

**2021 年长沙市天心区黑石村城中村改造
项目（二期）专项债券资金
绩效评价报告**

项目单位：长沙天悦投资有限责任公司

评价机构：湖南兴沁会计师事务所（普通合伙）

报告日期：2022 年 11 月 4 日

**2022 年长沙天悦投资有限责任公司
长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）
绩效评价报告**

湘兴沁绩评字〔2022〕第 052 号

为贯彻落实党的十九大关于“全面实施绩效管理”重要精神，加强财政支出管理，切实提高政府债券资金使用效益，进一步落实监管责任，根据《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》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、《湖南省预算支出绩效评价管理办法》（湘财绩〔2020〕7号）、《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》（湘财绩〔2020〕12号）和长沙市天心区财政局《关于开展2022年预算绩效重点评价工作的通知》等文件要求，绩效评价工作小组于2022年6月-9月对长沙天悦投资有限责任公司的黑石村城中村改造项目（二期）实施了绩效评价。现将评价



情况报告如下：

一、评价实施情况

本次评价以政府专项债的相关法规政策文件资料为依据，采取指标体系法，坚持定性分析与定量分析、全面评价与核查、现场调查与综合分析相结合。从项目决策过程、绩效目标、资金投入、资金管理、项目实施、风险控制、产出数量与产出效益等方面，根据预定的评价指标体系对 25,000 万元专项债券资金的长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）（以下简称“黑石城改二期项目”）进行现场评价，主要采用目标比较法、因素分析法等方法得出整体评价结论。

二、项目基本情况

（一）项目立项背景

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。国务院 2007 年下发了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，2009 年住房和城乡建设部、国家发改委等五部门下发《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》，2011 年中央经济工作会议明确提出了“加快棚户区和农村危房改造”的任务。

2012 年 9 月 25 日，时任中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及城中村改造工作座谈会上强调，要加快资源型城市可持续发展，推动独立工矿区转型，加大城中村改造力度。2013 年 7 月《国务

院关于加快棚户区改造工作的意见》正式发布，意见总体要求是“以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造”。

2021年1月7日，湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅《关于下达2021年棚户区改造及公租房建设计划任务的通知》（湘建保函〔2021〕3号），黑石城改二期项目被纳入该计划。

为落实国家和地方关于加快棚户区改造的一系列政策，解决社会发展矛盾，促进社会稳定发展；推进城市经济社会快速发展；改善居住环境，解决群众现实困难；盘活土地资产，充分利用土地资源；发挥比较优势，增强区域经济竞争力。2019年2月21日，长沙市天心区发展和改革局《关于长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）的立项批复》（天发改〔2019〕27号），同意黑石城改二期项目实施。

（二）项目单位基本情况

项目主管部门为长沙市天心区城市人居环境局，负责该专项债券资金项目的立项批复、对项目实施情况进行全程监控，统筹协调相关部门保障项目建设进度。

黑石城改二期项目由长沙天悦投资有限责任公司（以下简称“天悦公司”或“公司”）实施，承担项目的建设、运营与全生命周期管理职能，并对项目专项债券资金还本付息负责。

（三）项目概况

1. 项目决策立项情况

该项目主管部门—长沙市天心区城市人居环境局组织编写了《长沙市天心区 2021 年第七批专项债券项目预期收益与融资平衡方案》，由大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了项目收益与融资资金自求平衡专项评价报告，由上海建纬（长沙）律师事务所出具了法律意见书。

2019 年 2 月 21 日，项目获得长沙市天心区发展和改革委员会《关于长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（天发改投资〔2019〕11 号）。

2019 年 2 月 21 日，项目获得长沙市天心区发展和改革委员会《关于长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）的立项批复》（天发改〔2019〕27 号）。

2019 年 2 月 21 日，项目获得长沙市天心区环境保护局对《关于下达黑石村城中村改造项目（二期）环评批复的函》。

该项目按照规定的程序申请设立，项目立项、可研、环评批复以及“一案两书”等资料齐全。

2. 项目建设情况

（1）项目建设内容及规模

该项目拟对省府片区黑石村进行城中村改造，东至新姚路，西依湘江景观带，北至志清路，南至炮兵学院，拟用地总面积 433.76 亩（以国土部门最终核定面积为准）；主要建设内容：

对上述范围内房屋征收，并对部分地块进行安置房建设及配套基础设施建设等，涉及安置人口 2507 人；征收安置拟采取货币补偿和实物安置相结合方式，以上征收面积、征收对象及征收补偿方式以征收主管部门最终核定为准。

项目共分为 8 个地块，分别为一号地块 43.29 亩，位于新联路以东、新昌路以北；二号地块 93.42 亩，位于新联路以西、杉木冲路以南、书院路以东、志清路以北；三号地块 30.84 亩，位于长沙市国有企业经营有限公司以西、志清路以南、书院路以东、长沙肉联厂以北；四号地块 138.20 亩，位于黑梨路以南、长沙炮兵学院以北，书院路东西两侧、九峰路以西；五号地块 37.12 亩，位于书院路以东、新联路以西，春明路以北、新昌路南北两侧；十一号地块 17.04 亩，位于新昌路以北、书院南路以东、长沙肉联加工厂以南、五号地块以西；十四号地块 26.74 亩，位于新昌路以南、洪博置业公司以北、黑石村以东、黑石派出所以西；十六号地块 47.11 亩，位于黑石路以南、中国人民解放军国防科学技术大学炮兵学院以北、九峰路以东、枫山路以西。

长沙市天心区黑石村城中村改造一号地块用地面积为 28,860.14 平方米（合 43.29 亩）；涉及拆迁房屋套数为 81 套；拆迁宅基地面积 5,966.70 平方米；涉及拆迁建筑面积为 11,421.86 平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁人数为 107 人，其中独生子女人数为 7 人。

长沙市天心区黑石村城中村改造二号地块用地面积为62,280.31平方米（合93.42亩）；涉及拆迁房屋套数为71套；拆迁宅基地面积12,880.06平方米，涉及拆迁建筑面积为26,680.65平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁人数为94人，其中独生子女人数为14人。

长沙市天心区黑石村城中村改造三号地块用地面积为20,560.10平方米（合30.84亩）；涉及拆迁房屋套数为58套；拆迁宅基地面积4,253.35平方米；涉及拆迁建筑面积为7,318.14平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁人数为76人，其中独生子女人数为4人。

长沙市天心区黑石村城中村改造四号地块用地面积为92,133.79平方米（合138.20亩）；涉及拆迁房屋套数为404套；拆迁宅基地面积19,053.43平方米；涉及拆迁建筑面积为34,512.84平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁人数为532人，其中独生子女人数为23人。

长沙市天心区黑石村城中村改造五号地块用地面积为24,746.79平方米（合37.12亩）；涉及拆迁房屋套数为596套；拆迁宅基地面积5,120.03平方米；涉及拆迁建筑面积为1,948.15平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁人数为785人，其中独生子女人数为3人。

长沙市天心区黑石村城中村改造十一号地块用地面积11,360.06平方米（合17.04亩）；涉及拆迁房屋套数为105套；

拆迁宅基地面积 2,346.68 平方米；涉及拆迁建筑面积为 4,318.44 平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁人数为 138 人，其中独生子女人数为 3 人。

长沙市天心区黑石村城中村改造十四号地块用地面积 17,826.76 平方米（合 26.74 亩）；涉及拆迁房屋套数为 216 套；拆迁宅基地面积 3,686.69 平方米；涉及拆迁建筑面积为 5,799.86 平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁人数为 285 人，其中独生子女人数为 4 人。

长沙市天心区黑石村城中村改造十六号地块用地面积 31,406.82 平方米（合 47.11 亩）；涉及拆迁房屋套数为 323 套；拆迁宅基地面积 6,493.37 平方米；涉及拆迁建筑面积为 10,218.07 平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁人数为 426 人，其中独生子女人数为 6 人。

（2）项目总投资及资金来源

总投资为 185,588.66 万元，其中：工程费 67,635.18 万元、工程建设其他费 4,288.07 万元、预备费 7,643.13 万元、拆迁安置费 95,007.08 万元（以征拆部门审定的数据为准）、建设期利息 11,015.20 万元。资金来源为区财政与建设单位自筹。

（3）项目建设周期

项目建设总工期为 3 年（2019 年 1 月—2021 年 12 月）。

3. 项目组织实施情况

该项目由天悦公司牵头，公司规划报建部负责用地手续办理工作；公司征拆安置部负责对接天心区资规分局、黑石拆迁指挥部、天心区征地办公室等相关业务单位，由区资规分局负责政策内部分的拆迁相关业务及资金支付，黑石拆迁指挥部负责政策外部分的拆迁相关业务及资金支付，天心区征地办公室负责地块已签拆迁协议人员的安置协议签订等工作，天悦公司根据项目节点安排完成相关的付款工作；公司招商合作部负责土地的招商、出让等相关出地工作，依规划建设农民安置房由公司建设管理部对接。项目的后期运营由公司资产运营部组织规划。

三、项目绩效目标

根据可行性研究报告和预期收益与融资平衡方案，本次评价的黑石城改二期项目的总体目标为通过对实施该项目，落实国家和地方关于加快棚户区改造的一系列政策，助推长沙的城市经济快速发展，提升城市品位，促进片区快速发展，改善城中村村民居住环境，解决群众现实困难的迫切需要。变无序为有序，不仅使城中村群众的生存环境发生巨大的变化，更方便对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强社会稳定与和谐。同时，项目依据城市规划，合理利用容积率，盘活周边大面积土地，大幅度提升其原有价值。具体目标是对省府片区黑石村进行城中村改造，完成东至新姚路，西依湘江景观带，北至志清路，

南至炮兵学院范围内 433.76 亩地的征拆，涉及 8 个地块，对上述范围内房屋征收，并对部分地块进行安置房建设及配套基础设施建设等，涉及安置人口 2507 人；征收安置拟采取货币补偿和实物安置相结合方式，以上征收面积、征收对象及征收补偿方式以征收主管部门最终核定为准。

四、项目资金情况

（一）专项债券资金总额及组成

根据长沙市天心区 2021 年第七批专项债券项目预期收益与融资平衡方案，黑石城改二期项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。本项目计划筹集资金 185,588.66 万元，其中项目资本金 118,588.66 万元，占总投资的 63.90%；发行地方政府专项债券 67,000.00 万元，占总投资的 36.10%。截至 2020 年 6 月 30 日，实际发行并到位专项债券资金 32,340.00 万元。债券资金到位率 48.27%，其中：2019 年 6 月 25 日发行专项债券 7,340.00 万元，债券名称为 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（五期）-2019 年湖南省政府专项债券（八期），本期债券期限为 7 年，利率为 3.51%。此次发行主体为长沙市本级，市财政于 2019 年 7 月 31 日拨付至区财政。区财政于 2019 年 9 月 5 日拨付 7,340.00 万元专项债券资金至天悦公司招商银行长沙分行侯家塘支行。2021 年 11 月 30 日发行专项债券 25,000.00 万元，债券名称为 2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（二十三期）-2021 年湖南省政府专项

债券（一百二十九期）。本期债券期限为5年，利率为2.86%。区财政于2021年12月20日拨付给长沙天心城市建设投资开发有限公司（以下简称“城投公司”），城投公司于2021年12月22日拨付25,000.00万元专项债券资金至天悦公司招商银行长沙分行侯家塘支行。

（二）债券资金使用情况

截至2022年6月30日，2019年7340万元债券资金已使用完毕。2021年25,000.00万元债券资金已使用21,847.39万元，结余3,152.61万元，债券资金预算执行率87.39%，债券资金主要用于该项目的征收补偿及社保安置等相关内容。

（三）债券资金管理情况

项目债券资金管理按《长沙市棚改专项债券资金使用管理暂行办法》（长财建〔2019〕7号）等要求执行，专项债券资金转入了天悦公司设立的“双控账户”管理。天悦公司执行城发集团建立的财务管理制度，明确了资金支付的审批程序，本次评价未发现资金占用、挤占挪用等现象，做到了专款专用、专项核算。

（四）债券资金还本付息情况

截至2022年6月30日，第一期专项债券7,340.00万元产生利息费用772.90万元，已按期将应支付利息772.90万元缴入区财政指定账户。资金来源为天悦公司其他自有资金，未使用专项债券资金支付利息。第二期专项债券25,000.00万元，

每年结算利息一次，未产生利息费用。

五、制度的建设与执行

（一）资金管理方面

为规范资金支付管理，明确资金支付流程，确保资金安全及时支付，根据《长沙市棚改专项债券资金使用管理暂行办法》（长财建〔2019〕7号）等规定，天悦公司执行城发集团建立的财务管理制度，并明确资金支付审批流程以及部门职责。

（二）项目管理方面

该项目按照《长沙市征地补偿安置条例》、《长沙市征地补偿实施办法》（市政府令103号）、《关于调整征地补偿标准的通知》（长政发〔2018〕10号）、《长沙市人民政府关于调整长沙市市区征收农村集体土地地上附着物及青苗补偿标准的通知》（长政发〔2018〕17号）等政策文件执行。

六、主要绩效情况分析

（一）产出情况

截至2022年6月30日，该项目已完成征地总面积354,618.77平方米（531.93亩）的拆迁工作，拆迁房屋总面积234,237.72平方米（未包含16号地）；房屋栋数649栋（共计2,656.50个指标。根据天悦公司提供的台账，项目累计已投资为193,369.08万元，其中前期费用3,847.76万元，征拆安置费用125,348.36万元，工程费用173.96万元，管理费用2,189.69万元，利息费用为61,809.31万元。

截至 2022 年 6 月底，该项目 8 个地块，各地块完成情况为 2、3 号地块已于 2020 年 9 月已完成土地出让；取得土地收入 124,027.00 万元；1、14 号地块已完成拆迁结算；4、5 号地块已发布项目实施公告并完成拆迁工作，正在办理拆迁结算，其中 5-1 号地已完成拆迁结算；11 号地块已完成拆迁腾地工作，未进行拆迁结算；16 号地块已启动拆迁工作，拆迁完成率约 70%。

根据可行性研究报告和预期收益与融资平衡方案应拆迁指标 2,507.00 个，截至 2022 年 6 月底，实际拆迁 2,656.50 个，拆迁完成率 100%；根据安置协议应安置 2,322.50 个指标，已安置 575.50 个，安置完成率为 24.78%。

（二）效益情况

根据可行性研究报告和预期收益与融资平衡方案，该项目建设内容为对省府片区黑石村进行城中村改造，涉及用地总面积 433.76 亩（以国土部门最终核定面积为准）；主要建设内容：对上述范围内房屋征收，并对部分地块进行安置房建设及配套基础设施建设等，涉及安置人口 2507 人；征收安置拟采取货币补偿和实物安置相结合方式，以上征收面积、征收对象及征收补偿方式以征收主管部门最终核定为准。

截至 2022 年 6 月底，该项目 8 个地块中，1、2、3、5-1、14 号地块已完成结算，4、5-2、11、16 号地块未完成征拆结算，2、3 号地块已出让，取得土地收入 124,027.00 万元。其他地

块尚未出让和建设。

项目申请的专项债资金符合政策支持方向，项目兼具公益性和收益性。土地出让或建设后预计产生良好的经济效益、社会效益和可持续影响力。

七、存在的问题

（一）绩效管理意识薄弱，管理水平有待提高

天悦公司绩效管理意识较为薄弱，未填报清晰、具体、可衡量和可实现的绩效目标，无法细化评价项目具体实施管理情况，与湖南省委省人民政府办公厅《关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）文件的规定不符。

（二）财务核算不清晰

天悦公司未分地块核算，投入台账未包含各地块的过渡费，天悦公司账面上的过渡费未按项目分别核算。而是所有城中村改造项目打包放一起。安置房住宅收入和安置补助收入也未分项目做。账面不能清晰地反映项目的收支成本和各地块的收支成本，不利于提高资金（尤其是债券资金）的使用效率。

（三）项目档案资料管理不规范

评价组现场评价发现，天悦公司未能提供整理归档好的项目档案资料，未对房屋征拆情况建立台账，资料收集困难。在拆迁档案管理上还存在一些需要加强和改进的地方。一是管理责任不明，未明确专人对征拆档案资料进行归档整理；二是征拆资料归档不及时，甚至造成征拆档案资料遗失；三是归档资

料不齐全，部分重要信息无法查询。

（四）未严格按程序实施征拆工作

经现场评价了解发现，十六号地块已启动拆迁工作，拆迁完成率约 70%，但未见征拆公告。

（五）项目进度偏慢

根据可研报告，项目实施期限为 2019 年 1 月至 2021 年 12 月，截至 2021 年 12 月底，8 个地块已完成结算的地块只有 3 个，截至 2022 年 6 月底，1、2、3、5-1、14 号地块已完成结算，4、5-2、11、16 号地块未完成征拆，2、3 号地块已出让，取得土地收入 124,027.00 万元。14 号地已取得土地使用权证，其他地块尚未出让和建设且未提供后期运营规划方案。根据平衡方案和可研报告应拆迁指标 2,507.00 个，实际拆迁 2,656.50 个，拆迁完成率 100%；根据安置协议应安置 2,322.50 个指标，已安置 575.50 个，安置完成率为 24.78%，由于项目建设内容需对部分地块进行安置房建设及配套基础设施建设等，而单位未对其中地块进行安置房建设及配套基础设施等内容。截至 2022 年 6 月底，评价组认为项目整体完成率约为 50%。

（六）项目产出效益未达预期

该项目涉及 8 个地块，其中 1、2、3 号地块 2017 年已完成结算。截至评价日，2、3 号地已完成出让，1 号地块未完成建设开发或出让。项目时间跨度长，未在计划时间内完成，目前

项目效益不明显。

（七）项目建设满意度有待提

通过对项目拆迁居民进行调查访问，根据收集的反馈结果，有部分拆迁户表示：安置房等得太久，在外租房长达六、七年，没有家的归属感，幸福感下降。

八、相关建议

（一）强化预算绩效管理，规范项目前期预算工作

天悦公司应强化完善绩效管理工作，针对项目总绩效目标制定各年度明确、合理的绩效目标，绩效目标做到细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本控制、偿债风险管控、建设效果等。建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，加快专项债券资金使用进度并把资金落到项目上，监督年度投资计划的实施，审查项目资金的使用，同时确保绩效目标如期实现。加强政府专项债券资金预算绩效管理，建立政府专项债券资金预算绩效管理机制，将绩效管理贯穿于专项债券资金项目立项、分配和使用全过程，实现专项债券资金预算有编制目标、有跟踪执行、有完成评价、有结果运用，不断提高专项债券资金的预算绩效管理水平。

（二）加强财务核算

现场评价发现，房屋征收部门不能及时准确共享项目资金的收支情况。天悦公司对各地块的过渡费难以分地块核算，主要是由于征地服务中心提供数据时未按地块提供，而是整个天

心区的过渡费一起打包提供。一方面不利于相关数据的统计、报告，另一方面，也不利于提高资金（尤其是债券资金）的使用效率。建议资金管理部门在收付资金环节增加项目资金收付通知制度，便于资金信息的共享、核对与监督。具体可采取填报“资金收付通知单”（以下简称通知单）方式。如，收到、支付项目资金时，资金管理部门填写通知单，通知单内容包括资金来源、资金内容和地块，方便各地块的收支核算。

（三）加强项目档案资料管理

加强项目档案资料管理，从项目立项、实施到结算，所有资料都应及时整理归档，便于资料查询及复盘。一是天悦公司应明确专人对拆迁档案资料进行归档整理，并指定项目负责人，做到谁主管谁负责；二是对征拆档案资料进行归口管理，征拆资金由谁拨付便由谁归集整理档案资料，特别是对于重点、难点问题的解决及超预算征拆资金的发放应注重档案资料的归集、整理，以体现征拆工作的公正、合法、依规。

（四）严格按文件政策实施征拆工作

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十三条的规定，市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。因此，在启动征拆前应发布征地方案公告和征地补偿安置方案公告。

（五）注重项目运营规划工作，加大项目招商力度，加快项目进度，推进项目效益的实现

根据平衡方案和可研报告，应拆迁安置指标 2,507 个，截

至 2022 年 6 月底已拆迁 2,656.50 个指标，已安置 575.5 个，主要是安置在其他地块的天悦和苑二期，二、三号地已于 2020 年完成出让，土地出让收入为 124,027.00 万元，目前未对地块进行安置房建设及配套基础设施建设等，未提供具体的后期土地规划运营方案。建议项目单位组织专门团队项目的招商运营规划工作，按季度制定工作时点目标，配套出台考核激励政策，以避免项目资产出现闲置和沉淀，加大招商力度，密切对接意向企业，分析土地市场走势，找准着力点，同时相关职能部门加大土地挂牌前期手续办理的支持力度，加快推进土地出让，合理铺排土地出让及开发利用计划。加强项目的实施监控，及时妥善解决收益未达预期的问题，提高项目运营收益，有效管控各类风险，为专项债券本息按约偿还提供充分保障。

（六）做好安置工作，提升被拆迁人员满意度

建议充分释放安置用地的规划指标，优先将用地控规落实为经营性用地，提高单位土地的开发利用价值，同时优化安置方案，结合城市更新片区的需求，尽快完成安置房的建设，做好被征地人员安置工作。推进项目进度的同时，提高被拆迁人员满意度。

九、综合评价情况及评价结论

长沙天悦投资有限责任公司承担的黑石村城中村改造项目（二期），项目单位管理制度较为健全，做到了专户储存。项目推进整体较顺利。项目实施单位申请分批次发行专项债券，避

免了债券资金闲置，项目申请的专项债券资金符合政策支持方向，项目兼具公益性和收益性。债券资金需求合理，与项目收益基本匹配；但存在绩效管理意识薄弱、财务核算不规范、项目档案管理不规范、项目进度偏慢等问题，评价组从项目决策、过程、产出和效益方面等方面进行了总体评价。项目综合评分80.50分，评价等级为“良”。

附件 1：项目绩效评价表

湖南兴沁会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年十一月四日

附件 1：项目绩效评价表

项目名称：长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）				项目属性：经常性 一次性 新增 <input checked="" type="checkbox"/> 延续			
主管部门（单位）：长沙市天心区城市人居环境局				项目实施单位：长沙天悦投资有限责任公司			
资金情况 (万元)	类别	期初预算数	调整后预算数	预算调整率	实际支出数	实际支出数	预算执行率
	其中：区级	25,000.00	25,000.00	0	21,847.39	21,847.39	87.39%
	上级	25,000.00	25,000.00	0	21,847.39	21,847.39	87.39%
	其他						
项目总体目标及 完成情况	项目总体目标	对省府片区黑石村进行城中村改造，具体范围为东至新姚路，西依湘江景观带，北至志清路，南至炮兵学院，拟用地总面积 433.76 亩（以国土部门最终核定面积为准）；对上述范围内房屋征收，并对部分地块进行安置房建设及配套基础设施建设等，涉及安置人口 2507 人；征收安置拟采取货币补偿和实物安置相结合方式，以上征收面积、征收对象及征收补偿方式以征收主管部门最终核定为准。通过项目的实施落实国家和地方关于加快棚户区改造的一系列政策，助推长沙的城市经济快速发展，提升城市品位，促进片区快速发展，改善城中村村民居住环境，解决群众现实困难的迫切需要。变无序为有序，使城中村群众的生存环境发生巨大的变化，方便对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强社会稳定与和谐。项目依据城市规划，合理利用容积率，同时盘活周边大面积土地，大幅度提升其原有价值。					
	总体目标完成情况概括	截至 2022 年 6 月 30 日，本项目已完成征地总面积 354,618.77 平方米（531.93 亩）拆迁工作，拆迁房屋总面积 237,465.19 平方米（未包含 16 号地）；房屋栋数 649 栋（共计 2495 人），2、3 号地已于 2020 年完成出让，土地出让收入为 124,027.00 万元，已安置 575.50 个指标，未对地块进行安置房建设及配套基础设施建设等。					
项目绩效评分（分值 100 分）							

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分要点	评分标准	评价情况	扣分	评分
决策 16分	项目决策过程 (6分)	立项依据充分性	1.5	①项目立项是符合国家法律法规、行业发展政策、省委、省政府决策部署；②项目与部门职责范围相符，属于部门履职所需；③项目与相关部门同类预算支出或部门内部相关预算支出重复。	①、②、③各0.5分，否则，酌情给分。	立项程依据充分		1.5
		立项程序	1.5	①项目按规定完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期批复程序； ②项目审批文件、手续符合相关要求； ③事前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。	①、②、③各0.5分，否则得0分。	立项程序符合相关要求		1.5
		项目符合性	3	①是否属于有一定收益的公益性项目得1分； ②项目是否属于专项债券项目负面清单的范围； ③项目“一案两书”编制情况。	①、②、③各1分，否则得0分。	“一案两书”资料齐全，符合债券方向和发行条件。		3
	绩效目标 (5分)	绩效目标合理性	2	①项目有绩效目标； ②项目绩效目标与实际工作内容具有相关性；③项目预期产出和效益符合正常的业绩水平；④与预算确定的项目投资额或资金量相匹配。	①、②、③、④各0.5分，否则，酌情给分。	符合相关要求		2

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分要点	评分标准	评价情况	扣分	评分
		绩效指标明确性	3	①是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标；②通过清晰、可衡量的指标值予以体现分；③与项目目标任务数或计划数相对应。	①、②、③各1分，否则，酌情给分。	绩效目标细化分解为具体的绩效指标	1	2
	资金投入（2分）	预算编制科学性	2	①专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理；②预算编制是否经过科学论证，做到总体收支平衡和年度收支平衡；③预算额度测算依据充分，按照标准编制；④项目申请专项债券额度与实际需要匹配。	①、②、③、④各0.5分，否则，酌情给分。	预算编制符合相关要求		2
过程（27分）	资金管理（12分）	资金到位率	3	①资金到位率=（实际到位资金/预算资金）×100%。实际到位资金：一定时期（本年度或项目期）内落实到具体项目的资金。预算资金：一定时期（本年度或项目期）内预算安排到具体项目的资金。②资金到位与项目建设进度匹配度=（资金到位率/项目完工率）×100%。	经审批或下达资金指标文后，根据平衡方案在规定时间内拨付到项目，计2分，否则不得分。匹配度为100%为1分，每偏离10%扣0.1分，扣完为止	资金到位率 32340/67000*100%=48.27% 匹配度为 48.27%/50%=96.54%。		3

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分要点	评分标准	评价情况	扣分	评分
		预算执行率	3	①预算执行率=（实际支出资金/实际到位资金）×100%。实际支出资金：一定时期（本年度或项目期）内项目实际拨付的资金。	截止 2022 年 6 月底预算执行率 85%计 2 分，否则，每下降 1%扣 0.1 分，60%以下得 0 分。	预算执行率为 21847.39/25000*100%=87.39%； 所有债券资金执行率为 29187.39/32340=90.25%		3
		资金使用合规性	4	①是否制定了具体的资金财务管理办法；②是否符合国家财经法规和财务管理制度以及有关债券资金管理的规定，是否对资金收支、成本进行专账核算分；③资金的拨付是否有完整的审批程序和手续；④是否严格按照项目融资平衡方案或相关立项批复文件中列明的建设范围和用途使用；⑤是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况，⑥是否将资金使用信息录入专项债券综合管理平台备查。	①制定了具体的资金财务管理办法，资金的拨付有完整的审批程序，计 0.5 分；1 例不符合扣 0.1 分；②符合国家财经法规和财务管理制度以及有关债券资金管理的规定，计 0.5 分，1 例不符合扣 0.1 分；③符合项目预算批复或合同规定的用途，计 1 分，1 例不符合扣 0.2 分；④不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况，不存在重复申报项目、虚报冒领资金，不存在项目申报与合同和资金下达内容不符的，计 1 分，出现 1 例不符合，本指标的 4 分全	未对资金收支、成本进行专账核算。不能清晰反映各地块的成本情况	0.5	3.5

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分要点	评分标准	评价情况	扣分	评分
					扣。⑤违规情况特别严重的，重点绩效评价等级定为“差”。			
		还本付息	2	①准确编制了项目还本付息计划和落实还本付息资金情况；②按照转贷协议约定，及时缴纳项目应当承担的利息情况；③存在使用其他项目对应的项目收益错项偿还到期债券本息情况；④专项债券期限与项目建设运营期限是否匹配。	①、②、③、④各0.5分，否则，酌情给分。	符合相关要求		2
	项目实施 (9分)	管理制度健全有效性	4	①项目建设、运营、资产管理等环节的管理制度是否健全、合规、完整； ②项目管理制度是否有效执行。	①建立项目建设、运营、资产管理等环节的管理制度得3分，每缺少1个制度扣1分、扣完为止；②相关管理制度合规、完整得1分，每有1个制度不合规或不完整扣0.5分，扣完为止。	符合相关要求		4

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分要点	评分标准	评价情况	扣分	评分
		项目质量控制	2	①是否编制科学合理的项目实施计划；②项目档案是否及时整理归档；③是否采取了相应的项目质量检查、验收等必需的控制措施或手段；④项目调整审批手续完备，调整导致的资金差额作了合理安排。	①、②、③、④各0.5分，否则，酌情给分。	项目档案资料未及时整理归档	0.5	1.5
		征拆管理工作合规性	1.5	①项目征拆程序是否合法合规；②项目征拆是否按文件政策执行。	①项目征拆程序是否合法合规计0.5分，否则得0分；②项目征拆按文件政策执行，计1分，否则得0分。	16号地块未发布征拆公告，但已启动征拆。	0.5	1
		资产管理	1.5	①项目竣工后进行资产备案和产权登记得0.5分，否则不得分；②项目主管部门履行资产运营维护责任得0.5分，否则不得分，会计核算规范；③国有资产按规定用途使用得0.5分，国有资产存在抵质押的情况3分全扣不得分。	①、②、③各1分，是各得1分，否则得0分。	符合相关要求		1.5
	风险控制 (6分)	风控机制及措施	3	①建立了债务风险动态监测机制得1分，否则不得分；②对识别到的风险建立了应对的防范措施得0.5分，否则不得分；③建立了债务风险应对预案和社会稳定风险应对预案得0.5分，否则不得分。	①、②、③各1分，是各得1分，否则得0分。	制定债务化解应对处置预案，防范化解财政金融风险		3

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分要点	评分标准	评价情况	扣分	评分
		风控效果	1	未发生过重大风险事件（重大债务违约事件、重大安全事故、重大违法违规事件等）、因债务引起的重大群体性事件等情况得1分，否则不得分	未发生过重大风险事件（重大债务违约事件、重大安全事故、重大违法违规事件等）、因债务引起的重大群体性事件等情况得1分，否则不得分	未发生重大风险事件		1
		问题整改	1	在规定时间内对财政部驻湘监管局和财政部门、发改部门、审计部门等反映的问题制定整改方案并及时进行整改计2分，发现一例未整改或未及时整改不得分。	在规定时间内对财政部驻湘监管局和财政部门、发改部门、审计部门等反映的问题制定整改方案并及时进行整改计2分，发现一例未整改或未及时整改不得分。	已整改		1
		信息公开	1	对债券资金发行、存续、重大事项、调整用途等进行信息披露计1分，否则不计分	对债券资金发行、存续、重大事项、调整用途等进行信息披露计1分，否则不计分	已按要求进行公开		1
产出（35分）	产出数量（15分）	资产形成	5	项目是否按计划形成相应数量国有资产。①项目竣工后是否进行资产备案和产权登记；②项目主管部门是否履行资产运营维护责任，会计核算是否规范；③国有资产是否按规定用途使用，是否存在抵质押的情况。	①、②各2分，③1分，否则得0分。	符合相关要求		5

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分要点	评分标准	评价情况	扣分	评分
		实际完成率	10	实际完成率=(实际产出数/计划产出数)×100%。实际产出数:一定时期(本年度或项目期)内项目实际提供的公共产品和服务数量。计划产出数:项目绩效目标确定的在一定时期(本年度或项目期)内计划产出的产品或提供的服务数量。得分=完成率*分值	拆迁完成情况4分,按拆迁完成率*4计分;安置完成情况4分,按安置率完成率*4计分	应拆迁指标2507个,实际拆迁人数2656.5个,拆迁完成率100%,应安置2322.5个指标,已安置575.5个指标,安置完成率为24.78%,另有安置房建设未开工,项目整体完成率为50%,得10*50%=5分	5	5
	产出时效(10分)	完成及时性	10	实际完成时间:项目单位完成该项目实际所耗用的时间。计划完成时间:按照项目实施计划或相关规定完成该项目所需的时间。	①根据可研报告反映,该项目建设期为2019年1月-2021年12月,项目进度每超过半年扣0.5分,扣完为止。	根据可研报告,项目实施期限为2019年1月至2021年12月,截止2022年6月底还有1747人未安置。预计还需要至少2年	2	8
	产出成本(10分)	成本节约率	10	成本节约率=[(计划成本-实际成本)/计划成本]×100% 实际成本:项目实施单位如期、保质、保量完成既定工作目标实际所耗费的支出。计划成本:项目实施单位为完成工作目标计划安排的支出,以项目预算为参考。	项目实际成本未超预算成本的计10分,实际成本超出预算成本5%(含)以内的扣0.5分,超出5%-10%(含)的扣2分,超出10%-20%(含)的扣4分,超出20%-30%(含)的扣6分,超出30%的不得分。	目前未超预算		10

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分要点	评分标准	评价情况	扣分	评分
效益 (25分)	项目效益 (25分)	社会效益	8	项目实施的社会效益影响程度	由评价组定性评价	目前效益不明显。预计后期有良好的社会效益	2	6
		社会资本投入	5	是否带动社会资本有效投资，推动区域经济高质量发展。	由评价组定性评价	目前效益不明显，预计后期土地的出让和建设将带动一系列社会资本有效投资，推动区域经济发展。	2	3
		可持续影响	4	项目是否支持国家重大区域发展战略。	有项目后期运营和维护方案得4分，否则酌情给分	未提供后期土地规划运营方案	2	2
		社会公众或服务对象满意度	8	被征拆居民项目实施受影响的周边居民对项目实施的满意情况。	满意率达90%（含）以上的得8分，80%（含）-90%得6分，70%（含）-80%得4分，60%（含）-70%得2分，60%以下不得分。	满意度71%	4	4
	合计		100				19.5	80.50