

江苏省政府专项债券项目资金年度绩效目标申报表

申请使用专项债券资金年度：2026年度

项目名称	解溪小区（经济适用房）及配套建设工程		项目主管部门（盖章）	南京江宁高新技术产业开发区管理委员会
项目属性	☒ 新增专项债券			☐ 到期申请延续
年度申请专项债券金额（亿元）	1.49		以往年度已发行专项债券金额（亿元）	8.56
（预计）开工时间	2022年12月		（预计）完工时间	2026年
项目建设/运营单位（盖章）	南京江宁高新园建设投资有限公司		项目负责人及联系电话	陶涛13301587210
项目批复资金来源（亿元）	项目立项批复投入资金总额			19.54
	财政资金	政府预算资金安排		9.49
		政府专项债券资金安排		10.05
		其中：用作项目资本金		
	自筹资金			
		自有资金		
		市场化融资		
.....				
申请专项债券年度预期目标	目标1：项目建设投入、产出符合计划要求 目标2：项目资金使用合理			
一级指标	二级指标	三级指标		年度指标值
过程	资金管理	指标1：资金到位率		=100%
		指标2：资金使用执行率		≥90%
		指标3：资金使用合规性		符合制度要求
	组织实施	指标1：管理制度健全性		健全
指标2：制度执行有效性		符合		
产出	数量指标	指标1：实际完成率		项目规划总建筑面积256456.91平方米，包括地上建筑面积约171111.25平方米，地下建筑面积约85345.66平方米，实际完成率100%
	质量指标	指标1：质量达标率		一次性完成项目竣工验收，验收合格率=100%
		指标2：质量控制		符合本项目设计及相关验收规范要求
	时效指标	指标1：满足合同工期		满足进度计划时点要求
		指标2：不利条件		积极处理各项不利条件
	成本指标	指标1：成本控制		不超过项目批复投资
效益	经济效益	指标1：项目产生经营收入		项目运营期首年收益可满足平衡当年融资利息
	社会效益	指标1：保障房建设		完成合同约定的保障房建设产出要求
		指标2：改善居住环境		逐步改善
	生态效益	指标1：绿色、节能、健康		采用有效的环境影响控制措施
	可持续影响	指标1：财务可行性		建设阶段项目资金可以支持项目建设、项目运营阶段，可以满足项目运营资金需求
指标2：风险措施		制定风险识别、风险防范、风险控制措施		
满意度	服务对象满意度	指标1：政府相关部门满意度		≥90%
		指标2：社会公众或服务对象满意度		≥90%
总 计				100
财政分管处（科）室审核意见	16日向领导汇报意见。		处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）	
财政绩效处（科）室审核意见			处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）	
财政债务处（科）室审核意见			处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）	
财政部门批复意见				

说明: 1、此表一式3份, 由财政部门指导项目主管部门和项目单位在申报年度基础信息表齐全时同时填报。

2、财政部门在办理专项债券资金支付时，同步批复项目主管部门和项目单位。

江苏省政府专项债券项目资金绩效年度自我评价情况表

评价债券资金使用年度：2025年度

项目名称		解溪小区（经济适用房）及配套基础设施工程		建设/运营单位（盖章）		南京江宁高新园建设投资有限公司	
国家重大项目库代码				地债管理系统项目编码			
项目累计发行专项债券总额（亿元）		8.56		项目已实际使用专项债券总额（亿元）		8.56	
年度总体目标	预期目标			实际完成情况			
	目标1：项目建设投入、产出符合计划要求 目标2：项目资金使用合理			目标1：项目建设投入、产出符合计划要求 目标2：项目资金使用合理			
一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值	实际完成值	分值	得分	评分依据
过程（20）	资金管理	指标1：资金到位率	=100%	=100%	4	4	资金到位率=（实际到位资金/债券发行额度）×100%
		指标2：资金使用执行率	≥90%	≥90%	4	4	资金执行率=（实际支出资金/实际到位资金）×100%
		指标3：资金使用合规性	符合制度要求	符合制度要求	4	4	会计账簿、专项债券资金专款专用情况
	组织实施	指标1：管理制度健全性	健全	健全	4	4	财务及业务等管理制度
		指标2：制度执行有效性	符合	符合	4	4	制度执行情况
产出（42）	数量指标	指标1：实际完成率	=100%	=100%	8	8	项目进度计划、实际施工进度
	质量指标	指标1：质量达标率	=100%	=100%	8	8	质量验收记录等
		指标2：质量控制	符合本项目设计及相关验收规范要求	符合本项目设计及相关验收规范要求	7	7	质量事故通知单、处理记录等
	时效指标	指标1：满足合同工期	满足进度计划时点要求	满足进度计划时点要求	6	6	开工报告、施工组织设计、项目总进度计划、施工合同等
		指标2：不利条件	积极处理各项不利条件	积极处理各项不利条件	6	6	主管部门及监理进度类通知单、联系单，及相关整改回复单、进度计划
	成本指标	指标1：成本控制	不超过项目批复投资	不超过项目批复投资	7	7	工程款支付、现场签证、设计变更
	效益（28）	经济效益	指标1：项目产生经营收入	项目预期完工运营后能达到预期收入	项目预期完工运营后能达到预期收入	3	3
社会效益		指标1：保障房建设	总建筑面积256456.91m²	总建筑面积256456.91m²	5	5	进度计划完成投资指标
		指标2：改善居住环境	逐步改善	逐步改善	4	4	改善说明区域居住环境得到明显改善
生态效益		指标1：绿色、节能、健康	环保、节能材料利用率100%	环保、节能材料利用率100%	7	7	搜施工合同约定100%使用环保、节能材料、施工过程中是否被环保部门处罚、环保节能相关认证材料
可持续发展		指标1：财务可行性	项目资金可以支持项目建设	项目资金可以支持项目建设	5	5	年度财务报表、年度工程款支付审批表
		指标2：风险措施	制定风险识别、风险防范、风险控制措施	制定风险识别、风险防范、风险控制措施	4	4	评价期限内建立风险防范措施，未发生风险事件
满意度（10）		服务对象满意度	指标1：政府相关部门满意度	≥90%	≥90%	5	5
		指标2：社会公众或服务对象满意度	≥90%	≥90%	5	5	满意度调查记录
总计					100	100	
自评偏差原因及改进措施	富刘印广						
项目主管部门复核意见	富刘印广						
财政分管处（科）室复核意见	同委与侯刘意见						
财政绩效处（科）室复核意见	处（科）室负责人：处（科）室：（盖章）						
财政债务处（科）室重点监控整改情况	处（科）室负责人：处（科）室：（盖章）						

备注：1、项目主管部门、财政部门（分管处室）须对项目单位提供的目标绩效进行严格把关，项目单位要确保数据真实性、准确性；
2、对目标完成情况存在偏差的项目，从经费保障、制度保障、人员保障、硬件条件保障、项目实施方式和进程、方面进行分析和分解，查找原因，提出改进的意见建议；
3、对目标完成偏差较大的项目，列入重点监控，并说明整改情况；
4、“评分依据”栏要说明评价规则及评分依据，其中定量指标须列出评分公式。

解溪小区（经济适用房）及配套设施工程
绩效自我评价报告

南京江宁高新园建设投资有限公司

二〇二六年六月



目 录

一、项目情况	1
二、评价情况	4
三、项目绩效	19
四、存在问题	20
五、有关建议	21

解溪小区（经济适用房）及配套设施工程 绩效自我评价报告

一、项目情况

（一）项目概况

1. 项目背景

解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目是该区为了加快城市建设步伐，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，提高市民的居住环境而确立的拆迁安置小区。良好的环境将使拆迁户的生活质量得到良好的改善、解决他们的后顾之忧。从另一个角度看能够促进政府的城市道路建设和其他公共设施建设项目得以顺利实施。同时会极大改良地区经济结构、增加区域人员密集度、重建区域社会关系，改善被拆迁居民就业、就医、上学、购物、娱乐等条件。

2. 主要内容

解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目拟新建保障性住房，同步配建物业管理用房、配套商业用房、养老活动用房、配电房、开闭所、门卫等公共配套设施。项目规划总建筑面积 256456.91 平方米，包括地上建筑面积约 171111.25 平方米，地下建筑面积约 85345.66 平方米。其中住宅建筑面积约 162877.58 平方米，用于安置居民 1956 户。

3. 实施方式

本项目已于 2022 年 12 月开工，预计 2026 年完成竣工。

南京江宁高新园建设投资有限公司为本项目投资主体，负责本项目投资建设、运营和相关资源开发经营管理。项目拟使用财政拨付、申请专项债资金等实施。

4. 资金投入和使用情况

（1）项目投资估算

解溪小区（经济适用房）及配套设施工程总投资约 195394.40 万元。

（2）资金使用情况

项目总投资约 195394.40 万元。其中资本金 109794.40 万元（其中项目资本金将纳入政府预算资金安排），通过政府专项债券筹集项目建设资金约 85600.00 万元，其中 2023 年上半年已使用债券募集非资本金 14000.00 万元（期限 7 年，利率 2.95%，按年付息），2023 年下半年已使用债券募集非资本金 14,500.00 万元（期限 7 年，利率 2.77%，按年付息），2024 年上半年已使用债券募集非资本金 16,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.40%，按年付息），2024 年下半年已使用债券募集非资本金 16,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.26%，按年付息），2025 年已使用债券募集非资本金 25,100.00 万元（期限 7 年，利率 1.82%，按年付息），后期拟债券融资非资本金 14,900.00 万元。

（二）绩效目标

1. 包括项目总体目标

(1) 改善该区域居民的居住环境。

(2) 优化完善区域城乡发展结构体系，加快推进城镇化。

2. 阶段性目标

(1) 项目建设投入、产出符合计划要求。

(2) 项目资金使用合理。

表 1-1 绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值
过程	资金管理	指标 1: 资金到位率	=100%
		指标 2: 资金使用执行率	≥90%
		指标 3: 资金使用合规性	符合制度要求
	组织实施	指标 1: 管理制度健全性	健全
		指标 2: 制度执行有效性	符合
产出	数量指标	指标 1: 实际完成率	=100%
	质量指标	指标 1: 质量达标率	=100%
		指标 2: 质量控制	符合本项目设计及相关验收规范要求
	时效指标	指标 1: 满足合同工期	满足进度计划时点要求
		指标 2: 不利条件	积极处理各项工期不利条件
	成本指标	指标 1: 成本控制	不超过项目批复投资
效益	经济效益	指标 1: 项目产生经营收入	项目预期完工运营后能达到预期收入
	社会效益	指标 1: 保障房建设	总建筑面积 256456.91 m ²
		指标 2: 改善居住环境	逐步改善
	生态效益	指标 1: 绿色、节能、健康	环保、节能材料利用率 100%
	可持续影响	指标 1: 财务可行性	项目资金可以支持项目建设

一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值
		指标 1: 风险措施	制定风险识别、风险防范、风险控制措施
满意度	服务对象满意度	指标 1: 政府相关部门满意度	90%以上
		指标 2: 社会公众或服务对象满意度	90%以上

二、评价情况

（一）项目特点分析

本项目为保障性住房建设项目，该项目的建设不仅能维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，改善居民的居住条件，同时可以美化城市面貌，改善交通，提高城市竞争力，树立良好的城市形象，社会效益显著。故绩效评价的要点应为项目产出的过程、效益以及满意度。

（二）评价依据

1. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
2. 《市政府印发关于严格南京市政府投资项目概算管理规定的通知》（宁政发〔2021〕22号）；
3. 《南京市政府投资项目概算管理办法》（宁发改规字〔2021〕1号）；
4. 项目立项批复、可研、初步设计及概算批复文件（立项批复文件号：江宁审批投字[2022]67号）；
5. 项目专项债发行公开资料；
6. 项目建设实施过程中相关资料。

（三）评价思路方法

1. 评价对象及范围

评价人：南京江宁高新园建设投资有限公司

评价对象：解溪小区（经济适用房）及配套设施工程。

评价时段：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

评价范围：根据本项目的实际建设情况，本次 2025 年度绩效自评价的范围包括评价时段内项目建设期的项目产出质量、项目的效益性、资金使用合理、社会公众满意等方面。

2. 评价原则

（1）科学规范原则。绩效评价注重专项债券资金管理的规范性，支出的经济性、效率性和有效性，融资自求平衡情况和风险控制情况，严格执行规定的程序，合理确定绩效目标和评价内容，运用简便、实用、定量与定性分析相结合的方法，规范进行评价。

（2）公正公开原则。坚持客观、公平、公正，做到依据合法、标准统一、资料可靠、实事求是、公开透明，并接受监督。

（3）绩效相关原则。绩效评价针对具体支出及其产出绩效进行，评价结果清晰反映支出和产出绩效之间的紧密对应关系。

（4）成本效益原则。绩效评价指标应当通俗易懂、简便易行，数据的获得应当考虑现实条件和可操作性。

3. 评价方法

（1）内控测评

通过对项目相关方进行调研，收集专项债券资金管理的相关制度并评价其内控健全性，了解项目业务管理、财务管理的流程和关键控制点，测试各部门是否建立并执行相应的监控措施，有效控制项目进度、质量，监控资金使用，确保专项债券资金发挥绩效。

（2）资料审阅

通过查阅立项文件、资金拨付和使用会计资料、项目管理和资金管理办法、项目建设资料等，准确把握专项债券资金的安排和使用情况、项目实施的内容，为绩效评价工作收集充分、有效的证据。

（3）比较分析法

通过对比项目预定目标和实际产出、效益，分析项目产出数量、质量的完成情况，分析项目成本控制情况和效益实现程度，分析项目实施产生的经济效益、社会效益、生态效益、可持续性影响等效益指标，分析项目实施前后的效益，分析项目预期目标的实现情况。

（4）资金查验法

通过对工程建设项目账簿和原始凭据的检查，对项目资金的到位、拨付及 Usage 情况进行梳理和检查，对专项债资金使用不合规或配套资金未到位的原因进行追溯分析。

（5）实地调查法

在现场采用收集资料、填报数据、统计成果、查验数据等

方式进行实地调查取证，了解项目实际完成情况、现场安全文明保障措施实施情况等。

（6）公众评判法

通过走访与座谈等方式，对政府相关部门及社会公众进行调查，了解其对项目实施的满意程度。

4. 评价标准

本项目目前正处于建设阶段，计划于 2026 年竣工，故结合项目特点，设定本项目绩效评价指标为 3 个层次：4 个一级指标，分别为过程、产出、效益、满意度；11 个二级指标，分别为资金管理、组织实施、数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度；19 个三级指标，分别为资金到位率、资金使用执行率、资金使用合规性、管理制度健全性、制度执行有效性、实际完成率、质量达标率、质量控制、满足合同工期、不利条件、成本控制、项目产生经营收入、保障房建设、改善居住环境、生态效益（绿色、节能、健康）、财务可行性、风险措施、政府相关部门满意度、社会公众或服务对象满意度等，详见 2-1 所示。

表 2-1 绩效评价标准

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准
过程 (20分)	资金管理	指标 1: 资金到位率	4分	考察实际到位资金与债券发行额度的比率, 用于反映和考核资金落实情况对项目实施的整体保障程度。	资金到位率= (实际到位资金/债券发行额度) *100% 资金到位率 ≥ 90%的得 4 分, < 90%的按下述公式计算: 得分=资金到位率/90*4
		指标 2: 资金执行率	4分	考察实际支出资金与实际到位资金的比例, 用于反映和考核项目资金执行情况。	资金执行率= (实际支出资金/实际到位资金) × 100% 资金执行率 ≥ 90%的得 4 分, < 90%的按下述公式计算: 得分=资金执行率/90*4
		指标 3: 资金使用合规性	4分	考核项目资金是否专款专用。	专项债券资金专款专用的得 4 分; 存在挪作他用等情况被上级部门认定、责成整改或处罚的, 得 0 分。
	组织实施	指标 1: 管理制度健全性	4分	考察项目实施单位的财务、业务管理制度是否健全, 用于反映和考核财务、业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。	已建立较为完善的财务、业务管理制度的, 得 4 分; 建立的管理制度存在重大问题的, 有一项扣 1 分, 扣完为止。
		指标 2: 制度执行有效性	4分	考察项目实施单位的财务、业务管理制度是否执行, 用于反映和考核管理制度在项目实施过程中的执行率、执行质量。	严格执行各项管理制度的, 得 4 分; 存在未按管理制度执行情况且未造成资金重大损失的, 有一项扣 1 分, 扣完为止; 已造成资金重大损失的, 得 0 分。

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准
产出 (42分)	数量指标	指标 1: 实际完成率	8分	考察项目实际完成工作与计划应完成工作的情况。	关键节点（指未完成对整体工期有重大影响）按期完成的，得8分；关键节点未按计划完成的，有1项扣1分，扣完为止。
		指标 1: 质量达标率	8分	考察工程质量应符合本项目设计及相关验收规范要求。	根据验收的实际情况进行打分。已完工作全部验收合格的，得8分；有一项工作因质量问题无法通过验收得，扣1分，扣完为止。
	质量指标	指标 2: 质量控制	7分	考察项目公司是否按合同及国家和地区相关规定组织施工质量管理。	根据施工质量管理实际情况进行打分。未发生《关于做好房屋建筑市政基础设施工程施工质量事故报告和调查处理工作的通知》所列事故的，得7分；如发生《通知》所列一般事故的，扣1分/次；较大事故的，扣2分/次；重大事故的，扣3分/次；特别重大事故的，扣4分/次，扣完为止。
		指标 1: 满足合同工期	6分	考察项目是否满足进度计划时点要求。	满足进度计划时点要求，得6分；未满足进度计划时点要求，延期一天扣0.1分，扣完为止。
	时效指标	指标 2: 不利条件	6分	考察项目是否积极处理各项工期不利条件，以尽力消减不利条件带来的工期影响。	不存在工期不利条件或已采取积极处理措施的，得6分；消极对待导致工期影响被放大的，有1项扣2分，扣完为止。
		指标 1: 成本控制	7分	考察项目建设资金是否合理控制并使用。	项目建设资金支出符合相关规定并未超批复投资，或因属于政策可以调整

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准
效益 (28分)					范围并已履行投资调整程序的,得7分;未经审批,超过项目批复投资的,得0分。
	经济效益	指标 1: 项目产生经营收入	3分	考察项目盈利能力。	项目预期完工运营后能达到预期收入得3分,否则不得分。
	社会效益	指标 1: 保障房建设	5分	考察保障房建设进度计划是否达到投资指标。	项目保障房建设进度计划达到投资指标的,得5分,否则不得分。
		指标 2: 改善居住环境	4分	考察项目是否对居住环境有所改善。	项目有助于改善居住环境,得4分,否则不得分。
	生态效益	指标 1: 绿色、节能、健康	7分	考察建设过程是否受到环保处罚,环保、节能材料利用率是否为100%。	未受到环保处罚,使用符合环保要求材料的,得7分。发生环保措施不合规的,扣0.1分/次;遭受行政主管部门处罚的,扣0.1分/次;未及时处理,的再扣0.2分/次,扣完为止。
	可持续影响	指标 1: 财务可行性	5分	考察项目资金是否可以支持项目建设。	项目资金满足当年项目实施需要的,得5分;不满足的,根据下述公示计算得分:得分=5-资金缺口/当年资金使用量*5。
		指标 2: 风险措施	4分	评价项目公司是否充分考虑项目潜在风险,并制定相应风险识别、风险防范、风险控制措施,并且落实到位。	根据潜在风险的识别、防范、控制等实际情况进行打分。考虑全面、措施到位的得4分;考虑较全面、措施较到位的得3分;考虑一般、措施不到位的得2分;考虑不全面、措施不到位的,视情况得0-1分。

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准
满意度 (10分)	服务对象 满意度	指标 1: 政府相关部门 满意度	5 分	反映政府部门的满意情况	满意度达到 95% (含) 以上, 得 5 分; 满意度在 80% (含) -90% 的, 得 4 分; 满意度在 70% (含) -80% 的, 得 3 分; 满意度在 60% (含) -70% 的, 得 1 分; 满意度为 60% 以下的, 不得分。
		指标 2: 社会公众或服务对象 满意度	5 分	反映社会公众和服务对象的满意情况	满意度达到 95% (含) 以上, 得 5 分; 满意度在 80% (含) -90% 的, 得 4 分; 满意度在 70% (含) -80% 的, 得 3 分; 满意度在 60% (含) -70% 的, 得 1 分; 满意度为 60% 以下的, 不得分。

（三）评价工作情况

1. 过程情况分析

本指标主要考核项目的资金管理和组织实施情况，指标满分 20 分，评价得分 20 分。

（1）资金管理

本指标主要考核资金到位率和资金使用执行率，指标满分 12 分，评价得分 12 分。

①资金到位率。本指标主要考察实际到位资金与债券发行额度的比率，用于反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度。指标满分 4 分，评价得分 4 分。

本项目 2025 年申请 25100 万元专项债，且已发行。资金到位率 100%。

②资金使用执行率。本指标主要考察实际支出资金与实际到位资金的比例，用于反映和考核项目资金执行情况。指标满分 4 分，评价得分 4 分。

本项目资金已全部支付使用，资金使用执行率为 100%。

③资金使用合规性。本指标主要考察考核项目资金是否专款专用情况。指标满分 4 分，评价得分 4 分。

本项目 2025 年申请 25100 万元专项债全部用于项目建设。

（2）组织实施

本指标主要考核管理制度健全性和制度执行有效性，指标满分 8 分，评价得分 8 分。

①管理制度健全性。本指标主要考察项目实施单位的财务、业务管理制度是否健全，用于反映和考核财务、业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。指标满分 4 分，评价得分 4 分。

本项目已建立较为完善的财务、业务管理制度，未发现制度存在重大问题且可能造成资金重大损失的情况。

②制度执行有效性。本指标主要考察项目实施单位的财务、业务管理制度是否执行，用于反映和考核管理制度在项目实施过程中的执行率、执行质量。指标满分 4 分，评价得分 4 分。

项目实施单位已严格按照相应制度执行，执行情况良好，未发生重大资金损失情况。

2. 产出情况分析

本指标主要考核项目的数量指标、质量指标、时效指标、成本指标情况，指标满分 42 分，评价得分 42 分。

（1）数量指标

本指标主要考核实际完成率，指标满分 8 分，评价得分 8 分。

实际完成率。本项考核主要考察考察项目实际完成工作与计划应完成工作的情况。指标满分 8 分，评价得分 8 分。

2025 年项目实际施工进度满足项目进度计划要求。施工进度如下：截至 2025 年 12 月 31 日，住宅主体已完工，正在开展室外管网施工。

（2）质量指标

本指标主要考核质量达标率和质量控制，指标满分 15 分，评价得分 15 分。

①质量达标率。本项指标主要考察工程质量应符合本项目设计及相关验收规范要求。指标满分 8 分，评价得分 8 分。

本项目实施过程中，施工质量符合本项目设计及相关验收规范要求，未发生因施工质量问题而无法通过验收的情况。

②质量控制。本项指标主要考察项目公司是否按合同及国家和地区相关规定组织施工质量管理。指标满分 7 分，评价得分 7 分。

基于目前可公开检索到的权威信息，解溪小区在施工期间（2022-2025 年）未见有人员伤亡或重大施工安全事故的官方通报或公开报道，项目整体处于正常推进状态。

本项目实施过程中未发生《关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故报告和调查处理工作的通知》所列事故。

（3）时效指标

本指标主要考核项目是否满足进度计划时点要求和不利条件的应对，指标满分 12 分，评价得分 12 分。

①满足合同工期。本项指标主要考察项目是否满足进度计划时点要求。指标满分 6 分，评价得分 6 分。

本项目满足合同工期要求，未发生延期。

②不利条件。本项指标主要考察项目是否积极处理各项工期不利条件，以尽力消减不利条件带来的工期影响。指标满分 6 分，评价得分 6 分。

本项目未发生不利条件未采取有效措施，而影响工期进度的情况，目前工程进度满足施工进度计划要求。

（4）成本指标

本指标主要考核项目建设成本控制，指标满分 7 分，评价得分 7 分。

成本控制。本项目指标主要考核考察项目建设资金是否合理控制并使用。指标满分 7 分，评价得分 7 分。

项目未发生重大变更，根据工程款支付情况，目前项目建设资金支出符合相关规定并未超批复投资。

3. 效益情况分析

本指标主要考核项目的经济效益、社会效益、生态效益及可持续发展情况，指标满分 28 分，评价得分 28 分。

（1）经济效益

本指标主要考核项目产生经营收入是否达到预期，指标满分 3 分，评价得分 3 分。

项目产生经营收入，本项目指标主要是考察项目盈利能力。指标满分 3 分，评价得分 3 分。

项目还处于建设期，未产生预计的经营收入，但目前建设范围和内容未发生重大变化，预计运营收益不会减少，暂不扣分。

（2）社会效益

本指标主要考核项目要建成一个环境优美，规划合理，交通便利、配套齐全的保障性住宅小区，改善周围环境并提升区域整体形象。指标满分 9 分，评价得分 9 分。

①完成保障房建设。本项目指标主要是考察保障房建设进度计划是否达到投资指标。指标满分 5 分，评价得分 5 分。

项目正处于建设阶段，但目前建设范围和内容未发生重大变化，建设进度计划满足投资指标，预计社会效益不会减少。

②改善居住环境。本项目指标主要是考察项目是否逐步改善居民的居住环境，提升城市的整体形象。指标满分 4 分，评价得分 4 分。

项目正处于建设阶段，但目前建设范围和内容未发生重大变化，预计社会效益不会减少。

（3）生态效益

本指标主要考核项目是否响应了“绿色、节能、健康”的环保要求，指标满分 7 分，评价得分 7 分。

环保、节能材料利用率 100%。本项指标主要考察是否按施工合同约定使用环保材料；施工过程中是否被环保部门处罚，

节能环保相关认证材料是否齐全等。指标满分 7 分，评价得分 7 分。

项目施工过程中，施工单位使用的相关建筑材料均按合同采购，使用符合国家标准建筑材料，按约定已做好现场围挡等工作，文明施工工作较到位，未造成环境污染，也未收到行政主管部门罚款通知。

（4）可持续发展

本指标主要考核财务可行性和风险措施情况，指标满分 9 分，评价得分 9 分。

①财务可行性。本指标主要考察项目资金是否可以支持项目建设。指标满分 5 分，评价得分 5 分。

项目资金满足当年项目实施需要，未发生拖欠工程进度款和人员工资等情况。

②风险措施。本指标主要评价项目公司是否充分考虑项目潜在风险，并制定相应风险识别、风险防范、风险控制措施，并且落实到位。指标满分 4 分，评价得分 4 分。

项目实施单位已制定风险识别、风险防范、风险控制措施，且考虑全面、措施到位，未发生风险事件。

4. 满意度情况分析

本指标主要考核项目实施的满意度情况，指标满分 10 分，评价得分 10 分。

（1）政府相关部门满意度。本项目指标反映政府相关部门对项目实施的满意情况。指标满分 5 分，评价得分 5 分。

通过走访、调研相关政府部门，调查结果反映政府相关部门对项目建设的合规、有序表示 100%满意。

（2）社会公众或服务对象满意度。本项指标主要反映群众对项目实施的满意情况。指标满分 5 分，评价得分 5 分。

根据项目满意度调查结果，社会公众或服务对象满意度情况统计如下表 2-2 所示：

表 2-2 社会公众或服务对象满意度统计表

序号	调研问题	满意程度					满意度
		100%	80%	60%	40%	20%	
1	您对该项目当前的整体状况是否满意？	21	3	1	0	0	96%
2	您认为该项目的设计实施是否合理？	20	2	3	0	0	93.6%
3	您认为该项目建设是否方便了您的日常出行？	24	1	0	0	0	99.2%
4	您认为该项目建设是否有助于改善居住环境？	23	1	1	0	0	97.6%
5	您对该项目的建设带来的整体影响是否满意？	21	2	2	0	0	95.2%
注：满意度 $M = (V \times 100\% + W \times 80\% + X \times 60\% + Y \times 40\% + Z \times 20\%) / (V + W + X + Y + Z)$ （其中：V、W、X、Y、Z 均为人数，且 $V + W + X + Y + Z = \text{样本量}$ ）							96.32%

（四）绩效评价结论

本项目绩效管理评价实行百分制，通过对本项目绩效管理评价指标体系中可评价指标进行逐个评价分析，汇总各项指标得分，最终得分 90-100 分为“优”，80-89 分为“良”，60-79 分为“中”，0-59 分为“差”。

根据绩效管理评价标准中各项指标的评分情况，对各项指标评分进行汇总分析，解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目绩效管理自评价最终得分为 100 分，评级结果为“优”，具体各指标评分情况如表 2-3 所示。

2-3 项目指标评分分项汇总表

序号	指标	分值	得分（分）
1	过程	20	20
2	产出	28	28
3	效益	42	42
4	满意度	10	10
最终得分			100 分
评价结论			优

三、项目绩效

（一）压实主体责任，强化统筹推进

江宁区人民政府高度重视居民保障房工程建设工作，将其作为改善民生福祉、优化城市人居环境、妥善解决征拆群众住房安置问题的重点民生工程。项目建设单位及各相关协作单位牢固树立主体责任意识，主动担当、精准施策，扎实细致推进项目前期筹备、施工建设、统筹协调等各项重点工作，全力提

速增效推进全区保障房项目落地建设，切实发挥保障房项目的民生保障作用。截至 2025 年 12 月 31 日，住宅主体完工，正在进行室外管网施工。项目规划总建筑面积 256456.91 平方米，包括地上建筑面积约 171111.25 平方米，地下建筑面积约 85345.66 平方米。其中住宅建筑面积约 162877.58 平方米，用于安置居民 1956 户。预计项目竣工验收后，整体符合交付使用条件。

（二）规范资金管理，提升成本控制

项目严格落实政府专项债务预算管理相关规定，规范开设专项债券专用账户，实行资金封闭式、精细化管理，严格做到专款专用、专账核算，从制度上杜绝资金挪用、挤占等问题，保障专项债资金使用合规安全。项目建设总成本控制总体平稳。截至 2025 年 12 月 31 日，项目累计完成投资约 9.76 亿元，占项目总投资的 50.00%，剩余投资主要为工程尾款及结算预留，预计最终竣工决算金额可控制在概算范围内。2025 年专项债资金 2.51 亿元已按工程进度分批拨付到位，资金使用与实物工程量匹配度较高，未出现资金闲置或违规挪用情况，资金使用效率符合专项债管理要求。

（三）严控工程质量，筑牢建设根基

项目严格执行项目法人责任制、招投标制、工程监理制及双合同管理制度等工程建设核心制度，明确专属监管人员、细化岗位职责、压实监督任务，全程对项目设计、施工、验收等各

环节进行严格管控。以高标准、高质量、高效率推进保障房项目建设，全力打造设计科学、质量过硬、施工安全的优质放心工程，切实保障项目建设品质。解溪小区在施工期间（2022-2025 年）未见有人员伤亡或重大施工安全事故的官方通报或公开报道，项目整体处于正常推进状态，项目建设指标满足土地划拨协议书、立项批复及设计概算等相关文件规定。

（四）项目本息保障倍数较高，整体财务风险可控

根据项目资金平衡方案，专项债券本息计划通过自身运营收益及各拟出让地块出让收入实现资金平衡。经测算，2025 年申报专项债 2.51 亿元，项目预计可实现收入约 61.35 亿元，成本约 35.24 亿元，项目净收益约为 26.11 亿元，预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为 2.59 倍，整体财务风险处于可控范围内，偿债保障能力较强。

四、存在问题

（一）项目管理水平有待提升

目前项目仍采用传统建设、施工及管理模式，管理方式较为常规，数字化、精细化管理手段运用不足，全流程管理效能尚存在不足，在项目流程优化、效率提升、细节管控等方面仍有较大提升空间。

比如，项目在进度管控方面存在改进空间。在专项债申报过程中，项目 2025 年申报专项债，原定计划 2025 年 11 月完成；项目 2026 年申报专项债，预计完成时间又调整为 2026 年 6 月。

工期目标的数次调整，一方面反映了项目整体推进对专项债资金安排存在一定依赖；另一方面，也说明项目前期在进度基准制定、关键路径识别及动态管控的进度计划精度上存在不足。

为提升项目治理能力，确保建设成果顺利交付并满足专项债管理的合规性要求，在后续收尾阶段，我单位的工作重心从项目建设转向工程闭环与合规管理，将项目收尾工作总控计划的相关，将竣工验收、交付入住、工程结算、财务决算、专项审计、资产移交、档案归档等各项任务进行清单化分解，明确时间节点、输出成果与责任主体。同时，建立以周为周期的进度巡检与偏差分析机制，对滞后任务及时预警并采取纠偏措施，以保障后续工作严格按计划推进，确保在 2026 年内高效完成全部验收及交付工作。

（二）单位内控制度体系仍需完善

我单位内控制度建设还需进一步完善，针对所有业务活动还需加强风险识别、风险评估等控制。

项目目前已进入后期完工验收阶段，内控制度的建设重点也应随之调整，从建设期的过程管控转向收尾阶段的合规闭环管理。当前阶段，项目在竣工验收、结算审计、决算编制、资产移交及档案归档等环节的制度衔接和执行力度上仍有提升空间，风险预警和动态监控机制有待强化。特别是在专项债资金使用的合规性确认、以及验收资料的完整性审核等方面，需要进一步加强内部控制和相互校验。结合当前收尾工作的实际特

点，进一步完善覆盖项目全生命周期的内控体系，重点围绕资金使用合规性、验收程序规范性、资产移交及时性等核心目标，系统梳理收尾阶段业务流程中的潜在风险点，完善不相容岗位分离、授权审批、集体决策等控制措施，确保各项工作有章可循、有据可查。同时，加强对内控制度执行情况的日常监督与定期检查，确保制度落地见效，防止出现管理真空或执行偏差，为保障房项目的顺利收官和专项债资金的安全高效使用提供坚实保障。

五、有关建议

（一）加快推进项目竣工验收与交付，确保项目尽早发挥效益

在后续项目建设中，我单位将继续压实主体责任，完善项目进度、质量、安全及资金使用的统筹协调机制。通过细化目标任务，加强现场巡查与考核，确保各环节衔接顺畅。目前项目已完工并进入竣工验收阶段，我单位将集中力量推进项目整体竣工验收、各项专项验收和联合验收（规划、消防、环保、节能、电梯、人防、防雷、燃气等）的报验及分户验收、备案与整改闭环工作，同步启动竣工结算与财务决算编制，力争在2026年内完成全部验收及交付工作，让保障房尽快惠及拆迁安置群众，切实提高专项债资金的使用效益。

（二）严格落实专项债资金管理要求，筑牢债务风险防线
我单位将持续关注国家和省财政关于专项债项目配套资金、

收益归集及还本付息的最新政策要求，主动加强与财政、发改等部门的沟通对接，确保配套资金及时足额到位。对于项目收益，将建立专项台账，动态监测项目专项收入现金流情况，合理安排偿债资金，确保专项债本息按期足额偿还，防范债务风险。

（三）健全内控体系，提升制度执行与动态调整能力

围绕内控环境、风险识别、风险评估、控制活动、信息沟通与监督六大要素，我单位将进一步梳理和完善项目现有内控制度，重点补强专项债资金使用、工程变更审批、合同管理等关键环节的操作规程。同时，建立内控制度定期评估与动态调整机制，确保制度始终与项目实际、政策要求相匹配，真正发挥内控在防范风险、规范管理中的基础性作用。