

2022 年度新区长沙圣鸿置业有限公司湘江 基金小镇配套设施及二期建设相关工程项目 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组建绩效评价工作小组，于2023年7月17日至9月19日，对湖南湘江新区国有资本投资有限公司（以下简称“湘江国投公司”）全资子公司长沙圣鸿置业有限公司（以下简称“长沙圣鸿置业”）2022年度湘江基金小镇配套设施及二期建设相关工程专项经费进行了绩效评价。绩效评价工作已完成，现将项目绩效评价情况报告如下：

一、评价实施情况

绩效评价工作组进驻长沙圣鸿置业了解项目情况，检查、核对项目资金预算资料和项目立项文件以及项目申报、执行等资料，

查看项目收支明细账及原始凭证等财务资料；运用收集、整理、分析评价基础资料和数据等方法开展绩效评价工作。评价工作遵循重要性、实质重于形式等原则，同时结合项目的实际情况，对2022年度湘江基金小镇配套设施及二期建设相关工程项目实施了资料审阅、账务核实、现场查勘、抽查支付记录、询问、现场调查、分析计算等必要的评价程序，全面检查了单位资金使用、项目实施及绩效情况，进行了指标设计并根据设计的指标进行评价。具体实施情况如下：

项目评价分为四个阶段：第一阶段，进驻长沙圣鸿置业，与项目单位沟通项目情况，了解财政资金收支情况，查看项目立项、自评等资料并收集相关数据，了解到根据《湖南湘江新区管理委员会关于印发〈湖南湘江新区管理委员会2022年财政预算〉的通知》（湘新管发〔2022〕5号）文件中湘江基金小镇配套设施及二期建设相关工程项目年初预算1,680.00万元，2022年9月湖南湘江新区文电处理单No.22090123《关于湘江基金产业园项目土石方及基坑支护工程招标的请示》的批复意见中表示二期建设交由其他单位负责，湘江国投不再参与湘江基金小镇二期建设事项。2022年12月2日湘江新区财政金融局支付湘江国投财政资金683.00万元，故本次绩效评价项目内容为湘江基金小镇配套设施建设工程，预算683.00万元；第二阶段，现场查看并收集项目实施管理情况资料，现场抽查项目资金使用、监管、财务会计管理资料，同时进行实地勘察和发放问卷调查；第三阶段，根据查看

的资料及项目实际情况设计专项资金项目绩效评价指标；第四阶段，根据设计的绩效评价指标对湘江基金小镇配套设施及二期建设相关工程项目进行综合评价，整理收集项目资料，并撰写绩效评价报告。该项目涉及专项资金 1,680.00 万元，此次现场抽查金额 1,680.00 万元，占项目资金的 100%。

二、项目基本情况

（一）项目单位基本情况

长沙圣鸿置业为湘江基金小镇配套设施建设工程项目建设单位，系湖南湘江新区国有资本投资有限公司全额出资的国有独资有限责任公司，湘江基金小镇产权所有人，经营范围包括房地产开发、经营，房地产营销策划。

（二）项目立项依据

湘江基金小镇配套设施建设工程项目根据长沙市发展和改革委员会《关于湘江基金小镇配套设施相关工程项目建议书的批复》（湘新发改投〔2021〕17号）文件进行立项。

（三）项目概况

湖南金融中心湘江基金小镇占地面积 30,842 m²，总建筑面积 54,941.42 m²，其中地上建筑面积 37,019 m²，地下建筑面积 15,773 m²。由 13 栋 2-5 层多层建筑组成。湘江基金小镇配套设施建设工程项目的建设包含包括部分区域精装修提质、园区安防系统提质、标识标牌系统提质、其他配套设施提质等建设内容，改造后可实现小镇高效、绿色、安全发展，全面提升湘江基金小镇的整体品

质。主要建设内容有：湘江基金小镇 2 栋二楼、13 栋 313、员工食堂、毛坯单元（13 栋 102）、13 栋露台和公共过道等部分区域装修提质，园区监控门禁和园区物理围栏等园区安防系统提质，标识标牌提质，1 栋连廊、设备机房、13 栋楼梯间地面、园区喷灌系统、13 栋玻璃门、室外垃圾池、建筑垃圾房、人行道和远程抄表等其他配套设施提质、停车场收费系统、地上停车场改造、停车引导系统、反向寻车系统、充电桩系统、标识标牌改造、电梯口改造、智慧照明改造。湘江基金小镇配套设施建设工程项目的施工许可证发证日期为 2022 年 10 月 8 日，工程开工报审表申请开工时间为 2022 年 10 月 8 日，项目竣工验收无验收时间，无设计单位签字。

（四）项目绩效目标

年度总体目标为：完善配套设施，改善基金小镇的环境，促进小镇的招商引资，提升小镇整体形象，加快区域经济社会发展。

绩效指标为：总占地面积指标年度指标值 30,842.00 平方米；总建筑面积 30,595.00 平方米；总工程费用 678.88 万元；装饰工程费用 476.51 万元；质量指标合格工程；年度内完成建设内容；节省财政资金，中标价格低于招标控制价；完成 476 万建设工程，完成建设内容；提供就业岗位，建设工程创造就业岗位；改造后生态效益良好，办公环境提升明显，按要求开展生产；构建良好的办公环境，完成建设内容；提高园区办公主体的满意度。

三、项目资金情况

（一）资金到位情况

根据《湖南湘江新区管理委员会关于印发<湖南湘江新区管理委员会 2022 年财政预算>的通知》（湘新管发〔2022〕5 号）文件，湘江基金小镇配套设施及二期建设相关工程项目年初预算 1,680.00 万元，因项目分工调整，湘江基金小镇配套设施建设项目全年预算为 683.00 万元。

湖南湘江新区国有资本投资有限公司 2022 年 12 月 2 日收到湖南湘江新区管理委员会财政局专项资金 683.00 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，收到专项资金 683.00 万元，资金到位率 100.00%。

截至 2023 年 6 月 30 日，湘江基金小镇配套设施建设项目累计收到湘江新区财政资金 683.00 万元。

（二）资金使用情况

截至 2022 年 12 月 31 日，长沙圣鸿置业有限公司为湘江基金小镇配套设施建设相关工程发生支出 482.77 万元，其中专项资金支出 482.77 万元，结转结余 197.23 万元，整体资金使用率 70.68%。

截至 2023 年 6 月 30 日，长沙圣鸿置业有限公司为湘江基金小镇配套设施建设相关工程发生支出 598.45 万元，其中专项资金支出 598.45 万元，结转结余 84.55 万元，整体资金使用率 87.62%，暂未全部完成结算。

具体支出如下：

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-6 月	合计
----	--------	--------	--------	--------------	----

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-6月	合计
安全文明措施费	0	0	6.36	0	6.36
招标控制价编制费	0	0	2.43	0	2.43
湘江小镇配套工程款	0	0	187.47	111.72	299.19
停车场工程款	136.11	119.9	0	3.96	259.97
可研费	0	0	4.6	0	4.6
设计费	0	0	24.44	0	24.44
监理费	0	0	1.46	0	1.46
合计	136.11	119.90	226.76	115.68	598.45

四、项目实施情况

（一）开展项目立项审批、可研和概算的批复

2021年9月6日取得湖南湘江新区管委会财政局（金融办）关于湘江基金小镇配套设施有关事宜的意见建议，建议同意湘江国投公司根据实际招商运营需求，对项目建设内容进行微调，有关工程费用经新区财政投资评审中心核定后由财政按项目建设进度予以拨付。

2021年9月29日，长沙市发展和改革委员会《关于湘江基金小镇配套设施相关工程可行性研究报告的批复》（湘新发改投〔2021〕110号）根据湖南湘江新区管委会文电处理单《关于完善湘江基金小镇配套设施的请示》的批复件（文号：No.21082005），同意长沙圣鸿置业有限公司实施湘江基金小镇配套设施相关工程，

明确了项目建设周期为 11 个月，项目估算总投资为 977.08 万元。

（二）确定设计单位、施工单位及监理单位，并签订合同

长沙圣鸿置业有限公司作为付款方于 2020 年 8 月 20 日经公开招标与广州悦停网络科技有限公司、湖南湘江基金小镇投资管理有限公司签订湘江基金小镇停车场品质提升项目采购合同；2021 年 7 月 13 日长沙圣鸿置业有限公司经竞争性磋商与中外建华诚工程技术集团有限公司签订建设工程设计合同；2021 年 10 月 18 日长沙圣鸿置业有限公司与中技建设咨询有限公司签订造价咨询服务合同；2022 年 4 月 29 日长沙圣鸿置业有限公司经公开招标与湖南瑞隅项目管理有限公司签订施工合同；2022 年 5 月 13 日长沙圣鸿置业有限公司经竞争性磋商采购与湖南己太项目管理有限公司签订建设公司监理合同；2022 年 8 月 1 日长沙圣鸿置业有限公司与湖南省建筑设计院集团股份有限公司签订湘江基金小镇提质改造补充设计服务合同。

（三）办理项目施工许可

湘江基金小镇配套设施项目于 2022 年 10 月 8 日办理了建筑工程施工许可证，许可证明确了合同工期为 2022 年 4 月 30 日至 2022 年 8 月 30 日。

（四）项目实施及竣工验收情况

湘江基金小镇配套设施项目总工期 2 个月，2022 年 10 月开工，2022 年 12 月底全面竣工。根据绩效评价小组查阅资料及现场查看，湘江基金小镇配套设施项目建设涉及工程变更，高 2.4

米长 1000 米园区物理围栏实际不进行施工改造，取消 13 栋 3 楼 313 洽谈室拆除及重新装饰工程施工，总金额为 19.41 万元，其他施工内容基本完成并投入使用。截至 2023 年 6 月 30 日，湘江基金小镇配套设施项目未办理五方竣工验收，未办理竣工决算，暂不能最终确定工程的实际总成本，湘江基金小镇停车场品质提升项目于 2021 年 1 月 6 日完成验收。

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

湘江基金小镇配套设施项目严格遵守财务管理要求，项目专项资金进行专项核算，专项资金管理办法按《湖南湘江新区管委会财政专项资金管理办法》执行。内部审批流程按《湖南湘江新区国有资本投资有限公司财务管理制度》（湘江国投发〔2021〕89 号）规定执行，资金支付基本符合公司制度及财经法规。

（二）项目管理制度的建立及执行情况

为加强对建设项目的监督和管理，明确和强化部门岗位责任，理顺工作流程，确保建设项目管理的标准和质量，推进建设项目管理的科学化、标准化、规范化和制度化，针对项目管理工作的各个环节，长沙圣鸿置业遵守《湖南湘江新区国有资本投资有限公司建设工程项目管理办法（试行）》（湘江国投发〔2022〕27 号）、《湖南湘江新区国有资本有限公司建设项目施工安全文明标准化管理规范（试行）》（湘江国投发〔2022〕28 号）。制度规范了内部各部门的工作职责和工作流程，加强了对公司建设项

目的管理。

（三）绩效自评情况

长沙圣鸿置业关于湘江基金小镇配套设施相关工程项目编制了绩效自评报告，简要概述了项目的基本情况、资金使用及管理情况、项目组织实施情况、项目主要绩效情况以及项目存在的问题和原因分析，最后得出改进措施和有关建议，但自评报告的部分阐述与实际情况不相符，对资金使用及管理情况、项目组织实施情况、存在的问题及原因分析仅进行比较笼统的阐述，绩效管理意识不强，绩效自评报告质量较差。

六、项目产出成果及效益情况分析

（一）满足了湘江新区城市规划

湘江新区基金小镇位于湘江新区金融中心的核心区，目标将其打造成一个百年经典作品，需要与之相应的配套设施，本项目建成物业品质大步提升，与金融中心一起发展、繁荣，基金小镇持续升值保值。

（二）提升了区域整体形象

随着经济持续发展，配套设施的完善性成为企业选择发展场所的重要因素之一，基金小镇不断完善配套设施，改善了基金小镇的环境，营造了良好的、更富吸引力、更具竞争力的区域发展环境，加快区域经济社会发展。该项目的建设极大地改善了基金小镇入驻企业的办公条件，促进小镇招商引资，提升小镇的整体形象。

（三）促进了基金小镇自身发展

基金小镇提质改造完成，管理方提升了管理效率，减少了管理成本，提高了小镇的整体服务水平。入驻企业的办公环境更安全、优美，办公效率提升，从业人员活动、社交及商业等业余生活环境更友好、舒适，工作体验更有趣、先进。配套的停车设施以及醒目的标识标牌指引可以使得外部访客无障碍、方便快捷地进入、停留、离开园区。基金小镇设施的完善，满足了各类优质金融企业使用需求，符合基金小镇打造成百年品质小镇的定位，实现了基金小镇高效、绿色、安全、高质量发展，全面提升了基金小镇的整体品质。

七、存在的问题

（一）前期工作把控不到位

湘江基金小镇配套设施相关工程项目未在规定时间内开工。中外建华诚工程技术集团有限公司 2021 年 9 月出具的《湘江基金小镇配套设施相关工程可行性研究报告》中，项目计划 2021 年 11 月开工，2022 年 4 月底全面竣工。2022 年 4 月 29 日长沙圣鸿置业与湖南瑞隅项目管理有限公司签订的《湘江基金小镇配套设施相关工程（第二次）》合同计划开工日期为 2022 年 4 月 30 日，计划竣工日期为 2022 年 8 月 30 日，工程开工报审表申请开工时间为 2022 年 10 月 8 日，未按时开工，实际延期 5 个月开工。

（二）项目结算不及时

根据《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号）第二十八条“竣工价款结算一般应当在项目竣工验收后2个月内完成，大型项目一般不得超过3个月”。湘江基金小镇配套设施相关工程项目总体完工、结算进度滞后，根据2023年1月13日长沙圣鸿置业有限公司提交的《关于湖南瑞隅项目管理有限公司情况的情况报告》，长沙圣鸿置业有限公司、监理、施工单位均已参与工程验收完成，原设计单位中外建华诚工程技术集团有限公司因与长沙圣鸿置业有限公司存在合同纠纷，正申请合同索赔，拒绝履行设计单位义务，未参与竣工验收。截至现场评价工作日，湘江基金小镇配套设施相关工程项目暂未进行竣工结算。

（三）验收表要素缺失

经现场评价发现，项目存在资料内容或签章不完整情况。如湘江基金小镇配套设施相关工程竣工验收记录无设计单位盖章及签字，验收表无验收时间。

（四）存在先办事后签合同

经查看项目资料，长沙圣鸿置业有限公司与湖南已太项目管理有限公司签订的监理合同订立时间为2022年5月13日，合同中约定的监理期限为2022年4月28日开始，监理规划报审表时间2022年4月27日，合同签订时间晚于业务实施时间。

（五）预算执行率偏低

湘江国投公司2022年12月2日收到湖南湘江新区管理委员会财政局专项资金683.00万元，截至2022年12月31日，项目

累计支出 482.77 万元，预算执行率 70.68%；截至 2023 年 6 月 30 日，项目累计支出 598.45 万元，预算执行率为 87.62%。

（六）施工过程中存在安全隐患

项目施工过程中存在部分安全隐患，如安全保障条件提供不足，配电箱使用，无巡查记录、电缆拖地过长没有悬挂保护。

（七）绩效管理理念有待提高

一是绩效自评报告未及时公开，项目绩效评价自评报告出具日期为 2023 年 8 月 7 日，未按湘江新区管委会要求在 2023 年 3 月 26 日前出具报告。

二是绩效自评表指标未细化、量化，未全面反映项目应达到的预期效益，如社会效益指标年度指标值为提供就业岗位，未过清晰、可衡量的指标值予以体现，数量指标目标为湘江基金小镇总体面积，并非项目实际建设施工范围面积，与项目实际工作关联性较低。

三是部分绩效目标未完成。2023 年 1 月 13 日长沙圣鸿置业有限公司提交的《关于湖南瑞隅项目管理有限公司情况的情况报告》内容有“已完成工程造价 463.13 万元”，未完成经济效益指标“完成 476 万建设工程”。

八、相关建议

（一）加强项目前期工作把关

建议长沙圣鸿置业根据《湖南湘江新区国有资本投资有限公司建设工程项目管理办法（试行）》（湘江国投发〔2022〕27 号）、

《湖南湘江新区国有资本有限公司建设项目施工安全文明标准化管理规范（试行）》（湘江国投发〔2022〕28号）规定合理编制初步概算；编制设计方案时相关部门应开展充分的实地勘查及调研，深入了解项目建设及后期运营管理情况，充分考虑项目实施的必要性和可能存在的问题。在此基础上编制科学、合理的勘查、设计方案，尽量减少设计和施工变更，以实现加快项目施工进度，节约工程成本目的。

（二）加强项目进度管理

建议建设单位积极协调相关单位和部门，尽快办理相关手续，确保项目按时开工。并及时跟进项目完工进度，查找进度落后原因，督促施工单位采取有效措施，确保项目按时按质按量完工。

（三）加强档案管理

建议单位加强员工档案管理意识，注重资料完整性，对项目相关资料严格把关，避免出现资料未签字、未盖章等行为。

（四）加强合同管理，严格按照要求执行

建议单位一是及时签订合同，以保障项目有效实施；二是加强合同管理，严格按照合同要求，组织实施项目。

（五）加强预算执行管理，提高预算执行率

建议单位加强预算执行管理，跟踪监测项目的执行情况，及时发现项目预算执行中的问题并提出相应措施，加快项目推进进度，及时进行资金支付，进一步提高预算执行的均衡性和有效性，避免资金闲置，重视专项资金在绩效评价项目应用过程中的重要

作用，把控好项目进度，提高财政资金利用率，充分发挥专项资金的效益。

（六）加强项目过程监督管理，保障项目施工安全

建议项目单位严格考核施工方和监理方的各项履职情况，定期或突击检查施工日志、监理日志、周安全检查、整改回复等资料，对发现问题及时督促施工方和监理方整改到位，并形成检查记录，保障项目施工的安全性。

（七）强化绩效管理，提升自评质量

建议单位应根据《项目支出绩效评价管理办法》要求加强绩效目标申报管理，组织开展绩效自评工作。绩效目标按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，项目实施单位应围绕中心，突出重点，认真梳理工作任务，针对目标任务，提出具体的量化指标；项目主管单位应针对各项目实施单位设定的绩效目标，加强监督管理，制定年度管理目标，并在项目年度结束后组织开展绩效自评工作，对项目总体绩效目标、各项绩效指标完成情况以及预算执行情况进行自评，对未完成绩效目标或偏离绩效目标较大的项目进行分析并说明原因，提出改进措施。

九、综合评价情况及评价结论

长沙圣鸿置业有限公司建立了资金、项目管理制度，规范了实施程序，较好地完成了湘江基金小镇配套设施建设相关工程项目，但存在前期工作把控不到位、项目工程进度缓慢、监理履职不到位、合同签订不规范等问题。

绩效评价小组按照财政支出绩效评价指标及评分标准，长沙圣鸿置业湘江基金小镇配套设施建设相关工程项目从项目决策、项目过程、项目产出、项目效益四个方面进行综合评价，湘江基金小镇配套设施建设相关工程项目 2022 年度绩效评价得分为 77.08 分，评价等次为“中”。

湘江新区财政金融局

2023 年 9 月 25 日