

# 2021 年大学科技城科创服务区与旅游综合服务 服务区项目资金绩效评价报告

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30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年度大学科技城科创服务区与旅游综合服务区项目资金进行了绩效评价。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：加快岳麓山国家大学科技城科创服务区与旅游综合服务区开发建设，保证开发项目的顺利实施。由长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司负责片区规划设计、产业导入、招商服务以及片区征地拆迁、安置、工程建设等一级开发服务事项。

#### **2.项目可行性研究批复情况**

本项目不属于工程建设项目，不适用可行性研究批复。

### **（二）立项依据**

2020年8月26日，湘江新区管委会、湘江新区土地储备中心、湘江新区发展集团有限公司签订了《岳麓山国家大学科技城科创服务区与旅游综合服务区综合开发服务协议》。

### **（三）项目主要内容**

根据《岳麓山国家大学科技城科创服务区与旅游综合服务区综合开发服务协议》规定，按照建设总投资（包括征地、

拆迁、安置、基础设施建设等与片区开发建设相关的实际投入资金)的3%作为片区综合开发服务费,按总投资的1%设立考核奖励经费给予相应奖励。根据《岳麓山国家大学科技城科创服务区与旅游综合服务区综合开发建设综合考核管理办法》文件规定,单项考核由经济发展局、财政局、住建环保局、国土规划局、产业促进局、土地储备中心各部门共同负责,综合考核由财政局牵头负责。专项考核具体分工详见下表:

序号	专项考核项目	考核部局	考核内容
1	1) 征地拆迁考核 2) 土地供地考核	1) 国土规划局 2) 土地储备中心	对该片区的征地拆迁工作、征地拆迁成本控制、宗地出让等情况进行考核
2	项目建设考核	住建环保局	对该片区的项目建设进度、工期、成本控制、质量安全等情况进行考核
3	向上争资考核	1) 经济发展局 2) 财政局	对该片区申报与争取国家、省、市专项资金情况进行考核
4	财政资金使用专项考核	财政局	对该片区取得的财政预算资金、上级财政补助资金、专项债等财政资金的管理和使用进行考核

单项考核由各部局牵头完成后,财政局组织召开综合考核评审会议,评审单项考核分数、确定单项考核所占比重、得出综合考核结果,报管委会审定后执行。

#### (四) 项目绩效目标

##### 1.项目实施产出成果目标

(1) 定量目标: 升华大道、科园一路、科创路、科研路、昌盛路等5条路,桃花溪公园、古人塘公园、麓人湖公

园、麓景路停车场及中塘片区安置房等项目建设。

(2) 定性目标：加快城市建设，完善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；改善城市投资环境，促进长沙市城市经济的快速发展，加快长沙的城市化进程。

## **2.项目效益目标**

本项目效益目标主要包括：

(1) 经济效益：极大促进项目片区土地开发，提高土地的开发价值。影响大科城片区土地发展的空间方向和功能布局。

(2) 社会效益：打造产业联动创新服务中心、高校优势学科配套基地和创新型科技企业孵化基地提供基础设施。

(3) 环境效益：自然资源的合理保护、自然生态的融洽共存。

(4) 可持续影响：按照服务协议的约定，片区开发服务工作可持续发展。

## **三、项目资金情况**

### **(一)项目资金筹集情况**

根据湖南湘江新区管理委员会 2021 年第 12 次主任办公会议纪要，会议同意大科城片区 2017 年至 2020 年考核结果，并同意按照协议约定及考核结果拨付大科城片区 2020 年以前的综合开发服务费 3,693.87 万元和考核奖励经费 1,231.29

万元，合计 4,925.16 万元。资金来源为湘江新区财政拨款。  
财政资金到位 4,925.16 万元，资金到位率 100%。

## （二）项目资金使用情况

截至 2020 年 12 月 31 日止，大科城 2017 年至 2020 年账面累计支出 3,883.49 万元，2021 年支出 2,788.40 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，大科城账面累计支出 6,671.89 万元。具体支出明细见下表：

单位：万元

序号	科目名称	资金支出（截至 2020 年 12 月 31 日止）	2021 年支出	资金支出（截至 2021 年 12 月 31 日止）
1	资产运营成本	895.35	466.15	1,361.51
2	代建服务成本	2,266.12	1,546.92	3,813.04
3	物业成本	1.65	28.82	30.48
4	科创经营成本	258.73	364.46	623.19
	<b>主营业务成本小计</b>	<b>3,421.85</b>	<b>2,406.36</b>	<b>5,828.21</b>
5	管理费用	416.09	323.37	739.47
6	财务费用	-272.76	-222.35	-495.10
7	税金及附加	54.22	72.53	126.75
8	所得税费用	264.07	208.49	472.56
	<b>小计</b>	<b>461.63</b>	<b>382.04</b>	<b>843.68</b>
	<b>合计</b>	<b>3,883.49</b>	<b>2,788.40</b>	<b>6,671.89</b>

## 四、项目实施情况

### （一）项目管理情况

大科城公司依据湖南湘江新区年度重大项目投资计划、《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）等各项上级部门年度计划文件及指导文件，并结合单位实际情况，推动片区开发工作从征地拆迁、

土地供地、项目建设，产业导入、向上争资、财政资金使用等各个方面对片区发展进行全方位管控，项目按相关制度组织实施。

具体管控手段，1.编制进度计划：设立年度目标责任书、项目属地内三级进度计划等。2.进度巡查制度：每月组织公司月度分析会，对片区开发工作进展进行专项分析。

## **（二）项目组织实施情况**

岳麓山国家大学科技城科创服务区（现为湘江科创基地二、三期）总面积为 1078 亩，截至考核时点具体开发进度情况如下：

1.征地情况。已完成征地面积约 989.63 亩。剩余征地面积约 32.83 亩预计 2022 年启动。

2.拆迁情况。拆迁一期拆迁面积约 479 亩，已完成拆迁并全面交地。拆迁二期拆迁面积约 510 亩，实现了 2022 年春节前启动拆迁，最晚 2022 年拆迁完毕。

3.项目建设情况。科园一路、科创路（升华大道-一期项目红线）、升华大道（麓景路-科创路）、麓景路社会停车场于 2021 年 10 月启动建设，其他基础设施建设项目已启动前期工作，预计 2022 年开工建设。

4.土地出让情况。考核时点已完成 8 个地块的出让，总成交金额 12.39 亿元。

## **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**

大科城公司在片区开发服务过程中依据《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）》，并严格按照制度进行资金管理。

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**

大科城公司严格按照《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。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》（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。

### **（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）拆迁工作强力推进**

因受景区控规限制、百姓拆迁诉求多等因素影响，拆迁难度极大、拆迁成本过高，经新区管委会多次研究决定分期启动拆迁。大科城公司积极对接新区管委会及岳麓区相关部门，大力推进片区拆迁工作。项目启动后，先后攻克了拆违控违、房屋调查、资料收集、补偿会审、设施评估、奖补资金争取、社保核算等难关，仅用时6个月即完成479亩土地拆迁三公告发布并在奖励期内实现了签约清零，至当年年底基本完成房屋拆除，为相关地块提前出让创造了有利条件。

### **（二）土地出让超乎预期**

为尽快回笼资金，在出让条件不完全成熟的情况下，经多方协调，大科城桃花岭以南片Y04-B03组团商、住用地（挂牌编号为〔2021〕长沙市041号）、Y04-B17组团产业用地



（挂牌编号为〔2021〕长沙市 086 号）顺利通过了今年第一次土委会，且 Y04-B03 组团的住宅（毛坯）销售价格成功突破价格限制。大科城公司主动对接全国知名房地产企业，努力提升片区土地热度，为土地出让打下良好基础。经过激烈竞拍，Y04-B03 组团商、住用地最终于 2021 年 6 月 2 日以 10968 元/平方米的楼面价由深业南方地产竞得，溢价率为 47%，创下新区有史以来溢价率之最，极大地提升了片区的土地价值，为后期的土地出让奠定了坚实的基础。

同时，为解决片区一级开发投入产出不平衡的问题，大科城公司积极通过规划优化、成本控制、资金争取、招商推进等方面的努力，实现了扭亏为盈，也为新区打造“三区一高地”提供了有力保障、做出了一定贡献。

### **（三）资金争取有所突破**

大科城公司根据片区概念规划进行了投入产出分析，预计开发资金缺口较大，在新区管委会的大力支持下，积极对接省、市相关部门，陆续申请到位省市建设发展专项资金 7.45 亿元、并协助新区土储中心成功申报土储专项债 9 亿元，极大缓解了片区资金紧张的局面。

## **七、存在的问题**

**（一）片区前期投入大结算服务费多，但服务提供需延续至期后，劳务提供与报酬获取不配比**

大科城公司 2017 年-2020 年收入合计 4,681.35 万元，利

润 797.86 万元；2021 年收入合计 3,808.99 万元，利润 1,020.59 万元；截止 2021 年收入合计 8,490.34 万元，利润 1,818.45 万元。

大科城公司 2017 年-2021 年收入、利润表：

单位：万元

科目名称	2017 年-2020 年	2021 年	合计
资产运营收入	18.86	415.63	434.49
物业收入	11.43	24.32	35.76
代建服务收入	2,707.55	2,191.98	4,899.53
科创经营收入	28.95	50.65	79.60
其他业务收入	9.43	-	9.43
投资收益	241.94	96.17	338.11
政府补助收入	1,663.18	1,028.24	2,691.42
其他营业外收入	-	2.00	2.00
收入合计	4,681.35	3,808.99	8,490.34
成本费用	3,883.49	2,788.40	6,671.89
利润	797.86	1,020.59	1,818.45
利润率	17.04%	26.79%	21.42%

从以上报表收入分析可知，大科城公司 2017 年-2021 年账面确认代建服务收入 4,899.53 万元，财政已拨付 2017 年-2020 年度结算代建服务费 4,925.16 万元，平均利润率为 21.42%。2021 年度代建服务费尚未结算，如按 8 亿投入估算，大科城公司代建服务收入 3,200.00 万元，盈利将更高。

盈亏平衡分析：大科城公司运营成本包括土地摊销、物业成本、科创服务中心支出、代建服务成本以及人工费用等，根据大科城公司实际发生的支出计算实现盈亏平衡的投资总额分别为：2017 年-2020 年为 95,907.36 万元，2021 年为 67,522.70 万元。

单位：万元

序号	科目名称	2017年-2020年	2021年度	截止2021年累计
1	资产运营成本（土地摊销）	895.35	466.15	1,361.51
2	代建服务成本	2,266.12	1,546.92	3,813.04
3	科创经营成本	258.73	364.46	623.19
4	管理费用	416.09	323.37	739.47
	<b>小计</b>	<b>3,836.29</b>	<b>2,700.91</b>	<b>6,537.20</b>
5	代建服务费率	4.00%	4.00%	4.00%
6	实现盈亏平衡的投资总额	95,907.36	67,522.70	163,430.06
7	已确认的投资总额	123,129.00	暂未确认	123,129.00
8	已确认的代建服务收入	4,925.16	暂未确认	4,925.16

## （二）绩效目标执行存在偏差

大科城公司申报2021年项目支出绩效目标申报中，数量目标包括：升华大道、科园一路、科创路、科研路、昌盛路等5条路，桃花溪公园、古人塘公园、麓人湖公园、麓景路停车场及中塘片区安置房等项目建设。但没有包括“岳麓山西大门、桃花岭东入口”项目。

## （三）个别项目进展较慢

大科城公司已申报绩效目标相关项目中，桃花溪公园、古人塘公园、麓人湖公园这几个项目尚在前期可研、勘察、选址论证阶段，截止目前（2022年8月）尚未开工建设。

## （四）个别项目未按计划完成

长沙市岳麓区委办公室、区政府办公室联合下文的《关于岳麓区2021年度项目征拆计划》的通知（岳办发〔2021〕11号）文中，明确大科城科创服务中心（1078）亩二期完成时间为2021年9月。

湖南湘江新区管委会关于印发《湖南湘江新区2021年

征地、拆迁计划》的通知（湘新管发〔2021〕6号）文中，上述拆迁项目完成时间为2021年12月。

截止现场评价日，上述计划中的二个项目：Y04-A02地块11.08亩以及湖南湘江新区2019年第四十批次32.04亩尚未按计划完成。

#### **（五）绿化项目存在枯树死苗情况**

现场查看发现，中塘安置区项目、岳麓山西大门项目均存在绿植养护不到位，存在枯树死苗情况。

#### **（六）考核资料未完整备份留存**

根据《岳麓山国家大学科技城科创服务区与旅游综合服务区综合开发服务协议》《岳麓山国家大学科技城科创服务区与旅游综合服务区综合开发建设综合考核管理办法》文件规定，单项考核由经济发展局、财政局、住建环保局、国土规划局、产业促进局、土地储备中心各部门共同负责，综合考核由财政局牵头负责。大科城片区2017年至2020年考核已经结束，考核结果已报管委员会同意，但是各部门考核过程资料以及考核结果资料未完整备份留存。

### **八、相关建议**

#### **（一）合理控制服务费资金拨付节奏**

按照协议约定，以投资额的百分比结算服务费用，但由于投资额的不均衡性，特别是拆迁资金在前期投入较大、投入较急，但片区开发服务工作需贯穿片区开发全生命周期，

建议管委会与大科城公司签订补充协议，可以按照投资额计算服务费用，但按照前期测算的服务费用分年均衡预拨付资金，在片区开发扫尾阶段进行最终结算，多退少补，如果某个开发时段，大科城公司人员较多经费紧张，可以适当临时性申请增拨。

## **（二）深化绩效理念，科学设定目标**

绩效目标设定是绩效管理的前提，项目主管部门和实施单位应当加强绩效理念，围绕中心、突出重点，认真梳理年度工作任务，针对目标任务，制订科学合理的绩效目标，并严格按照申报内容执行。绩效目标能够量化的，应尽量量化，确实难以量化的，也应提炼出能够反映工作质量和成效的结果性描述。

## **（三）加快项目推进与管理**

落实项目前期报建手续的绿色通道，为项目快速推进提供便利之门，项目实施单位做好项目实施准备工作，制定好工作计划，严格按照计划施工，提高办事效率。

## **（四）按计划推进项目**

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。

### **（五）加强绿化景观项目管理**

应对高温天气，加强绿化养护管理，发现枯树死苗等要及时要求施工单位补种。

### **（六）留底考核资料以备查**

建议根据《岳麓山国家大学科技城科创服务区与旅游综合服务区综合开发建设综合考核管理办法》文件规定由经济发展局、财政局、住建环保局、国土规划局、产业促进局、土地储备中心各部门共同负责实施的考核过程资料留底备查。

## **九、评价结论**

大科城公司实施的大学科技城科创服务区与旅游综合服务区项目资金在年度开发期内超额完成了年度开发计划，合理保障了片区产业发展品质提升目标的实现，项目完成开发后可有效解决大科城片区无规模化科创产业基地的情况，提升西二环周边科创产业配套基础设施水平。但仍存在个别进度未按计划进行、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。

评价小组按照财政支出绩效评价指标及评分标准，从项目决策、项目过程、项目产出、项目效益等四个方面进行综合评价，大科城公司实施的大学科技城科创服务区与旅游综合服务区项目评分为 86.9 分，评价等级为“良”。

(此页无正文)

湖南湘江新区财政局

2022年9月20日