

附件 7

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。梅园路西侧项目 2019 年列为棚户区改造项目，项目位于江阴市澄江街道范围内规划路东、规划路南、毗陵路以北、梅园路以西，共建设 1102 套，项目占地面积 69907.7 平方米，地上面积 133560.85 平方米。该项目属于已完工项目，项目代码 2018-320260-70-02-547458，立项审批手续齐全，批准文号澄街行审投核[2018]5 号，已取得施工许可证，于 2019 年 4 月 30 日开工建设。目前项目已通过竣工验收并进入分房安置及项目完善阶段。项目总投资 83136 万元，截止 2022 年度累计收到专项债券 64000 万元，累计项目支出 79344.07 万元。

(二) 绩效目标。项目总体目标为满足该地块拆迁需求且项目安置进度达到 80%。完善社区便民利民服务网络，积极推进公共服务覆盖到全社区，建设现代新型社区服务体系。

二、评价情况

(一) 项目特点分析。安置房小区建设是能够妥善解决因城市建设发展而征地拆迁的必要前置条件，也是改善民生、保障社会和谐稳定，加快推进城中村改造的需要。项目住宅采用的户型均为经过住建主管部门确认后的标准户型，共有 4 个面积标准，分别为 70 m²、90 m²、105 m²、125 m²，共建设 1102 套住宅。建筑外立面建筑风格均为现代中式风格，充分考虑安置居民经济、实用、舒适等居住需求外，还充

分考虑到随着社会的发展与人民生活水平的提高,除生活基本服务需求外,居民社区服务需求多元化与高标准趋势日益增强,如文化娱乐、居家养老等服务。人车分流的交通组织原则,车行与人行流线的分离,使整个基地内的交通流线清晰且安全有效。项目通过景观步行道串联整个区域的各栋建筑,景观布局理性又不失浪漫。

项目总投资包括土地费用、前期工程费用、建安工程费用、间接费用及不可预见费用组成。项目整个建设周期均在计划之内,并及时通过综合验收。

该小区已经开始安置,截止目前,已经累计安置 887 套,累计完成安置进度 80.5%。

(二) 评价思路方法。评价分为三级指标,一级指标分为四个方面,包括过程、产出、效益、满意度。二级指标包括资金管理、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。三级指标分为资金到位率、资金使用合规性、管理制度健全、实际安置套数、工程维修率、居民投诉情况、工程完成及时率、成本控制额、安置进度、基础配套设施率、公共服务覆盖率、环境舒适度、节能覆盖率、绿化率、改善公共环境持续影响力、群众满意度。根据年度指标值,实际完成值,评分依据进行评价。

(三) 评价工作情况。根据项目实际情况核查,项目立项文号为澄街行审投核[2018]5 号、不动产权证编号:苏(2018)江阴市不动产权第 0034600 号、建设工程规划核实合格证:核字第 320281202100008、

建设工程施工许可证编号：320281201904300101、竣工验收备案表编号：3202811508110101-JX-001。容积率不小于 1.7，不大于 1.85，绿地率不小于 30%，建筑密度不大于 25%，车位比例不小于 0.6 车位/户。通过社会测评，项目建成后除传统社会管理和组织功能外，还向群众提供文化娱乐、托老服务，拓展了现有社区服务中心服务功能，满足了群众更高层次的文化、养老和便民服务需求。

（四）绩效评价结论。综上所述，2022 年度关于梅园路西侧项目发行的专项债券资金绩效得分 99 分。

三、项目绩效。项目设计以人为本，从布局形式，空间尺度，环境氛围到单位设计各方面营造应合理和温馨感，满足人民物质生活和精神生活的双重需要。内部住宅部分形成相对独立的内部景观空间，通过对几个独立的院落空间塑造，打造宜人的居住环境。建筑设计采用节能、环保、安全、可持续发展的现代居住模式，平面以方正、实用、合理为原则，并注意取景及南北通风对流，不仅易于用户进行个性化家具设计，更充分发挥室内空间的高使用率。

四、存在问题。安置套数未达到预期目标，后期将加快安置进度达到目标值。

五、有关建议。建设项目完成后重视运营工作，达成良好的经济效益，同时维护和谐稳定的社会环境。



单位：江阴市土地储备中心

2023年2月24日