

## 附件 3

# 江苏省政府专项债券项目绩效自我评价报告

### 一、项目情况

#### （一）项目概况。

**项目背景：**为贯彻落实《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）关于“允许专项债券用于土地储备”的政策精神，响应自然资源部关于运用专项债券收回收购存量闲置土地的号召，南京江北新区针对浦滨路以东、康华路以北片区的富士康工业用地实施收储。该项目旨在盘活因规划调整无法开工建设的“沉睡土地”，优化土地资源配置。

**主要内容：**收购富士康（南京）软件有限公司持有的3宗国有建设用地，总面积262117.2平方米（约393.17亩）。

**实施方式：**由南京江北新区土地储备中心（纳入名录管理的收储机构）作为主体，研创园作为实施单位，通过联合收储模式开展。资金来源为财政配套资金（1.5822亿元）及申请发行的专项债券资金（1.53亿元）。

**资金投入和使用：**项目总投资31122万元。2025年计划投入专项债券资金1.53亿元，主要用于支付土地收购合同价款、税款及相关文勘、场调、土方清运费。

#### （二）绩效目标。

**总体目标：**充分发挥专项债券“稳投资、促发展”功能，有效推动房地产市场止跌回稳。通过盘活低效工业用地，调整规划为居住、科研及公共配套用地，提升城市品质，助力江北新区经济平稳运行。

**具体目标：**

**目标 1：**完成富士康 3 个地块（26.2117 公顷）的收购、权属变更及入库储备工作。

**目标 2：**保障专项债券资金支出进度，充分发挥资金效益，确保项目收益覆盖债券本息，偿债覆盖倍数不低于 14 倍。

## **二、评价情况**

### **（一）项目特点分析。**

本项目属于存量闲置土地回购类专项债项目，项目成熟度高（地块已为空地、权属清晰无抵押），政策导向性强（符合国家最新专项债支持领域）。绩效评价的重点在于：收购程序的合规性、资金使用的时效性、成本控制的有效性以及未来土地出让收益的可持续性。

### **（二）评价思路方法。**

**评价原则：**遵循科学规范、公正公开、绩效相关、问题导向的原则。

**评价方法：**采用比较法（对比实际完成值与目标值）、因素分析法（分析影响土地出让收益的宏观因素）、公众评判法（调查原用地单位及周边社区满意度）。

**评价标准：**依据《江苏省政府专项债券项目资金绩效年度自我评价情况表》设定的指标标准值、实施方案中的测算数据以及行业规范。

### **（三）评价工作情况。**

评价工作组通过资料核查（查阅收购合同、权属证明、会议纪要）、现场勘查（确认地块现状及管护情况）、财务核实（追踪债券资金流向）以及问卷调查（针对利益相关方）等方式，对项目2025年度的执行情况进行了全面评估。

### **（四）绩效评价结论。**

该项目决策依据充分，管理流程合规，产出指标全面达成。项目在盘活存量资源、节约财政资金（低成本发债）、促进城市规划落地方面效果显著。根据评分标准，该项目自评得分100分，绩效等级为“优”。

## **三、项目绩效。**

**资金使用高效：**成功发行利率2.0%的5年期专项债1.53亿元，极大缓解了财政当期支出压力，资金到位后按合同节点精准支付，债券资金支出率达100%，无沉淀闲置。

**收购推进顺利：**项目权属清晰（无抵押、无纠纷），收购价格通过专业评估及谈判确定（总价约3.11亿元），回购协议签订完成率100%，权属变更完成率100%。项目在2025年8月20日前按会议要求完成了意向协议签订及后续正式协议用印，在2025年9月15日完成全部三幅地块的权属注销。实施进度符合预期。

收益转化迅速、偿债保障有力：该项目收回后，于 2025 年 10 月、11 月分别出让两幅住宅地块，出让面积 11.72 公顷，出让金收入总计 23.03 亿元。目前已实现出让净收益 19.9 亿元，项目收益覆盖倍数远超目标值（ $\geq 1.2$ ），偿债风险极低，项目收益覆盖债券本息能力充足。

资源配置优化：将原先低效的工业用地调整为 R2 居住、Rb 商住混合、B29a 科研设计及幼托、消防等公共设施用地，提升了区域产城融合水平，增强了民生福祉，区域配套情况明显提升。

#### **四、存在问题。**

后期管护需持续关注：该项目还有一幅地块尚未出让，地块在收储后、出让前的空窗期可能存在被偷倒渣土或违规占用的环境风险，需持续投入管护成本。

#### **五、有关建议。**

强化出让金优先偿债机制：确保土地出让后，回笼资金第一时间划入专项偿债资金池，专款用于本息偿付，不挪作他用。

加强后期管护：建议安排专人定期巡查储备地块，防止违规占用和环境问题发生。