

2022 年度岳麓山国家大学科技城核心区 PPP 项目运营期绩效评价报告

为加强财政支出管理，切实提高财政资金使用效益，进一步落实监管责任，根据《中华人民共和国预算法实施条例》《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）、《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）、《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）等文件精神，湘江新区财政金融局组建绩效评价工作组，对岳麓山国家大学科技城核心区 PPP 项目运营期（2022 年 1 月至 2023 年 8 月）实施了绩效评价。绩效评价工作业已完成，现将评价结果报告如下：

一、评价实施情况

此次评价过程中，评价人员采用定量分析和定性分析相结合的方法，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。根据项目的实际情况，绩效评价工作组实施了资料审阅、账务核实、抽查支付记录、询问、分析计算以及现场调查等必要的评价程序。2022 年度岳麓山国家大学科技城核心区

PPP项目运营期可行性缺口补助岳麓区财政预算金额9,931.00万元，截止2022年12月31日，资金到位9,931.00万元，评价小组对现场资料进行全面查看，现场评价金额9,931.00万元，分别占本次评价项目个数的100.00%和资金总额100.00%。

二、项目基本情况

(一) 项目概况

1.项目背景

2017年5月，湖南省委书记杜家毫到长沙大学城进行调研时，指出岳麓山国家大学科技城的建设要着眼于未来，筑巢引凤，吸引科研人员和创业公司进驻，实现可持续发展。明确树立“支持大学城就是支持长沙、发展大学城就是发展长沙”的理念，坚持校区、城区、景区、园区联动，齐心协力推进重点区域提质改造，进一步优化功能布局，共建一片新天地。明确要求下大力气建设岳麓山大学城，着力打造城市靓丽新名片。

2.项目基本情况

经原岳麓区人民政府批准，岳麓山大学科技园岳麓分园创业服务中心(以下简称“项目实施机构”)作为岳麓区人民政府授权机构，于2017年10月26日通过公开招标方式，确定中建国际投资(中国)有限公司、中建国际工程有限公司(联合体牵头单位及成员单位)为社会资本方。受原岳麓区人民政府委托，长沙市岳麓区新城保障房屋建设开发有限责任公司作为政府出资方。社会资本方和政府出资方合资成立长沙中建国际发展有限公司(以下简称“项目公司”)，负责岳麓山国家大学科技城核心区PPP项目(以下简称“该项目”)的投融资、建设、运营与维护。

根据长沙市岳麓区发展和改革委员会《关于岳麓山大学科技城核心区（PPP）项目可行性研究的批复》（岳发改基字〔2017〕28号）、《岳麓山国家大学科技城核心区 PPP 项目 PPP 合同》，该项目估算投资约 36.20 亿元，其中：建安费 21.80 亿元，其他费用 10.40 亿元（项目公司承担的征迁费用不超过 9 亿元，超出部分由甲方自行承担），预备费 2.30 亿元，建设期利息 1.70 亿元。该项目采用“政府与社会资本合作”的 PPP 投融资方式建设，采用“建设-运营-移交”的 BOT 模式运营。

根据《PPP 项目合同》约定，项目合作期 25 年，其中：建设期 3 年（包含 1 年拆迁期），从 2018 年 2 月 1 日开始；运营期 22 年，自该项目运营开始日算起。运营期结束后，社会资本方将该项目资产无偿移交给政府。

3.收益机制

该项目属于准经营性项目，采用“使用者付费+可行性缺口补助”的收益回报模式。

（1）使用者付费

使用者付费主要指项目运营收益及其他收益。使用者付费若低于预期值，由项目公司自行承担，政府方不再提供额外的补助。

项目实施机构应确保项目公司可用于运营的物业位置、建筑面积等关键内容不劣于实施方案中的约定，最终以经过政府审核的相关资料为准。在现有地块、控规不变的情况下，项目公司可用于运营的物业建筑面积不低于 27.3 万平方米。若上述内容发生变化，则进行相应调整。

（2）可行性缺口补助

项目实施机构就项目公司为本项目提供的投融资、勘察设计、建设、运营和维护支付相应的可行性缺口补助。

可行性缺口补助指项目实施机构就项目公司提供符合质量要求的项目设施而支付的费用，该费用自运营开始日起每 1 个运营年度支付一次，共计支付 22 期。

经公开招标，社会资本方在其投标文件中，其可行性缺口补助的报价情况为：运营期第 1 年可行性缺口补助金额 14400 万元，以后按年 3% 递增 10 年，后续年度维持不变。可行性缺口补助金额不含税费。

对于项目实施过程中，若由于税收政策因素导致项目公司需要缴纳可行性缺口补助部分的相关税收，在项目公司提交税收补偿申请后，由岳麓区财政局根据实际缴纳税收金额在六十(60)日内足额补足。

项目公司需配合项目实施机构办理相关手续使本项目的政策性贷款或补助更适于政府支付本项目可行性缺口补助。

4.交易结构

根据长沙市岳麓区 PPP 项目联审工作小组办公室《关于岳麓山国家大学科技城核心区 PPP 项目联审工作会议意见》纪要，该项目总投资批复 362,000.00 万元，项目资本 72,400.00 万元。

该项目 PPP 合同约定项目公司注册资本为 72,400.00 万元，政府出资方与社会资本方的股权比例分别为 35%、65%（即 25,340.00 万元和 47,060.00 万元），项目资本金由社会资本方及政府出资方按约定比例，根据项目建设进度出资到位。缺口资金由项目公司通过银行贷款或其他合法融资方式解决，政府方不以

任何形式为项目公司提供融资担保。

（二）项目绩效目标

项目实施方案中未编制总体绩效目标和完整的绩效指标体系，2022年度经营目标、招商运营方案均未设置详细的绩效目标。PPP合同补充协议对绩效考核指标及得分标准进行基本设置，主要考核内部管理、项目运营维护、项目招商等方面，但未对数量、质量、时效、成本等指标具体细化、量化。根据岳麓山国家大学科技城核心区PPP项目实施方案和项目公司自评报告自述，该项目绩效目标主要为：

1.总体目标

岳麓山国家大学科技城核心区PPP项目是长沙市“教育兴城”的号角。通过建设该项目，为推动高校向应用型转变，解决人才供需矛盾，实现居住品质与科技创新、人文环境有机融合，实现大学与周边联动互通的重要途径。

（1）高战略、高起点、高标准打造岳麓山国家大学科技城核心区项目，助推长沙创建国际中心城市新格局，引领湖南未来的活力创业孵化，发展为辐射全国的综合性国家科创中心，面向世界的国际人才聚集中心。

（2）国家大学科技城将打造全国领先的自主创新策源地、科技成果转化地和高端人才聚集地，提升区域环境、强化产业导入、创新体制机制，营造有利于高校师生创新创业的浓厚氛围，搭建创新创业平台、提升大学城人文环境和科创力量的影响力。

（3）加强校企合作，高校可以利用商家企业为学生创造实践机会，把办学思路真正转到服务地方经济社会发展上来，把办

学定位转到培养应用型和技能型人才上来；商家企业可以通过合作，吸纳高校的科技力量和技术人才。

2.年度绩效目标

在项目各运营年内，按发展路线及需求积极开展工作，完成各项运营服务，招商营销和维护管理，不断提升整体运用质量。按打造“四位一体”科技城的布局要求，实现产业筑巢、提升城市品位形象，并作为大科城“产学研”转化提供空间和载体，推动产业转型升级，同时力争实现好的项目运营收益。

（三）项目主要参与方

1.实施机构

岳麓山大学科技园岳麓分园创业服务中心系按照中华人民共和国法律依法组建和存续的岳麓区人民政府区属的职能机构，是项目实施直接管理机构和绩效考核主体。监督项目公司建设管理情况，监测项目的阶段性产出和效果等。

2.社会资本方

中建国际投资（中国）有限公司（联合体牵头单位），中建国际工程有限公司（联合体成员单位）是项目实施机构通过公开招标确定，作为 PPP 项目合同及项目其他相关合同的签约主体，履行合同约定的相关权利义务。

3.政府出资方

长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司是经长沙市岳麓区人民政府授权的政府出资人，负责该项目由政府负责部分的股权出资工作，与社会资本方共建项目公司，并根据签订的有关协议、合同及公司章程等文件履行相关权利义务。

4.项目公司

长沙中建国际发展有限公司是根据 PPP 合同共同成立的中外合资经营企业，实施该项目的投融资、建设、运营、移交工作。

（四）项目实施情况

1.项目规划建设情况

该项目合同规定工期为 2018 年 2 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日，建设内容包括但不限于以下内容：

（1）麓山南路等道路及两厢提质改造：对麓山南路及进出道路（桃子湖路、牌楼路、阜埠河路、清水路茶山路）进行全面提质，提质建设内容主要包括机动车道、自行车道、人行道、绿化、亮化、景观、综合管线、公交站台、交通设施等基础设施；对麓山南路（新民路-西二环）两厢及纵深（车行及人行祝角范围）的建筑物、周边社区、进出通道、市政设施、综合管线等进行立体改造。

（2）后湖基础设施建设：后湖驳岸景观、后湖国际小镇提质。

（3）大科城智慧街区建设：建设集智能交通、治安管控、公共服务、创新创业及生活服务于一体的智慧街区软硬件平台，打造“最智慧、最安全”的大科城。

（4）项目产业建设运营：按打造“四位一体”科技城，实现产业筑巢、提升城市品位形象要求，对麓山南路两厢的 A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、B1、B3、B5 地块和后湖 51 亩、380 亩地块进行拆迁整理，配建黄鹤中学；对麓山南路两厢的 A3、A4、A6、A7 地块和后湖 51 亩、380 亩地块中的 120 亩建设用地（不

舍超出部分)建设运营作为大科城“产学研”转化提供空间和载体,推动产业转型升级,同时力争实现好的项目运营收益。

2.项目建设完成情况

截至评价日,该项目麓山南路建设及两厢提质改造、后湖基础设施建设等非经营性项目建设全部完工;经营性项目包括岳麓·中建智慧谷科创东区、科创西区两个部分。东区(后湖地块)自2018年2月开工建设,2019年12月陆续进驻企业,E13、E37、E39地块写字楼已全部交付运营,E37-9#栋、E25地块正进行室内装修、消防工程、室外景观工程收尾;西区(麓山南路地块)项目主体建设中,预计2023完工并向运营过渡。

三、项目资金情况

1.资金来源

该项目PPP合同约定项目公司注册资本为36,200.00万元,项目公司工商登记注册资本为72,400.00万元。截至评价日,股东实际出资60,200.00万元,其中:长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司(政府出资方)出资21,070.00万元,中建国际投资集团有限公司、中建国际工程有限公司(联合体社会资本方)出资39,130.00万元,出资比例分别为35%、65%。该项目融资贷款合计192,800.00万元。

2.投融资具体情况

(1)中国银行授信额度28.96亿元,贷款机构为中国银行股份有限公司星沙支行,借款期限228个月,自实际提款日开始计算,贷款年利率为4.10%-4.91%。截至2022年12月31日,已提取贷款9.28亿元,已归还6,270.33万元。

(2) 中国建设银行授信额度 28.96 亿元，贷款机构为中国建设银行股份有限公司河西支行，借款期限 252 个月，自 2018 年 4 月 13 日起至 2023 年 4 月 13 日，贷款年利率为 4.45%-4.9%。截至 2022 年 12 月 31 日，已提取贷款 10 亿元，已归还 6,906 万元。

3.项目已经完成投资情况

截至 2022 年 12 月 31 日，该项目累计完成投资 32.65 亿元，其中：非经营建安部分 11 亿元，经营建安部分东区 8 亿元，经营建安部分西区 2 亿元；待摊及其他投资 11.65 亿元。

4.2022 年资金总体情况

岳麓山大学科技园岳麓分园创业服务中心每年度对项目公司运营情况进行考核评分，财政部门根据考核结果拨付可行性缺口补助。2022 年 4 月 29 日，长沙中建国际发展有限公司（项目公司）收到岳麓山大学科技园岳麓分园创业服务中心（项目实施机构、政府职能部门）拨付的 2021 年度运营期项目可行性缺口补助资金 9,931.00 万元。2022 年度，经岳麓山大学科技园岳麓分园创业服务中心确认后，该项目可行性缺口补助 14,832.00 万元，长沙中建国际发展有限公司于 2023 年 4 月 27 日收到。

(1) 2022 年资金支付情况

2022 年度，项目公司中国建设银行股份有限公司长沙河西支行营业部账户收到物业费、水电费、租金、政府性补助、往来款等合计 55,793.60 万元，支付工程款、往来款、电费、员工薪酬等经营性支出合计 55,879.24 万元。

(2) 2022 年运营支出情况

2022 年运营支出合计 5,677.16 万元，其中：项目运营期成本 5,473.24 万元，销售费用 182.21 万元，管理费用 21.71 万元。

四、运营期管理制度建设和执行情况

长沙中建国际发展有限公司制定了《2022 年营销推广工作方案》《招商渠道管理制度》《招商运营管理制度》《运营服务方案》《中建智慧谷产业发展和招商线路图》《项目运营维护方案和手册》《环保管理制度》《岳麓山国家大学科技城核心区 PPP 项目运营维护方案》《安全管理工作手册》等必要制度、监管措施。相关管理制度基本得到执行。

五、项目的产出成果及效益情况

（一）评价年度运营成效

1.运营活动不断丰富，获得企业好评

充分调研园区企业经营情况及需求，在园区开展专精特新培训、银企对接会、数字化转型私享会、产业服务专题培训会、“职场纾压”主题分享等运营活动十余场，助力企业稳健发展。其中，为营造轻松和谐的办公氛围，为企业员工提供沟通交友的平台，中建智慧谷于 2022 年 8 月 4 日举办“无尽夏夜·放肆嗨玩”—企业联谊会，吸引园区 30 余家企业、周边社区居民共同参与，活动取得了显著的效果，受到了园区企业和员工们的一致称赞。

2.运营成绩获得认可，标杆形象日益凸显

项目获评湖南湘江新区双创示范基地二十强、岳麓街道共驻共建先进单位、大科城五比竞赛三等奖，成功申报湘江新区科创基地建设扶持资金 50 万元，展厅运营补助 10 万元，获得中建国际投资总部 PPP 产业运营类标杆项目称号。

3.打造中部地区产业转型升级新名片

中建智慧谷是由岳麓区政府与中建国际投资集团有限公司以 PPP 模式共同打造的科创产业综合体，其坐落于长沙市岳麓区大学城后湖麻园路，周边环绕着 5A 级景区岳麓山、后湖艺术区、中国古代四大书院之一的岳麓书院以及高校林立的岳麓山大学城，既坐拥湖光山色的秀美又闪烁着时光淬炼的人文精神，是岳麓山大学科技城校区、景区、城区、园区“四区”融合的重点项目。项目以打造“自主创新策源地、科技成果转化地、高端人才聚集地”为指引，致力于成为长沙市人工智能集群新高地、数字应用示范新基地、科技成果转化新阵地。

（二）运营整体成效

中建智慧谷的核心思路，即为科创企业发展满足其所需之路，认识人才为企业根本，拓宽渠道形成人才资源优势。并尊重科创力量，服务科创群体，以科创产业综合体的模式全方位链接活动场景，实现产学研的跑通，加快科技成果的快速落地和转化。通过构建基建投资、产业培育、资源导入、人才服务等系统性运营模式，想企业之所想，供人才之所需，长远构建，耐心培育，贴心服务，成就其筑巢引凤、聚合人才、成果涌现的良好局面。以科技创新引领城市发展，以“高校校友”构筑发展动能，为科研人员创造良好的创新环境，为企业成长提供沃土，为企业创新发展保驾护航。可聚集科创型企业百余家，新增就业岗位万余个。

1.以岳麓山区位之宝地吸引人才

岳麓山周边共有重点高校院所 7 所，“两院”院士 33 名，国家杰青 66 名，科研人员 2 万余名。自古以来便是湖湘人才高地，

如今更是成为长沙高端科研人才的涌现地。大学是知识经济最集中、最优质的载体，高校校友圈的场域建构和情感桥梁，也是创业者的创业乐园，在科研为主导的竞争下，“散是满天星”的长沙高校校友已成为拉动经济增长的重要支撑点。中建智慧谷也以其独特的地理位置与优美的环境和优质的服务，成为了高校科创资源对接的关键落地点，以及岳麓山大科城筑巢引凤、聚合人才的示范园区。

2.以大学生科技城中部科创高地之伟志聚合人才

中建智慧谷依托岳麓山大学城独特的科教资源优势，致力于成为湘江新区人工智能集群新高地、数字应用示范新基地、科技成果转化新阵地。科创产业园作为长沙科技成果转化新阵地，积极探索与高校深度合作，加速高校科研成果从实验室走向生产线和大市场。园区已初步形成以长沙半导体技术与应用创新研究院、湖南大学科技成果转化中心等为支撑的高校科创转化中心，以华锐分布式技术实验室、树图区块链实验室、腾讯云研发中心等为代表的新型研发机构总部。未来中建智慧谷将在大科城管委会的支持下，继续联动各大高校校友会，探索共建产业园及创新中心，助力长沙打造全球研发中心城市。

六、存在的问题

（一）项目预算绩效管理有待加强

绩效目标设置未根据经营年度实际情况进行细化修订，也未对数量、质量、时效等进行细化、量化。

（二）年度主要工作任务未完成

一是党建工作未完成。项目公司未执行建立园区党组织，未

完成阵地包装、党日活动相关准备的年初工作计划安排。二是招商任务未完成。2022 年完成招商面积 8732.38 平方米，仅占年初计划任务 30533 平方米的 28.60%；未完成西区展示服务中心建设及政府观摩的年初计划安排。

（三）考核体系不完善

一是项目公司虽不定时对物业人员进行抽检和打分，考察物业人员是否存在违反项目管理的行为，园区环境、设施设备是否达标。但并未正式出台完善的运营考核制度；二是在《招商运营管理制度》中，项目公司对招商运营人员设立了营销考核体系，但考核体系仅按照个人绩效考核得分划分等级，并未根据个人考核等级制定相应的奖惩措施，营销考核体系不够完善。

（四）招商体系支撑力量不足

一是招商队伍力量薄弱。截至 2022 年底招商团队 10 人，专职招商人员 2 人。根据自评报告显示，同面积可比竞争园区招商团队人员可达 40 人。二是招商效果待优化。截至评价日，该项目出租比例为 60.92%。自评报告显示，长沙市 13 家同类型高科技园区的出租比例数据，出租比例超过该园区的有 9 家，该项目的出租比例低于同类园区。三是前景不明朗。湘江新区、岳麓区、高新区三区合并后，与该项目同类型产品众多，如：政府平台公司开发的其他产业园，管委会直属管理的产业园等，政府对该项目的资源导入力度减弱，项目自主招商的压力降不断增大。

（五）物业管理有待提升

物业公司个月考核问题中，均存在垃圾、垃圾桶、落叶清理不及时，绿化枯死，车岗电线摆放杂乱，维修维护不及时的情况。

（六）董事会、监事会召开不规范

未按《公司章程》要求定期开展董事会及监事会，根据《公司章程》相关要求，项目公司需每季度召开一次定期董事会，每年度召开一次定期监事会。但项目公司未严格按照《公司章程》要求每季度召开一次定期董事会，全部根据发展要求召开的临时董事会，且因疫情原因 2022 年监事会推迟至 2023 年召开。

七、相关建议

（一）加强绩效管理

建议项目公司按照财政绩效管理要求，进一步强化绩效管理的责任意识，切实加强组织和领导，从人员安排和技术配备等方面给予充分保障，确保在申报项目预算时制定明确、细化、量化、合理的绩效目标。

（二）完善考核体系与激励机制

建议项目公司完善营销与运营考核体系，可根据个人营销考核得分，划分优秀、合格、不合格等级，并按等级进行奖惩，通过奖惩制度激发员工的招商积极性。可根据平时的抽检工作对物业人员进行打分，并根据打分结果进行奖惩，通过运营考核体系提高项目公司运营管理的水平。

（三）完善招商团队搭建

建议项目公司按照项目运营状态合理配置招商团队，根据项目需求及时增加人员，在项目西区进入运营状态时，保证有充足、专业的人才梯队支撑招商要求，以防人力不足导致项目运营出现障碍。

（四）引入市场化招商工作机制

建议项目公司借鉴优秀园区的招商及运营方式，建立市场化运营逻辑和体系，制定详细可行的招商计划，发挥自身优势。可通过行业展会宣传、与企业服务机构合作、与不同类型的园区进行合作等扩展招商渠道，加强招商竞争力，优化招商效果。

（五）按期召开高层会议

建议项目公司按照《公司章程》相关要求，每季度召开一次定期董事会，每年度召开一次定期监事会，及时讨论、了解项目及运营情况；并提前做好计划，避免因不可抗力导致会议无法按期召开。若出现其他需董事会决策的重大事件，可不定期召开董事会与监事会。

八、综合评价情况及评价结论

岳麓山大学科技城核心区 PPP 项目运营制度较完善，功能较齐全，运营状况较好，服务环节大致规范；基本实现推动高校向应用型转变，解决人才供需矛盾，实现居住品质与科技创新、人文环境有机融合，实现大学与周边联动互通的重要途径的建设目标。但仍存在预算绩效管理有待加强、招商任务未完成、考核体系不完善、招商体系支撑力量不足等问题。本次绩效评价针对项目决策、项目过程、项目产出和项目效益四个方面进行了综合评价，项目综合评分 84.43 分，评价等次为“良”。

湘江新区财政金融局

2023 年 9 月 25 日