



2024 年泉州市江南金鲤产业园及 配套工程专项债券资金项目

绩 效 评 价 报 告

(简版)

委托单位：泉州市财政局

实施单位：泉州城建城市建设有限公司

编制单位：泉州市招标咨询中心有限公司

2025 年 7 月



摘要

受泉州市财政局委托，泉州市招标咨询中心有限公司对“2024年泉州市江南金鲤产业园及配套工程专项债券资金项目”开展了绩效评价工作。

本项目是泉州市江南金鲤片区开发建设的重点工程，计划总投资 80.42 亿元，主要建设内容包括园区道路、标准厂房、配套服务设施等八大工程。评价显示，项目决策程序规范，实施过程有序推进，社会效益初步显现，公众满意度达到 90%以上，对区域经济发展具有积极促进作用。

绩效评价综合得分为 86.22 分，绩效等级评定为“良”。评价发现，项目实施过程中在投资计划执行、资金使用结构等方面存在进一步提升的空间，具体表现为 2022-2024 年度投资完成进度相对计划有所滞后，专项债券资金使用结构有待优化。

针对评价发现，建议项目单位进一步加强项目建设进度管理，优化资金使用效率，完善绩效目标管理，确保项目按期保质完成，实现预期效益。



报告正文

一、项目基本情况

(一) 项目背景

泉州是海峡西岸经济区的重要海空口岸，其发展与海西战略紧密相关。江南金鲤片区作为鲤城区规划的重点开发区域，其开发建设对提升泉州市城市形象、完善产业布局、提高居民生活品质具有重要作用。

(二) 项目概况

1.项目名称

江南金鲤产业园及配套工程

2.项目立项

2022年9月获泉州市发改委备案(闽发改备[2022]C000022号)。

3.实施主体

泉州城建城市开发建设有限公司

4.建设地点

泉州市鲤城区江南金鲤片区

5.项目计划建设规模和主要内容

总建设用地859亩，总建筑面积约88.75万平方米。包含8个子项目，各子项目及主要规划建设内容具体如下：(1)园区配套道路(金鲤大道)：长度约2.2千米，路宽约50米。(2)园区配套道路(片区路网)：景山路、仙岩路、培新路，总长约1.73千米。(3)园区实训基地1：建筑面积约0.6万平方米。(4)园区实训基地2：建筑面积约1.4万平方米。(5)园区配套服务设施：建筑面积约3.49万平方米。(6)园区配套绿地：共约100



亩

(7) 园区配套宿舍：建筑面积约 28.1 万平方米。 (8) 产业园标准厂房等：建筑面积约 55.16 万平方米。

6.项目总投资

项目总投资 804,179 万元。资金来源为专项债券、银行贷款及企业自筹。

7.项目建设工期安排

计划于 2029 年完工，建设期 8 年。

(三) 项目资金投入情况

1.项目资金来源构成

项目计划总投资为 804,179 万元，资金来源由专项债券、银行贷款及企业自筹等多渠道构成，其中地方政府专项债券 320,000 万元，占比 39.79%；银行贷款 323,000 万元，占比 40.16%；项目资本金 161,179 万元，占比 20.04%

2.期初资金筹措与投资计划

根据项目可行性研究报告，2022-2024 年为建设前期，计划筹措资金 349,983.30 万元，占建设期筹措资金总额的 43.52%。同期计划完成投资 349,983.30 万元，占建设期投资总额的 43.52%。

(四) 项目绩效目标

1.项目总体绩效目标

根据《2024 年第一批福建省政府专项债券—江南金鲤产业园及配套工程项目实施方案》项目总体绩效目标如下：

- (1) 按时保质保量完成本项目的建设与竣工。
- (2) 通过获取项目自身产生的经营收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。



(3) 通过项目的实施，完善当地产业经济发展。

2.项目绩效指标

根据《2024年第一批福建省政府专项债券—江南金鲤产业园及配套工程项目实施方案》绩效目标表显示，金鲤片区建设项目当年度具体绩效指标如下表所示。

表 1.2024 年度江南金鲤产业园及配套工程项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	当年度目标值	项目实施期目标值
产出指标	数量指标	项目收入实现率	项目实际收入/项目预期收入	≥100%	≥100%
	质量指标	本息覆盖倍数	项目产生的收益与专项债券本息的比率	/	≥1.2
	时效指标	债券资金支出进度	项目单位实际使用债券资金/已发行债券资金	100%	/
	成本指标	按时还本付息率	按时兑付的还本付息资金额/到期还本付息资金额	100%	100%
效益指标	经济效益指标	带动经济发展程度	反映项目对当地商贸、服务业的促进情况	90%	90%
	社会效益指标	群众对项目的满意度	反映群众对项目的满意度	80%	80%
	生态效益指标	生态环境改善度	反映项目实施后生态环境是否得到改善的程度	90%	90%
	可持续影响指标	投诉处理率	反映项目实施过程中被社会公众投诉的情况	100%	100%
满意度指标	服务对象满意度指标	受益群众满意度	反映设施投入当地受益居民满意度	90%	90%

二、项目组织实施情况

(一) 项目组织管理情况

1.项目组织管理情况

项目建立了由相关政府部门与实施单位协同管理的组织架构：泉州市发展和改革委员会负责项目前期审核与备案。泉州市住房和城乡建设局、泉州市财政局负责项目实施方案审核、批复与债券资金拨付及付息督促。实施单位（泉州城建城市开发建设



有限公司)全面负责项目具体实施，包括方案论证、招投标、工程建设管理及日常监督。各承建单位按合同约定进行施工与监理，确保项目有序推进。

2.各子项目前期工作进展

截至 2025 年 6 月底，各子项目工作进展情况如下：(1) 金鲤大道项目：已完成全部前期审批、施工招标与竣工验收，目前正在办理移交。(2) 金鲤安商房项目：2023-19、20、37 号储备用地已完成规划审批、土地征收补偿及出让程序。其中 19、20 号地块已进入桩基施工阶段。(3) 江南组团仙岩路、景山路、培新路市政道路工程项目：已完成项目备案、初步设计评审、概算批复及建设工程规划许可证获取等前期工作。计划于 2025 年第四季度动工。(4) 其他项目（如后坑文化商业街区、金鲤文化商务地块等）：多数处于招商策划或待开发阶段，将根据片区建设成熟度适时启动。

（二）项目资金到位和使用情况

1.项目总体资金到位情况

截至 2025 年 6 月，项目 2022-2024 年期间实际筹措到位资金 170,395.90 万元，占当前建设期筹资总额（699,124 万元）的 24.37%，资金到位率低于期初计划。

2.债券资金发行和使用情况

(1) 债券发行：已累计发行专项债券 37,500 万元，均已及时拨付至项目实施单位。

(2) 资金支出：截至 2025 年 6 月 30 日，已发行债券资金已全部支出，使用率 100%。资金具体支出结构如下：征迁补偿费用支出合计 30,335.65 万元(80.90%)；工程款等建设费用支出



合计 7,164.35 万元(19.11%)。

(3) 还本付息：项目已按期支付债券利息共计 1,669.50 万元，未发生违约。但当前付息资金主要来源于对外借款。

三、项目建设进度

(一) 分年度投资计划完成情况

2022-2024 年，项目实际完成投资 136,420.17 万元，占建设期总投资计划的 21.25%，投资进度显著滞后于期初计划(43.52%)。项目建设期分年度投资计划具体如下表所示。

表 2.项目分年度投资计划表（建设期）

单位：万元

2022-2024 年已完成 投资	分年度投资计划					合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
136,420.17	61,931.86	141,931.86	130,856.93	110,117.50	60,724.27	641982.59

备注：数据来源于《2025 年第二批福建省政府专项债券-江南金鲤产业园及配套工程实施方案》。

(二) 子项目当前建设进度

各子项目进度差异较大，各子项目具体进度如下：(1) 金鲤大道：已竣工验收，正在办理移交。(2) 金鲤安商房项目：部分地块完成出让，进入桩基施工；部分地块计划于 2025-2028 年分批出让。(3) 仙岩路、景山路、培新路：已完成前期审批，计划 2025 年第四季度动工。(4) 后坑文化商业街区：已启动招商，计划 2027 年完成出让。(5) 金鲤文化商务地块：预计 2028 年启动招商。(6) 绿地及幼儿园项目：计划于 2027-2028 年结合地块开发情况推进。



四、综合评价结论及分析

(一) 项目综合评价

江南金鲤片区开发意义重大。江南金鲤产业园及配套工程项目为片区开发提供基础，推进改造工作，有效提升了泉州市城市形象，改善居民生活品质。综合而言，项目对区域经济发展和社会进步起到了积极的带动和促进作用。

(二) 项目绩效分析

评价组对项目进行了客观公正的评价，综合评价得分为86.22分，绩效等级为“良”。具体得分情况如下表：

表 3. 指标得情况表

指标	权重分	得分	得分率
决策	15.00	14.50	96.67%
管理	25.00	20.00	80.00%
产出	30.00	22.72	75.72%
效益	30.00	29.00	96.67%
综合得分	100.00	86.22	86.22%
绩效评定级别	良		

五、绩效评价指标分析

(一) 决策指标评价分析

主要从项目立项、绩效目标和资金投入三个方面进行评价。总分15分，得14分。

1. 项目立项（4分，得4分）

(1) 项目立项依据充分性（2分，得2分）

项目符合国家新型城镇化、产城融合政策，与《泉州市江南



新区控制性详细规划修编》相匹配，属于专项债券支持领域，无重复建设。

(2) 立项程序规范性（2分，得2分）

项目已完成备案，并通过“两案一书”等必要决策程序，纳入专项债券支持范围，审批文件及材料符合要求。

2.绩效目标（6分，得5.5分）

(1) 绩效目标合理性（3分，得3分）

设定的绩效目标与债券资金投入、项目属性及支出内容直接相关，且与资金额相匹配。

(2) 绩效指标明确性（3分，得2.5分）

绩效目标已细化分解至三级指标。扣分原因：绩效目标表中“当年度目标值”与“项目实施期目标值”完全一致，未体现分阶段细化分解；部分效益指标为定性描述，缺乏可量化的指标值。

3.资金投入（5分，得5分）

(1) 预算编制科学性（3分，得3分）

项目预算经过可行性研究论证，专项债券额度经测算，并纳入政府性基金预算管理。

(2) 资金分配合理性（2分，得2分）

债券资金、银行贷款与自筹资金分配合理，依据充分。

(二) 管理指标评价分析

主要从资金管理和组织实施两个方面进行评价。总分25分，得20分，得分率80.00%。

1.资金管理（6分，得5分）

(1) 资金使用合规性（3分，得2分）

“资金使用合规性”指标权重分3分，得2分。扣分原因：



存在使用专项债券资金支付民俗费用等非公益性资本支出的情形，不符合“公益性资本支出”核心要求。

(2) 专项债券资金使用率（3分，得3分）

已到位债券资金37,500万元已全部支出，使用率100%。

2.组织实施（19分，得15分）

(1) 管理制度健全性（2分，得2分）

项目单位执行的管理制度合法、合规、完整。

(2) 制度执行有效性（2分，得1.5分）

“制度执行有效性”指标权重分2分，得1.5分。扣分原因：存在专项债券资金与其他来源资金混用、合并登记支出的情形；部分可行性研究报告编制人员资质证书已过期。

(3) 前期工作准备充分性（2分，得2分）

各项前期工作按要求完成，证照齐全。

(4) 资金绩效跟踪监测机制健全性（2分，得1.5分）

扣分原因：绩效自评佐证材料不完整，部分定性指标达成情况缺乏有效数据支撑。

(5) 偿债风险控制性（4分，得2分）

扣分原因：项目投资完成率低，债券资金大量沉淀于征迁补偿，工程转化率不足，项目收益与偿债现金流不匹配，资金链可持续性风险高。

(6) 按期合规偿付率（3分，得2分）

已按期支付全部债券利息。扣分原因：当前付息资金来源于借款，存在“借新还旧”风险。

(7) 整改落实率（2分，得2分）

对审计、督查等发现的问题已及时整改落实。



(8) 信息管理规范性（2分，得2分）

能按规定在相关系统填报项目信息。

(三) 产出指标评价分析

主要从产出数量、质量、时效和成本四个方面进行评价。总分30分，得22.72分，得分率75.72%。

1. 产出数量（7分，得4.55分）

(1) 2022-2024年投资计划完成率（4分，得1.55分）

扣分原因：2022-2024年实际投资完成率（21.25%）与计划完成率（43.52%）偏差率达22.27%，进度严重滞后。

(2) 征地任务完成率（3分，得3分）

片区内土地征收工作已完成，完成率100%。

2. 产出质量（8分，得8分）

产出质量设置2个三级指标，从“质量达标率”和“质量事故发生率”两个方面进行评价。指标权重分8分，得8分。

(1) 质量达标率（4分，得4分）

已完工验收项目工程均验收合格。

(2) 质量事故发生率（4分，得4分）

项目实施过程中未发生质量事故。

3. 产出时效（10分，得5.17分）

(1) 2022-2024年筹资计划完成率（5分，得3.17分）

扣分原因：2022-2024年实际筹资到位率（24.37%）与计划筹资完成率（43.52%）存在较大偏差。

(2) 征迁时效与实物转化率（5分，得2分）

扣分原因：债券资金用于征迁补偿费用的占比过高（81%），而用于工程款等建设资金的占比过低（19%），实物转化率低。



4.产出成本（5分，得5分）

项目成本控制性（5分，得5分）：项目造价控制有效，未超过概算总指标，且无资金闲置。

（四）效益指标评价分析

主要从社会效益、经济效益和满意度三个方面进行评价。总分30分，得29分，得分率96.67%。

1.社会效益（20分，得19分）

（1）路网连通性提升率（5分，得5分）

“路网连通性提升率”指标权重分5分，得5分。金鲤大道有效衔接区域路网，问卷调查显示92.24%的受访者认可其改善效果。

（2）重大安全生产事故发生数（5分，得5分）

项目实施期间未发生重大安全生产事故。

（3）公共交通覆盖率提升（5分，得5分）

据测算与问卷调查，公共交通覆盖得到改善。

（4）慢行系统完善度（5分，得4分）

慢行设施已建设，但问卷调查显示过街设施、非机动车道等仍有完善需求。

2.经济效益（5分，得5分）

土地资源利用效率（5分，得5分）：已出让地块的容积率等指标完全符合规划设计条件，土地利用效率高。

3.满意度指标（5分，得5分）

社会公众满意度（5分，得5分）：问卷调查显示，群众对片区建设的整体满意度（“非常满意”和“满意”合计）超过90%。

六、主要问题及建议



(一) 主要问题

1.项目投资计划完成度较低，工程核心进度严重滞后

2022-2024 年实际投资完成率(21.25%)不及计划(43.52%)的一半，进度滞后 22.27 个百分点。其中，基础设施建设费用仅完成计划的 7.49%，滞后最为严重。若后续年份不能加速投资，项目将面临无法按计划在 2029 年完工的风险。

2.项目各年度投资分布不均，后续年份压力大，延期风险高

项目投资呈现“前低后高”态势，2025 年计划投资额远低于剩余投资年均要求，而 2026 年计划投资额较 2025 年激增近 129%，年度间投资分布极不均衡，大大增加了后续年份的执行压力和延期风险。

3.实施单位项目融资结构不平衡，资金实际到位率不足

2022-2024 年实际筹资到位率(24.37%)远低于计划(43.52%)。后续年度市场化融资安排不足，2026 年投资高峰年过度依赖专项债券和自筹资金，资金链可持续性风险较高。

4.项目专项债券资金使用效率较低，债券资金高度集中于土地相关支出，未有效拉动实体工程建设

专项债券资金用于工程款的比例仅为 19.11%，超八成资金用于征迁补偿。导致每亿元债券资金仅支撑 1,911 万元实物量，工程转化率过低，债券资金对实体投资的拉动作用未充分发挥。

5.项目无当期收益，使用借款偿还专项债利息

项目尚未产生运营收益，偿还专项债券利息的资金主要来源于向其他公司的借款，存在“借新还旧”的隐患，偿债来源不可持续。

6.资金支付审核不够严格，将专项债资金用于非资本性支出



存在使用专项债券资金支付社区祖厝、公妈厅、官庙民俗费用的情形。该类支出属于非公益性资本支出，不符合专项债券资金使用规定。

7.项目专项债券资金使用与其他来源资金混用账户

项目支出凭证显示，专项债券资金账户与其他来源资金在支付工程款时合并登记为一笔支出，未实现独立核算，存在不同来源资金混用的情形。

8.实施单位资金绩效跟踪监测机制不够健全

项目单位对部分关键效益指标(如“带动经济发展程度”“生态环境改善度”)缺乏科学的数据采集与分析体系，无法提供完整的佐证材料，难以准确评估项目实施效果。

9.绩效指标明确性不足

项目绩效目标未按阶段进行细化分解，“当年度目标值”与“项目实施期目标值”完全一致。部分定性指标缺乏可量化的衡量标准。

10.项目档案管理规范性不足

部分档案资料（如可行性研究报告评估报告）存在编制人员资质证书已过期等问题，档案管理有待加强。

(二) 有关建议

1.制定建设进度追赶计划，优化征迁与基建工程的衔接

建议分解剩余投资为年度阶梯目标，优先保障基础设施资金，建立征迁地块“移交即开工”机制。

2.建议平滑各年度投资分布，建立预备金机制

调整后续年度投资计划，将部分峰值投资前移，并提取风险准备金以应对超支风险。



3.建议实施单位拓展市场化融资，强化自筹能力

对已形成资产的子项目申请融资贷款，利用片区开发架构整合资源。

4.调整债券资金分配比例，加速经营性资产变现

提高后续债券资金用于工程款的比例，建立与实物工作量挂钩的拨付机制。优先建设可出租物业，促进收益实现。

5.进一步加快项目建设促进增收，加强成本控制

优化资金使用计划，拓展收入来源，力争以项目自身收益覆盖债务本息。

6.加强资金账户管理和支持管理

杜绝资金混用，全面清查账户往来。严禁将专项债资金用于民俗费用等非资本性支出。

7.设置专项债券资金专账核算科目，定期审查重要档案资料

对专项债资金独立核算，确保流向清晰。定期更新和备案重要档案。

8.进一步细化项目阶段性目标并量化绩效指标

按建设期、运营准备期、运营期分设差异化、可量化的指标，将定性指标转化为具体数据衡量。