

石滩镇石滩大道南 11 号 54.879 亩土地 成本（中泰三旧）项目绩效自评 复核意见

评价机构：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划
咨询有限公司

机构负责人：司徒荣轼

项目负责人：刘平

2023 年 12 月

目 录

一、自评组织情况	2
二、项目基本情况	2
（一）项目背景。	2
（二）项目资金情况。	3
（三）项目组织情况。	3
三、项目绩效	6
（一）项目绩效目标及指标设置情况。	6
（二）绩效目标完成情况。	9
四、存在问题	15
（一）项目管理水平有待提升，部分财务单据填报不完整。	15
（二）绩效管理意识有待加强，绩效指标体系有待完善。	17
五、改进建议	17
（一）提高项目管理水平，完善财务单据信息的填报。 .	17
（二）加强绩效管理意识，完善项目绩效指标体系。	18
附件：项目支出绩效自评复核表	20

石滩镇石滩大道南 11 号 54.879 亩土地成本 (中泰三旧)项目绩效自评复核意见

根据广州市增城区财政局《增城区财政局关于开展 2023 年财政评价工作的通知》（增财〔2023〕291 号）文件要求，广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司（以下简称“我机构”）受广州市增城区财政局委托，作为广州市增城区 2023 年绩效评价服务单位，开展 2023 年增城区区级财政资金支出绩效评价工作。根据《关于印发 2023 年增城区区级财政资金支出绩效评价工作方案的通知》（增财〔2023〕259 号）有关要求，对广州市规划和自然资源局增城区分局（以下简称“市规划和自然资源局增城区分局”）2022 年石滩镇石滩大道南 11 号 54.879 亩土地成本（中泰三旧）项目绩效自评报告及相关材料进行复核，项目资金主管部门为市规划和自然资源局增城区分局，具体实施单位为广州市增城区土地开发储备中心（以下简称“区土地开发储备中心”）、广州市增城区石滩镇人民政府（以下简称“石滩镇人民政府”）。

复核意见是在审阅区土地开发储备中心和石滩镇人民政府报送材料的基础上形成的，区土地开发储备中心和石滩镇人民政府应对所报送各类材料的真实性、合法性负责。复核小组审阅区土地开发储备中心提供的自评表、自评报告及相关材料，经过书面评价和现场核查，对照评价指标和标准及有关政策进行评议和

打分，本项目第三方机构自评复核评分为 92.3 分（满分 100 分），绩效等级为“优”。

一、自评组织情况

根据区土地开发储备中心提供的“石滩镇石滩大道南 11 号 54.879 亩土地成本（中泰三旧）”项目自评表、自评报告及相应的佐证材料，本项目共涉及财政资金 5,968.55 万元。区土地开发储备中心提供自评材料较及时，积极配合现场核查，但部分佐证材料未能完全与每个指标形成对应匹配关系，项目管理水平有待提升，部分财务单据填报不完整，绩效指标体系有待完善。

二、项目基本情况

（一）项目背景。

2019 年 9 月 5 日，经 2019 年广州市增城区城市更新工作领导小组第七次会议审议，同意增城市中泰物资有限公司旧厂房政府收储项目按照政府收储、公开出让、收益补偿方式实施改造，会议一并明确了项目范围、改造方式、实施内容、补偿方式和标准等相关事项。

2019 年 9 月 27 日，市规划和自然资源局增城区分局向广州市增城区中共中央党办委员会及广州市增城区人民政府提交《市规划和自然资源局增城区分局关于审批 2019 年区城市更新工作领导小组第六、七、八次会议议定事项的请示》（穗规划资源增报〔2019〕411 号），提请同意增城市中泰物资有限公司旧厂房政府收储项目实施方案，并由市规划和自然资源局增城区分局以

广州市增城区城市更新工作领导小组办公室名义核发项目批复文件。

2019年10月15日，广州市增城区城市更新工作领导小组办公室向增城市中泰物资有限公司核发了《关于增城市中泰物资有限公司旧厂房政府收储项目实施方案的批复意见》（穗规划资源增函〔2019〕2898号），对增城市中泰物资有限公司旧厂房政府收储项目改造范围、改造方式和补偿依据进行了批复。

（二）项目资金情况。

根据区土地开发储备中心提供的项目明细账及预付执行情况表，项目年度预算为5,968.55万元。截至2022年12月31日，项目共支出5,968.55万元，预算执行率为100%。

结合现场核查情况，项目财务管理存在部分报销原始单据填报不完整的情况，如2022年4月记账-0466号、0443号凭证附件中的《广州市增城区石滩镇人民政府请款呈批表》，业务部门意见、主要领导意见均未签署日期，不利于体现财务信息的时效性。

（三）项目组织情况。

2019年11月25日，市规划和自然资源局增城区分局、区土地开发储备中心、石滩镇人民政府、增城市中泰物资有限公司签订了《收回国有土地使用权协议》，协议明确了以下事项：项目面积为36586平方米（折合54.879亩），其中纳入“三旧”改造标图建库范围面积34899.82平方米（折合52.349亩），未

纳入“三旧”改造标图建库范围面积 1686.18 平方米（折合 2.529 亩）；项目坐落于石滩镇石滩大道南 11 号，四至为东至石滩大道南，南至东西主干道，西至小路，北至增城市中泰物资有限公司旧厂房；土地用途为工业用地。

根据《市规划和自然资源局增城区分局关于将土地使用权移交区土地开发储备中心储备运营的通知》（穗规划资源增函〔2020〕209 号），截至 2020 年 2 月 13 日，市规划和自然资源局增城区分局按《收回国有土地使用权协议》依法收回项目的国有土地使用权，并已完善该土地及其地上建筑物权属注销手续，根据区土地开发储备中心职能，将面积为 36586 平方米（折合 54.879 亩）的国有土地使用权交由其储备管理运营。2020 年 2 月 17 日，增城市中泰物资有限公司与石滩镇人民政府签订《土地移交确认书》，正式将位于石滩镇石滩大道南 11 号的 54.879 亩土地移交至石滩镇人民政府。

2020 年 9 月，增城市中泰物资有限公司完成对项目地块的土地污染状况初步调查，出具《增城市中泰物资有限公司地块土地污染状况初步调查报告》。2020 年 10 月 9 日，广州市生态环境局与广州市规划和自然资源局联合发函，同意《增城市中泰物资有限公司地块土地污染状况初步调查报告》结论：土壤及地下水环境状况符合相应要求，无需开展土壤污染状况详细调查和风险评估，土壤环境状况满足相关用地要求。

根据《广州市规划和自然资源局增城区分局国有土地使用权

网上挂牌出让公告》（穗规划资源增挂出告〔2020〕48号），2020年11月11日市规划和自然资源局增城区分局以挂牌方式出让1宗地（宗地坐落：增城区石滩镇新城大道西侧；宗地面积：26938.90平方米，规划建设用地面积26938.90平方米）的国有土地使用权。2020年12月23日增城区石滩镇新城大道西侧规划建设用地面积26938.90平方米的国有土地使用权被广州意浓实业有限公司以56,600万元竞拍成功。2021年1月6日市规划和自然资源局增城区分局与广州意浓实业有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

根据《市规划和自然资源局增城区分局关于确认增城市中泰物资有限公司54.879亩旧厂房更新改造项目土地补偿金额的函》（穗规划资源增函〔2021〕114号），市规划和自然资源局增城区分局于2021年1月18日确认增城市中泰物资有限公司54.879亩旧厂房更新改造项目土地补偿金额为29,968.55万元。

根据《广州市增城区财政局关于下达2021年广州市规划和自然资源局增城区分局转移支付预算的通知》（增财〔2021〕313号），2021年5月28日广州市增城区财政局将增城市中泰物资有限公司54.879亩旧厂房更新改造项目土地补偿款相关转移支付资金提前下达至石滩镇人民政府。根据石滩镇人民政府提供的《项目管理表》，截至2021年12月31日，已支付增城市中泰物资有限公司的补偿款24,000万元。

根据区土地开发储备中心提供的相关转移支付凭证，广州市

增城区财政局分别于 2022 年 2 月 23 日、2022 年 4 月 7 日向石滩镇人民政府下达转移支付资金 3,677.26 万元、2,291.29 万元。根据石滩镇人民政府提供的财政直接支付凭证,石滩镇人民政府于 2022 年 3 月 10 日、2022 年 4 月 20 日、2022 年 5 月 5 日分别向增城市中泰物资有限公司支付补偿款 3,677.26 万元、1,193.71 万元、1,097.58 万元。截至 2022 年 12 月 31 日,已按《市规划和自然资源局增城区分局关于确认增城市中泰物资有限公司 54.879 亩旧厂房更新改造项目土地补偿金额的函》(穗规划资源增函〔2021〕114 号)确认补偿金额 100%完成支付。

三、项目绩效

(一) 项目绩效目标及指标设置情况。

1.绩效目标。

根据区土地开发储备中心提供的《其他特定目标类(部门职能类)二级项目》,项目总体绩效目标为:完善城市功能,改善人居环境,优化产业结构,提高土地利用效率,保障社会公共利益。通过政府收储、公开出让、收益支持方式实施改造,由政府按照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》(穗府办〔2015〕56 号)、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》(穗府规〔2017〕6 号)有关规定对土地权属人进行补偿。

年初预算申报的 2022 年年度项目绩效目标为:按照《收回国有土地使用权协议》约定向土地权属人支付土地补偿款。

根据区土地开发储备中心提供的《项目支出绩效自评表（2022年度）》，自评阶段设置的2022年项目年度绩效目标为：增城市中泰物资有限公司54.879亩旧厂房更新改造项目按照“政府收储、公开出让、收益支持”的方式实施改造。项目土地补偿款金额为29,968.547202万元，前期已支付24,000万元，2022年计划支付5,968.547202万元。

年初预算申报绩效目标与自评阶段设置绩效目标不一致，未见相关绩效目标调整文件。

2.年度绩效指标。

根据区土地开发储备中心提供的《其他特定目标类（部门职能类）二级项目》《项目支出绩效自评表（2022年度）》，年初预算申报及自评阶段设置的2022年项目绩效指标均为6个，绩效指标设置情况如下。

表1 项目2022年绩效指标情况

一级指标	二级指标	年初预算申报设置		自评阶段设置		备注
		三级指标	年度指标值	三级指标	年度指标值	
产出指标	数量指标	财政资金到位率	财政资金到位 5,968.547202万元	财政资金到位率	财政需到位资金 5,968.547202万元	/
	时效指标	按时支付土地补偿款	2022年5月前完成 5,968.547202万元补偿款支付工作	按时支付土地补偿款	石滩镇政府在补偿款到账且满足协议约定支付条件后三个月内将款项支付给权属人	年度指标值设置不一致，未见相关指标值调整文件。

一级指标	二级指标	年初预算申报设置		自评阶段设置		备注
		三级指标	年度指标值	三级指标	年度指标值	
	成本指标	成本控制情况	不超出应支付补偿金额 5,968.547202万元	成本控制情况	计划支付项目土地补偿款 5,968.547202万元	/
效益指标	生态效益	土壤环境质量	保障人居环境安全	土壤环境质量满足相关用地要求	土地再开发利用安全	绩效指标与年度指标值设置均不一致，未见相关指标值调整文件。
	社会效益	盘活低效用地	落实地块周边整体规划，完善城市功能	实现节约集约用地	土地竞得人按照规定条件动工建设	绩效指标与年度指标值设置均不一致，未见相关指标值调整文件。
满意度指标	服务对象满意度	对项目进度的满意度	原土地权属人、土地竞得人均对项目顺利推进感到满意，实现多方共赢	土地权属无争议	土地开发期间，无信访、无村民阻挠施工情况发生	绩效指标与年度指标值设置均不一致，未见相关指标值调整文件。

综合以上情况，未见项目绩效目标及指标项目调整文件，且项目绩效指标体系设置存在以下问题：一是绩效目标设置不全面，如年初预算申报设置的年度绩效目标未体现项目相关产出效益；年初预算申报设置的总体绩效目标及自评阶段设置的年度绩效目标未体现项目效益。二是部分绩效指标与指标值匹配度不足，如“财政资金到位率”指标值为“财政需到位资金 5968.547202 万元”，一般设置“XX 率”指标需对应设置指标值为适当百分比。三是部分绩效指标归类不够规范，如“土壤环境质量满足相

关用地要求”非项目产生的生态效益。

（二）绩效目标完成情况。

1.绩效目标完成情况。

本项目相关地块收储方案于 2019 年经广州市增城区城市更新工作领导小组第七次会议审议同意，增城市中泰物资有限公司 54.879 亩地块按照政府收储、公开出让、收益补偿方式实施改造，市规划和自然资源局增城区分局于 2021 年 1 月 18 日确认增城市中泰物资有限公司 54.879 亩旧厂房更新改造项目土地补偿金额为 29,968.55 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，本项目已支出补偿款 29,968.547202 万元，其中于 2022 年支出的补偿款金额为 5,968.547202 万元。

2.绩效指标完成情况。

（1）财政资金到位率。

年度指标值“财政需到位资金 5,968.547202 万元”。根据区土地开发储备中心提供的预付执行情况表及财务转移支付凭证，2022 年财政到位资金为 5,968.547202 万元。

（2）按时支付土地补偿款（年初预算申报设置）。

年度指标值“2022 年 5 月前完成 5,968.547202 万元补偿款支付工作”。根据区土地开发储备中心提供的财务转移支付凭证，广州市增城区财政局分别于 2022 年 2 月 23 日、2022 年 4 月 7 日向石滩镇人民政府下达转移支付资金 3,677.26 万元、2,291.29 万元。根据石滩镇人民政府提供的财政直接支付凭证，石滩镇人

民政府分别于 2022 年 3 月 10 日、2022 年 4 月 20 日、2022 年 5 月 5 日向增城市中泰物资有限公司支付补偿 3,677.26 万元、1,193.71 万元、1,097.58 万元，基本按计划支付。

（3）按时支付土地补偿款（自评阶段设置）。

年度指标值“石滩镇政府在补偿款到账且满足协议约定支付条件后三个月内将款项支付给权属人”。根据《关于增城市中泰物资有限公司地块土壤污染状况初步调查报告评审意见的函》《土地移交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》，截至 2021 年 1 月 6 日，增城市中泰物资有限公司已完成《收回国有土地使用权协议》全部的补偿款支付条件。

根据区土地开发储备中心提供的财务转移支付凭证，广州市增城区财政局分别于 2022 年 2 月 23 日、2022 年 4 月 7 日向石滩镇人民政府下达转移支付资金 3,677.26 万元、2,291.29 万元。根据石滩镇人民政府提供的财政直接支付凭证，石滩镇人民政府分别于 2022 年 3 月 10 日、2022 年 4 月 20 日、2022 年 5 月 5 日向增城市中泰物资有限公司支付补偿 3,677.26 万元、1,193.71 万元、1,097.58 万元。石滩镇人民政府在补偿款到账且满足协议约定支付条件后三个月内完成了款项支付。

（4）成本控制情况（年初预算申报设置）。

年度指标值“不超出应支付补偿金额 5,968.547202 万元”。根据区土地开发储备中心提供的项目明细账及预付执行情况表，截至 2022 年 12 月 31 日，本项目共支出 5,968.547202 万元，未

超出应支付补偿金额。

（5）成本控制情况（自评阶段设置）。

年度指标值“计划支付项目土地补偿款 5,968.547202 万元”。根据区土地开发储备中心提供的项目明细账及预付执行情况表，截至 2022 年 12 月 31 日，本项目共支出 5,968.547202 万元，按计划支付。

（6）土壤环境质量。

年度指标值“保障人居环境安全”。根据《关于增城市中泰物资有限公司地块土壤污染状况初步调查报告评审意见的函》，截至 2020 年 10 月 9 日，土壤及地下水环境状况符合相应要求，无需开展土壤污染状况详细调查和风险评估，对地块土壤污染状况开展调查，一定程度上有助于保障人居环境安全。

（7）土壤环境质量满足相关用地要求。

年度指标值“土地再开发利用安全”。根据《关于增城市中泰物资有限公司地块土壤污染状况初步调查报告评审意见的函》，截至 2020 年 10 月 9 日，土壤及地下水环境状况符合相应要求，无需开展土壤污染状况详细调查和风险评估。根据区土地开发储备中心反馈情况，广州市生态环境局增城分局、市规划和自然资源局增城区分局相关科室反馈未发现、未收到关于该地块开挖等施工过程异常情况的报告，相关部门反馈意见未一并提交相关材料，本指标酌情扣分。

（8）盘活低效用地。

年度指标值“落实地块周边整体规划，完善城市功能”。根据《关于增城区石滩镇横岭村 40.408 亩建设用地规划条件的复函》（穗规划资源业务函〔2019〕12850 号），广州市规划和自然资源局于 2019 年 9 月 29 日以二类居住用地性质对项目规划条件进行确认。经区土地开发储备中心反馈，项目相关地块物业景业壹方天地已于 2022 年 3 月 14 日开盘，一定程度上完善了城市功能，落实地块周边整体规划。

（9）实现节约集约用地。

年度指标值“土地竞得人按照规定条件开工建设”。根据《关于增城区石滩镇横岭村 40.408 亩建设用地规划条件的复函》（穗规划资源业务函〔2019〕12850 号），广州市规划和自然资源局于 2019 年 9 月 29 日以二类居住用地性质对项目规划条件进行确认。经区土地开发储备中心反馈，项目相关地块物业景业壹方天地已于 2022 年 3 月 14 日开盘，土地竞得人基本按照规定条件开工建设。

（10）对项目进度的满意度。

年度指标值“原土地权属人、土地竞得人均对项目顺利推进感到满意，实现多方共赢”。根据区土地开发储备中心反馈情况，土地开发期间未发生信访、村民阻挠土地竞得人施工等事件，但未见相关满意度调查文件，本指标酌情扣分。

(11) 土地权属无争议。

年度指标值“土地开发期间，无信访、无村民阻挠施工情况发生”。根据区土地开发储备中心反馈情况，土地开发期间未发生信访、村民阻挠土地竞得人施工等事件。

表 2 项目绩效指标完成情况

一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值	截至 2022 年 12 月 31 日完成情况
产出指标	数量指标	财政资金到位率	财政需到位资金 5,968.547202 万元	财政到位资金 5,968.547202 万元。
	时效指标	按时支付土地补偿款（年初预算申报设置）	2022 年 5 月前完成 5,968.547202 万元补偿款支付工作	基本按计划支付。
		按时支付土地补偿款（自评阶段设置）	石滩镇政府在补偿款到账且满足协议约定支付条件后三个月内将款项支付给权属人。	石滩镇人民政府在补偿款到账且满足协议约定支付条件三个月内支付款项。
	成本指标	成本控制情况（年初预算申报设置）	不超出应支付补偿金额 5,968.547202 万元	未超出应支付补偿金额。
		成本控制情况（自评阶段设置）	计划支付项目土地补偿款 5,968.547202 万元	按计划支付土地补偿款 5,968.547202 万元。
效益指标	生态效益	土壤环境质量	保障人居环境安全	截至 2020 年 10 月 9 日，土壤及地下水环境状况符合相应要求，无需开展土壤污染状况详细调查和风险评估，对地块土壤污染状况开展调查，一定程度上有助于保障人居环境安全。

一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值	截至 2022 年 12 月 31 日完成情况
		土壤环境质量满足相关用地要求	土地再开发利用安全	截至 2020 年 10 月 9 日，土壤及地下水环境状况符合相应要求，无需开展土壤污染状况详细调查和风险评估。根据区土地开发储备中心反馈情况，广州市生态环境局增城分局、市规划和自然资源局增城区分局相关科室反馈未发现、未收到关于该地块开挖等施工过程异常情况的报告。
	社会效益	盘活低效用地	落实地块周边整体规划，完善城市功能。	广州市规划和自然资源局于 2019 年 9 月 29 日以二类居住用地性质对项目规划条件进行确认。经区土地开发储备中心反馈，项目相关地块物业景业壹方天地已于 2022 年 3 月 14 日开盘，一定程度上完善了城市功能，落实地块周边整体规划。
		实现节约集约用地	土地竞得人按照规条件开工建设	广州市规划和自然资源局于 2019 年 9 月 29 日以二类居住用地性质对项目规划条件进行确认。经区土地开发储备中心反馈，项目相关地块物业景业壹方天地已于 2022 年 3 月 14 日开盘，土地竞得人基本按照规定条件开工建设。
	服务对象满意度指标	对项目进度的满意度	原土地权属人、土地竞得人均对项目顺利推进感到满意，实现多方共赢。	根据区土地开发储备中心反馈情况，土地开发期间未发生信访、村民阻挠土地竞得人施工等事件，但未见相关满意度调查文件。
满意度指标		土地权属无争议	土地开发期间，无信访、无村民阻挠施工情况发生。	根据区土地开发储备中心反馈情况，土地开发期间未发生信访、村民阻挠土地竞得人施工等事件。

3.本项目主要经验。

（1）增加地方财政收入，提高土地市场的公平性和透明性。

本项目为政府主导的旧厂房更新改造项目，由市规划和自然资源局增城区分局对符合城市更新改造政策的地块进行收储，通过土地整理后作为储备用地，储备用地经挂牌出让后获得成交款56,600万元，增加了广州市增城区的地方财政收入，且“政府收储、公开出让”的方式一定程度上有助于提高土地市场的公平性和透明性。

（2）改善城市规划布局，规范城市更新工作。

本项目地块原为工业用地，周边有绿湖国际、观园1号、嘉御豪庭、时代天汇等居住小区，通过实施本项目，将地块调整为二类居住用地，对周边旧厂房进行连片改造，建设居住小区，一定程度上对改善广州市增城区城市规划布局、提升石滩镇城市环境起到积极作用，同时也有助于进一步规范广州市增城区城市更新工作。

四、存在问题

（一）项目管理水平有待提升，部分财务单据填报不完整。

一是项目材料管理有待完善。首先是项目材料之间对应性不足，《关于增城市中泰物资有限公司旧厂房政府收储项目实施方案的批复意见》（穗规划资源增函〔2019〕2898号）内地块位于广州市增城区石滩镇长岗岭公路左侧（总用地面积36586平方米），《广州市规划和自然资源局增城区分局国有土地使用权网

上挂牌出让公告》（穗规划资源增挂出告〔2020〕48号）内地块位于广州市增城区石滩镇新城大道西侧（规划建设用地面积26938.90平方米），《关于增城区石滩镇横岭村40.408亩建设用地规划条件的复函》（穗规划资源增函〔2019〕12850号）内地块位于广州市增城区石滩镇横岭村（规划建设用地面积26938.90平方米），各材料之间的地块位置及面积信息关联性不够明确。

其次是材料归档管理有待完善。经现场核查，由于本项目涉及时间跨度较长，收储过程中各部分工作由区土地开发储备中心内不同部门独立开展，截至2022年12月31日，相关补偿款已100%支付至增城市中泰物资有限公司，但项目材料未进行统一归档整理，不利于保障项目全过程管理工作的完整性。

最后是未按文件要求对项目进行预算编制。根据《广州市增城区财政局关于下达2021年广州市规划和自然资源局增城区分局转移支付预算的通知》（增财〔2021〕313号），石滩镇人民政府需及时做好各项资金的分解下达工作，并根据附件所列项目名称和收支科目将提前下达的预算全额编入本级预算，科学合理编制绩效目标。但根据区土地开发储备中心提供的预付执行情况表，项目资金来源为指标追加，石滩镇人民政府未按资金下达文件要求对项目进行预算编制。

二是部分报销原始单据填报不完整，如2022年4月记账-0466号、0443号凭证附件中的《广州市增城区石滩镇人民政府

请款呈批表》，业务部门意见、主要领导意见均未签署日期，不利于体现财务信息的时效性。

（二）绩效管理意识有待加强，绩效指标体系有待完善。

一是绩效管理意识有待加强，自评材料质量有待提升。部分佐证材料未能完全与每个指标形成对应匹配关系，如“土壤环境质量满足相关用地要求”未补充相关部门反馈意见进行佐证，佐证力度不足。

二是绩效指标体系有待完善。**首先是**绩效目标及绩效指标设置不够全面，如年初预算申报设置的年度绩效目标未体现项目相关产出效益；年初预算申报设置的总体绩效目标及自评阶段设置的年度绩效目标未体现项目效益。**其次是**部分绩效指标与指标值匹配度不足，如“财政资金到位率”指标值为“财政需到位资金5968.547202万元”，一般设置“XX率”指标需对应设置指标值为适当百分比。**最后是**部分绩效指标归类不够规范，如“土壤环境质量满足相关用地要求”非项目产生的生态效益。

五、改进建议

（一）提高项目管理水平，完善财务单据信息的填报。

一是提高项目材料管理水平。**首先是**后续开展类似项目时，注意各材料之间地块位置及面积信息的对应，尽可能以统一的位置信息准备相关项目材料。**其次是**建议后续开展类似多部门参与的项目时，完善材料归档管理，加强各部门之间的沟通联系，对于已完成补偿款支付的土地收储项目，建议对项目材料进行梳理，

并归集成完整的项目文档，在保障项目材料完整的同时，有助于避免材料的丢失与后续工作的管理。**最后是**若后续石滩镇人民政府开展类似转移支付资金提前下达项目时，注意在编制预算时，将需纳入年度预算的提前下达资金完整编入，提高预算编制的准确性与完整性。

二是建议完善财务单据信息的填报。建议填报报销原始单据时，需完整填报原始单据，明确财务支出流程各时间节点，体现财务信息的时效性，保障财务信息的准确性。

（二）加强绩效管理意识，完善项目绩效指标体系。

一是加强绩效管理意识，提升自评材料质量。建议开展绩效评价工作，提供相关自评材料时，注意绩效指标与自评材料之间的对应性，可对应自评材料中填报的完成情况进行材料梳理，完整提供佐证材料，保障绩效评价考核工作的准确性的同时，提高绩效评价考评工作的全面性。

二是建议完善绩效指标体系。**首先是**建议设置绩效目标时，全面体现项目的产出及效益，如年初预算申报设置的总体绩效目标及自评阶段设置的年度绩效目标中可增设“增加地方财政收入”“改善城市规划布局”等项目相关效益内容；绩效指标中可对应绩效目标增设经济效益指标“增加地方财政收入”（指标值“56,600 万元”）、社会效益指标“改善城市规划布局”（指标值“调整项目地块用途，改善城市规划布局”）。**其次是**建议设置绩效指标时注意绩效指标与指标值之间的匹配度，如可调整

“财政资金到位率”指标值为“100%”。最后是建议设置绩效指标时，注意明确各类指标分类含义，如生态效益指标用于反映相关产出对自然生态环境带来的影响和效果，即对生产、生活条件和环境条件产生的有益影响和有利效果，包括相关产出在当年及以后若干年持续形成的生态效益，建议调整“土壤环境质量满足相关用地要求”为产出质量指标。

附件：项目支出绩效自评复核表

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

2023 年 12 月

附件：项目支出绩效自评复核表

项目支出绩效自评复核表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分标准		单位自评情况	第三方复核情况	
				年度指标值	实际完成指标值	自评得分	复核情况	复核得分
资金过程	资金管理	预算支出执行率	10	本指标得分=(年度预算执行数/年度预算数)×10。		10	根据区土地开发储备中心提供的预付执行情况表及财务转移支付凭证,2022年财政到位资金为5,968.547202万元。	10
产出指标	数量指标	财政资金到位率	18	财政需到位资金5,968.547202万元	实际到位资金5,968.547202万元	18	根据区土地开发储备中心提供的预付执行情况表及财务转移支付凭证,2022年财政到位资金为5,968.547202万元。	18
	时效指标	按时支付土地补偿款	18	石滩镇政府在补偿款到账且满足协议约定支付条件后三个月内将款项支付给权属人。	石滩镇政府已按时支付土地补偿款,分别于2022年3月10日、2022年4月20日、2022年5月5日向支付3,677.257762万元、1,193.7094万元、1,097.58万元,合	18	根据《关于增城市中泰物资有限公司地块土壤污染状况初步调查报告评审意见的函》《土地移交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》,截至2021年1月6日,增城市中泰物资有限公司已完成《收回国有土地使用权协议》全部的补偿款支付条件。	9

一级 指标	二级 指标	三级 指标	分值	评分标准		单位自评 情况	第三方复核情况	
				年度指标值	实际完成指标值	自评得分	复核情况	复核得分
					计 5,968.547202 万元		根据区土地开发储备中心提供的财务转移支付凭证，广州市增城区财政局分别于 2022 年 2 月 23 日、2022 年 4 月 7 日向石滩镇人民政府下达转移支付资金 3,677.26 万元、2,291.29 万元。根据石滩镇人民政府提供的财政直接支付凭证，石滩镇人民政府分别于 2022 年 3 月 10 日、2022 年 4 月 20 日、2022 年 5 月 5 日向增城市中泰物资有限公司支付补偿 3,677.26 万元、1,193.71 万元、1,097.58 万元。石滩镇人民政府在补偿款到账且满足协议约定支付条件后三个月内完成了款项支付。	
				2022 年 5 月前完成 5,968.547202 万元补偿款支付工作	/	/	根据区土地开发储备中心提供的财务转移支付凭证，广州市增城区财政局分别于 2022 年 2 月 23 日、2022 年 4 月 7 日向	9

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分标准		单位自评情况	第三方复核情况	
				年度指标值	实际完成指标值	自评得分	复核情况	复核得分
							石滩镇人民政府下达转移支付资金 3,677.26 万元、2,291.29 万元。根据石滩镇人民政府提供的财政直接支付凭证，石滩镇人民政府分别于 2022 年 3 月 10 日、2022 年 4 月 20 日、2022 年 5 月 5 日向增城市中泰物资有限公司支付补偿 3,677.26 万元、1,193.71 万元、1,097.58 万元，基本按计划支付。	
	成本指标	成本控制情况	14	计划支付项目土地补偿款 5,968.547202 万元	实际支付项目土地补偿款 5,968.547202 万元	14	根据区土地开发储备中心提供的项目明细账及预付执行情况表，截至 2022 年 12 月 31 日，本项目共支出 5,968.547202 万元，按计划支付。	7
				不超出应支付补偿金额 5,968.547202 万元	/	/	根据区土地开发储备中心提供的项目明细账及预付执行情况表，截至 2022 年 12 月 31 日，本项目共支出 5,968.547202 万元，未超出应支付补偿金额。	7

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分标准		单位自评情况	第三方复核情况	
				年度指标值	实际完成指标值	自评得分	复核情况	复核得分
效益指标	社会效益	实现节约集约用地	15	土地竞得人按照规条件开工建设	土地竞得人已按居住用地用途开工建设，由原来的低效工业用地转变为居住用地。	15	根据《关于增城区石滩镇横岭村 40.408 亩建设用地规划条件的复函》（穗规划资源业务函〔2019〕12850 号），广州市规划和自然资源局于 2019 年 9 月 29 日以二类居住用地性质对项目规划条件进行确认，经区土地开发储备中心反馈，项目相关地块物业景业壹方天地已于 2022 年 3 月 14 日开盘，土地竞得人基本按照规定条件开工建设。	7.5
		盘活低效用地		落实地块周边整体规划，完善城市功能	/	/	根据《关于增城区石滩镇横岭村 40.408 亩建设用地规划条件的复函》（穗规划资源业务函〔2019〕12850 号），广州市规划和自然资源局于 2019 年 9 月 29 日以二类居住用地性质对项目规划条件进行确认。经区土地开发储备中心反馈，项	7.5

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分标准		单位自评情况	第三方复核情况	
				年度指标值	实际完成指标值	自评得分	复核情况	复核得分
							目相关地块物业景业壹方天地已于 2022 年 3 月 14 日开盘，一定程度上完善了城市功能，落实地块周边整体规划。	
	生态效益	土壤环境质量满足相关用地要求	15	土地再开发利用安全	土地开发期间，未发现土壤或地下水等存在异常情况	15	根据《关于增城市中泰物资有限公司地块土壤污染状况初步调查报告评审意见的函》，截至 2020 年 10 月 9 日，土壤及地下水环境状况符合相应要求，无需开展土壤污染状况详细调查和风险评估。但根据区土地开发储备中心反馈情况，广州市生态环境局增城分局、市规划和自然资源局增城区分局相关科室反馈未发现、未收到关于该地块开挖等施工过程异常情况的报告，相关部门反馈意见未一并提交相关材料，本指标酌情扣分。	7
		土壤环		保障人居环境安	/	/	根据《关于增城市中泰物资有	7.5

一级 指标	二级 指标	三级 指标	分值	评分标准		单位自评 情况	第三方复核情况	
				年度指标值	实际完成指标值	自评得分	复核情况	复核得分
		境质量		全			限公司地块土壤污染状况初步调查报告评审意见的函》，截至 2020 年 10 月 9 日，土壤及地下水环境状况符合相应要求，无需开展土壤污染状况详细调查和风险评估，对地块土壤污染状况开展调查，一定程度上有助于保障人居环境安全。	
满意 度指 标	服务 对象 满意 度指 标	土地权 属无争 议	10	土地开发期间,无 信访、无村民阻挠 施工情况发生	未发生信访、村民 阻挠土地竞得人施 工等事件	10	根据区土地开发储备中心反馈情况，土地开发期间未发生信访、村民阻挠土地竞得人施工等事件。	5
		对项目 进度的 满意度		原土地权属人、土 地竞得人均对项目 顺利推进感到满 意,实现多方共 赢	/	/	根据区土地开发储备中心反馈情况，土地开发期间未发生信访、村民阻挠土地竞得人施工等事件，但未见相关满意度调查文件，本指标酌情扣分。	4
小计（自评指标复核得			100	原始得分		100	/	98.5

一级 指标	二级 指标	三级 指标	分值	评分标准		单位自评 情况	第三方复核情况	
				年度指标值	实际完成指标值	自评得分	复核情况	复核得分
分 100*80%)			80	按权重换算得分		/	/	78.8
自评 工作 质量	组织 情况	自评组 织配合 情况	4	自评组织工作完善，及时提供自评材料，积极配合现场核查的得4分；自评材料提供不及时、不齐全或现场核查不配合的酌情扣分；自评材料报送不及时、不齐全，经催办仍未补齐，未提供现场核查点的不得分。		/	基本能及时提供自评材料，积极配合现场核查，但项目自评组织工作有待完善，自评材料内绩效指标设置存在绩效目标及绩效指标设置不够全面、部分绩效指标与指标值匹配度不足、部分绩效指标归类不够规范等问题，指标设置有待规范，综合以上情况扣1.5分。	2.5
	自评 材料 质量	自评结 果客观 性	6	①能够根据评分规则合理对每个指标赋分，且能够详述每个指标的得分与失分原因的，得3分，否则酌情扣分； ②佐证材料能与每个指标形成对应匹配关系的，得3分，否则酌情扣分。		/	该指标评分维持初始自评分析评分结果。 ①基本能够根据评分规则合理对每个指标赋分，且自评表中能够详述每个指标的得分与失分原因； ②部分佐证材料未能完全与每个指标形成对应匹配关系，如“实现节约集约用地”“土壤环境质量满足相关用地要求”	4

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分标准		单位自评情况	第三方复核情况	
				年度指标值	实际完成指标值	自评得分	复核情况	复核得分
							两个指标的佐证材料，未能佐证竞得人实际建设开发情况，且材料之间对应性不足，扣 2 分。	
		自评工作及时性	4	能在规定时间内组织完成自评工作，并按照市财政规定时间通过“绩效管理信息系统”报送自评材料的，得 4 分，未能及时完成的，不得分。		/	在规定时间内组织完成自评工作，并按照市财政规定时间通过“绩效管理信息系统”报送自评材料。	4
		自评分析准确性	6	单位自评原始得分总分数与自评指标复核得分总分数的分差≤5 分的，得 6 分；5 分<分差≤10 分的，得 3 分；10 分<分差≤20 分的，得 1 分。		/	该指标评分维持初始自评分析评分结果。单位自评原始得分总分数 100 分，自评指标复核得分总分数 90.5 分,分差为 9.5 分，本指标得 3 分。	3
小计（自评复核指标得分 100*20%）			20	按权重分值汇总得分		/	/	13.5
复核结果	累计得分						92.3	
	评价等级	■优 90 分≤得分≤100 分；□良 80 分≤得分<90 分； □中 60 分≤得分<80 分；□差 得分<60 分						