

# 漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目 事前绩效评估报告

项目名称：漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目

项目单位：漯河经济技术开发区管理委员会

主管部门：漯河经济技术开发区管理委员会

评估机构：河南禾政绩效评价咨询有限公司

评估时间：2023年10月7日



## 摘 要

我们接受漯河经济技术开发区管理委员会(以下简称“项目单位”)委托,对其负责实施的漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目进行了事前绩效评估,根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号)、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》(豫财预〔2019〕176号),此次评估的重点是新增债券项目实施的必要性、公益性、收益性;项目建设投资合规性与项目成熟度;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;绩效目标合理性以及其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 目 录

一、评估对象	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 主管部门	2
漯河经济技术开发区管理委员会	2
(四) 项目资金情况	2
1. 资金来源情况	2
2. 资金投入情况	2
(五) 项目概况	2
二、评估方式和方法	4
(一) 评估程序	4
1. 准备阶段	4
2. 拟定工作方案	4
3. 入户调研	5
4. 组织实施评估	5
5. 汇报绩效评估结论	5
(二) 论证思路及方法	6
1. 论证思路	6
2. 论证方法	7
(三) 评估方式	7
三、评估内容与结论	8
(一) 项目的相关性	8
1. 新增债券项目实施的必要性、公益性、收益性	8
2. 产出与效果相关性	10
(二) 预期绩效的可实现性	10
1. 绩效目标合理性	10
2. 预期效益可实现程度	12
(三) 实施方案的有效性	12
1. 项目内容明确性	12
2. 建设投资合规性与项目成熟度	14
3. 组织机构健全有效性	15
4. 技术方案科学性	16

5.项目管理制度、管控措施健全有效性 .....	16
6.项目资金保障条件 .....	16
（四）预期绩效的可持续性 .....	17
1.组织管理机构及运行机制的可持续性 .....	17
2.项目收入、成本、收益预测合理性 .....	17
（五）资金投入的可行性及风险 .....	20
1.新增债券项目资金来源和到位可行性 .....	20
2.债券资金需求合理性 .....	20
3.财政投入重复投入风险 .....	21
4.项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	21
（六）总体结论 .....	23
四、相关建议 .....	23
五、其他需说明的问题 .....	24
（一）关于评估责任的说明 .....	24
（二）关于本项目评估中存在的局限性的说明 .....	24

## 漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目 事前绩效评估报告

漯河经济技术开发区管理委员会：

我们接受委托，对漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目（以下简称“项目单位”）进行了事前绩效评估。

项目单位对其提供的相关资料的真实性、完整性、合法性承担责任，我们对所出具绩效评估报告的独立性、客观性、公正性承担责任。我们评估的依据是《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》（国令第 729 号）、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）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）、财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）、河南省财政厅《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）等相关文件。

在评估过程中，我们得到了与该项目相关单位的配合。现将绩效评估情况和结果报告如下：

### 一、评估对象

#### （一）项目名称

漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目。

#### （二）项目单位

漯河经济技术开发区管理委员会。

### （三）主管部门

漯河经济技术开发区管理委员会

### （四）项目资金情况

#### 1.资金来源情况

本项目总投资 77,183.23 万元，单位自筹 65,183.23 万元，自筹部分拟申请财政投入，本项目计划申请使用债券资金总额 12,000.00 万元。

#### 2.资金投入情况

根据计划建设进度，本项目资金投入计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 7-12 月	2023 年度	2024 年 1-6 月	合计
财政投入	2,540.00	42,000.00	20,643.23	65,183.23
债券投入	12,000.00	-	-	12,000.00
合计	14,540.00	42,000.00	20,643.23	77,183.23
投资比例	18.84%	54.42%	26.75%	100.00%

### （五）项目概况

本项目分为两个地块，分别为 L040226 地块、晟恒城市花园 B 区 5#、6#、7#。

规划总用地面积 60,705.27 m<sup>2</sup>（合 91.05 亩），规划建设保障性租赁住房总建筑面积 198,198.30 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积约 161,653.30

m<sup>2</sup>，包括保障性租赁住房面积 153,614.49 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 6,537.81 m<sup>2</sup>，配套公共服务用房 1,501.00 m<sup>2</sup>；地下建筑面积约 36,545.00 m<sup>2</sup>，主要为地下车库和设备用房。

规划建设保障性租赁住房 2,323 套，规划机动车停车位个数约 822 个。

#### (1) L040226 地块建设情况

L040226 地块规划总用地面积 45,500.47 m<sup>2</sup>（合 68.25 亩），总建筑面积 157,150.00 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 127,150.00 m<sup>2</sup>，包括 10 栋 26F 框架结构保障性租赁住房，建筑面积 122,000.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 4,500.00 m<sup>2</sup>，配套公共服务用房 650.00 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 30,000.00 m<sup>2</sup>。规划保障性租赁住房 1,860 户，规划机动车停车位 635 个，规划非机动车停车位 1,905 个。

室外公用工程包括小区内的道路硬化、绿化景观，以及给排水、电力、热力、消防等配套基础设施。

#### (2) 晟恒城市花园 B 区建设情况

晟恒城市花园 B 区共 7 栋楼，其中 5#（地上 18F）、6#（地上 15F）、7#（地上 14F）楼为保障性租赁住房。

保障性租赁住房规划用地面积 15,204.80 m<sup>2</sup>（合 22.80 亩），总建筑面积 41,048.30 m<sup>2</sup>，地上建筑面积约 34,503.30 m<sup>2</sup>，其中：5#保障性租赁住房建筑面积 16,043.82 m<sup>2</sup>，6#保障性租赁住房建筑面积 8,292.67 m<sup>2</sup>，7#保障性租赁住房建筑面积 7,278.00 m<sup>2</sup>，配套商业建筑面积 2,037.81 m<sup>2</sup>，配套公共服务设施建筑面积 851.00 m<sup>2</sup>；地下建筑

面积 6,545.00 m<sup>2</sup>。规划套数 463 套，规划机动车停车位 187 个，规划非机动车停车位 474 个。

室外公用工程包括小区内的道路硬化、绿化景观，以及给排水、电力、热力、消防等配套基础设施。

## 二、评估方式和方法

### （一）评估程序

#### 1.准备阶段

我公司接受委托后，成立了项目事前绩效评估工作组，按照《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）等文件要求，制定了组织程序和工作方案，并明确评估的依据、内容、目的、任务、时间、要求等事项，以保障本次事前绩效评估工作顺利完成。

#### 2.拟定工作方案

评估工作组结合事前绩效评估工作要求，拟定了《事前绩效评估工作方案》，包括评估对象、评估依据、评估内容和重点、评估原则和方法、评估程序和时间安排、评估人员构成及保障措施等内容。



### **3.入户调研**

评估工作组前往被评估单位，与项目负责人沟通，熟悉项目内容，向项目单位出示《新增债券项目事前绩效评估资料准备清单》，协助项目单位提供项目申报资料。在收集审核项目资料基础上，前往项目所在地进行现场调研。通过查阅资料、实地勘察、核实、了解项目具体内容、申报理由和项目实施的具体做法、依据等，将现场情况与上报资料进行对比，对项目疑点问题进行询问，听取并记录项目单位对有关问题的解释和答复。

### **4.组织实施评估**

评估工作组会同项目单位负责人共同召开评估会议，了解项目基本情况，审核项目资料，听取项目单位汇报，对项目的相关性、预期绩效的可实现性、实施方案的有效性、预期绩效的可持续性和资金投入的可行性及风险等内容进行评估，形成初步评估结论。

### **5.汇报绩效评估结论**

评估工作组根据评估结论，按照规定的文本格式和要求，撰写事前绩效评估报告，整理事前绩效评估资料。

## （二）论证思路及方法

### 1. 论证思路

本次事前绩效评估主要针对新增债券项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；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；绩效目标合理性；项目预期绩效的可持续性八个方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。评估基本原则如下：

（1）客观公正原则。事前绩效评估工作应以相关法律、法规、规章以及财政部、省财政厅有关文件等为依据，按照“公开、公平、公正”的原则进行。

（2）科学规范原则。事前绩效评估工作应通过规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行。

（3）依据充分原则。在评估过程中，应收集足够的相关文件及资料，并要通过现场调研，为评估结论提供充分的依据支持。

（4）成本效益原则。事前评估工作的重点是评估新增债券项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；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；绩效目标合理性；项目预期绩效的可持续性等内容，在开展事前评估工作过程中，要注意控制成本、节约经费，提高评估工作的效率和效益。

## 2. 论证方法

事前绩效评估通常采用成本效益分析法、比较分析法、因素分析法、最低成本分析法、公众评判法等方法进行论证，本次绩效评估工作主要采用以下方法：

（1）成本效益分析法。是指通过将项目的预算支出安排与预期效益进行对比分析，评估本项目的产出与成本相比是否合理，能否以较低的成本带来较高的效益。

（2）因素分析法。是指通过综合分析影响项目绩效目标实现、实施效果的政策、规划、资金等外部因素以及项目单位组织机构、管理制度、实施计划等内部因素对项目实施可能产生的影响，对该项目进行评估。

（3）最低成本法。是指对预期效益不易计量的政策项目，通过综合分析测算其最低实施成本，对其进行评估。

### （三）评估方式

事前绩效评估的方式包括现场调研、网络调查、电话咨询、召开座谈会、问卷调查等方式，本次事前绩效评估遵循全面考虑、重点突出的原则，主要采用现场调研的方式，同时辅之以资料分析、集中座谈、网络查询、电话采访等评估方式或手段，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；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；绩效目标合理性；项目预期绩效的可持续性等方面进行全面评估。

### 三、评估内容与结论

#### （一）项目的相关性

##### 1.新增债券项目实施的必要性、公益性、收益性

###### （1）项目实施的必要性

随着保障性租赁住房建设力度逐渐加大以及资金需求的迅速增长，保障性租赁住房的资金来源也逐步由政府财政出资，扩展至政府财政、土地出让金收益、住房公积金收益联合出资，并进一步过渡到政府、金融机构与企业、社会资本与民间资本的联合投资。2019年5月7日，我国住房和城乡建设部、国家发改委、财政部、自然资源部联合发布的《关于进一步规范发展公租房的意见》提出：要继续做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭的保障工作，多渠道筹集房源；要加大对新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员的保障力度。

加快发展保障性租赁住房，帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难，促进解决大城市住房突出问题，是党中央、国务院作出的重大决策部署。党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定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的建议》明确指出“扩大保障性租赁住房供给”。2021年3月《政府工作报告》提出，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021年6月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（以下简称《意见》），明确了保障性租赁住房基础制度和支持政策，提出扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。《意见》提出，进一步加强金融支持，包括完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。2021年12月召开的中央经济工作会议再次强调，“探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”。

因此，特提出本项目。

## （2）项目实施的公益性

保障性租赁住房的出现，扩大了保障性住房的覆盖范围，填补了经济适用房和廉租房定位人群的空隙。漯河市政府大力发展保障性租赁住房，是引导城镇居民合理住房消费，建设美好生活稳定宜居宜业环境的必然要求。

本项目的建设将使漯河市低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保，中等偏下收入家庭住房条件得到有效改善，弘扬了良好社会风尚，增强了各类住房困难群众的获得感。同时，保障性租赁住房的建设也将为前往漯河市工作和生活的“新市民”提供稳定的就业和居住环境，方便居民就医、出行和子女就学等，增强了“新市民”融入到漯河市生活和工作中的参与感和获得感。因此，本项目的建设是漯河市建设宜居宜业环境、增强民众获得感的需要。

因此，本项目具有良好的公益性。

### (3) 项目实施收益性

项目投入运营后，其收入主要是房屋租赁收入、商铺租赁收入、停车位租赁收入。各项收入较为明确，符合项目收益性的要求。

综上所述，本项目符合必要性、公益性、收益性的要求。

## 2.产出与效果相关性

项目投入运营后，其收入主要是房屋租赁收入、商铺租赁收入、停车位租赁收入。因此，本项目产出与预期达到的效果相关，符合产出与效果相关性的要求。

## (二) 预期绩效的可实现性

### 1.绩效目标合理性

项目名称	漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目		
主管部门	漯河经济技术开发区管理委员会	项目单位	漯河经济技术开发区管理委员会
项目资金 (万元)	建设期投入资金总额:	77,183.23	
	其中: 财政拨款	65,183.23	
	债券资金	12,000.00	
	自筹资金		
绩效目标	实施目标		
	目标 1: 按照可研报告及批复完成建设内容 目标 2: 建设期 24 个月 目标 3: 本项目的建设将使漯河市低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保, 中等偏下收入家庭住房条件得到有效改善, 弘扬了良好社会风尚, 增强了各类住房困难群众的获得感。同时, 保障性租赁住房的建设也将为前往漯河市工作和生活的“新市民”提供稳定的就业和居住环境, 方便居民就医、出行和子女就学等, 增强了“新市民”融入到漯河市生活和工作中的参与感和获得感。		
绩效	一级指标	二级指标	三级指标
			指标值

指标	产出指标	数量指标	项目总用地	91.05 亩
			建筑面积	198198.30 m <sup>2</sup>
			停车位	822 个
		质量指标	工程竣工验收合格率	100%
			工程竣工配套基础设施正常使用率	100%
		时效指标	项目按时开工建设	按计划完成
			项目建设按期完工	按计划完成
			项目资金按计划支出	按计划完成
		成本指标	总投资	≤77183.23 万元
		效益指标	经济效益指标	收支平衡
	运营期间年平均收入			≥1500 万元
	社会效益指标		漯河市经济发展	促进
			漯河市居住环境	提高
	生态效益指标		扬尘	达到污染分级分类防控标准
			气体排放	符合大气污染物综合排放标准（GB16297-1996）
			施工噪音	符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》标准
			环保行政处罚次数	0
			污水排放	符合污水综合排放标准（GB8978-1996）
	可持续影响指标		运营年限	≥50 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	服务群众满意度	≥90%

评估工作组通过对项目单位相关工作人员访谈，了解到项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且项目单位填报了项目绩效目标申报表，将总体目标细化为产出、效益、满意度 3 个一级指标和 9 个二级指标以及多项细分的三级指标，各项指标设置完整、

明确，符合相关规划和项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

## 2.预期效益可实现程度

评价工作组通过对项目单位负责人访谈了解到，本项目绩效目标填报过程中主要依据项目相关规划、计划、行业标准的要求以及实际使用需要确定具体目标值，各项指标细化量化程度较高，取值较适当，能够与预算金额相匹配，符合客观实际，具有一定的前瞻性和挑战性，有利于提高项目单位积极性，促进项目单位合理配置资源，以目标为导向保障项目实施质量和效果。因此，本项目预期效益可实现程度较高。

### （三）实施方案的有效性

#### 1.项目内容明确性

本项目分为两个地块，分别为 L040226 地块、晟恒城市花园 B 区 5#、6#、7#。

规划总用地面积 60,705.27 m<sup>2</sup>（合 91.05 亩），规划建设保障性租赁住房总建筑面积 198,198.30 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积约 161,653.30 m<sup>2</sup>，包括保障性租赁住房面积 153,614.49 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 6,537.81 m<sup>2</sup>，配套公共服务用房 1,501.00 m<sup>2</sup>；地下建筑面积约 36,545.00 m<sup>2</sup>，主要为地下车库和设备用房。

规划建设保障性租赁住房 2,323 套，规划机动车停车位个数约 822



个。

#### (1) L040226 地块建设情况

L040226 地块规划总用地面积 45,500.47 m<sup>2</sup> (合 68.25 亩)，总建筑面积 157,150.00 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 127,150.00 m<sup>2</sup>，包括 10 栋 26F 框架结构保障性租赁住房，建筑面积 122,000.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 4,500.00 m<sup>2</sup>，配套公共服务用房 650.00 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 30,000.00 m<sup>2</sup>。规划保障性租赁住房 1,860 户，规划机动车停车位 635 个，规划非机动车停车位 1,905 个。

室外公用工程包括小区内的道路硬化、绿化景观，以及给排水、电力、热力、消防等配套基础设施。

#### (2) 晟恒城市花园 B 区建设情况

晟恒城市花园 B 区共 7 栋楼，其中 5# (地上 18F)、6# (地上 15F)、7# (地上 14F) 楼为保障性租赁住房。

保障性租赁住房规划用地面积 15,204.80 m<sup>2</sup> (合 22.80 亩)，总建筑面积 41,048.30 m<sup>2</sup>，地上建筑面积约 34,503.30 m<sup>2</sup>，其中：5# 保障性租赁住房建筑面积 16,043.82 m<sup>2</sup>，6# 保障性租赁住房建筑面积 8,292.67 m<sup>2</sup>，7# 保障性租赁住房建筑面积 7,278.00 m<sup>2</sup>，配套商业建筑面积 2,037.81 m<sup>2</sup>，配套公共服务设施建筑面积 851.00 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 6,545.00 m<sup>2</sup>。规划套数 463 套，规划机动车停车位 187 个，规划非机动车停车位 474 个。

室外公用工程包括小区内的道路硬化、绿化景观，以及给排水、电力、热力、消防等配套基础设施。

## 2.建设投资合规性与项目成熟度

### （1）决策程序规范性

2022年2月17日，漯河经济技术开发区管理委员会作出《关于漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》

（漯开管〔2022〕16号），原则同意漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

2023年9月25日，漯河经济技术开发区管理委员会作出《关于调整漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目建设位置的批复》（漯开管〔2023〕73号），同意漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目部分位置进行调整，将该项目地块一原位置调整至漯河经济技术开发区樟江路以北、桐柏山路以东、中山路以西、赣江路以南（占地面积约70亩）。

### （2）用地审批

2019年11月29日，漯河经济技术开发区立达置业有限公司取得《不动产权证书》（豫（2019）漯河市不动产权第0027903号），坐落于河南省漯河市召陵区（经济技术开发区）中山路、发展路北侧，面积35,474.63 m<sup>2</sup>。

### （3）规划审批

2021年12月28日，漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目（A区）取得《建设用地规划许可证》（地字第411190202100020），

坐落于漓江路南侧、规划五路东侧，用地面积 47,824.41 m<sup>2</sup>。

#### (4) 环评审批

2022 年 4 月 22 日，漯河经济技术开发区管理委员会出具《环境影响评价意见》，载明本项目豁免办理环评手续。

#### (5) 列入省保障性租赁住房建设计划

根据 2022 年 12 月 23 日河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布的《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），本项目已列入河南省保障性租赁住房建设计划。

经核查，漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目已取得可研批复相关审批手续，项目审批手续真实有效。

### 3.组织机构健全有效性

漯河经济技术开发区管理委员会系具有独立法人资格的事业单位，漯河经济技术开发区管理委员会系其依法设立的职能部门，具备以漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目申请专项债券资金的主体资格，具体情况如下：

名称	漯河经济技术开发区管理委员会
统一社会信用代码	12411100MB14759489
注册地址	漯河市召陵区湘江路与中山路交叉口路北
法定代表人	赵焕林
登记机关	漯河市事业单位登记管理局

漯河经济技术开发区管理委员会系具有独立法人资格的事业单位，漯河经济技术开发区管理委员会系其依法设立的职能部门，具备

以漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目申请专项债券资金的主体资格。

#### **4.技术方案科学合理性**

根据评估工作组了解到的信息，项目单位事前进行了充分的调研，编制有可行性研究报告，其中对于工程建设方案作出了详细描述。评估工作组咨询了相关行业专家，认为本项目技术方案全面、可行，符合当地实际情况，整体较为科学合理。

#### **5.项目管理制度、管控措施健全有效性**

为不断提高项目管理水平，保障项目实施质量和实施效果，项目单位建立了专门的项目建设管理制度，明确了项目从调研、立项、实施到竣工验收各个阶段的管理要求和管理办法。同时，为规范施工单位行为，及时防止和发现工程实施过程中出现的质量问题，避免安全隐患，项目单位计划通过公开招标方式选择专业的工程监理企业承担本项目的监理工作。综上所述，项目单位管理制度、管控措施比较健全，有利于保障项目顺利实施。

#### **6.项目资金保障条件**

项目单位为加强和规范财政投入和专项债券资金管理，保障资金安全，提高资金使用效益，制定了以下措施：

- (1) 建立专款专用制度。本项目涉及的财政投入和专项债券资

金必须专款专用。同时建立专项资金台账，每笔资金使用严格按照规定程序执行，不得滞留、截留、挤占、挪用。

(2) 严格执行资金流入、流出管理制度，加强资金监管。

(3) 加强项目运营收益管理。项目运营收入由运营单位负责设立专户管理，优先用于偿还政府专项债券。

(4) 坚持节约成本、降低消耗。在保证工程质量、工期的前提下，优先选择科学先进、经济合理的技术方案、配套设备，同时加强施工现场管理，定期检查材料台账，杜绝浪费、减少损耗。

#### (四) 预期绩效的可持续性

##### 1. 组织管理机构及运行机制的可持续性

本项目运营期收益稳定，本息覆盖倍数大于 1.2，能够保障项目持续运转。

项目单位各项管理制度比较健全，组织分工合理，作为具有独立法人资格的事业单位，能够长期稳定存续，组织管理机构的可持续性较强。

##### 2. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目投入运营后，其收入主要是保障性租赁住房租赁收入、商铺租赁收入、停车位租赁收入。保障性住房租金低于市场价格一定比例，许多广大新青年具有十足的吸引力，保障性住房将处于供不应求的状态，基于此，综合考虑本项目预测期第一年负荷率按 60% 计算，之后

年度每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

(1) 保障性租赁住房租赁收入

本项目保障性租赁住房租赁面积为 153,614.49 m<sup>2</sup>。

漯河市部分住宅小区出租价格如下表所示：

序号	小区名称	租金	租金（元/m <sup>2</sup> /月）
1	东方时尚公馆	面积 30.62 m <sup>2</sup> ，租金 750 元/月	24.49
2	清华园	面积 50 m <sup>2</sup> ，租金 600 元/月	12.00
3	汇利小区	面积 55 m <sup>2</sup> ，租金 800 元/月	14.55
4	昌建外滩	面积 40 m <sup>2</sup> ，租金 1,100 元/月	27.50
5	公路新苑	面积 60 m <sup>2</sup> ，租金 900 元/月	15.00
平均价			18.71

河南省人民政府办公厅 2022 年 01 月 18 日《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》：保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。为扩大保障性租赁住房供给，解决新市民、青年人等群体住房困难问题，推进以人为本的城镇化，促进实现全体人民住有所居，以及项目的长久运转，运营第一年租金拟定为 7.00 元/m<sup>2</sup>/月，预测期内每 5 年增长 5%，最高不超过 9.00 元/m<sup>2</sup>/月。

(2) 商铺租赁收入

本项目涉及的小区建设商铺租赁面积为 6,537.81 m<sup>2</sup>。

漯河市部分商铺出租价格如下表所示：

序号	小区名称	租赁价格（元/m <sup>2</sup> /月）
1	黄河广场西大门精装临街门面	24.90
2	人民东路骨科医院门口康乐百货	28.80
3	实验中学旁商铺	19.90
4	昌建君悦府商业配套	30.30

序号	小区名称	租赁价格（元/m <sup>2</sup> /月）
	平均值	25.98

根据本项目地理位置及定位，结合项目周边商铺租赁价格及人群消费情况，综合考虑，本项目商铺租赁价格拟定为 25.00 元/m<sup>2</sup>/月，预测期内每 5 年增长 5%，增长至 30.00 元/m<sup>2</sup>/月以后不再增长。

### （3）停车位租赁收入

本项目租赁停车位共计 822 个。

序号	小区名称	租赁价格（元/个/月）
1	漯河召陵区-君悦府地下车位	160
2	漯河郾城区-建业壹号城邦地下车位	150
3	漯河源汇区-水景新苑地面车库	260
4	漯河源汇区-昌建广场地下停车位	200
	平均值	192.5

根据本项目地理位置及定位，结合漯河市部分小区车位租赁情况，综合考虑本项目地下停车位租赁价格预测期内前 4 年按 100.00 元/个/月计算，从预测期第 5 年开始每 5 年增长 5%，增长至运营期第 20 年不再增长。

该项目成本主要支出有主要包括：人工费、维护修理费、其他费用以及项目收益相关的税费等。

评估小组通过查询相关资料，认为本项目债券存续期内收入来源可靠，收费标准确定基本符合当地实际情况，且项目单位对于项目运行成本构成考虑比较全面，各项成本均参照当地实际物价水平、薪酬水平以及项目实际情况确定，预测依据充分、计算准确。

## （五）资金投入的可行性及风险

### 1.新增债券项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为单位自筹 65,183.23 万元，自筹部分拟申请财政配套 65,183.23 万元，占总投资的 84.45%，申请地方政府专项债券 12,000.00 万元，占总投资的 15.55%。本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。但目前本项目计划的地方政府专项债券资金正在申请过程中，能否发行成功存在一定不确定性。因此，本项目虽然资金来源明确，但到位可行性存在一定风险。

### 2.债券资金需求合理性

本项目计划申请政府专项债券资金占总投资额的 15.55%，低于总投资额的 80.00%，申请债券资金不高于项目实际可申请的最高限额。

根据项目可行性研究报告，项目收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.2，申请债券资金还本付息具有保障。

综上所述，申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，项目申请的债券资金需求合理。



### 3.财政投入重复投入风险

项目单位承诺，本项目除正文“（五）项目资金情况”所述来源外，未从其他渠道获得与该项目有关的其他资金。我们也未发现该项目存在其他财政投入重复投入的情况。因此，从已有信息来看，本项目不存在财政投入重复投入风险。

### 4.项目偿债计划可行性和偿债风险点

#### （1）项目偿债计划可行性

本项目运营期收益稳定，本息覆盖倍数大于 1.2，能够保障项目持续运转。

评估工作组分析讨论后认为，本项目收入来源比较稳定，且项目建成后预期可使用年限远远大于债券存续期，不存在期限错配问题，偿债计划合理可行。

#### （2）偿债风险点

##### ①利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，进而导致专项债券的投资收益具有一定的不确定性。

##### ②流动性风险

专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证

券交易所交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

### ③经济环境风险

项目涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境、区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响而发生变化，从而影响项目带来的效益。

### ④财务风险

项目单位在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。可能对本项目现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

### ⑤自然灾害风险

项目单位运营在一定程度上会受到自然条件的影响。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、地震等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

综合来看，债券资金偿还虽然存在以上几种无法避免的风险，但通过积极制定相应的风险应对措施，能够有效降低以上风险对债券资金偿还带来的影响。因此，本项目偿债计划可行，偿债风险较低。

## （六）总体结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

1.本项目的实施是必要的，属于具有一定收益的公益性项目，符合国家、省、市相关政策和规划文件的要求，能够满足当地的实际需要。

2.项目立项程序合规，相关手续齐全，前期准备工作较充分，项目单位组织机构健全，职责分工明确，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道明确、可靠，预算编制合理。同时根据评估工作组了解到的信息，本项目不存在财政投入重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，预算编制依据比较充分，但该项目专项债券资金到位可行性和及时性存在一定风险。

4.项目债券资金需求合理，虽然存在一些不可避免的偿债风险点，但偿债计划整体可行，风险可控，且项目单位对于项目实施预期达到的绩效目标认识明确，绩效目标设置较为详实，细化量化程度较高，项目预期绩效的可持续性较强。

**综合评估，对该项目“建议予以支持”。**

## 四、相关建议

（一）合理安排债券需求，严格把控债券项目收益与融资自求平衡，保证债券本息按时偿还。

（二）建议项目单位积极协调沟通设计单位，加快完成项目初步

设计、施工图设计等工作进度，合理确定工程进度安排，采取有效措施，确保债券项目按时支出，尽快形成实物资产。

（三）建议尽快协调落实财政配套资金和专项债券资金，避免因资金无法到位或到位不及时影响项目实施进度。

（四）规范项目全流程管理，完善各环节的规章制度，有执行也要有监控和信息反馈，及时堵塞漏洞。

## 五、其他需说明的问题

### （一）关于评估责任的说明

本评估结果依据评估客体提供的各项基础资料，运用规定的评估方法，评估工作组保证本次评估工作全过程的公正和公平，各项评估基础资料的真实性与完整性由被评估单位负责，未经评估组织机构同意，任何单位和个人不得将本评估结果对外公布。

### （二）关于本项目评估中存在的局限性的说明

1.本次评估受所收集资料的有限性和调查、分析、判断的局限性，评估结论无法考虑影响资金使用的所有因素，评估结论存在一定的局限性。

2.本项目专业性较强，专业指标设定的全面性可能存在一定的局限性。

（本页无正文，为漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目事前绩效评估报告签章页）

河南禾政绩效评价咨询有限公司

二〇二三年十月七日

