

2022年度新区长沙岳麓山国家大学科技城建设 投资有限公司中塘片区安置房项目 绩效评价报告

为加强财政支出管理，提高财政资金使用效益，贯彻落实《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号），根据《中华人民共和国预算法实施条例》《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）、《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、《湖南省财政厅关于印发〈湖南省预算支出绩效评价管理办法〉的通知》（湘财绩〔2020〕7号）和《湖南湘江新区管理委员会财政金融局关于开展2023年财政支出重点绩效评价工作的通知》（湘新财函〔2023〕8号）等有关规定和要求，湘江新区财政金融局成立绩效评价工作组，于2022年8月10日至9月20日，对长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司（以下简称“大科城公司”）承担的中塘片区安置房项目实施了绩效评价。绩效评价工作已完成，现将项目绩效评价情况报告如下：

一、绩效评价情况

评价工作组通过听取大科城公司对项目情况的汇报；检查、核对项目资金预算资料、项目立项文件以及项目申报、评审、资金分配等项目的执行资料，项目收支明细账及原始凭证等财务资料；收

集、整理、分析评价基础资料和数据；对项目实施情况进行现场查看及发放调查问卷等方法开展绩效评价工作。

二、项目概况

（一）项目立项依据

2019年6月19日，长沙市发展和改革委员会《关于中塘片区安置房项目立项的批复》（湘新发改投〔2019〕85号）。

（二）项目可行性研究批复

2020年1月14日，长沙市发展和改革委员会以《关于中塘片区安置房项目可行性研究报告的批复》（湘新发改投〔2020〕2号）批复本项目可研报告。

（三）项目概算批复

2020年2月25日，湘江新区财政金融局批复中塘片区安置房项目概算总金额为130,011.15万元，其中：工程费88,143.55万元，工程建设其他费31,569.14万元（其中征地拆迁费16,228.00万元，管线迁改费500.00万元），预备费10,298.46万元（其中基本预备费5,149.23万元），未包含建设期贷款利息。

（四）项目主要内容

项目建设内容：本项目主要建设内容包括住宅、商业、幼儿园、物业用房、社区用房、门卫、室外垃圾站、配电房等相关设施、道路、绿化及水电、燃气、通讯管网等工程。项目总用地面积112694.69平方米（折合169.04亩），净用地面积112694.69平方米（折合169.04亩）。总建筑面积为237752.73平方米中地上建

筑面积204708.79平方米，包括住宅183360.94平方米（共1751户），商业9890.62平方米，服务网点1583.95平方米，幼儿园2764.73平方米，物业用房1232.95平方米，社区用房1942.67平方米，门卫30.72平方米，架空层1365.5平方米屋顶机房1766.81平方米，室外垃圾站、配电房519.82平方米，公厕62.54平方米，地下室室外疏散口部187.54平方米；地下室及人防工程建筑面积33043.94平方米。建筑物占地面积12367.88平方米；计容面积199446.27平方米，容积率1.769。建停车位993个，其中地上98个，地下895个。

三、项目资金情况

（一）资金来源情况

根据《关于中塘片区安置房项目可行性研究报告的批复》（湘新发改投〔2020〕2号），批复的本工程总投资估算为131,049.80万元，其中：工程费用90,346.40万元，工程建设其他费用14,037.10万元、预备费10,438.30万元，征地拆迁费16,228.00万元。资金来源为湘江新区财政金融局拨款。截至2022年12月31日止，财政资金到位36,800.00万元，其中：2020年到位9,800.00万元、2021年到位13,000.00万元、2022年到位14,000.00万元。

（二）资金使用情况

截至2022年12月31日，本项目累计已使用资金77,720.64万元，财政资金使用率为100%。资金支出明细见下表：

序号	费用类型	费用明细	金额（万元）	备注
1	开发前期费	测绘费	11.83	
		工程监理费	61.25	
		工程咨询费	191.43	
		规划费	17.92	
		勘查费	95.55	
		临时设施费	40.94	
		其他	22.21	
		设计费	395.62	
		招标费	0.48	
			小计	837.23
2	集体拆迁补偿安置费	集体土地拆迁补偿	16227.96	
		小计	16227.96	
3	建设安装工程投资	安全文明措施费	1095.47	
		工程监理费	618.73	
		基础工程费	48191.5	
		其他	3.57	
		设备设施及安装工程费	684.45	
		设计费	62.74	
		小计	50656.46	
4	基础设施费	给排水工程费	14.5	
		供电工程费	1557.02	
		排污排洪工程费	35.84	
		其他	113.09	
		燃气工程费	289.16	
		小计	2009.61	

序号	费用类型	费用明细	金额（万元）	备注
5	公共配套设施费	其他	250.14	
		幼儿园	2880	
		小计	3130.14	
6	财务费用	利息收入	-0.94	
		小计	-0.94	
7	开发间接费用	办公费（新）	0.62	
		能源费（电费）	47.68	
		能源费（水费）	49.75	
		协会会费	0.3	
		小计	98.35	
8	征用咨询费	测绘费	3.19	
		小计	3.19	
9	税费	进项税	4758.64	
合计			77720.64	

截至 2023 年 7 月 31 日，中塘片区安置房累计支出资金 81,896.75 万元，明细见下表：

序号	费用类型	费用明细	金额（万元）	备注
1	开发前期费	测绘费	22.39	
		工程监理费	61.25	
		工程咨询费	198.39	
		规划费	17.92	
		勘查费	95.55	
		临时设施费	40.94	
		其他	22.21	
		设计费	395.62	

序号	费用类型	费用明细	金额（万元）	备注
		招标费	0.48	
		小计	854.75	
2	集体拆迁补偿安置费	集体土地拆迁补偿	16227.96	
		小计	16227.96	
3	建设安装工程投资	安全文明措施费	1095.47	
		工程监理费	409.61	
		基础工程费	51681.27	
		其他	3.57	
		设备设施及安装工程费	914.06	
		设计费	62.74	
		小计	54166.72	
4	基础设施费	给排水工程费	211.26	
		供电工程费	1557.02	
		排污排洪工程费	35.84	
		其他	113.09	
		燃气工程费	289.16	
		小计	2206.37	
5	公共配套设施费	其他	252.23	
		幼儿园	2880	
		小计	3132.23	
6	财务费用	利息收入	-0.94	
		小计	-0.94	
7	开发间接费用	办公费（新）	0.62	
		能源费（电费）	82.57	
		能源费（水费）	49.75	

序号	费用类型	费用明细	金额（万元）	备注
		协会会费	0.3	
		小计	133.24	
8	征用咨询费	测绘费	3.19	
		小计	3.19	
9	税费	进项税	5173.23	
合计			81896.75	

四、项目组织实施情况

（一）项目组织情况

为规范项目工程组织管理，确保工程质量和施工安全，有效控制工程造价，提高项目建设规划和建设水平，大科城公司设置了各职能部门：招标法务部主要负责招标采购、法务、合同管理等工作；造价计量部主要负责工程项目概算、预算、结算、工程计量、签证、工程变更（清单变更）等工作；规划设计部主要负责项目设计、项目报建、工程变更管理等工作；工程建设部主要负责项目建设过程中工程报建、质量、安全、进度、成本、履约管理及项目协调等工作；项目管理部主要负责项目质量、安全、进度的督查，负责竣工验收、移交、综合管线迁改及项目协调等工作。各部门间相互协调合作，共同完成项目建设组织工作。

中塘片区安置房项目一期的设计单位为悉地（苏州）勘察设计顾问有限公司，勘察单位为核工业衡阳第二地质工程勘察有限公司，施工单位为湖南顺天建设集团有限公司，监理单位为友谊国际工程咨询有限公司。

中塘片区安置房项目二期的设计单位为悉地（苏州）勘察设计顾问有限公司，勘察单位为核工业衡阳第二地质工程勘察有限公司，施工单位为湖南顺天建设集团有限公司，监理单位为湖南长顺项目管理有限公司。

（二）项目管理情况

根据大科城公司项目建设进度计划，中塘片区安置房项目统一规划、分期建设。项目由施工单位制定具体施工方案和进度计划，大科城公司对项目管理部进行监管，监理单位对施工现场进行监管。通过一系列制度的建立与执行，规范了内部各部门的工作职责和 workflows，加强了对公司投资项目的管理。

五、制度建设和各项法律法规制度的执行情况

（一）资金管理制度的建立及执行情况

项目相关财政预算资金均统一由湘江新区管委会纳入新区与公司财政双控账户管理，资金的收支均经过双控账户审批流程。大科城公司在项目实施过程中依据《长沙市财政局关于对政府性投资项目资金实行“双控”管理的通知》《湖南湘江新区发展集团有限公司资金管理办法》等相关文件的规定，制定了《长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司财务会计制度（试行）》，并严格按照制定进行资金管理。

项目年度内每笔建设资金付款均按相关内控制度申请经过完整的审批流程后方完成支付；相关支出的具体内容对象、用途等事项明确、清晰，资金使用合理、合规。

(二) 项目管理制度及执行情况

大科城公司依据《长沙市政府投资建设项目管理办法》（长政发〔2017〕9号）、《湖南湘江新区政府投资建设项目管理实施办法》（湘新管发〔2017〕15号）、《湖南湘江新区发展集团有限公司》《湖南湘江新区发展集团有限公司建设项目变更及签证管理暂行办法》（湘江集团发〔2016〕68号），并结合单位实际情况，制定了《长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司建设项目工程变更管理实施细则（试行）》办法，项目按相关制度组织实施。

经审核，大科城公司基本按照上述各项资金管理制度和项目管理办法对项目资金及项目进行管理。

六、项目的产出成果及效益情况分析

(一) 项目产出成果分析

大科城公司为中塘片区安置房项目顺利推进，按集团决策移交给长沙梦科置业有限公司代建，取得用地规划许可证，完成方案设计审查，已于一期于2020年9月，二期于2021年7月取得开工许可证开工建设

截至报告期，项目建设情况如下：项目一期：5-8#栋2022年11月分房交付完成。项目二期：1、二期1-4#栋、9-10栋、集中商业及幼儿园主体结构完成，装饰装修完成，园林绿化完成80%，规划测量完成，目前进度可控并提前。

(二) 项目产出效益分析

本项目效益主要体现在社会效益，并不会产生直接经济效益，

主要包括:

1.本项目的建设,可以促进区域经济的发展,有助于保障当地居民的居住生活环境,促进区域和谐社会的发展。

2.项目的实施加快了城市建设,完善了城市道路网络的建设,增加城市绿化面积,美化城市环境,节约能源减少城市污染,社会效益十分明显。

3.改善了城市投资环境,促进长沙市城市经济的快速发展,加快了长沙的城市化进程,具有较好的经济和社会效益。

七、存在的问题

(一) 施工过程中发生安全事故

2022年3月19日中塘安置小区一期工程建设现场发生一起高处坠落事故,造成1人死亡。2022年8月16日,湘江新区中塘片区安置房项目一期建安工程建设项目“3·19”高处坠落事故调查组在网上公布了该事项的调查结果与处理意见:湖南顺天建筑装饰工程有限公司是事故的责任单位,施工过程中未按照公司制定的安全管理制度抓工作落实,安全生产主体责任落实不到位;电梯井操作平台提升作业前,未按照规定向总包单位和监理单位上报,对钢丝绳检查不细致,未发现钢丝绳中小股钢丝绳出现锈蚀的情况,未督促员工在临边高处作业时系安全带,存在管理上漏洞。公司安全员未按照规定进行旁站,履职不到位。

(二) 合同签订不及时

查看长沙梦科置业有限公司提供的关于中塘片区安置房工程的

资料，由长沙梦科置业有限公司招标，长沙绿建节能科技有限公司中标，成交通知书于2019年12月23日发出，双方签订合同的日期为2020年2月5日。采购人与中标、成交供应商应当在中标、成交通知书发出之日起三十日内签订合同。合同签订不及时。

(三) 项目完工情况不及规划预期

查看长沙梦科置业有限公司提供的关于中塘片区安置房工程的资料，一期的施工合同中计划完工日期为2022年7月10日，由长沙梦科置业有限公司记录的关于中塘片区安置房5-8#栋工程竣工验收会议纪要中竣工验收的日期为2022年9月29日。二期的施工合同中计划完工日期为2022年12月31日，由长沙梦科置业有限公司记录的关于中塘片区安置房1-4#栋、9-14#栋、东西区地下室竣工验收专题会议纪要中竣工验收的日期为2023年8月4日。一期和二期均属于完工不及规划预期。

(四) 工程竣工验收资料未及时备案

查看长沙梦科置业有限公司提供的关于中塘片区安置房工程的资料，由长沙梦科置业有限公司记录的关于中塘片区安置房1-4#栋、9-14#栋、东西区地下室竣工验收专题会议纪要中竣工验收的日期为2023年8月4日。至今，长沙梦科置业有限公司还未将竣工验收资料进行备案。根据相关规定，工程竣工验收合格之日起15个工作日内，建设单位应及时提出竣工验收报告，向工程所在地县级以上地方人民政府建设行政主管部门（及备案机关）备案。备案不及时。

（五）绿化维护工作不到位

由长沙梦科置业有限公司组织的中塘片区安置房现场踏勘，发现中塘片区安置房中部分苗木已死亡，需及时更换。中塘片区安置房竣工验收后，应委派专门人员对该段绿化进行养护，并建立巡视制度，发现问题应及时处理，确保绿化效果，巩固绿化成果，发挥其绿化功能和作用。绿化维护工作不到位。

（六）绩效管理有待进一步加强

一是绩效目标欠细化、量化。该项目绩效目标的设置不够细化、量化，如项目数量目标方面未按照工程主要建设内容细化目标值，项目产出目标方面未进一步细化、量化效益目标，目标内容与目标值设置不合理。二是绩效自评工作有待加强。大科城公司的中塘片区安置房项目自评报告中绩效指标不够明确，绩效自评反映的问题不够具体。

八、相关建议

（一）加强安全制度管理，增强危险防范意识

加强对施工人员的建筑施工安全的培训。做好建筑施工安全生产的首要前提则是对建筑施工人员的安全意识的提升，则又取决于企业安全教育的培训力度。安全教育培训的展开能够促使施工人员对安全知识进行掌握，有效地使其自身的安全施工技能得到提升，增强自身的保护能力，尽可能将工程及人员伤亡事故的现象得到减少。大科城公司需在今后的项目推进中，对照调查报告提出的“防范措施”，督促代建单位、施工单位、监理单位举

一反三加强安全管理，杜绝此类事故的再次发生。

(二) 完善招投标管理制度，提高项目合同的合规性

建议确定中标人后，招标人应当向中标人发出中标通知书，并同时将在中标结果通知所有未中标的投标人。中标通知书对招标人和中标人具有法律效力。中标通知书发出后，招标人改变中标结果的，或者中标人放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。为保障双方当事人的合法权益，大科城公司对招标过程中未严格按照规定出具的中标通知书，应及时通知招标代理机构进行整改，确保手续和合同内容合法合规。

(三) 加强项目管理，严格督促建设进度

建设单位应严格履行项目基本建设程序，完善项目建设过程中各项流程手续，在开工建设前取得各项批复，保证项目程序合法合规。

项目获取立项、可研、概算等批复后应及时推进项目，根据制定的工程进度计划，协调各部门，加快项目的工作执行，尽快推动项目的实施，确保项目按照计划开展；其次，应积极协调督促施工单位加快建设进度，确保相关单位各项工作人员配备到位，对过程中出现的情况及时反馈沟通，保障施工条件，确保工期按计划完成。

(四) 完善绿化养护管理制度

为了更好地实施园林绿化养护工程，应加强各有关单位和市民的绿化养护意识。在前期施工过程中，景观设计师需要考虑后

期的绿化养护工作，将二者结合起来，然后在施工结束后定期检查养护效果。同时，施工方要加强对工程的监督，防止偷工减料现象的发生，确保园林绿化养护工作达到预期的效果。

（五）加强项目部门协调管理，及时进行项目竣工验收备案

工程竣工验收备案工作是一项系统性的整体工作，它不是单一部门的工作，需要多个部门的相互协调配合才可以完成。但由于这些部门的独立性，使得信息交流很困难，影响工程竣工验收备案工作的及时性，因此要建立一个以住建局为主，多部门相互配合的体系，以工作流程的形式，使申请备案的建设单位知晓，依照各自的责任，形成相互协助的模式，使得工程竣工验收备案工作顺利开展。

（六）加强项目管理，协调各部门合作关系

建议大科城公司结合年度重点工作任务及相关政策，编制与预算相匹配以及符合项目实际的绩效指标。同时，在设定绩效目标时，应合理设置可量化、可比较、可追踪、定性与定量结合的绩效指标，对于实施时间跨度较长的项目，设置年度阶段性绩效目标，并将年度绩效目标分解细化，将绩效管理贯穿全程、落到实处，促进财政资金的合理利用，避免资源浪费。

九、年度绩效评价反映的问题整改情况

大科城公司根据2022年9月20日湖南湘江新区管委会委托湖南友谊联合会计师事务所反馈的《2021年中塘片区安置房项目绩效评价》(湘谊咨字〔2022〕第0015号)中提出的七个方面的问题，

分别采取了加强概算编制管理、及时更新技术规范、在施工过程中加强对隐蔽工程、边坡坡度及施工质量的严格把控等整改措施，整改基本到位。

十、综合评价情况及评价结论

中塘片区安置房项目支出基本按要求使用，在资金使用、项目效益等方面完成情况较好，但仍存在项目管理不到位、合同签订不及时等问题。绩效评价工作组按照财政支出绩效评价指标及评分标准，对大科城公司2022年度中塘片区安置房项目从项目决策、项目过程、项目产出和项目效益四个方面进行综合评价，项目绩效评价得分为80.5分，评价等次为“良”。

湘江新区财政金融局

2023年9月28日