

2021年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局（金融办）关于开展2022年财政支出重点绩效评价工作的通知》（湘新财发〔2022〕5号）等有关规定和要求，湖南湘江新区财政局组建绩效评价工作小组，于2022年8月1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”）2021年度“中塘片区安置房项目”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、评价情况

评价小组通过设计评价方案，听取情况汇报、核查项目账务、合同资料，掌握资金拨付和使用情况、实地查看项目

建设情况、采集相关数据、开展问卷调查等方式了解项目实施效果及存在的问题，并采用定量分析和定性分析相结合的方法，对相关评价指标进行汇总分析，对照评价指标和标准进行评议与打分，形成项目资金绩效评价报告。

二、项目基本情况

（一）项目必要性和可行性论证

1.项目必要性

项目必要性：一是项目建设是实现居住品质与科技创新、人文环境有机融合的前提；二是就地安置被征地城市居民、促进社会和谐稳定的需要；三是提高被拆迁居民生活水平和质量的需要。可行性论证结论：一是本项目符合国家的有关方针、政策，可有效解决安置小区内拆迁户的住房问题，维护社会稳定，符合国家保障性用房政策及节约用地的政策要求，社会效益较好。二是项目符合《湖南湘江新区“十三五”发展规划》，有利于城市基础设施的建设，改善长沙市城市环境，树立长沙良好的城市形象。三是本项目选址符合长沙市总体规划要求，将依据市规划局的规划设计要点进行整体规划，完全符合城市规划、消防、交通等各项要求，有利于增强长沙城市功能的辐射作用。项目的目标客户群明确，且各项基础条件已具备、时机已成熟。

2.项目可行性研究批复情况

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。

（二）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）。

（三）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，其中：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。

（四）项目绩效目标

1.项目实施产出成果目标

(1) 定量目标：本项目分二期建设，一期 4 栋安置房 714 户，二期 6 栋安置房 1037 户，总计 10 栋安置房 1751 户。还建有集中商业 1 栋、幼儿园 1 栋，停车位 993 个等配套设施。

(2) 定性目标：项目建成后有效解决安置小区内拆迁户的住房问题，维护社会稳定，为社会提供保障性用房房源。

2.项目效益目标

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。

三、项目资金情况

(一)项目资金筹集情况

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拨款。截至 2021 年 12 月 31 日止，财政资金到位 22,800.00 万元，其中：2020 年到位 9,800.00 万元、2021 年到位 13,000.00 万元。此外，2022 年到位 14,000.00 万元。

（二）项目资金使用情况

根据《关于中塘片区安置房项目概算的批复》（湘新财概〔2020〕4 号），批复的本工程总概算为 130,011.15 万元，其中：工程费用 88,143.55 万元，工程建设其他费用 31,569.14 万元（其中征地拆迁 16,228.00 万元，管线迁改费 500.00 万元）预备费 10,298.46 万元。

截至 2021 年 12 月 31 日，项目总投入 22,800.00 万元，实际总支出 48,941.54 万元，资金使用率 100%。

截至 2022 年 7 月 31 日，实际总支出 65,718.80 万元，资金使用率 100%。

支出汇总见下表：

单位：万元

序号	科目名称	概算批复	资金支出（截止 2021 年 12 月 31 日）	资金支出（截止 2022 年 7 月 31 日）
1	建安工程费	88,143.55	28,035.86	44,551.79
2	工程建设其他费	31,569.14	20,905.68	21,167.01
	其中：征地拆迁费	16,228.00	16,227.96	16,227.96
	管线迁改费	500.00	81.44	81.44

3	预备费	10,298.46		
合计		130,011.15	48,941.54	65,718.80

四、项目实施情况

本项目由湘江集团下属子公司长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司负责实施，大科城公司与长沙梦科置业有限公司签订委托代建合同，由梦科置业全过程代建和销售管理。本项目分二期建设，通过公开招投标由湖南顺天建设集团有限公司中标，一期于2020年8月开工，计划2022年7月竣工，合同工期700天，合同总价为53,613.92万元，二期于2021年8月开工，计划2022年12月竣工，合同工期500天，合同总价为18,000.52万元。

（一）项目文件批复情况

1.立项批复

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）。

2.可研批复

2020年1月14日，长沙市发展和改革委员会《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）。

3.概算批复

2020年2月25日，湖南湘江新区管理委员会财政局《关于中塘片区安置房项目概算的批复》（湘新财概〔2020〕4

号)。

(二) 项目执行情况

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 2020 年 9 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：

1.项目一期：(1) 5#入户门全部完成，公共区域地砖全部完成，木地板安装完成 10 层，内墙天棚腻子完成，室内卫生间防水完成，土建装修已完成占比 84%；(2) 6#入户门全部完成，公共区域地砖全部完成，内墙天棚腻子完成，室内卫生间防水完成，土建装修完成占比 82%；(3) 7#入户门东单元完成，公共区域地砖全部完成，内墙天棚腻子完成第一遍，第二遍已经完成一半，室内卫生间防水完成一半，土建装修完成占比 81%；(4) 8#公共区域地砖全部完成，内墙天棚腻子完成第一遍，第二遍完成一半，室内卫生间防水完成一半，土建装修完成占比 81%；(5) 9#累计完成主体 1 至 18 层，安装预埋随主体施工；(6) 累计完成主体 1 至 25 层，安装预埋随主体施工，12#主体封顶，砌体完成一层，东区地库主体完工。

2.项目二期：(1) 1#完成 10 层主体，安装预埋随主体施工；(2) 2#完成 14 层主体，安装预埋随主体施工；(3)

3#砌体全部完成，公共区域墙面抹灰完成7层、屋面防水完成；（4）4#砌体全部完成，公共区域墙面抹灰完成14层、屋面防水完成。

（三）项目验收情况

根据施工合同工期，一期工程应于2022年7月10日竣工验收，实际尚未通过验收，二期工程应于2022年12月31日竣工验收。

（四）项目竣工决算情况

截至绩效评价日该工程项目尚未完成竣工决算手续，尚未送审，暂不能最终确定工程的实际建造总成本。

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

本项目的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的审批流程。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）》。

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

大科城公司按照《长沙市人民政府投资建设项目管理办法》（长政发〔2020〕5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建设项目变更及签证管理暂行办法》（湘江集团发〔2016〕68号）文件的相关规定执行项目管理。根据实际需要，大科城公司制定并发布了相关管理制度，主要包括《长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司建设项目管理实施细则》（大科城司发〔2018〕18号）、《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》的通知（大科城司发〔2020〕10号）、《长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司工程签证管理办法》（大科城司发〔2020〕11号）、《长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司建设项目成本管理办法》（大科城司发〔2020〕12号）、《长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司材料设备认质认价管理办法》（大科城司发〔2021〕34号）等，项目按相关制度组织实施。具体管控措施如下：

1.编制进度计划：编制属地内三级进度计划，根据三级进度计划编制月进度计划、周进度计划、日进度计划及材料进场、人员配置计划。

2.进度巡查制度：每日定期组织属地监理、总包生产经

理及各分包负责人对现场进度巡查。巡查中对照各施工单位每日上报的劳动力人数与机械使用情况做好内容记录，巡查结束后由监理统计发文至上级领导及各施工单位。

3.每周进度例会：对现场施工的情况与施工计划进行对比、点评，并布置下阶段工作内容；会议中及时解决生产协调中的问题，及时解决影响进度的重大问题；对关键线路上的施工项目重点跟踪人员、材料及机械进场情况；会议形成纸质版会议纪要要求各施工单位负责人签字。

4.奖罚执行：每月根据上月要求的单项工程控制节点目标进行检查，对按计划如期完成的属地责任人给予一定的嘉奖；对滞后较大的属地责任人予以惩戒。若是因为分包单位原因拖延工期的则该分包单位必须承担由此而产生的损失。

（三）项目绩效自评情况

大科城公司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、项目组织实施情况和主要绩效情况、但自评报告没有提出本项目的产出成果，绩效目标的实现程度以及具体可行的建议，自评报告质量一般。

六、项目的产出成果及效益情况分析

（一）就地安置被征地城市居民、促进社会和谐稳定

项目建设 10 栋安置房 1751 户，建有集中商业、幼儿园等配套设施，预计 9 月分房，能满足 1078 项目拆迁安置需求，也能为社会提供保障性住房房源，使中低收入困难家庭

居住条件得到明显改善，获得更好的居住环境和公共服务，促进了社会和谐稳定。

（二）优化配套设施，促进了城市建设和新型城镇化

本项目安置房及配套基础设施建设改善了民生，促进了社会和谐稳定，完善了项目相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、污水与垃圾处理等城市基础设施建设，使城镇人居环境得到了明显改善，提升了城镇综合承载能力，为新型城镇化提供了良好的发展环境。

（三）改善区域投资环境，加快了城市化进程

项目地理位置优越，促进了土地的合理利用，助推了片区产业结构调整，改善了城市投资环境，促进城市经济的快速发展，加快了区域城市化进程，具有较好的经济和社会效益。

七、存在的问题

（一）概算编制不够精确

一是 2020 年 5 月支付岳麓区教育局中塘片区安置房项目教育配套协议异地建校扩容资金 2880 万元，该笔支出未在概算体现（支出已经新区管委会同意）。

二是中塘片区安置房项目供配电工程设计施工合同金额远超概算金额，该项目经公开招投标，由湖南华信安装工程有限公司与昱安电力设计有限公司联合体中标，中标金额 2810.22 万元。经批准的总概算表中配电工程 1789.96 万元，

中标金额超出概算 1020.26 万元，差异率 57%。

(二) 安置房建设存在闲置

根据现有资料，中塘安置小区共建有 10 栋安置房，1751 户，建筑总面积 191,014.45 平方米，已通过住房安置审批的指标 1912 个，每个指标 80 平方米，总计安置面积 152,960.00 平方米，建设面积超过已经确定的安置面积 38,054.45 平方米。

拆迁户购买安置房按 1200 元/平方米认购，超过认购的建设成本由财政承担。经测算，不包括划拨地价的建设成本约为 5000 元/平方米，超过实际需求的建设将会加大财政资金投入。

(三) 招投标程序欠规范

中塘片区安置房水土保持方案报告书编制在供应商的谈判存在不合规，未按审批意见选取 3 家供应商进行谈判，2018 年 10 月 25 日完成的采购项目需求申报审批流程中，建议从集团供应商中优选 3 家进行竞争性谈判，实际上在 2018 年 11 月 5 日供应商谈判只有二家参加，分别为长沙嘉誉水利工程技术咨询有限公司、长沙湘禹水利水电技术开发咨询有限公司，并无 3 家供应商参加。

(四) 地勘工作失误、导致成本增加

中塘片区安置房一期地勘工作由核工业衡阳第二地质工程勘察院承担，因勘察工作失误，安置房项目基坑边坡出

现险情，需要紧急加固，导致基坑抢险加固支出 382 万元。同时，1#栋现场人工挖孔桩施工揭露地质情况与原地勘不符，后由中国有色金属长沙勘察设计院有限公司进行补充勘察，1#栋桩基由人工挖孔变更为机械旋挖桩，变更费用预计 181.59 万元。

（五）验收未按计划完成

根据 2022 年 4 月 8 日《中塘保障房项目一期竣工验收及交房工作专项调度会备忘录》，该项目在 7 月 15 日完成消防验收和五方竣工验收完成，7 月 30 日联合验收完成，8 月 10 日竣工验收备案完成。2022 年 8 月 24 日现场查看中塘片区安置房，相关验收均未按计划完成，进度已经滞后。

根据 2022 年 7 月 4 日下发的关于中塘保障房项目竣工验收计划推进情况的函，计划在办理消防验收前，完成正式通电；2022 年 8 月 24 日现场查看中塘片区安置房，小区还未完成正式通电，现使用的是基建临时用电，正式通电未按计划完成，影响后续的消防验收及竣工验收以及 9 月分房计划。

（六）景观绿化有待完善

2022 年 8 月 24 日现场查看中塘片区安置房建设项目，发现部分树木出现枯死的现象，影响环境及美观，需要重新补种。

（七）自评报告质量有待提升

项目自评报告质量不高，评价小组通过查阅自评报告及相关资料，自评报告虽报送及时，但提交的报告格式不规范，只对项目建设情况和建设内容做了阐述，没有提出问题和建
议，绩效自评报告质量不高。

八、相关建议

（一）强化概算投资计划编制的准确性

编制项目概算投资计划时，前期应严格对项目进行摸底调查，将项目投资计划尽可能的做到精准，防止因计划不精准，导致出现概算投资不准确的情况。同时建议项目主管部门加强对项目实施单位的监督管理，督促各项目单位严格按照各规章制度执行，确保各项目按时按量完工，并及时做好结算。

（二）加强安置房分配管理与安全管理

要公平公正地分配安置房，确保不会产生延期过渡费，1078 亩二期拆迁户尽量安置在中塘，确保安置房不闲置，发挥效益。

2022 年 3 月 19 日中塘安置小区一期工程建设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

（ http://www.yuelu.gov.cn/y1_xxgk/bmxxgkml/qajj/tzgg/202208/t20220819_10744627.html）。上述事故发生时间在 2022 年

度，不属于本次评价的期间（2021年度），故未作为2021年度专项资金评价指标的扣分项。但仍然需要在此予以强调的是，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。

（三）严格招投标程序

严格按照服务项目采购的管理制度执行，采用竞争性谈判的必须有三家以上的供应商参加。

（四）设计勘察需精细，减少工程变更

加强前期设计勘察管理，对于特殊地质情况下的更应做到精细化勘察，尽量减少设计变更，减少不必要变更支出。

（五）加快推进项目进度

建议加快正式通电，完成消防验收和五方竣工验收，确保按期分房，不产生延期过渡费，不影响业主装修入住。

（六）强化程序规范性，加强工程建设监管

一是建议在项目实施过程中，应根据合同签订的要求，把控项目建设进度与内容，二是待工程项目完工后，加快完成水、电、气、景观绿化、道路等配套工程，以及项目竣工验收工作，三是建议项目管理部加强对项目进度的过程检查和管控，对进度滞后的情况，及时采取组织、合同、经济、管理等措施，保证项目进度按既定目标完成。四是发现枯死树木要求施工单位及时补种。

（七）提升绩效自评管理水平

一是建议项目单位设立绩效目标时从开展工作的目的、该工作具体内容、该工作实施将产生的效果等三方面的内容着手，充分阐述部门所需资金的原因。二是建议项目单位编制自评报告应从项目概况、项目资金使用及管理情况、项目实施情况、主要经验及做法、存在的问题、改进措施及建议、项目主要绩效情况等方面进行充分的阐述。

九、综合评价情况及评价结论

大科城公司实施的中塘片区安置房项目，就地安置被征地城市居民、满足拆迁安置需求，提高被拆迁居民生活水平和质量。项目建成后有效解决安置小区内拆迁户的住房问题，维护社会稳定，为社会提供保障性用房房源。但仍存在工程进度未按计划进行、地勘工作失误、导致成本增加、发生安全事故、项目现场管理有待完善的问题。绩效评价小组按照财政支出绩效评价指标及评分标准，对中塘片区安置房项目从项目决策、项目过程、项目产出、项目效益四个方面进行综合评价，大科城公司实施的中塘片区安置房项目绩效评价得分为 83.8 分，评价等级为“良”。

湖南湘江新区财政局

2022 年 9 月 20 日