

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

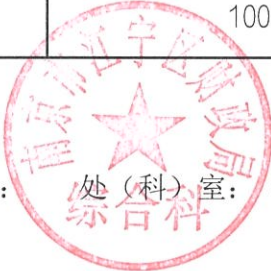
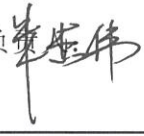
项目名称		庄排路以东，菲尼克斯路以北地块			建设/运营单位（盖章）		南京市江宁区土地储备中心	
国家重大项目库代码					地债管理系统项目编码			
项目累计发行专项债券总额（亿元）			1.63			项目已实际使用专项债券总额（亿元）		1.63
年度 总体 目标	预期目标				实际完成情况			
	目标1：资金专款专用 目标2：收回国有土地使用权				目标1：资金专款专用 目标2：收回国有土地使用权			
一级指标	二级指标	评价年度绩效目标自评完成情况						
		三级指标	年度 指标值	实际 完成值	分值	得分	评分依据	
过程（20）	资金管理	指标1：资金到位率	=100%	=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	=100%	=100%	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	专款专用	专款专用	4	4	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	财务管理制度健全	财务管理制度健全	4	4	是否有财务管理制度	
		指标2：前期手续完善	完成相关前期工作	完成相关前期工作	4	4	完成权属核查、抵押核实、规划确认、实施方案等前期工作，缺一项扣2分	
	产出（42）	数量指标	指标1：收回国有土地使用权面积完成率	=100%	=100%	10	10	收回国有土地使用权面积完成率=（办理国有土地使用权收回面积/收储面积）
质量指标		指标1：完成收回国有土地使用权手续	办理收回国有土地使用权相应手续	办理收回国有土地使用权相应手续	10	10	是否有收回国有土地使用权通知书、收回公告，缺少一项扣4分	
时效指标		指标1：资金拨付效率	资金拨付时间≤5天	1天	12	12	资金拨付、资金到位时间的时间差，≤5天的满分，超过5天扣分	
成本指标		指标1：项目成本控制率	≤100%	=100%	10	10	项目成本控制率=（实际拨付资金/预估专项债券资金安排）×100%	
效益（28）	经济效益	指标1：能够保障土地收益偿债	预计出让收入覆盖专项债本息	预计出让收入覆盖专项债本息	5	5	预计项目收入可覆盖专项债本息	
	社会效益	指标1：盘活存量土地资源率	=100%	=100%	5	5	盘活存量土地资源率=（收回存量土地面积/收储面积）×100%	
		指标2：消除规划权属冲突	消除规划和现状权属之间的障碍	已消除	5	5	完成收回国有土地使用权和原不动产权证注销得满分，缺少一项扣2.5分	
	生态效益	指标1：片区生态环境改善	完成规划层面用途调整	完成规划层面用途调整	5	5	完成得满分	
	可持续发展	指标1：项目资金平衡可行性	本息覆盖倍数>1.2	本息覆盖倍数1.48	8	8	满足本息覆盖倍数>1.2得满分	
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%	10	10	满意度≥90%得满分，每低1%扣0.5分	
总 计					100	100		
自评偏差原因及改进措施								
项目主管部门复核意见		部门负责人： 部门（盖章）						
财政分管处（科）室复核意见		处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）						
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，项目单位要对数据的真实性、准确性负责；
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等方面进行研判和分析，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。

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：2025年度

项目名称	庄排路以东，菲尼克斯路以北地块		项目主管部门 (盖章)	南京市规划和自然资源局江宁分局
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)	1.63		以往年度已发行 专项债券金额 (亿元)	
(预计) 开工时间	2025年8月		(预计) 完工时间	2026年9月
项目建设/运营 单位 (盖章)	南京市江宁区土地储备中心		项目负责人及 联系电话	房 萍 52146232
项目批复资金来源 (亿元)	项目立项批复投入资金总额			1.8197
	财政资金	政府预算资金安排		0.1897
		政府专项债券资金安排		1.63
		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：资金专款专用 目标2：收回国有土地使用权			
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		=100%
		指标3：资金使用合规性		专款专用
	组织实施	指标1：管理制度健全性		财务管理制度健全
		指标2：前期手续完善		完成相关前期工作
产出	数量指标	指标1：收回国有土地使用权面积完成率		=100%
	质量指标	指标1：完成收回国有土地使用权手续		办理收回国有土地使用权相应 手续
	时效指标	指标1：资金拨付效率		资金拨付时间≤5天
	成本指标	指标1：项目成本控制率		≤100%
	经济效益	指标1：能够保障土地收益偿债		预计出让收入覆盖专项债本息

效益	社会效益	指标1: 盘活存量土地资源率	=100%
		指标2: 消除规划权属冲突	消除规划和现状权属之间的障碍
	生态效益	指标1: 片区生态环境改善	完成规划层面用途调整
	可持续影响	指标1: 项目资金平衡可行性	本息覆盖倍数 > 1.2
满意度	服务对象满意度	指标1: 政府相关部门满意度	≥90%
总 计			100
财政分管处(科)室 审核意见	 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专项债券资金需求时填报;
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绩效自我评价报告

评价单位：南京市江宁区土地储备中心

2026年6月9日

一、项目情况

（一）项目概况

1、项目背景

为贯彻落实国家关于地方政府专项债券用于土地储备的政策要求，优化江宁区土地资源配置，提升土地利用效率，促进产城融合与经济社会可持续发展，南京市江宁区土地储备中心组织实施了庄排路以东、菲尼克斯路以北地块土地储备项目。该项目符合《南京市江宁区国土空间总体规划》及相关控制性详细规划，是江宁区2025年度重点土地储备项目之一。

2、主要内容

项目总用地面积为5.988392公顷（约89.83亩），位于江宁区秣陵街道，现状用途为工业用地，地上有建筑物。主要包括：

- （1）完成权属、抵押、补偿等手续，收回国有建设用地使用权；
- （2）完成协议搬迁、地上建筑物拆除、场地整理，达到“净地”出让条件；
- （3）公开挂牌出让，实现土地增值收益。

3、实施方式

南京市江宁区土地储备中心作为项目主体，江宁开发区作为实施主体，采用“统一收购、统一整理、统一出让”的模式。具体流程包括：

（1）前期核查：权属、抵押、规划条件等；

（2）土地收回：与现权利人签订搬迁补偿协议，办理收回国有土地使用权手续；

（3）整理维护：协议搬迁、拆除建筑物、场地平整、日常管护；

（4）土地出让：通过公开挂牌方式出让；

（5）资金管理：专项债资金专款专用。

4、资金投入和使用情况

项目总投资估算约为 18197 万元，其中：

土地储备专项债券资金：16300 万元（占比 89.58%）；

配套财政资金：1897 万元（占比 10.42%）。

资金主要用于支付搬迁补偿费用，包括房屋、土地、搬迁奖励、停产停业损失等。债券期限 5 年，实际发行票面利率 1.85%。截至 2025 年 9 月，资金已全部支付江宁开发区，使用合规，无挤占挪用现象。

（二）绩效目标

1.总体目标

通过实施庄排路以东、菲尼克斯路以北地块土地储备项目，实现以下总体目标：

（1）完成 5.99 公顷低效工业用地的收回与整理，优化用地结构；

- (2) 实现土地出让，形成良好的投入产出比；
- (3) 提升区域商办配套水平，促进产城融合发展；
- (4) 实现专项债资金“借、用、管、还”闭环管理，保障偿债能力。

2.阶段性目标

阶段	时间节点	具体目标
前期准备	2025 年 1-8 月	完成权属核查、抵押核实、规划确认、实施方案等前期工作
资金投入	2025 年 9 月	完成 16300 万元专项债资金拨付使用
土地收回	2025 年 10-12 月	收回国有土地使用权
整理维护和土地出让	2026-2027 年	完成搬迁、建筑物拆除，完成地块挂牌出让，实现收入目标
还本付息	2025-2030 年	按期支付利息，到期偿还本金

二、评价情况

(一) 项目特点分析

本项目为典型的土地储备专项债项目，具有以下特点：

- (1) 资金闭环性强：偿债来源为未来土地出让收益，对收益测算准确性要求高；
- (2) 政策依赖度高：受专项债政策、土地管理政策、房地产市场周期影响较大；
- (3) 前期协调复杂度高：涉及权利人、抵押银行、开发区、规资、财政等多方；

(4) 社会效益显著：盘活低效工业用地，提升城市功能和土地价值。

(二) 评价思路方法

1. 评价重点：

- (1) 债券资金使用的规范性、安全性、有效性；
- (2) 项目产出数量、质量、时效目标的实现程度；
- (3) 成本控制情况；
- (4) 预期经济效益与偿债能力；
- (5) 社会反响与利益相关方满意度。

2. 评价原则：

- (1) 科学规范、客观公正。
- (2) 定量与定性相结合。
- (3) 结果导向、注重绩效。

3. 评价方法：

- (1) 比较法：对比实际完成值与计划目标值。
- (2) 成本效益分析法：分析投入成本与产出效益的匹配度。

(三) 评价工作情况

(1) 查阅项目产权、规划、收购协议、资金拨付、实施方案等资料；

(2) 查阅核实地块进度；

(3) 对相关部门进行满意度调查。

(四) 绩效评价结论

根据《江苏省政府专项债券项目资金绩效年度自评价情况表》，本项目 2025 年度绩效评价综合得分为 100 分，评价等级为“优”。

项目在资金使用、合规性管理、预期效益等方面表现良好。

三、项目绩效

（一）主要做法与经验

（1）精准谋划，前期扎实：提前完成权属核查、抵押核实、规划确认、实施方案等前期工作，确保项目合规、可落地。

（2）部门协同，流程高效：江宁区土地储备中心、江宁开发区、规划资源局江宁分局、江宁区财政等部门联动，并联推进，缩短项目周期。

（3）资金闭环，风险可控：专项债资金专款专用，提前制定偿债计划，保障偿债能力。

（二）取得绩效

（1）产出指标：完成 5.99 公顷土地收回国有土地使用权手续，完成率 100%；专项债资金拨付效率高，财政专项债资金指标 2025 年 9 月 2 日到，9 月 3 日即拨付江宁开发区。

（2）效益指标：预计出让收入 67557 万元，净利润 6628 万元，偿债备付率 1.48，收益覆盖本息能力强；盘活存量用地 5.99 公顷，该地块存在规划为商办用地、产权现状为工业用地的冲突问题，已通过完成收回国有土地使用权，消除规划和现状权属之间的障碍，促进产城融合。

（3）满意度指标：政府相关部门满意度达 90%以上。

