

2025 年江苏省政府专项债券
堰桥街道保障性租赁住房建设工程
项目资金绩效评价报告
锡瑞会评 B（2026）第 022 号

2025 年江苏省政府专项债券 堰桥街道保障性租赁住房建设工程 项目资金绩效评价报告



评价机构：无锡瑞华会计师事务所有限公司

评价组负责人：张琦



目 录

一、项目基本情况-----	(1)
(一)项目背景-----	(1)
(二)项目依据-----	(2)
(三)项目组织管理-----	(3)
(四)项目实施内容-----	(3)
(五)项目资金概况-----	(3)
(六)项目绩效目标-----	(4)
二、评价组织与实施过程-----	(6)
(一)绩效评价目的-----	(6)
(二)绩效评价思路-----	(6)
(三)评价的组织与职责分工-----	(7)
(四)评价过程-----	(7)
(五)评价指标、权重和标准设计-----	(8)
三、评价结果-----	(10)
四、主要成效-----	(18)
五、主要问题-----	(19)
六、相关建议-----	(20)

2025 年江苏省政府专项债券 堰桥街道保障性租赁住房建设工程 项目资金绩效评价报告

无锡惠博城市发展有限公司：

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，根据《中共江苏省委 江苏省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》及《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》要求，受无锡惠博城市发展有限公司委托，无锡瑞华会计师事务所有限公司依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》、《江苏省省级项目支出绩效评价管理办法》、《无锡市财政局委托第三方机构参与预算绩效管理办法》及《无锡市财政局委托第三方机构参与财政绩效评价工作规程》，本着“实事求是、客观公正、科学合理、绩效导向”的原则，对江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目资金使用管理及取得的绩效情况进行全面综合评价，形成本评价报告。

一、项目基本情况

（一）项目背景

为贯彻落实国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》的要求，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，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，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居，无锡市惠山区堰桥街道办事处设立了江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目。

（二）项目依据

江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目主要依据：

1. 《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）
2. 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）
3. 《无锡市惠山区堰桥街道总体规划》
4. 《无锡市惠山区行政审批局关于无锡市惠山区堰桥经济发展有限公司堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目建议书的批复》（惠行审投〔2021〕205号）
5. 《无锡市惠山区行政审批局关于调整无锡市惠山区堰桥经济发展有限公司堰桥街道保障性租赁住房项目建设规模的批复》（惠行审投〔2022〕162号）
6. 《无锡市惠山区行政审批局关于堰桥街道保障性租赁住房建设工程可行性研究报告的批复》（惠行审投〔2022〕195号）
7. 《无锡市惠山区行政审批局关于堰桥街道保障性租赁住房建设工程初步设计概算的批复》（惠行审投〔2023〕262

号)

(三) 项目组织管理

无锡市惠山区堰桥街道办事处为堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目的主管部门。无锡惠博城市发展有限公司(曾用名:无锡市惠山区堰桥经济发展有限公司)为项目建设运营单位,负责组织实施建筑工程设计技术交底工作;负责建筑工程建设的现场管理工作(质量、进度、投资、安全、文明);负责组织建筑工程竣工验收及移交工作;负责建筑工程项目结算审计工作;负责建筑工程竣工资料整理、归档工作。

(四) 项目实施内容

江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目位于无锡市惠山区堰桥街道堰玉东路与金惠西路交叉口西北侧,项目用地总面积 12799.03 m²,规划总建筑面积 70752.24 m²,其中地上建筑面积 54519.77 m²(包含宿舍型租赁用房 49712.28 m²、配套用房 3886.19 m²、公厕面积 70.09 m²、变电所 267.26 m²、文体用房 216.48 m²、保温层面积 367.47 m²),地下建筑面积 16232.47 m²。主要建设内容为住宅及相应配套用房建设工程、室外市政设施工程等。2025 年 6 月施工标段已完工程预验收,出具了《总包完工证明书》,2025 年 11 月施工项目部撤场,监理部阶段性撤场,待后续装修、市政工程施工开始。

(五) 项目资金情况

1.项目资金基本情况

堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目立项批复投入资金总额 32233 万元，其中政府预算资金 9733 万元，专项债券资金 22500 万元，其中 2023 年发行专项债券 10000 万元，2025 年发行专项债券 12500 万元。项目预计 2023 年 1 月开工建设，预计建设周期至 2025 年 3 月，建设期 26 个月。实际开工时间 2023 年 4 月 8 日。

2.项目预期收益情况

根据天衡会计师事务所 2025 年 3 月 15 日出具的《无锡市 2025 年第一批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）项目财务评估报告》，堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目专项收益主要由保障宿舍型公寓、配套商业、车位等租赁收益及充电桩经营收益组成，项目全部债务存续期内预期收益 48811 万元，预计可覆盖融资本息。

3.预算安排及执行情况

预算安排债券资金 22500 万元，执行中未调整预算。累计已拨付到项目实施单位 22500 万元，资金到位率 100%；实际支出债券资金 22500 万元，预算执行率 100%。明细如下：

单位：万元

序号	项目建设内容	预算安排数	实际支出数	预算执行率
1	堰桥街道保障性租赁住房 建设工程	22500	22500	100%
	合计	22500	22500	100%

（六）项目绩效目标

江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目中长期目标: 1.改善街道城镇户籍困难群众住房条件, 加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系; 2. 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。

结合堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目债券资金预算申报资料, 2025 年项目设立的具体产出、效益、满意度绩效目标为:

序号	预算绩效目标名称	目标值
1	土建施工完成率	100%
2	机电安装完成率	100%
3	海绵图纸审图完成情况	完成
4	市政景观方案完成情况	完成
5	装修方案完成情况	完成
6	土建施工验收合格率	100%
7	机电安装验收合格率	100%
8	土建施工完成及时率	2025 年 6 月底前
9	机电安装完成及时率	2025 年 6 月底前
10	海绵图纸审图完成及时率	2025 年 8 月底前
11	市政景观方案完成及时率	2025 年 12 月底前
12	装修方案完成及时率	2025 年 12 月底前
13	成本控制率	不高于总投资概算

序号	预算绩效目标名称	目标值
14	经济效益	促进
15	社会效益	保障、改善
16	生态效益	完善
17	可持续影响	良性影响
18	社会公众满意度	95%

二、评价组织与实施过程

（一）绩效评价目的

本次绩效评价的目的在于为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，同时，及时总结经验，分析存在的问题，采取切实有效的措施进一步改进和加强财政支出项目管理，切实提高财政资金使用效益。

（二）绩效评价思路

按照绩效管理工作规范，针对江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目资金使用管理情况，本次绩效评价将从三个方向进行。一是项目管理方向，以相关的政策文件为依据，以预算部门的管理职责、年度计划、管理要求作为评价线索与方向，对项目立项、项目招投标、项目建设等管理过程进行全面评价；二是资金使用方向，通过专项资金的预算执行情况、具体项目使用情况、使用过程中的规范运作情况来进行合规性评价；三是产出和效果方向，结合设定的绩效目标，评价是否按照项目计划、进度和内容，按时完成绩效目标；是否健全和完善街道保障性住房体系，

推动堰桥街道人才引进的步伐。

（三）评价的组织与职责分工

1.人员配备情况

根据江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目绩效评价的具体工作量，配备注册会计师2名及业务骨干2名，成立绩效评价工作小组，并明确相应工作职责等要求、签订保密协议，全面健全江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目绩效评价组织体系。

人员具体配备及职责分工如下：

序号	姓名	职务	执业资格/职称	工作职责
1	尹蓓	所长	注册会计师	负责项目评价总体指导、复核工作。
2	张琦	项目经理	注册会计师	总体负责项目策划、监督和沟通协调，主要负责项目评价全过程、报告撰写。
3	邹瑾	高级助理	/	收集并交叉复核基础数据、资金专项检查及数据分析。
4	杨佳韵	高级助理	/	收集并交叉复核基础数据、资金专项检查及数据分析。

（四）评价的过程

绩效评价工作具体分为开展前期调研、制定工作方案、现场实地核实、汇总分析数据、全面综合评价等五个阶段。

1.开展前期调研。全面收集绩效评价相关的政策、依据、文件等资料，了解绩效评价的内容、目的及资金范围等，与资金使用部门沟通，了解专项资金实际使用情况，为专项资金绩效评价奠定基础。

2.制定工作方案。在开展充分的前期调研基础上，编制工作方案、鉴于本项目原有绩效目标不健全的情况下，我们细化、设计了绩效评价指标及基础数据表，并就绩效指标的科学性、合理性，指标相关数据的可获取性以及目标值设定的依据等问题，与预算部门进行充分沟通，在多次论证以后，完成工作方案。

3.现场实地核实。我们至堰桥街道进行现场实地核查。一方面核查堰桥街道保障性租赁住房建设工程建设相关的合同，资金拨付及使用相关的文件、账册、凭证等；另一方面实地核查堰桥街道保障性租赁住房建设工程，了解项目建设内容、建设进度、项目运行管理情况、资金使用情况、绩效完成情况等。

4.汇总分析数据。通过对调查信息、基础数据、指标数据进行整理分析，以及对每项评价指标的完成情况分析，总结和发现项目开展的成效和存在问题。

5.全面综合评价。在汇总各类信息数据之后，进行指标数据的总体评估，对专项资金进行全面评价，在充分肯定堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目资金使用取得成效的同时，揭示资金使用管理过程中存在的相关问题，并提出进一步完善使用管理的建议意见。

（五）评价指标、权重和标准设计

依据绩效评价基本原理，结合江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目资金的使用现状和管理状况，设计了《2025 年江苏省政府专项债券堰桥街道保障性

租赁住房建设工程项目资金绩效评价指标表》，制订了决策、管理、产出、效益、满意度五大类指标，以及项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益、项目实施效果满意度 11 项二级指标、30 项三级指标。其中：

决策指标主要为项目立项、绩效目标和资金投入指标，围绕立项依据充分性、立项程序规范性、绩效目标合理性、绩效指标明确性、债券资金申请科学性和资金分配合理性六个方面进行设计。

管理指标主要为资金管理和组织实施指标，由资金到位率、预算执行率、项目收益合理性、资金使用合规性、管理制度健全性以及制度执行有效性指标组成。

产出类指标包括产出数量、产出质量、产出时效和产出成本四个方面，效益指标包括经济效益、社会效益、生态效益和可持续影响四个方面。通过检查年度绩效目标的完成情况，在此基础上，进行现场查阅审核与项目有关的立项资料、可行性研究报告、项目建议书、招投标资料、资金支付凭证等，再结合社会评价客观反映资金使用绩效。

根据本次绩效评价重点关注的内容、资金投入量及指标的相对重要性，分别赋予不同的权重。指标的权重分别为：决策指标 19 分，其中项目立项指标 7 分、绩效目标指标 6 分、资金投入指标 6 分；管理指标 21 分，其中资金管理指标 13 分、组织实施指标 8 分；产出指标 25 分，其中产出数量指标 7 分、产出质量指标 4 分、产出时效指标 7 分、产出

成本指标 7 分；效益指标 23 分，其中经济效益 6 分、社会效益 6 分、生态效益 5 分、可持续发展 6 分；满意度指标 12 分。各指标具体评分规则详见附件绩效评价指标表。

三、评价结果

（一）业绩综合情况

根据《2025 年江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目资金绩效评价指标表》（详见附件），本着“实事求是、客观公正、科学合理、绩效导向”的原则，按照评分标准进行逐项评分，最后得分 81.5 分，评价等级为“良”。

（二）主要绩效指标分析

1.决策类指标分析

决策类指标由项目立项、绩效目标、资金投入 3 项二级指标，以及立项依据充分性、立项程序规范性、绩效目标合理性、绩效指标明确性、债券资金申请科学性、资金分配合理性 6 项三级指标组成。

决策类指标权重 19 分，实际得 19 分。

（1）项目立项权重 7 分，实际得 7 分。

①立项依据充分性（4 分）：评价项目立项是否符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策；是否符合专项债券支持领域和方向；是否与部门职责范围相符，属于部门履职所需；是否属于公共财政支持范围，是否符合中央、地方事权支出责任划分原则；是否与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复。堰桥街保障性租赁住房项目符合《无锡

市公共租赁住房管理办法》要求，立项依据充分。按照评分标准，该指标得 4 分。

②立项程序规范性（3 分）：评价项目是否按照规定的程序申请设立；审批文件、材料是否符合相关要求；事前是否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。项目事前经过可研性研究、事前绩效评估等，并取得惠山区行政审批局立项批复。按照评分标准，该指标得 3 分。

（2）绩效目标权重 6 分，实际得 6 分。

①绩效目标合理性（3 分）：评价项目是否有绩效目标；项目绩效目标与实际工作内容是否具有相关性（绩效目标应当重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、满意度等绩效指标）；项目预期产出效益和效果是否符合正常的业绩水平；项目申请专项债券额度与实际需要是否匹配。项目绩效目标与实际工作内容相关，与项目实施较相符，申请专项债券额度与实际需要较匹配。按照评分标准，该指标得 3 分。

②绩效指标明确性（3 分）：评价项目是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标；是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现；是否与项目目标任务数或计划数相对应。项目绩效指标较明确。按照评分标准，该指标得 3 分。

（3）资金投入权重 6 分，实际得 6 分。

①债券资金申请科学性（3 分）：评价项目申请债券资

金是否经过科学论证；资金规模是否与实际需求相匹配。债券资金申请经过必要的可行性研究、事前绩效评估等科学论证，资金规模与实际需求基本相符。按照评分标准，该指标得 3 分。

②资金分配合理性（3 分）：评价项目资金分配依据是否充分；资金分配额度是否合理，与项目单位或地方实际是否相适应。经项目实施方案论证和年度资金需求测算，资金分配较合理。按照评分标准，该指标得 3 分。

2、管理类指标分析

管理类指标由资金管理、组织实施 2 项二级指标，以及资金到位率、预算执行率、项目收益合理性、资金使用合规性、管理制度健全性、制度执行有效性 6 项三级指标组成。

管理类指标权重 21 分，实际得 12 分。

（1）资金管理权重 13 分，实际得 9 分。

①资金到位率（2 分）：评价项目资金落实情况对项目实施的总体保障程度。该项目截止 2025 年 12 月预算安排债券资金 22500 万元，实际到位债券资金 22500 万元，资金到位率 100%。按照评分标准，该指标得 2 分。

②预算执行率（2 分）：评价项目资金的预算执行情况。该项目截止 2025 年 12 月预算安排债券资金 22500 万元，实际支出债券资金 22500 万元，预算执行率为 100%。按照评分标准，该指标得 2 分。

③项目收益合理性（4 分）：评价项目收入、成本及预期收益是否按计划实现；是否按时履行政府专项债券资金的

还本付息；专项债券项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模是否匹配；专项债券期限与项目期限是否匹配；债券资金支出或项目竣工后对应资产备案和产权登记情况。根据堰桥街道保障性租赁住房项目可行性研究报告及天衡会计师事务所2025年3月15日出具的《无锡市2025年第一批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）项目财务评估报告》显示，项目能够维持正常运营，项目融资方案可行。按照评分标准，该指标得4分。

④资金使用合规性（5分）：评价项目资金是否符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项资金管理办法的规定，以及专项债券管理要求；专项债券收支、还本付息及专项收入是否纳入年度预算；资金的拨付是否有完整的审批程序和手续；是否符合项目实施方案或合同规定的用途；是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。截止2025年12月，总包工程尚未进行结算审计，未按合同进度支付工程款。按照评分标准，该指标得1分。

（2）组织实施权重8分，实际得3分。

①管理制度健全性（4分）：评价项目实施单位是否已建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制。堰桥街道项目实施单位有相应的财务和业务管理制度；财务和法、合规、完整。堰桥街道尚未建立专设单位也未根据政府投资项目建立相关时，项目主管部门和项目实施单位也未金绩效跟踪监测机制。按照评分标准，

②制度执行有效性（4分）：评价项目实施是否遵守相关法律法规和相关管理规定；项目调整及支出调整手续是否完备；项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料是否齐全并及时归档；项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等是否落实到位。截止 2025 年 10 月 25 日，实际完成至施工收尾阶段，经过监理部对施工总进度计划对比，施工进度延误一月有余，经过分析，主要原因是施工单位看到本工程无法对后续各部分进行正常的竣工验收，施工人员普遍不足，项目实施进度未达预期。按照评分标准，该指标得 2 分。

3、产出类指标分析

产出类指标由产出数量、产出质量、产出时效、产出成本 4 项二级指标，以及土建施工完成率完成率、机电安装完成率、海绵图纸审图完成情况、市政景观方案完成情况、装修方案完成情况、土建施工验收合格率、机电安装验收合格率、土建施工完成及时率、机电安装完成及时率、海绵图纸审图完成及时率、市政景观方案完成及时率、装修方案完成及时率、成本控制率 13 项三级指标组成。

产出类指标权重 25 分，实际得 25 分。

（1）产出数量权重 7 分，实际得 7 分。

①土建施工完成率完成率（2 分）：主要反映和考核土建施工产出数量目标的实现程度。2025 年 6 月对总承包单位已完工程进行预验收，出具了《总包完工证明书》。按照评分标准，该指标得 2 分。

②机电安装完成率（2 分）：主要反映和考核机电安装

产出数量目标的实现程度。2025 年 6 月对总承包单位已完工程进行预验收，出具了《总包完工证明书》。按照评分标准，该指标得 2 分。

③海绵图纸审图完成情况（1 分）：主要反映和考核海绵图纸审图产出数量目标的实现程度。2025 年 7 月 10 日《江苏省建设工程施工图设计文件海绵工程专项审查合格意见书》报审编号：HKFJHM-2025-06-002。按照评分标准，该指标得 1 分。

④市政景观方案完成情况（1 分）：主要反映和考核市政景观方案产出数量目标的实现程度。《堰桥街道保障性租赁住房项目景观设计方案》2025 年方案完成，后续根据运营模式和会议意见调整。按照评分标准，该指标得 1 分。

⑤装修方案完成情况（1 分）：主要反映和考核装修方案产出数量目标的实现程度。堰桥街道保障性租赁住房项目装修方案，2025 年方案完成，后续根据运营模式和会议意见调整。按照评分标准，该指标得 1 分。

（2）产出质量权重 4 分，实际得 4 分。

①土建施工验收合格率（2 分）：主要评价土建施工验收是否合格。2025 年 6 月对总承包单位已完工程进行预验收，出具了《总包完工证明书》。按照评分标准，该指标得 2 分。

②机电安装验收合格率（2 分）：主要评价机电安装验收是否合格。2025 年 6 月对总承包单位已完工程进行预验收，出具了《总包完工证明书》。按照评分标准，该指标得 2 分。

（3）产出时效权重 7 分，实际得 7 分。

①土建施工完成及时率（2分）：主要评价土建施工是否在规定的时间内完成。2025年6月对总承包单位已完工程进行预验收，出具了《总包完工证明书》。按照评分标准，该指标得2分。

②机电安装完成及时率（2分）：主要评价机电安装是否在规定的时间内完成。2025年6月对总承包单位已完工程进行预验收，出具了《总包完工证明书》。按照评分标准，该指标得2分。

③海绵图纸审图完成及时率（1分）：主要评价海绵图纸审图是否在规定的时间内完成。2025年7月10日《江苏省建设工程施工图设计文件海绵工程专项审查合格意见书》报审编号：HKFJHM-2025-06-002。按照评分标准，该指标得1分。

④市政景观方案完成及时率（1分）：主要评价市政景观方案是否在规定的时间内完成。《堰桥街道保障性租赁住房项目景观设计方案》2025年方案完成，后续根据运营模式和会议意见调整。按照评分标准，该指标得1分。

⑤装修方案完成及时率（1分）：主要评价装修方案是否在规定的时间内完成。《堰桥街道保障性租赁住房项目装修方案，2025年方案完成，后续根据运营模式和会议意见调整。按照评分标准，该指标得1分。

（4）产出成本权重7分，实际得7分。

成本控制率（7分）：主要反映和考核项目的成本控制程度。总投资概算 31617.38 万元，其中建安工程 27823.33

万元。工程部梳理截止 2025 年末项目实际成本 31591.86 万元（含暂估），项目建安工程合同价 21965.92 万元。实际成本 < 总投资概算。按照评分标准，该指标得 7 分。

4、效益类指标分析

效益类指标由项目效益 1 项二级指标，以及经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响 4 项三级指标组成。

效益类指标权重 23 分，实际得 14 分。

（1）项目效益权重 23 分，实际得 14 分。

①经济效益（6 分）：评价项目实施是否促进城市更新，促进经济高质量发展。项目目前处于在建状态，经济效益有待实现。按照评分标准，该指标得 1 分。

②社会效益（6 分）：评价项目实施是否为保障性租赁住房，解决新市民、青年人等群体的住房问题。项目目前处于在建状态，社会效益有待逐步显现。按照评分标准，该指标得 3 分。

③生态效益（5 分）：评价项目实施是否完善了公共配套设施，绿化、净化、美化达到人居要求；项目施工是否对周边环境有影响。因工程施工需要，存在项目施工对周边环境造成影响的现象。按照评分标准，该指标得 4 分。

④可持续影响（6 分）：评价项目建成后，对周边生态环境和人居环境以及区域生态环境未来可持续良性发展；通过基础设施的完善及维护，项目可持续发挥作用。保障性租赁住房项目在吸引新市民、青年平稳落地无锡、产业结构升级和美化城市形象等可持续影响方面发挥较好的作用。按照

评分标准，该指标得 6 分。

5、满意度指标分析

满意度指标由项目实施效果满意度指标组成，具体为社会公众满意度。采用现场走访调查形式。

满意度指标权重 12 分，实际得 11.5 分。

社会公众满意度（12 分）：通过现场走访调查，反映社会公众对项目实施效果的满意程度。根据走访调查资料显示，项目综合满意度为 91%。按照评分标准，该指标得 11.5 分。

四、主要成效

（一）完善街道保障性住房体系

堰桥街道扎实推进住房保障工作，有效改善了街道城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。项目的建成有益于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，早日实现新市民和青年人对于安居乐业的美好期盼，促进实现地区全体人民住有所居。

（二）打下吸引人才坚实基础

项目保障性租赁住房以“小户型、低租金”为主，以使新市民、青年人“租得起、住得好”为主要建设目标，很好解决他们初次落地无锡的担忧和需求，并为其后来扎根、融入无锡甚至是置业提供了合适的过渡期。项目的建设是堰桥街道吸引外来人才的一项基础利好工程，直接关系到是否能帮助

人才顺畅落地、扎根堰桥，更关系着街道在未来“抢人大战”中，能否获得有利先机，可以说至关重要。

（三）拓宽地方政府融资渠道

地方政府专项债券作为一种新型融资模式，可以有效解决地方政府投融资难题，提高地方公共物品和公共服务供给能力，已成为当前及未来地方政府融资的重要手段。在当今经济面临压力，实际经济运行困难等背景下，通过发行地方政府专项债券，有效发挥财政逆周期调节作用，能够更程度地加强地方政府公共基础设施建设。

五、主要问题

（一）管理制度体系不够健全

堰桥街道尚未建立专项债务管理制度，建设单位也未根据政府投资项目建立相关的内控管理制度，专项债务管理有待进一步加强。同时，项目主管部门和项目实施单位也未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，难以对目标完成、目标偏离等进行及时跟踪。

（二）项目实施进度未达预期

堰桥街道保障性租赁住房建设工程施工合同计划开工时间为 2023 年 1 月 16 日，计划竣工时间为 2025 年 3 月 25 日，工期 800 日历天。项目实际开工时间 2023 年 4 月 8 日。根据堰桥街道保障性租赁住房建设工程监理月报关于工程进度控制情况评析显示，截止 2025 年 10 月 25 日，实际完成至施工收尾阶段，经过监理部对施工总进度计划对比，施

工进度延误一月有余，经过分析，主要原因是施工单位看到本工程无法对后续各部分进行正常的竣工验收，施工人员普遍不足，项目实施进度未达预期。

六、相关建议

为进一步规范地方政府专项债券项目资金使用管理，提高专项债券资金使用效益，针对江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目资金使用管理中存在的不足之处，提出如下建议：

（一）完善政府专项债券项目管理机制

一是建立和完善专项债务相关制度。建立和完善专项债务相关制度，加强对本地区专项债务的管理和监督。二是建立地方政府专项债券项目库。在项目前期论证方面，公益性和稳定收益是专项债券资金项目筛选的基本前提，项目主管部门要扎实推进专项债券资金项目前期论证工作，对项目进行全面评估，并考察地方财政实力，进一步衡量项目社会生态效益，筛选出收益稳定且财政资金紧缺的重大项目，纳入专项债券项目发行库，并把预期盈利空间较大的项目纳入专项债券项目储备库。三是建立政府投资项目财务管理制度。项目建设单位应当细化项目的预算资金，分解项目各年度资金实际需求，建立健全本单位政府投资项目财务管理制度和内部控制制度。

（二）加大专项债券项目建设监管力度

加强对专项债券项目执行情况的监督和检查，确保项目按照法规要求推进。充分认识工程及时竣工的重要性，加强

对专项债券项目的全过程管理，包括项目前期准备、实施过程监督、竣工验收等。建立健全项目管理的信息化平台，实现项目的实时跟踪和监控，确保项目按照计划推进。

附件：2025 年江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目资金绩效评价指标表



抄送：无锡惠山经济开发区管理委员会财政金融局、无锡市
惠山区堰桥街道办事处

无锡瑞华会计师事务所有限公司

2026年3月25日印发

附件:



2025年江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目资金绩效评价评价指标表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标值	完成值	指标解释	评分标准	评分	备注
决策	项目立项	立项依据充分性	4	充分	充分	项目立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责,用以反映和考核项目立项依据情况。	1.项目立项是否符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策; 2.项目立项是否符合专项债券支持领域和方向; 3.项目立项是否与部门职责范围相符,属于部门履职所需; 4.项目是否属于公共财政支持范围,是否符合中央、地方事权支出责任划分原则; 5.项目是否与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复。 以上每项分值1分,根据实际情况打分,扣完为止。	4	堰桥街保障性租赁住房项目符合《无锡市公共租赁住房管理办法》要求,立项依据充分。
		立项程序规范性	3	规范	规范	项目申请、设立过程是否符合相关要求,用以反映和考核项目立项的规范情况。	1.项目是否按照规定的程序申请设立; 2.审批文件、材料是否符合相关要求; 3.事前是否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。 以上每项分值1分,根据实际情况打分,扣完为止。	3	项目事前经过可行性研究、事前绩效评估等,并取得惠山区行政审批局立项批复等各项批复。
		绩效目标合理性	3	合理	合理	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际,用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。	1.项目是否有绩效目标; 2.项目绩效目标与实际工作内容是否具有相关性(绩效目标应当重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本,还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、满意度等绩效指标); 3.项目预期产出效益和效果是否符合正常的业绩水平; 4.项目申请专项债券额度与实际需要是否匹配。 以上每项分值1分,根据实际情况打分,扣完为止。	3	项目绩效目标与实际工作内容相关,与项目实施较相符,申请专项债券额度与实际需要较匹配。
	资金投入	绩效指标明确性	3	明确	明确	依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等,用以反映和考核项目绩效目标的明确化情况。	1.是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标; 2.是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现; 3.是否与项目目标任务或计划数相对应。 以上每项分值1分,根据实际情况打分,扣完为止。	3	项目绩效指标较明确。
		债券资金申请科学性	3	科学	科学	项目申请专项债券资金是否经过科学论证、有明确标准,资金额度与年度目标是否相匹配。	1.项目申请债券资金是否经过科学论证; 2.资金规模是否与实际需求相匹配。 以上每项分值2分,根据实际情况打分,扣完为止。	3	债券资金申请经过必要的可行性研究、事前绩效评估等科学论证,资金规模与实际需求基本相符。
		资金分配合理性	3	合理	合理	资金分配是否有测算依据,与项目单位或地方资金需求是否相适应,用以反映和考核资金分配的科学性、合理性情况。	1.资金分配依据是否充分; 2.资金分配额度是否合理,与项目单位或地方实际是否相适应。 以上每项分值2分,根据实际情况打分,扣完为止。	3	经项目实施方案论证和年度资金需求测算,资金分配较合理。

附件:

2025年江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目资金绩效评价指标表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标值	完成值	指标解释	评分标准	评分	备注
资金管理		资金到位率	2	100%	100%	实际到位债券资金与预算安排的债券资金的比率,用以反映和考核资金落实情况对项目实施的整体保障程度。	资金到位率=(实际到位债券资金/预算安排债券资金)×100%。 实际到位债券资金:一定时期(本年度或项目期)内落实到具体项目的债券资金。 预算安排债券资金:一定时期(本年度或项目期)内预算安排到具体项目的债券资金。 达到100%得满分,每小于1%扣0.5分,扣完为止。	2	累计专项债券资金到位率= (22500/22500)×100%=100%
		预算执行率	2	100%	100%	项目预算安排的债券资金是否按照计划执行,用以反映或考核项目预算执行情况。	预算执行率=(实际支出债券资金/预算安排债券资金)×100%。 实际支出债券资金:一定时期(本年度或项目期)内项目实际拨付的债券资金。 达到100%得满分,每小于1%扣0.5分,扣完为止。	2	累计专项债券资金预算执行率= (22500/22500)×100%=100%
		项目收益合理性	4	合理	合理	项目建设和运营过程中的收入、支出、还本付息是否按计划实现或落实,用于反映和考核项目建设运营期间收益实现情况及收支平衡能力。	1.项目收入、成本及预期收益是否按计划实现; 2.是否按时履行政府专项债券资金的还本付息; 3.专项债券项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模是否匹配; 4.专项债券期限与项目期限是否匹配; 5.债券资金支出或项目竣工后对应资产方案和产权登记情况; 以上每项分值1分,根据实际情况打分,扣完为止。	4	根据堰桥街道保障性租赁住房项目可行性研究报告及天衡会计师事务所2025年3月15日出具的《无锡市2025年第一批江苏省政府债券(城镇建设专项债券)项目财务评估报告》显示,项目能够维持正常运营,项目融资方案可行。
		资金使用合规性	5	合规	1项不合规	债券资金是否按照规定用途使用,用以反映和考核债券资金的规范运行情况。	1.是否符合国家财经法规和财务管理制度的规定,以及专项债券管理要求; 2.专项债券收支、还本付息及专项收入是否纳入年度预算; 3.资金的拨付是否有完整的审批程序和手续; 4.是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。 以上每项分值2分,根据实际情况打分,扣完为止。	1	截止2025年12月,总包工程进度未进行结算审计,未按合同进度支付工程款。
					不健全	项目实施单位的专项债券项目资金绩效跟踪监测机制、财务和业务管理制度是否健全,用以反映和考核项目资金绩效跟踪监测机制、财务和业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。	1.是否已建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制; 2.是否已制定或具有相应的财务和业务管理制度; 3.财务和业务管理制度是否合法、合规、完整。 以上每项分值2分,根据实际情况打分,扣完为止。	1	堰桥街道尚未建立专项债务管理制度,建设单位也未根据政府投资项目建立相关的内控管理制度。同时,项目主管部门和项目单位也未建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制。
					未落实	项目实施是否符合相关规定,用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。	1.是否遵守相关法律法规和相关管理规定; 2.项目调整及支出调整手续是否完备; 3.项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料是否齐全并及时归档; 4.项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等是否落实到位。 以上每项分值2分,根据实际情况打分,扣完为止。	2	截止2025年10月25日,实际完成至施工收尾阶段,经过监理单位对施工进度计划对比,施工进度延误一月有余,经过分析,主要原因是施工单位看到本工程无法对后续各部分进行正常的竣工验收,施工人员普遍不足,项目实施进度未达预期。

附件:

2025年江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目资金绩效评价指标表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标值	完成值	指标解释	评分标准	评分	备注
产出	产出数量	土建施工完成率	2	100%	100%	土建施工的实际产出数与计划产出数的比率。用以反映和考核项目产出数量指标的实现程度。	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）内项目实际产出的产品或服务数量。 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服务数量。 实际完成率≥100%得满分；＜100%按比例扣分，扣完为止。	2	2025年6月对总承包单位已完工程进行预验收，出具了《总包完工证明书》。
		机电安装完成率	2	100%	100%	机电安装的实际产出数与计划产出数的比率。用以反映和考核项目产出数量指标的实现程度。	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）内项目实际产出的产品或服务数量。 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服务数量。 实际完成率≥100%得满分；＜100%按比例扣分，扣完为止。	2	2025年6月对总承包单位已完工程进行预验收，出具了《总包完工证明书》。
		海绵图纸审图完成情况	1	完成	完成	海绵图纸审图实际产出数与计划产出数比较，用以反映和考核项目产出数量指标的实现程度。	完成目标值得权重分，未完成适当扣权重分。	1	2025年7月10日《江苏省建设工程施工图设计文件海绵工程专项审查合格意见书》报审编号：HKFJHM-2025-06-002。
		市政景观方案完成情况	1	完成	完成	市政景观方案实际产出数与计划产出数比较，用以反映和考核项目产出数量指标的实现程度。	完成目标值得权重分，未完成适当扣权重分。	1	《堰桥街道保障性租赁住房项目景观设计方案》2025年方案完成，后续根据运营模式和会议意见调整。
		装修方案完成情况	1	完成	完成	装修方案实际产出数与计划产出数比较，用以反映和考核项目产出数量指标的实现程度。	完成目标值得权重分，未完成适当扣权重分。	1	堰桥街道保障性租赁住房项目装修方案，2025年方案完成，后续根据运营模式 and 会议意见调整。
		土建施工验收合格率	2	100%	100%	主要评价土建施工验收是否合格。	验收合格率=（验收合格产出数/实际产出数）×100%。验收合格产出数：一定时期（本年度或项目期）内实际达到既定验收标准的产品或服务数量。既定验收标准是指项目实施单位设立绩效目标时依据计划标准、行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。 验收合格率≥100%得满分；＜100%按比例扣分，扣完为止。	2	2025年6月对总承包单位已完工程进行预验收，出具了《总包完工证明书》。
产出	产出质量	机电安装验收合格率	2	100%	100%	主要评价机电安装验收是否合格。	验收合格率=（验收合格产出数/实际产出数）×100%。验收合格产出数：一定时期（本年度或项目期）内实际达到既定验收标准的产品或服务数量。既定验收标准是指项目实施单位设立绩效目标时依据计划标准、行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。 验收合格率≥100%得满分；＜100%按比例扣分，扣完为止。	2	2025年6月对总承包单位已完工程进行预验收，出具了《总包完工证明书》。

附件:

2025年江苏省政府专项债券堰桥街道保障性租赁住房建设工程项目资金绩效评价评价指标表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标值	完成值	指标解释	评分标准	评分	备注
效益	项目效益	土建施工完成及时率	2	2025年6月底前	2025年6月底前	主要评价土建施工是否在规定的时间内完成。	实际完成时间：项目实施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。 在规定的时间内完成得满分，未按时完成不得分。	2	2025年6月对总承包单位已完工程进行预验收，出具了《总包完工证明书》。
		机电安装完成及时率	2	2025年6月底前	2025年6月底前	主要评价机电安装是否在规定的时间内完成。	实际完成时间：项目实施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。 在规定的时间内完成得满分，未按时完成不得分。	2	2025年6月对总承包单位已完工程进行预验收，出具了《总包完工证明书》。
		海绵图纸审图完成及时率	1	2025年8月底前	2025年9月底前	主要评价海绵图纸审图是否在规定的时间内完成。	实际完成时间：项目实施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。 在规定的时间内完成得满分，未按时完成不得分。	1	2025年7月10日《江苏省建设工程施工图设计文件海绵工程专项审查合格意见书》报审编号：HKFJHM-2025-06-002
		市政景观方案完成及时率	1	2025年12月底前	2025年12月底前	主要评价市政景观方案是否在规定的时间内完成。	实际完成时间：项目实施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。 在规定的时间内完成得满分，未按时完成不得分。	1	《堰桥街道保障性租赁住房项目景观设计方案》2025年方案完成，后续根据运营模式 and 会议意见调整。
	装修方案完成及时率	1	2025年12月底前	2025年12月底前	主要评价装修方案是否在规定的时间内完成。	实际完成时间：项目实施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。 在规定的时间内完成得满分，未按时完成不得分。	1	堰桥街道保障性租赁住房项目装修方案，2025年方案完成，后续根据运营模式 and 会议意见调整。	
	产出资本	成本控制率	7	不高于总投资概算	不高于总投资概算	工程费用的实际成本与总投资概算比较，用以反映和考核项目的成本控制程度。	实际成本≤总投资概算。 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。 实际成本不高于总投资概算的得满分，高于总投资概算的不得分。	7	总投资概算31617.38万元，其中建安工程27823.33万元。工程部梳理截止2025年末项目实际成本31591.86万元（含暂估），项目建安工程合同价21965.92万元。实际成本<总投资概算。
项目效益	项目效益	经济效益	6	促进	一般	项目实施所产生的经济效益。	项目实施是否促进城市更新，促进经济高质量发展。 该项分值6分。效益实现情况为“显著”得6分；为“较好”得4-5分；为“一般”得1-3分；为“较差”不得分。	1	项目目前处于在建状态，经济效益有待实现。
		社会效益	6	保障、改善	一般	项目实施所产生的社会效益。	项目实施是否为保障性租赁住房，解决新市民、青年人等群体的住房问题。 该项分值6分。效益实现情况为“改善、提高”得6分；为“较好”得4-5分；为“一般”得1-3分；为“较差”不得分。	3	项目目前处于在建状态，社会效益有待逐步显现。
		生态效益	5	完善	完善	项目实施所产生的生态效益。	项目实施是否完善了公共配套设施，绿化、净化、美化达到人居要求； 项目施工是否对周边环境有影响。 该项分值5分。效益实现情况为“完善”得4-5分；为“较好”得2-3分；为“一般”得1分；为“较差”不得分。	4	因工程施工需要，存在项目施工对周边环境造成影响的现象。
		可持续影响	6	良性影响	良性影响	项目实施所产生的可持续影响。	项目建成后，对周边生态环境和人居环境以及区域生态环境未来可持续发展；通过基础设施的完善及维护，项目可持续发挥作用。 该项分值6分。发现一个方面不完善，扣1.5分，扣完为止。	6	保障性租赁住房项目在吸引新市民、青年平稳落地无锡、产业结构升级和美化城市形象等可持续影响方面发挥较好的作用。
满意度	项目实施效果满意度	社会公众满意度	12	95%	91%	社会公众对项目实施效果的满意程度。	社会公众是指因该项目实施而受到影响的部门（单位）、群体或个人。 达到95%得满分；<95%按比例扣分，扣完为止。	11.5	项目综合满意度91%
	总分		100					81.5	



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320206718602916Q (1/1)

编号 320206666202512230078



扫描、维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称	无锡瑞华会计师事务所有限公司	注册资本	50万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年01月19日
法定代表人	尹蓓	住所	无锡惠山经济开发区堰新路311号1号楼商务中心B区1110室-2



经营范围 许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

登记机关



2025年12月23日