

苏州高新区（虎丘区）2025 年专项债券项目 绩效自我评价报告

（一）项目概况

1、项目背景

为落实《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）要求，充分发挥专项债券资金在盘活存量土地、优化土地资源配置中的作用，在房地产市场下行压力加大、新增建设用地收紧、建设用地总量趋紧的背景下，苏州高新区（虎丘区）通过发行地方政府专项债券收购存量闲置土地，既是严控增量、盘活存量、提升土地利用质量的重要举措，也是改善土地供求关系、增强政企资金流动性、促进房地产市场平稳发展的关键行动。本项目纳入苏州高新区（虎丘区）2025 年度土地储备计划，是落实区域国土空间规划、推动城市更新的重要实践。

2、主要内容

本次土地储备专项债券项目共涉及 1 宗存量闲置土地，地块位于浒墅关经开区（镇）南津桥路绿化用地北、桑园路西，土地权属为国有，无抵押质押、查封等权利瑕疵，总用地面积 12511.70 平方米（折合 18.80 亩）。该地块于 2022 年 5 月出让，土地用途为城镇住宅用地、旅馆用地，现状为空地。地块区位优势显著，周边路网发达，2 公里范围内配套有苏州大学附属第二医院、新区火车站、惠丰商业广场等优质资源，且已完成场地平整，四至路网畅通，具备快速开发条件。

3、实施方式和项目建设期

本项目涵盖前期准备、土地收购、地块管护、规划调整及挂牌上市全流程，按照“收储开发成熟一宗、供应一宗”的原则推进，总实施周期约 60 个月（5 年），自 2025 年 4 月启动，计划 2030 年 5 月前完成全部工作。

4、资金投入和使用方式

本项目总投资 15000 万元，资金全部通过 2025 年土地储备专项债券筹集。资金使用严格按照相关规定和项目进度进行拨付。在资金管理方面，建立了专门的资金账户，开设了农民工工资专用账户，实行专款专用，确保资金安全、合规使用。

（二）绩效目标和指标完成情况

本次自评价和复核工作主要围绕项目单位的自评价内容开展，包含绩效自评情况表和绩效自评报告，具体包括专项债券项目资金使用情况及项目绩效实现情况。经查，苏州高新区（虎丘区）2025 年土地储备专项债券项目绩效自评价评分为 100 分，评价等级为“优秀”。各部分权重和得分情况见下表所示：

一级指标	权重	自评分	得分率
过程	30.00	30.00	100.00%
产出	30.00	30.00	100.00%
效益	30.00	30.00	100.00%
满意度	10.00	10.00	100.00%
合计	100.00	100.00	100.00%

1、过程目标

1) 资金管理

①资金到位率

指标目标值 100%，实际完成值 100%。经审查，到位率 100%。目标分 6 分，自评分 6 分。

②资金执行率

指标目标值 100%，实际完成值 100%。经审查，支付率 100%。目标分 6 分，自评分 6 分。

③资金使用合规性

指标目标值合规，实际完成值合规。经审查，资金使用按照计划进行，资金使用合规。目标分 6 分，自评分 6 分。

2) 组织实施

①立项依据充分性

指标目标值充分，实际完成值充分。经审查，项目立项依据充分。目标分 6 分，自评分 6 分。

②管理制度的健全性

指标目标值健全，实际完成值健全。经审查，项目管理制度健全。目标分 6 分，自评分 6 分。

2、产出目标

1) 数量指标

①收购地块个数

指标目标值 1 个，实际完成值 1 个。经审查，项目收购地块个数为 1 个，目标值完成。目标分 6 分，自评分 6 分。

②收储地块面积

指标目标值 1.25 公顷，实际完成值 1.25 公顷。经审查，该项目收储地块面积为 12511.7 平方米，即 1.25 公顷，目标值完成。目标分 6 分，自评分 6 分。

2) 质量指标

①收购协议执行率

指标目标值 100%，实际完成值 100%。经审查，该项目有协议和付款凭证，收购协议执行率为 100%，目标值完成。目标分 6 分，自评分 6 分。

3) 时效指标

①项目收购及时性

指标目标值及时，实际完成值及时。经审查，该项项目启动时间为 2025 年 7 月 30 日，收购协议签署时间为 2025 年 9 月 5 日，款项支付时间为 2025 年 9 月 19 日，项目收购及时，目标值完成。目标分 6 分，自评分 6 分。

4) 成本指标

①成本控制率

指标目标值 100%，实际完成值 100%。经审查，该地块评估价为 1.67 亿元，补偿协议收购价为 1.5 亿元，实际支付价款为 1.5 亿元，收购成本标准补偿执行符合度为 100%，目标值完成。目标分 6 分，自评分 6 分。

3、效益目标

1) 经济效益

①收购价格较原地块出让价格下降 3624 万元

指标目标值下降，实际完成值下降。经审查，该项目原出让价格为 1.8624 亿元，评估价为 1.67 亿元，实际收购价为 1.5 亿元，收购价格较原地块出让价格下降 3624 万元，目标值完成。目标分 8 分，自评分 8 分。

2) 社会效益

①减少闲置土地

指标目标值减少，实际完成值减少。经审查，该项目收购土地注销不动产登记，正向影响为减少闲置土地，目标值完成。目标分 8 分，自评分 8 分。

3) 生态效益

①土壤等环境指标符合环保标准

指标目标值符合，实际完成值符合。经审查，土壤等环境指标符合环保标准，目标值完成。目标分 7 分，自评分 7 分。

4) 可持续发展

①储备土地后续管护机制健全性

指标目标值健全，实际完成值健全。经审查，该项目签署《委托管护协议》，储备土地后续管护机制健全，目标值完成。目标分 7 分，自评分 7 分。

4、满意度目标

1) 服务对象满意度

①被收储单位、主管部门相关人员满意度

指标目标值 $\geq 90\%$ ，实际完成值 100%。经审查，该项目《满意度调查方案》，

计算综合满意度 100%，目标值完成。目标分 10 分，自评分 10 分。

（三）存在问题和建议

1.存在问题

项目的直接经济效益（土地出让收入）及部分社会效益需待 2030 年土地出让后才能完全实现，现阶段项目短期直接效益体现不明显；地块对区域产业导入、城市更新、配套设施完善的带动作用属于长期效益，其辐射效应和带动价值需要在土地开发建设后逐步释放，短期内难以快速显现。

2.建议

结合苏州高新区（虎丘区）国土空间规划及浒墅关经开区产业发展规划，进一步优化地块规划用途和建设指标，推动地块开发与周边产业布局、城市配套设施建设深度融合；以地块开发为契机，带动周边商业、交通、公共服务等配套设施完善，助力区域产业导入和城市更新，最大化发挥土地的社会效益和长期辐射带动效应，实现土地资源利用价值最大化。