合规,项目收入、成本、收益预测合理,实施方案内容详细、明确,债券资金需求合理,总体得分 85 分。

(此页无正文)

四川衡立泰工程管理咨询有限公司



二〇二三年十二月十日

四川衡立泰
有限公司