

# 2022 年度郑州市郑东新区合村并城祭城北 安置区（龙翔嘉苑）项目资金绩效评价报告

中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年五月



项目名称：郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目单位：郑东新区城镇建设领导小组办公室

编制单位：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司



编制人员：

主评人	蔡国强	资产评估师	蔡国强
审核	刘迪	资产评估师	刘迪
校核	连媛媛	资产评估师	连媛媛
编制	李晓利	资产评估师	李晓利

# 目 录

一、基本情况	4
(一)项目单位基本情况	4
(二)项目立项背景及目的、项目主要内容	4
(二)资金投入和使用情况、项目实施情况	9
(三)项目组织管理	13
(四)项目绩效目标	14
二、绩效评价结论	16
(一) 总体结论	16
(二) 绩效评价指标分析	16
1. 项目决策情况分析(20分)	20
2. 项目管理情况分析(20分)	27
3. 项目产出情况分析(30分)	31
4. 项目效果评价分析(30分)	35
三、主要成效及经验	45
(一)项目实施成效	45
(二)相关经验	46
四、存在问题和原因分析	47
(一)绩效目标设置的合理性、科学性有待提高	47
(二)项目前期工作有待进一步加强	47
(三)配套设施不完善,居住体验不理想	47

(四) 项目实际收入未达到预期 .....	48
五、 改进建议 .....	48
(一) 增强绩效目标管理意识, 科学合理设置绩效指标 .....	48
(二) 细化实施方案, 强化项目前期工作 .....	49
(三) 加强管理与沟通, 提高安置房居住质量 .....	49
(四) 注重项目预期收益实现程度 .....	50
附件一 绩效评价工作开展情况 .....	51
附件二 绩效评价指标分析 .....	63
附件三 项目绩效评价指标体系评分表 .....	65
附件四 绩效评价问题清单 .....	67
附件五 项目调查问卷 .....	68

# 郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目 专项债券资金绩效评价总览表

<b>一、项目预算资金安排和使用情况</b>		
项目名称：郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目		
项目资产登记管理单位：郑东新区城镇建设领导小组办公室		
2022 年度预算资金安排	35493.94 万元	
其中：	当年发行专项债券 20000.00 万元	上年结转债券资金 15493.94 万元
当年实际支出：	34650.32 万元（预算执行率 97.62%）	
<b>二、项目绩效目标</b>		
<b>（一）绩效目标</b>		
解决祭城北区域的拆迁居民的安置问题，为棚户区改造以及 9821 位村民提供充足的周转安置房源及配套的商业服务，促使棚户区改造顺利进行，改善祭城北区域群众居住环境，完善社区功能及配套设施，提高生活质量及生活水平，提高居民收入，提升郑东新区城市形象；增强城市防灾减灾能力；提升城市环境品质，实现土地资源价值最大化，促进和谐社会的建设。		
<b>（二）主要指标</b>		
1.集约用地、拉动当地投资和消费。2.优化人居环境、保障区域内生活水平提高。		
<b>三、实施成效</b>		
<p><b>一是实现土地集约利用，优化人居环境。</b>祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目的实施，有效解决原征收土地上房屋使用年限久、基础设施配套不齐全、环境脏乱差等问题，有利于促进城乡建设用地合理布局和土地节约集约利用，助力保障和促进经济社会可持续发展。有利于提升郑东新区的城市品味和对外形象，进一步优化了人居环境，增强居民幸福感。</p> <p><b>二是专项债资金的投入，缓解财政压力，加速项目进度。</b>2021 年以后，受疫情影响，财政压力与日俱增，剩余 20 多亿的资金缺口影响着项目的进展。该项目计划申请使用债券资金总额 143600.00 万元，专项债资金的注入，一定程度上极大的缓解了财政压力，通过整合现有土地资源，盘活了项目未来收益，加快了项目建设进度。</p>		
<b>四、主要问题及有关建议</b>		

**(一)主要问题**

- 1.绩效目标设置的合理性、科学性有待提高。
- 2.项目前期工作有待进一步加强。
- 3.配套设施不完善，居住体验不理想。
- 4.项目实际收入未达到预期。

**(二)有关建议**

- 1.增强绩效目标管理意识，科学合理设置绩效指标。
- 2.细化实施方案，强化项目前期工作。
- 3.加强管理与沟通，提高安置房居住质量。
- 4.注重项目预期收益实现程度

**五、评分得分和等级**

一级指标	分值	得分	得分率
决策	20	15.00	75.00%
管理	20	19.53	97.65%
产出	30	23	76.67%
效益	30	28.54	95.13%
合计	100	86.07	86.07%

绩效评价得分：86.07

评价结果等级：良

## 报告摘要

为加强财政支出管理,提高财政资金使用效益,根据《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)、《郑东新区党工委郑东新区管委会关于全面推进预算绩效管理的实施意见》(郑东发〔2020〕110号)、《河南省财政厅关于开展2022年度专项债券项目资金重点绩效评价工作的通知》(豫财债函〔2023〕16号)等文件规定,郑州市郑东新区财政局(审计局)委托第三方专业机构中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司(以下简称“中建银评估公司”)对“2022年度郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区(龙翔嘉苑)”项目(以下简称“祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目”)的实施情况开展专项债券项目资金重点绩效评价,被评价项目实施单位为郑东新区城镇建设领导小组办公室,评价年度为2022年度,即评价基准日为2022年12月31日。

为更加客观、科学地对2022年度祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目资金的使用绩效进行评价,中建银评估公司组建专门的项目绩效评价小组(以下简称“评价小组”),制定绩效评价实施方案。经过前期资料收集与分析、开展座谈会、现场勘察核实和问卷调查等环节,评价小组依据评价指标体系对项目决策、项目管理、项目产出和项目效益等四个方面进行综合评价。项目绩效评价综合得分86.07分,绩效评价等级为:“良”。

## 一、基本情况

### (一) 项目单位基本情况

郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目由郑州市郑东新区建设局下设的郑东新区城镇建设领导小组办公室负责组织实施与管理。

2015年3月24日,为加快推进郑东新区城镇建设进程,优化城镇综合功能。郑东新区管委会办公室研究决定对郑东新区城镇建设领导小组办公室工作职责进行明确,下设三个工作部,分别为:综合工作部、安置工作部、拆迁工作部。具体办公室主要职责如下:

- 1.负责全区棚户区改造及其他新型城镇化建设的组织协调工作。
- 2.负责安置房建设和村庄拆迁工作的实施推进、组织协调、数据统计、督查和考核等工作。

### (二) 项目立项背景及目的、项目主要内容

#### 1.项目背景及目的

合村并城是城市发展的一个新阶段,是随着生产力的发展而促进城乡(村)居民生产方式、生活方式和居住方式变化的过程,是城乡(村)人口、技术、资本、资源等要素相互融合,互为资源,互为市场,互相服务,逐步达到城乡(村)之间在经济、社会、文化、生态上协调发展的过程。

2011年11月7日,郑州市人民政府发布《关于合村并城工作的指导意见》(郑政文〔2011〕257号)文件,文件指出:“各县(市、



区)人民政府, 市人民政府各部门,各有关单位, **要加快郑州都市区建设为主线, 全面实施合村并城战略, 坚持统筹城乡经济社会发展”,** 进一步抢抓机遇, 创新体制,着力推进产业结构和城乡结构调整,着力保障和改善民生, **切实改善农村生产生活条件,促进农民持续增收,** 加快城市(镇)、组团、产业集聚区规划的实施, 推动中原经济区实现跨越式发展。

为加快郑州市城镇化进程, 全面推进合村并城工作的开展, 2012年1月, 郑州市人民政府下发了《关于将二七区马寨镇区等31个合村并城项目列入市试点计划的通知》(郑政文〔2012〕6号文), 根据区政府(管委会)申请, 经市合村并城办公室组织市发展改革委、国土资源局、规划局、城建委等单位论证审查, 将二七区、金水区、惠济区、中原区、管城回族区、郑州高新区、郑州经济开发区、郑东新区等区共计31个合村并城项目列入市试点计划。郑东新区合村并城试点项目就包括了合村并城祭城南、柳林、祭城北等3个安置区项目。**该项目涉及拆迁4个行政村(17个自然村), 安置人数约9821人。** 涉及拆迁村庄小郭村、花庄、南录庄、小郭庄, 对上述4个行政村实行; 统一规划、统一合并、整体搬迁, 形成人口集中、布局合理、设施配套、环境优美的新村庄。通过村庄整合有利于提高项目区村民的生活质量, 促进区域经济社会的发展, 推动郑州市的城镇化进程。

2012年6月30日郑东新区管委会按照“郑政文〔2011〕257号”文件要求, 以《郑东新区合村并城试点项目安置建设实施方案》和《郑

东新区龙湖地区控制性详细规划》为依据,发布《关于祭城北安置区建设有关问题的通知》(郑东文〔2012〕133号)文件。

### 1) 项目规划及用地

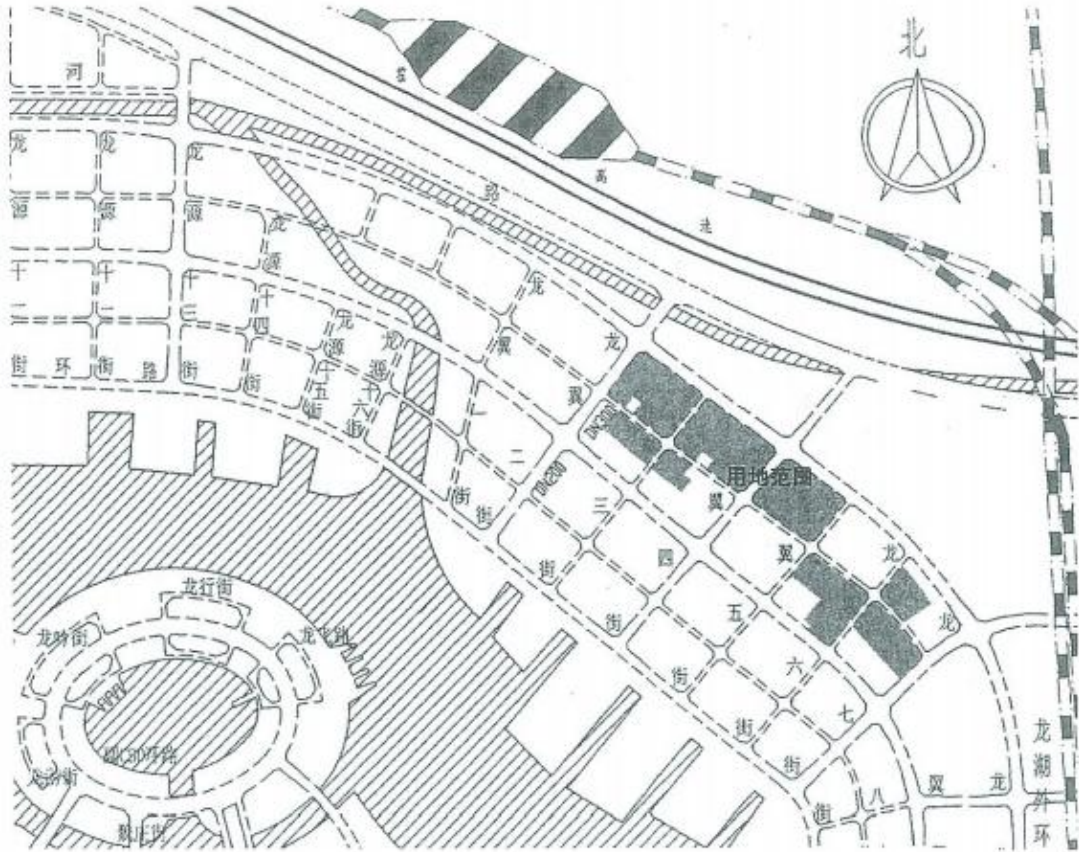
按照管委会文件要求,祭城北安置区建设用地面积为525.86亩。项目选址在祭城北安置区中的9个地块,其中:宗地一位于龙北二路南、龙湖中环路北,龙翼六街西(B6-05-04);宗地二位于龙北二路南、龙翼五街东(B6-05-01);宗地三位于龙北二路北、龙湖外环路南,龙翼六街东(B6-03-02);宗地四位于龙北二路北、龙湖外环路南,龙翼四街东(B6-01-02);宗地五位于龙北二路北、龙湖外环路南龙翼四街西(B4-03-04);宗地六位于龙北二路北、龙湖外环路南,龙翼三街东(B4-03-02);宗地七位于龙北二路北、龙湖外环路南,龙翼二街东(B4-02-02);宗地八位于龙北二路北、龙湖外环路南,龙翼二街西(B2-05-03);宗地九位于龙北二路北、龙湖外环路南,龙翼一街西(B2--04-02);用地性质为居住(村民安置)用地。

### 2) 建设单位及建设规模

文件明确了由郑东新区管委会委托河南东龙控股集团有限公司负责祭城北安置区的安置房建设。项目用地按照《郑州市人民政府关于合村并城工作的指导意见》(郑政文〔2011〕257号)文件精神,以划拨方式供应给河南东龙控股集团有限公司,用于安置房建设。该项目计划建设安置房约98.2万平方米(不含地下建筑),项目预计投资约58亿元。

2012年12月6日上午,郑东新区管委会主任吴福民在管委会1413会议室主持召开郑东新区合村并城工作会议,会议研究决定将祭城北安置区原安置用地选定的2个地块:宗地八龙翼二街西(B2-05-03)、宗地九龙翼一街西(B2--04-02)不再用于合村并城安置区建设。将原宗地七位于龙翼二街东(B4-02-02)改为龙湖外环路南、龙翼二街东、龙北二路北(B4-02-02西),使用权面积36494平方米。

新增宗地八位于龙北二路南、龙翼二街东、龙翼三街西(B4-04-01东),使用权面积26428平方米;新增宗地九位于龙北二路南、龙翼三街东(B4-05-01),使用权面积16311平方米;新增宗地十位于龙北二路南、龙翼六街东、龙翼七街西(B6-06-01),使用权面积为45433平方米,用地性质为高中,调整为村民安置用地,容积率2.8,建筑高度60米。新选址地块多出面积1058平方米从龙湖外环路南、龙翼六街东、龙北二路北(B6-03-02)地块扣除,使用权面积变更为27001.43平方米,安置区地块总面积不变。



2014年6月27日,根据《河南省住房和城乡建设厅河南省财政厅关于下达2014年城市棚户区改造计划的通知》(豫建住保〔2014〕17号),将该项目列入河南省棚户区改造计划。

## 2.项目主要内容

根据《关于《郑东新区合村并城祭城北安置区建设工程可行性研究报告的批复》(郑东计财〔2013〕103号),该项目总建设用地面积350748.94m<sup>2</sup>(合:525.86亩),总建筑面积1338652m<sup>2</sup>,其中地上建筑面积928734m<sup>2</sup>;地下建筑面积409917.7m<sup>2</sup>,地下建筑主要为人防兼停车场。

项目选址在祭城北安置区中的10个地块,其中:宗地一位于龙湖

中环路北、龙翼六街西(B6-05-04);宗地二位于龙北二街南、龙翼五街东(B6-05-01);宗地三位于龙湖外环路南、龙翼六街东(B6-03-02);宗地四位于龙湖外环路南、龙翼四街东(B6-01-02);宗地五位于龙湖外环路南、龙翼四街西(B4-03-04);宗地六位于龙湖外环路南、龙翼三街东(B4-03-02);宗地七位于龙湖外环路南、龙翼三街西(B4-02-02);宗地八位于龙翼三街西、龙北二路南(B4-04-01);宗地九位于龙翼三街东、龙北二路南(B4-05-01);宗地十位于龙翼六街东、龙北二路南(B6-06-01)。

该项目总投资估算约为 576114 万元，按照《关于祭城北安置区建设有关问题的通知》（郑东文〔2012〕133号）文件，由郑东新区管委会委托河南东龙控股集团有限公司负责祭城北安置区的安置房建设。

## （二）资金投入和使用情况、项目实施情况

### 1.实施情况

2013年12月、2014年10月、2015年1月、2022年9月，河南东龙控股集团有限公司分别对祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目的实施进行公开招标采购。按规定程序进行开标、评标。项目共分为十四个标段，最终依法确认江苏江都建设集团有限公司等14个总包施工单位中标该项目。

表 1.1 祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目施工情况表

序号	中标公司	中标标段	工期	合同额(万元)	备注
1	江苏江都建设集团有限公司	第一标段	2014.01.10-2015.10.31	14556.022	660天

2	中天建设集团有限公司	第二标段	2014.01.10-2015.10.31	16303.25	660天
3	河南天河建设工程有限公司	第三标段	2014.01.10-2015.10.31	20107.73	660天
4	郑州建工集团有限公司	第四标段	2014.01.10-2015.10.31	15032.29	660天
5	河南省大成建设工程有限公司	第五标段	2014.01.10-2015.10.31	19805.51	660天
6	中州万基城市建设有限公司	第六标段	2015.02.27-2016.12.18	13752.56	660天
7	郑州市第一建筑工程集团有限公司	第七标段	2015.02.27-2016.12.18	21679.18	660天
8	河南五建建设集团有限公司	第八标段	2015.02.27-2016.12.18	21045.93	660天
9	河南省第建筑工程集团有限责任公司	第九标段	2015.02.27-2016.12.18	23641.24	660天
10	河南国基建设集团有限公司	第十标段	2015.05.06-2017.01.24	22104.04	630天
11	郑州建工集团有限公司	第十一标段	2015.05.15-2017.02.03	20877.42	630天
12	河南省第一建工集团有限责任公司	第十二标段	2015.05.06-2017.01.24	24389.56	630天
13	河南建总国际工程有限公司	第十三标段	2015.05.06-2017.01.24	21046.47	630天
14	江苏省江建集团有限公司	第十四标段	2015.05.06-2017.01.24	12821.50	630天
合计				267162.70	

依据《建设工程施工合同》，该项目计划于2014年1月开工，2017年完工，建设工期3年。因高压线影响，该标十标段的62#楼及对应地库工程一直不具备施工条件，2022年由于高压线已拆除，根

据郑东会纪〔2020〕77号文并结合实际情况，本着公平公正的原则，河东龙控股集团有限公司与河南优德建筑工程有限公司针对郑东新区合村并城城北安置区(龙翔嘉苑)目宗地六62#楼及周边地库工程施工签订《建设工程施工合同》，项目约定于2023年10月2日完工。

## 2.资金投入及使用情况

根据《关于郑东新区合村并城祭城北安置区建设工程可行性研究报告的批复》(郑东计财〔2013〕103号)，该项目总投资估算约576114万元，其中：其中建设工程费用300201万元、安装工程费用43850万元，设备购置费用26922万元，建设期利息费用18995万元，其他费用186146万元。项目资金来源为：财政配套资金。

根据代建公司河东龙控股集团有限公司提供的资金支付审批单、记账凭证等资料，河东龙控股集团有限公司于2014年5月26日开始申请第一笔祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目建设费用，截至评价基准日，实际支出共385844.83万元(其中包含2021年度支付区域内“郑州7.20”抗洪救灾资金169万元)。

2022年度，该项目专项债资金批复金额为35493.94万元。2022年实际支出专项债资金34650.32万元，2022年专项债支付率为97.62%。经核查，财务资料真实完整，按制度核算、按规定用途和标准使用债券资金。资金支付情况如下表：

表 1.2 2022 年郑东新区合村并城祭城北安置区项目资金使用情况表

序号	签订合同类别	合同金额汇总（万元）	合同计划付款汇总（万元）	2022 年资金计划汇总表（分解到一至四季度）	一季度	二季度	三季度	四季度	备注说明
1	A 设计类合同	3563.1428060	3720.5162220	191.242900	67.0429		124.2000		
2	B 咨询、招标代理	169.7671500	8504.0754900	2.691660				2.6917	
3	C 施工类合同	335726.1300100	255729.3014120	30815.139174	8700.00	3800.00	13200.00	5115.1392	
4	D 监理类合同	3215.9400000	2433.8825250	455.149475		255.1495	200.00		
5	E 采购类合同	9226.6460000	7475.1335060	0.00					
6	F 其他合同	4800.6218250	4477.7221930	352.780413			292.7804130	60.00	
7	G 类(土地) 合同	59615.5828780	59215.5828780	0.00					
8	H 类水、电、气、暖等费用	15868.8140670	11851.4222170	4019.420050				4019.4200500	
	费用汇总	432186.6447360	353407.6364430	35836.423672	8767.0429000	4055.1494750	13816.9804130	9197.2508839	



### （三）项目组织管理

#### 1.财政部门

郑东新区财政局（审计局）将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）及《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，同意上级财政采取适当方式扣回。

#### 2.主管部门

主管部门应按照专项债券发行和管理的要求，根据本项目的收入、成本等因素，督促、监督并做好本项目入库的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案，做好专项债券年度入库及与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目还本付息。

#### 3.项目单位

项目单位应严格按照工程进度对总承包施工企业提出的付款申请和相关要件进行严格审核后按照合同约定拨付，以保证本项目的资金专款专用和工程进度需要。

关于债券本息偿付，由项目单位应按照偿付节点和期限，定时定期将偿付利息和本金支付至本级财政部门指定账户，保证组织好债券本息的到期支付，保证逐级向上级财政缴纳当期应当承担的还本付息资金。

对于项目运营服务成本支出，应加强预算管理，严格预算支出，在保证正常服务的前提下，严格成本支出审批。对预算外支出将及时上报并严格履行审批程序。

#### （四）项目绩效目标

根据城镇建设领导小组办公室 2022 年度《地方政府专项债项目支出绩效目标申报表》，城镇建设领导小组办公室制定了项目的总体绩效目标及年度绩效目标，具体如下：

##### 1.项目总体绩效目标

解决祭城北区域的拆迁居民的安置问题，为棚户区改造以及 9821 位村民提供充足的周转安置房源及配套的商业服务，促使棚户区改造顺利进行，改善祭城北区域群众居住环境，完善社区功能及配套设施，提高生活质量及生活水平，提高居民收入，提升郑东新区城市形象；增强城市防灾减灾能力；提升城市环境品质，实现土地资源价值最大化，促进和谐社会的建设。

##### 2.年度绩效目标

###### ①2022 年度目标

按建设项目规划及时完成竣工、验收、移交等工作并投入使用，

落实 35836.43 万元地方政府专项债券支付相关工作。

## ②2022 年度具体绩效指标

2022 年度具体产出指标、效益指标、满意度指标如下表所示:

表 1.3 专项债项目绩效目标申报表(2022 年度)

项目名称		郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目					
主管部门		郑州市郑东新区建设局		单位名称		郑东新区城镇建设领导小组办公室	
项目资金 (万元)		实施期资金总额:	576114.0 0 万元	年度资金总额:		35836.43 万元	
		其中: 债券资金	143600 万 元	其中: 债券资金		35836.43 万元	
		其他资金	432514 万 元	其他资金		0 万元	
绩效目标	实施期目标				年度目标		
	该项目涉及小郭村(小郭村、河西村、十三连、马皮靴、马庄)、南录庄(南录庄、西录庄、南宋庵、小柳林、宋庵、南李庄、庙东庄、王家庄)、花庄、新村(新村、李庄、后录庄), 共计安置 9821 人。通过项目建设, 可进一步推动合村并城的进展, 改善当地村民住房条件, 提升其生活品质, 才能调动人民的积极性和创造性, 对构建和谐、稳定、发展的文明城市具有重要意义				该项目涉及小郭村(小郭村、河西村、十三连、马皮靴、马庄)、南录庄(南录庄、西录庄、南宋庵、小柳林、宋庵、南李庄、庙东庄、王家庄)、花庄、新村(新村、李庄、后录庄), 共计安置 9821 人。通过项目建设, 可进一步推动合村并城的进展, 改善当地村民住房条件, 提升其生活品质, 才能调动人民的积极性和创造性, 对构建和谐、稳定、发展的文明城市具有重要意义		
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	总建筑面积	≥1338652 m <sup>2</sup>	数量指标	总建筑面积	≥1338652 m <sup>2</sup>
			安置人数	≥9821 人		安置人数	≥9821 人
		质量指标	工程验收合格率	100%	质量指标	工程验收合格率	100%
			专项债券资金使用	专款专用		专项债券资金使用	专款专用
		时效指标	专项债券资金使用及性	及时	时效指标	专项债券资金使用及性	及时
		成本指标	专项债资金控制	≤143600 万元	成本指标	专项债资金控制	≤35836.43 万元
指 益	经济效	集约用地、	促进	经济效益	集约用地、	促进	

	益指标	拉动当地投资和消费		指标	拉动当地投资和消费	
	社会效益指标	优化人居环境、保障区域内生活水平提高	促进	社会效益指标	优化人居环境、保障区域内生活水平提高	促进
	生态效益指标	改善区域内卫生环境	改善	生态效益指标	改善区域内卫生环境	改善
满意度指标	服务对象满意度指标	主管部门满意度	满意	服务对象满意度指标	主管部门满意度	满意
		社会公众满意度	满意		社会公众满意度	满意
	.....			.....		

## 二、绩效评价结论

### （一）总体结论

2022 年度郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目专项债券资金绩效评价得分 86.07 分，评级为“良”。

### （二）绩效评价指标分析

绩效评价指标分析主要分为绩效评价指标体系介绍和项目绩效综合评价情况分析。

#### 绩效评价指标体系介绍：

根据《郑东新区党工委郑东新区管委会关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（郑东发〔2020〕110 号）、《河南省财政厅关于开展 2022 年度专项债券项目资金重点绩效评价工作的通知》（豫财债函〔2023〕16 号）结合项目的个性化特点，设置了决策、管理、产出和效益 4 个一级指标项目绩效评价指标；根据项目特点每个一级指标分

别设置了二级指标和三级指标，指标说明和评分标准清晰明确，绩效评价指标体系详见附件 1。评价采用定量分析与定性评价相结合的比较法，总分由各项指标得分汇总形成，客观评价专项债券资金使用绩效。

根据《河南省财政厅关于开展 2022 年度专项债券项目资金重点绩效评价工作的通知》（豫财债函〔2023〕16 号），评价结果依据评价得分评为优、良、中、差四级。分值评级标准如表 2.1 所示。

表 2.1 评级标准

分值范围	绩效级别
90≤得分≤100	优
80≤得分<90	良
60≤得分<80	中
得分<60	差

#### 项目绩效综合评价情况分析：

该项目绩效评价包括决策、管理、产出和效益 4 个一级指标，根据项目特点共设置了 12 个二级指标、26 个三级指标，具体指标说明和评分标准详见附件 1 绩效评价指标体系表。根据各项指标得分情况合计，该项目绩效综合评价得分为 **86.07 分**，处于评级标准中的“80-90 分”一档，故该项目综合评级结果为“良”。

该项目决策、管理、产出和效益 4 个一级指标实际得分与权重之间存在偏差，其中决策指标和效益指标得分与权重偏离程度较小，说明其完成情况较好；管理指标和产出指标得分与权重有一定程度偏离，说明项目效益还有待提高。

表 2.2 2022 年度郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目资金得分表

一级指标		二级指标		三级指标		评价得分	得分率
名称	分值(分)	名称	分值(分)	名称	分值(分)		
决策	20	项目立项	1	立项依据充分性	1	1	100.00%
				立项程序规范性	1	1	100.00%
		专项债券申请情况	11	支持领域合规性	2	2	100.00%
				手续办理完备性	4	4	100.00%
				项目文本科学性	5	4	80.00%
		绩效管理情况	7	事前绩效评估	1	1	100.00%
				绩效目标设定	2	1	50.00%
				绩效目标合理性	2	1	50.00%
				绩效指标明确性	2	0	0.00%
		管理	20	资金管理	10	纳入预算情况	1
资金使用规范性	3					3	100.00%
资金支出进度	4					3.53	88.25%
专项债券本息偿还计划执行情况	2					2	100%
项目管理	6			项目建设	6	6	100.00%
资产管理	2			项目竣工后资产备案和产权登记情况	2	2	100.00%

		其他管理	2	债券项目信息公开、项目信息填报、问题整改及其他管理问题	2	2	100.00%
产出	30	项目建设	22	建设进度	7	7	100.00%
				建设质量	8	8	100.00%
				建设成本	7	7	100.00%
		项目运营	8	项目运营收入和收益情况	8	1	12.5%
效益	30	项目效益	12	经济效益	4	4	100.00%
				社会效益	4	3.7	92.5%
				生态效益	4	4	100.00%
		带动作用	8	带动投资	4	4	100.00%
				支持发展	4	4	100.00%
		公平性	10	实施机构及政府相关部门满意度	3	2.5	83.33%
				社会公众满意度	7	6.34	90.57%
<b>合计</b>	<b>100</b>		<b>100</b>		<b>100</b>	<b>86.07</b>	<b>86.07%</b>

从表 2.2 中 26 个三级指标得分率看，该项目立项依据充分性、立项程序规范性、支持领域合规性、手续办理完备性、事前绩效评估、绩效目标设定、绩效目标合理性、绩效指标明确性、资金使用规范性、项目建设、项目竣工后资产备案和产权登记情况、实施程序、建设进度、建设质量、建设成本、经济效益、社会效益、生态效益、带动投资、支持发展指标得分率达 100%，实施情况较好；但专项债券本息偿还计划执行情况指标、运营收入和收益指标得分率较低，相关实施

工作有待进一步提高。

### 1. 项目决策情况分析（20分）

决策分析指标主要从项目立项、专项债券申请情况和绩效管理情况三个方面考核立项依据充分性、立项程序规范性、支持领域合规性、手续办理完备性、项目文本科学性、事前绩效评估、绩效目标设定、绩效目标合理性、绩效指标明确性等。指标分值20分，得分15.00分，得分率75.00%。

表 2.3 项目决策分析指标得分表

一级指标		二级指标		三级指标		评价得分	得分率		
名称	分值(分)	名称	分值(分)	名称	分值(分)				
决策	20	项目立项	1	立项依据充分性	1	1	100.00%		
				立项程序规范性	1	1	100.00%		
		专项债券申请情况	11	支持领域合规性	2	2	100.00%		
				手续办理完备性	4	4	100.00%		
				项目文本科学性	5	4	80.00%		
		绩效管理情况	7	事前绩效评估	1	1	100.00%		
				绩效目标设定	2	1	50.00%		
				绩效目标合理性	2	1	50.00%		
				绩效指标明确性	2	0	0%		
		合计					20	15.00	75.00%



**(1) 项目立项（分值 2 分，得 2 分，得分率 100%）**

**① 立项依据充分性（分值 1 分，得 1 分）**

根据郑州市人民政府发布《关于合村并城工作的指导意见》（郑政文〔2011〕257号）、《关于将二七区马寨镇区等 31 个合村并城项目列入市试点计划的通知》（郑政文〔2012〕6号文），和郑东新区管委会按照“郑政文〔2011〕257号”文件要求发布《关于祭城北安置区建设有关问题的通知》（郑东文〔2012〕133号）文件，由郑东新区管委会委托河南东龙控股集团有限公司负责祭城北安置区的安置房建设。项目用地按照《郑州市人民政府关于合村并城工作的指导意见》（郑政文〔2011〕257号）文件精神，以划拨方式供应给河南东龙控股集团有限公司，用于安置房建设，负责项目建设管理工作。

该项目立项符合国家法律法规、国民经济和社会发展规划和相关政策，与项目单位职责中“负责安置房建设和村庄拆迁工作”职责相匹配，属于公共财政支持范围，是否符合中央、地方事权支出责任划分原则。

**② 立项程序规范性（分值 1 分，得 1 分）**

河南东龙控股集团有限公司编制《郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目实施方案(征求意见稿)》，经征询郑东新区财政局、建设局等部门意见后形成《方案》并上报管委会审议，审议通过后委托编制完成《郑东新区合村并城及城北安置区(龙翔嘉苑)建设工程可行性研究报告》，并报送郑州市郑东新区财政局（审计局）

（原郑州市郑东新区计划财政局）审批。郑州市郑东新区财政局（审计局）根据《郑州市人民政府关于合村并城工作的指导意见》（郑政文〔2011〕257号）、《郑东新区合村并城试点项目安置建设实施方案》、《郑东新区管委会关于祭城北安置区建设有关问题的通知》（郑东文〔2012〕133号）和《郑东新区管委会关于合村并城等相关工作的会议纪要》（郑东会纪〔2012〕80号）文件精神，以及该项目《可行性研究报告》，郑州市郑东新区财政局（审计局）批复同意河南东龙控股集团有限公司负责组织郑州市郑东新区祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目；同时批复了项目地址、内容及规模、投资总额，项目建设和资金来源等内容。

根据《河南省住房和城乡建设厅河南省财政厅关于下达 2014 年城市棚户区改造计划的通知》（豫建住保〔2014〕17号），将郑东新区祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目列入河南省棚户区改造计划。该项目立项符合棚改项目立项程序要求，具有前期可行性研究报告，经过多部门意见及集体会议协商，论证充分。

依据以上评分情况，项目立项指标评分扣 0 分，得 2 分。

**（2）专项债券申请情况（分值 11 分，得 10 分，得分率 90.90%）**

**①支持领域合规性（分值 2 分，得 2 分）**

该项目申报领域属于《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）文件九大领域中的“棚户区改造”领域，符合财政部文件规定

的专项债券支持领域和方向。

该项目属于具有一定收益的公益性项目，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求，且收益自求平衡。此项得 2 分。

② 手续办理完备性（分值 4 分，得 4 分）

截至评估基准日，根据郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目的进展情况，该项目已经取得以下审批手续：

1) 该项目已于 2013 年 8 月 21 日，取得郑州市郑东新区财政局（审计局）（原郑东新区管委会计计划财政局）《关于郑东新区合村并城祭城北安置区建设工程可行性研究报告的批复》（郑东计财〔2013〕103 号）；

2) 该项目已于 2013 年 12 月 6 日，取得郑州市环境保护局《关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目环境影响报告书（报批版）的批复》（郑环审〔2013〕192 号）；

3) 该项目已于 2017 年 1 月 11 日，取得郑东新区发展改革和统计工作办公室《关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）初步设计的批复》（郑东发改统计发改〔2017〕1 号）；

4) 《建设工程规划许可证》（宗地一-宗地十）；

5) 《建设用地规划许可证》（宗地一-宗地十）；

6) 《建筑工程施工许可证》（宗地一-宗地十）。

该项目前期勘察、设计手续符合招标投标的相关规定和程序，项目施工前按规定进行工程、监理公开招标，同时办理完成了相关手续。

③项目文本科学性（分值 5 分，得 4 分）

2020 年郑州市郑东新区财政局（审计局）分别委托江苏现代资产管理顾问有限公司、河南恒新会计师事务所（普通合伙）、河南天基律师事务所编制郑州市郑东新区棚户区改造项目的《实施方案》《收益和融资平衡方案》《法律意见书》。

根据《2022 年郑东新区合村并城祭城北安置区建设工程资金计划付款汇总表》，郑东新区合村并城祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目 2022 年度计划使用资金总额为 35836.44 万元，其中 2022 年债券资金 20000.00 万元，结转上年债券资金 15836.44 万元。

根据郑东新区城镇建设领导小组办公室针对祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目 2022 年度资金批复，该项目 2022 年度批复资金为 35493.94 万元。

2022 年度项目债券实际使用资金 34650.32 万元，债券使用率为 97.62%。项目实施方案中专项债券申请额度与实际需求相匹配、发行时间和期限、风险机制等是合规、科学。

根据《2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目实施方案》描述：龙翔嘉苑项目区域内共整理出可出让用地面积为 987.71 亩，其中住宅用地 752.11 亩、商业用地 235.60 亩预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地

位置因素，预估 2022 年住宅用地土地出让基础地价为 2000 万元/亩，商业用地出让基础地价为 700 万元/亩。

在《2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目实施方案》中，未明确列示龙翔嘉苑项目可出让用地面积为 987.71 亩具体为哪些地块以及具体地理位置（其中标黄区域为拟出让地块）。



评价期间，绩效评价小组在“中国土地网”站的搜索结果和与郑东新区国土资源局访谈了解的情况一致，2022 年该区域暂未有拟出让的地块出让。因此该项目收入预测失真，此项扣 1 分。

依据以上评分情况，专项债券申请情况指标评分扣 1 分，得 10 分。

### **(3) 绩效管理情况（分值 7 分，得 3 分，得分率 42.86%）**

#### **① 事前绩效评估（分值 1 分，得 1 分）**

2021 年 6 月 10 日，财政部印发《关于地方政府专项债券项目资

金绩效管理的通知》（财预〔2021〕61号），文件要求申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。该项目实施方案于2020年编制，在“财预〔2021〕61号”文件发布之前，故此项不予以扣分。

②绩效目标设定（分值2分，得1分）

该项目的绩效总目标为祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目拆迁安置房整体完成且通过验收。阶段性目标为项目中土建工程、装修工程及土方、给排水、消防、供电、绿化、照明配电等各分项工程项目按时按质按量完成。

评价小组通过审阅城镇建设领导小组办公室2022年度《地方政府专项债项目支出绩效目标申报表》，认为其项目支出绩效目标完整性较好，设置了绩效总体目标和年度目标，并相应设置了产出指标、效益指标和满意度指标。绩效目标设定符合申报专项债要求的绩效目标。但是根据评价小组查阅祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目专项债报送资料，未见盖章版绩效目标随项目其他资料一同报送省财政厅。

该小项分值2分，扣1分，得1分。

③绩效目标合理性（分值2分，得1分）

项目建设内容及规模目标满足拆迁安置需求，数量指标与棚改安置房建设任务指标相匹配，项目资金预算目标、成本指标等经过财政审批，均属于合理范围。但该项目绩效目标中，实施期绩效目标与年度绩效目标本质上并无差别。该小项分值2分，扣1分，得1分。

## ④绩效指标明确性(分值2分,得0分)

该项目对建设规模、建设内容、建设数量、投资估算、服务对象满意度等方面都设置了较为具体的数据标准,能较好地衡量项目的产出和满意度。但在效益指标方面采用“有效保障”“有所满足”“有所保障”等定性描述,没有量化指标,较难准确地衡量项目的效益。该小项分值2分,扣2分,得0分。

依据以上评分情况,绩效管理情况指标评分扣4分,得3分。

综上所述,祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目决策赋分20分,评价扣分5分,得分15.00分。

## 2. 项目管理情况分析(20分)

管理分析指标主要从资金管理、项目管理、资产管理、其他管理四个方面考察项目的资金支付、项目管理规范性、资产权属、其他管理情况。指标分值20分,得分19.53分,得分率97.65%。

表 2.4 项目管理分析指标得分表

一级指标		二级指标		三级指标		评价得分	得分率
名称	分值(分)	名称	分值(分)	名称	分值(分)		
管理	20	资金管理	10	纳入预算情况	1	1	100.00%
				资金使用规范性	3	3	100.00%
				资金支出进度	4	3.53	88.25%
				专项债券本息偿还计划执行情况	2	2	100%
		项目管理	6	项目建设	6	6	100.00%

		资产管理	2	项目竣工后资产备案和产权登记情况	2	2	100.00%
		其他管理	2	实施程序	2	2	100.00%
合计					20	19.53	97.65%

### （1）资金管理（分值 10 分，得 9.53 分，得分率 80.03%）

#### ①纳入预算情况（分值 1 分，得 1 分）

2020 年 5 月 11 日，为进一步加强郑东新区地方政府专项债券组织领导和统筹协调,更好发挥专项债稳投资、扩内需、补短板作用，郑州市郑东新区管理委员会发布《关于建立郑东新区政府专项债券项目申报发行使用工作机制的通知》（郑东办〔2020〕24 号），将专项债券收支、还本付息和专项收入等纳入预算管理，同时要求各局委配合财政局推动郑东新区政府专项债券申报发行工作，财政局协调、指导、督促各相关局(办)、单位依法合规加快专项债资金使用进度，提高政府专项债券资金使用效益。

依据以上情况，此项指标评价扣 0 分，得 1 分。

#### ②资金使用规范性（分值 3 分，得 3 分）

评价小组查阅了河南东龙控股集团有限公司提供的拨付申请表、资金支付审批单等审批和拨付文件，认为其项目资金拨付有完整的审批程序和手续，符合项目合同规定的用途以及国家财经法规和财务管理制度的规定；通过查阅并核对银行客户专用回单、记账凭证资金金额和支付日期，未发现截留、挤占、挪用项目资金等情况；对于项目



列支结算送审金额偏高部分已进行核减，无不符合制度规定的支出项目。该小项分值 3 分，无扣分，得 3 分。

③资金支出进度（分值 4 分，得 3.53 分）

按照《建设工程施工合同》约定，合同签订并且承包人进场正式开工后支付签约合同价 10%的预付款，施工期间按每月完成工程量造价的 80%付款，工程完工经验收合格经工程结算完毕付至结算总价的 80%，经审计完成后付到审计结算价的 95%，剩余 5%作为发包人预留工程的质量保修金，缺陷责任期满并且工程竣工验收合格并在建设行政主管部门备案完成后 1 个月内无息返还。截至评价基准日，上述支付方式未发生调整。

评价小组查阅了河南东龙控股集团有限公司提供的项目《项目资金拨付台账》，资金拨付使用符合合同约定条款，支出报批手续完整，基本上按要求在规定期限内支付。2022 年该项目专项债批复资金 35493.94 万元，债券使用资金 34650.32 万元，债券使用率 97.62%。截至评估基准日，有 843.62 万元债券资金闲置，此项根据评分准则，酌情扣 0.47 分。

④专项债券本息偿还计划执行情况（分值 2 分，得 2 分）

该项目从 2021 年 4 月 8 日发行第一笔债券资金（2021 年河南省专项债券六期）开始，截至评估基准日，共发行 5 笔债券，发行总金额为 3.049 亿元。2022 年 1 月 3 日，河南省财政厅发布《河南省财政厅关于在全省建立专项债券本金分期偿还机制的通知》（豫财债

〔2022〕1号），文件要求自2022年起，对收益逐年实现的专项债券项目，在发行时原则上采取本金分期偿还的方式。该项目2021年发行的债券在“豫财债〔2022〕1号”文件发布以前，属于按年付息，到期一次还本。

评价小组查阅该项目本息偿还情况时，发现祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目还本付息由郑州市郑东新区财政局（审计局）统一管理，还本付息按照《郑州市财政局关于下达2021、2022年河南省政府专项债券资金的通知》文件要求，于每年10月25日前十个工作日支付利息，确保严格按照有关规定做好郑东新区使用债券资金的还本付息付费工作，确保政府债券不出现兑付风险。

相关单位在执行项目还本付息时将项目单独核算、全面管理。该小项分值2分，扣0分，得2分。

**依据以上评分情况，资金管理指标评分扣0.47分，得9.53分。**

## **（2）项目管理（分值6分，得6分，得分率100%）**

评价小组通过核查相关政府文件资料、《郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目工程施工管理细则》项目招标投标合同、建设合同、监理日记、每期支付报表、施工总进度表、验收报告、等资料认为该项目已制定健全完善的实物管理制度并严格执行，已建立组织管理机构，有组织机构保障，项目招投标、建设、验收等实施程序规范，手续齐全。

**依据以上评分情况，项目管理指标评分扣0分，得6分。**

**(3) 资产管理（分值 2 分，得 2 分，得分率 100%）**

根据河南东龙控股集团有限公司提供的《郑州市郑东新区房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》《不动产登记证书》，该项目在竣工后及时进行了资产备案和产权登记，备案和登记信息准确完整。

依据以上评分情况，资产管理指标评分扣 0 分，得 2 分。

**(4) 其他管理（分值 2 分，得 2 分，得分率 100%）**

郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区建设工程项目债券发行情况已按要求及时在信息系统填报信息，并且已经在《专项债券信息网》上公开，根据绩效评价小组对项目资料全面盘查，该项目不存在财务、采购、管理方面的问题。

依据以上评分情况，其他管理指标评分扣 0 分，得 2 分。

综上所述，郑东新区 2022 年度祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目管理赋分 20 分，评价扣 0.47 分，得分 19.53 分

**3. 项目产出情况分析（30 分）**

产出分析指标主要从项目的建设及项目运营两个方面考察项目的建设进度，建设质量，建设成本、项目运营收入和收益。指标分值 30 分，得分 23 分，得分率 76.67%。

2.5 项目管理分析指标得分表

一级指标		二级指标		三级指标		评价得分	得分率
名称	分值(分)	名称	分值(分)	名称	分值(分)		

产出	30	项目建设	22	建设进度	7	7	100.00%
				建设质量	8	8	100.00%
				建设成本	7	7	100.00%
	项目运营	8	完成进度	8	1	12.5%	
合计				30	23	76.67%	

### （1）建设进度（分值 7 分，得 7 分，得分率 100%）

根据该项目工程管理要求，工程准备期，须完成项目前期工作，包括确定建设规模和工程方案设计，完成具体工程勘察、施工图设计及编制工程预算、建设工程招投标工作及报批报建手续。经评价小组审阅以上相关资料，准备期工作完成进度符合规定时间要求。

项目于 2014 年 1 月开工建设，2017 年 1 月 24 日前完工，工程完工后 2 个月内组织竣工验收。经评价小组审阅相关资料，除了宗地六 62#楼及周边地库工程和宗地七的建设，其余宗地工程施工进度符合规定时间要求。

**注：**地块六 62#楼及周边地库工程和宗地七的建设因高压线影响工程一直不具备施工条件，2022 年由于高压线已拆除，根据郑东会纪[2020]77 号文并结合实际情况，宗地六 62#楼及周边地库工程由项目单位重新组织招标程序选定施工单位、宗地七项目单位与原施工单位签订补充协议，从 2022 年开始，项目按合同约定继续施工。根据评分标准，此情形属于项目顺延，原则上不予以扣分。

**依据以上评分情况，建设进度指标评分扣 0 分，得分 7 分。**

## **（2）建设质量（分值 8 分，得 8 分，得分率 100%）**

### **①资料齐全性**

本工程已竣工项目通过了验收部门的竣工验收，质量等级合格，并出具了《建设工程规划验收合格证》及《竣工验收报告》。建设前期立项资料、招投标文件、各工程合同文件、开工报告，建设过程中施工日记、监理日记、施工进度报表、每期支付报表、工程变更单等，建设完成后各项目相关验收记录、检验报告、质量证明书等齐全，并分类进行整理归档。

### **②设计及施工规范性**

经评价小组审阅设计方案、施工方案、施工日记、监理日记等资料并到现场核查发现，该项目设计及施工符合《绿色建筑评价标准》《民用建筑隔声设计规范》等现行有关建筑设计施工规范。

### **③质量验收优良率**

工程质量评定项目分别为地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、屋面、建筑给水排水及采暖、通风与空调、建筑电气、建筑节能等八项，均验收合格。

**依据以上评分情况，建设质量指标评分扣 0 分，得分 8 分。**

## **（3）建设成本（分值 7 分，得 7 分，得分率 100%）**

根据《关于郑东新区合村并城祭城北安置区建设工程可行性研究报告的批复》（郑东计财〔2013〕103 号），该项目总投资估算为 576114

万元，郑东新区祭城北安置区已通过财政审核金额 387138.48 万，未超出预算。评价人员依据《河南省调整建设工程定额人工费水平》及郑州市建设工程造价信息网公布的建筑材料市场参考价，核查了该项目人工调差表和材料调差表，各项成本单价费用在合理范围内。

依据以上评分情况，建设成本指标评分扣 0 分，得分 7 分。

#### （4）项目运营（分值 8 分，得 1 分，得分率 12.5%）

根据《2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目实施方案》描述：郑东新区合村并城祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目可出让用地面积为 987.71 亩，其中住宅用地 752.11 亩、商服用地 235.6 亩预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估 2022 年住宅用地土地出让基础地价为 2000 万元/亩，商服用地土地出让综合均价为 700 万/亩。同时结合郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，龙翔嘉苑项目土地出让总收入预期为 2538554.57 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 712737.52 万元。

表 2.6 项目拟出让计划表单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	459414.40	482385.12	506504.38	531829.59	558421.07
计提总金额	129024.48	135456.28	142209.67	149300.73	156746.35
剩余土地出让收入	330389.92	346928.84	364294.70	382528.86	401674.73

根据《国有建设用地使用权网上挂牌出让结果公示郑东国土资交易示字〔2022〕1 号》，2022 年项目周边龙湖外环北路南，龙源西三

街西地块住宅出让价格在 2355 万元/亩左右，郑东新区龙湖区域龙湖中环南路北、如意东路西商务金融用地出让价格在 920 万元/亩左右，2022 年出让单价符合预期标准。

评价期间，绩效评价小组与郑东新区国土资源局相关工作人员访谈了解到，该项目实施方案中拟出让地块出让时序与实际不符，2022 年暂未有相关地块出让，实际收入未达到预期标准。

依据以上评分情况，项目运营指标评分扣 7 分，得分 1 分。

综上所述，郑东新区 2022 年度祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目产出赋分 30 分，评价扣 7 分，得分 23 分。

#### 4. 项目效果评价分析（30 分）

效益分析指标主要从项目效益、带动作用以及满意度三个方面考察项目的经济效益、社会效益、生态效益、带动投资、支持发展、满意度六个方面内容。指标分值 30 分，扣 1.46 分，得分 28.54 分，得分率 95.13%。

一级指标		二级指标		三级指标		评价得分	得分率
名称	分值(分)	名称	分值(分)	名称	分值(分)		
效益	30	项目效益	12	经济效益	4	4	100.00%
				社会效益	4	3.7	92.50%
				生态效益	4	4	100.00%
		带动作用	8	带动投资	4	4	100.00%
				支持发展	4	4	100.00%
		公平性	10	实施机构及政府相关部	3	2.5	83.33

				门满意度			
				社会公众满意度	7	6.34	90.57%
合计					30	28.54	95.13%

### （1）项目效益（分值 16 分，得 15.7 分，得分率 98.13%）

#### ①经济效益（分值 4 分，得 4 分）

原小郭村、花庄、南录庄、小郭庄房屋使用年限久、基础设施配套不齐全、环境脏乱差等现象突出，该项目安置方式建造安置房，建设规模为高层住宅，建筑密度为大于 25%，容积率小于 2.8，绿地率大于 35%，可容纳安置居民约 9821 人，提高了土地集约利用效率，有利于改善城市面貌。

项目全部竣工后预计可安置居民约 9821 人。目前，安置房交付已超过五分之四，入住人数超过 75%。小区入住率高、入住人数多。同时，周边“龙翔第三幼儿园”“郑州市郑东新区龙翼小学”已经开始招生，形成了规模化消费，可以快速塑造因形成居住群体聚集而形成的商业氛围，进而拉动周边相关产业和商业增长，实现相关经济效益。





依据以上评分情况，经济效益指标评分扣0分，得分4分。

②社会效益（分值4分，得3.7分）

该项目为棚户区改造拆迁安置房项目，涉及村庄建筑多以平房为主，建筑物极不规整；多数村庄存在严重浪费土地资源；村内的学校、幼儿园、文化设施、商店等公共设施和给排水、供电、供气等基础设施配套极不完善，乱搭乱建、私拉乱扯电线现象普遍，环卫设施落后、休闲娱乐设施缺乏，给村民的生产、生活带来极大不便。

项目建成以后除了建设经济实用的拆迁安置住宅外，还配套建设了商铺、园林绿化、照明配电、监控摄像等设施，为拆迁安置居民营造了一个相对便捷、安全的居住环境。经评价小组进行现场走访及线上问卷调查了解到，安置居民对该项目整体实施效果基本满意，安置房整体结构使用情况良好，屋内水、电、天然气等基础设施均能正常使用。但存在部分墙体出现轻微开裂、楼梯间照明感应不灵敏或是损坏未修、两轮电动车充电位置缺少等问题影响安置居民的日常生活，给其生活带来了一定的不便。其中两轮电动车缺少充电位置等情况对其日常生活影响较大。



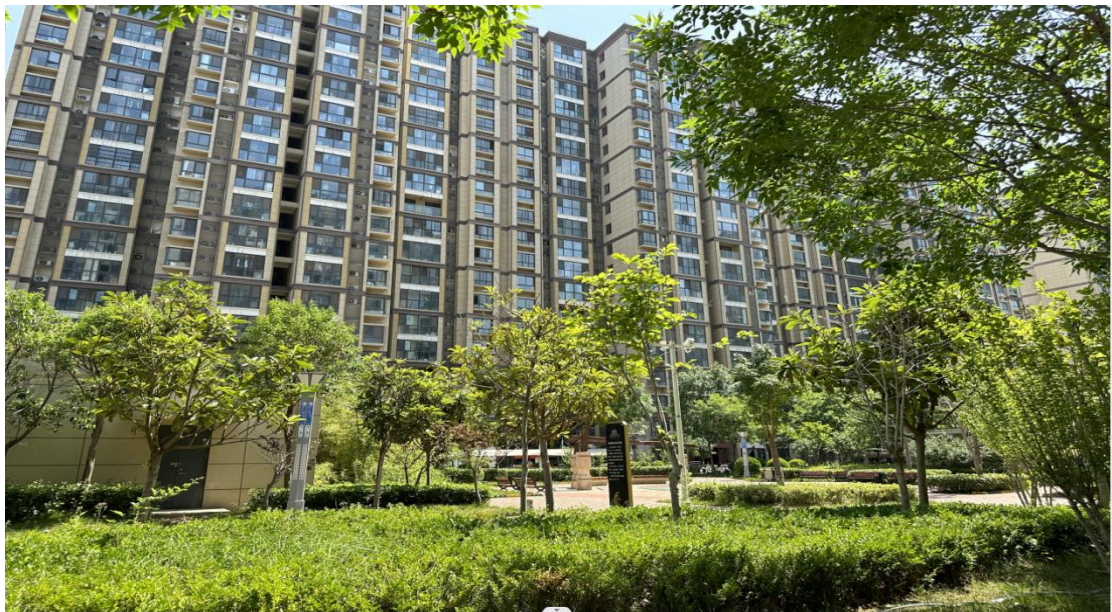


根据问卷调查，拆迁安置后，居民对生活环境满意度以及生活水平的满意度为 92.7%

依据社会效益满意度调查，社会效益指标评分扣 0.3 分，得分 3.7 分。

③生态效益（分值 4 分，得 4 分）

生态效益主要是指小区环境治理情况。该项目对小区的污水和雨水进行分开处理，管道铺设合理，未出现积水等情况；小区内对生活垃圾进行分类收集和集中处理；小区绿化布局情况较好，达到外围绿化、中心绿化、内部绿化三层面绿化布局的要求。





依据以上评分情况，生态效益指标评分扣 0 分，得分 4 分。

## （2）带动作用（分值 8 分，得 8 分，得分率 100%）

### ①带动投资（分值 4 分，得 4 分）

项目涉及村庄的房屋部分建于上世纪 50~70 年代，部分为 80 年代之后的新建房屋。上世纪 50~70 年代的房屋建设标准低，其结构稳定性差，随着房屋使用年限的增加，多数房屋的墙体已经风化、变形或裂缝，造成门窗关闭不严、开户不灵、房屋破损严重等，且多为超期服役，有的房屋因基础严重下沉，每逢雨雪来临，总是屋顶漏水，四周墙体渗水，地面进水，造成室内阴暗潮湿，安全隐患多。

村庄内公共活动空间（绿地、广场及供居民休闲活动的社区活动场所）极度缺乏；社区医疗主要为简易的医疗诊所，设备配备不足；幼儿园、小学等教育设施极不完善。

项目建成后，通过对现存棚户区居民的统一拆迁安置对村庄建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给。同时通过拆迁安置，改善了区域投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。该项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，拉动经济增长的作用十分明显。

**依据以上评分情况，带动投资指标评分扣 0 分，得分 4 分。**

**②支持发展（分值 4 分，得 4 分）**

2011 年十一国庆前夕，国务院正式出台《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》，建设中原经济区正式上升为国家战略中原经济区地处中国中心地带，其范围涵盖河南全省、延及周边地区的经济区域，地理位置重要，市场潜力巨大，文化底蕴深厚，在全国改革发展大局中具有重要战略地位。

群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，践行了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。

**依据以上评分情况，支持发展指标评分扣 0 分，得分 4 分。**

### （3）主管部门或社会群众满意度（分值 10 分，得 8.84 分，得分率 88.40%）

#### ①主管部门满意度（分值 3 分，得 2.5 分）

本次绩效评价小组访谈了该项目主管部门相关工作人员，针对该项目发放《祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目主管部门满意度调查问卷》，根据调查结果，总共 10 位相关负责人填写了问卷，主管部门满意度具体情况如下表所示：

序号	调研问题	满意程度					满意度
		100%	80%	60%	40%	20%	
1	您是否了解祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目？	10					100%
2	您对祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目整体建设的满意度？		10				80%
3	您对祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目建设周期的满意度？		10				80%
4	您对祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目专项债券资金使用情况的满意度？		10				80%
5	您对祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目所达到的经济、社会效益的满意度？		10				80%
6	您对河南东龙控股集团有限公司申报专项债券整体情况满意度？		10				80%
注：满意度 $M = (V \cdot 100\% + W \cdot 80\% + X \cdot 60\% + Y \cdot 40\% + Z \cdot 20\%) / (V + W + X + Y + Z)$ （其中：V、W、X、Y、Z 均为人数，且 $V + W + X + Y + Z =$ 样本量）							83.33%

通过满意度调查，2022 年祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目主管部门

满意度 83.33%，扣 0.5 分，得 2.5 分。

## ② 社会群众满意度（分值 7 分，得 6.34 分）

社会群众满意度主要体现为该项目的拆迁安置居民对项目实施效果的满意程度。该项目面向拆迁安置居民设置相关问题，共回收问卷 110 份，有效问卷共 100 份。问卷共设计 11 道满意度问题，每道题量化分的设定分别为“非常满意、满意、一般、不满意、非常不满意”，满意程度对应权重分别为 100%、80%、60%、40%和 20%。详细得分情况如下：

序号	调研问题	满意程度					满意度
		100%	80%	60%	40%	20%	
1	您支持拆迁么？	58	39	3			91.00%
2	您愿意搬进拆迁安置房么？	75	23	2			94.60%
3	房屋补偿标准是否合理？	60	40				92.00%
4	您对安置房小区整体情况的满意度？	45	43	12			86.60%
5	您对安置房质量满意度？	51	38	11			88.00%
6	您对安置房设计满意度？	58	27	11	3	1	87.60%
7	您对安置房小区内娱乐及配套设施的满意度？	53	38	7	2		88.40%
8	您对安置房小区周边购物、医院、周边生活配套满意度？	62	26	10	2		89.60%
9	您对拆迁安置后，您的生活环境是否满意？	65	28	6	1		91.40%
10	您对拆迁安置后，您的生活水平是否提高？	72	26	2			94.00%
11	您认为拆迁安置后，您的消费水平是否得到	73	23	4			93.80%



	了提高?					
	注：满意度 $M = (V \cdot 100\% + W \cdot 80\% + X \cdot 60\% + Y \cdot 40\% + Z \cdot 20\%) / (V + W + X + Y + Z)$ (其中：V、W、X、Y、Z 均为人数，且 $V + W + X + Y + Z =$ 样本量)					90.64%

通过满意度调查，2022 年祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目社会群众满意度 90.64%，扣 0.66 分，得 6.37 分。

综上所述，郑东新区 2022 年度祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目效益赋分 30 分，评价扣 1.46 分，得分 28.54 分。

### 三、主要成效及经验

本项目综合评价得分为 86.07 分。根据《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)，评价结果依据评价得分评为优、良、中、差四个等级，本项目综合评价结果为“良”。各项指标评价得分详见附件三。

#### (一)项目实施成效

一是实现土地集约利用，优化人居环境。节约集约用地制度是我国土地管理制度中的一项基础性制度，是保障和促进经济社会可持续发展的战略举措。祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目的实施，有效解决原征收土地上房屋使用年限久、基础设施配套不齐全、环境脏乱差等问题，有利于促进城乡建设用地合理布局和土地节约集约利用，助力保障和促进经济社会可持续发展。有利于提升郑东新区的城市品味和对外形象，进一步优化了人居环境，增强居民幸福感。

二是专项债资金的投入，缓解财政压力，加速项目进度。本项目总投资 576114 万元，2021 年以前，项目资金来源为财政配套资金。2021 年以后，受疫情影响，财政压力与日俱增，剩余 20 多亿的资金缺口影响着项目的进展。该项目计划申请使用债券资金总额 143600.00 万元，专项债资金的注入，一定程度上极大的缓解了财政压力，通过整合现有土地资源，盘活了项目未来收益，加快了项目建设进度。

## （二）相关经验

本项目对于拆迁安置房规划，就近选址建设，将位于龙湖中环路地块 B6-05-04、B6-05-01、B6-03-02、B6-01-02、B4-03-04、B4-03-02、B4-02-02、B4-04-01、B4-05-01、B6-06-01 规划为城北安置区（龙翔嘉苑）项目用地，项目配建了商铺、学校等设施，方便居民生活。对于龙翔嘉苑项目规划，是根据市人民政府《关于合村并城工作的指导意见》（郑政文〔2011〕257号）以及《郑东新区合村并城试点项目安置建设实施方案》《郑东新区龙湖地区控制性详细规划》《关于祭城北安置区建设有关问题的通知》（郑东文〔2012〕133号）为依据参考建设，项目建设解决了过去拆迁一带的房子建设杂乱无序，没有良好的雨污管道电线、网线等乱搭乱摆等问题，为当地周边居民创造更加优美、健康的生活环境。进一步了优化祭城北的规划设计，使得城市的管理更加高效便捷，秩序井然，降低了城市的管理成本。同时间接加快郑东新区的城市化进程，推动该地段的住宅地产及商业地产

开发，对当地文化、经济、环境方面都起到了一定的促进作用。

## 四、存在问题和原因分析

### （一）绩效目标设置的合理性、科学性有待提高

**原因分析：**一是绩效目标设定不够全面，目标仅仅表述为“解决祭城北拆迁户的安置需要”的目标，没有产出和效果的量化目标。二是绩效指标的目标设定不够科学，全部都是定性描述，如“效益指标方面采用“有效保障”“有所满足”“有所保障”等定性描述，没有量化指标，较难准确地衡量项目的效益，可考核性差。

### （二）项目前期工作有待进一步加强

**原因分析：**一是缺乏该项目详细的实施进度计划和实施方案，项目单位没有针对祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目的整个实施方案，如何时完成勘察设计招标、何时完成监理招投标、何时施工进场、何时完成等，也无法准确根据实际完成工程量和资金支出进度判断实施进度是否与计划相符。

二是前期工作不够到位，根据现场核实的情况，由于高压线等基础部分的工作导致了实施施工进度比计划要慢，这也表明项目前期的可行性分析或勘察设计不够到位，没有充分预估可能存在的风险和问题。

### （三）配套设施不完善，居住体验不理想

**原因分析：**主要有以下三个方面：其一，配置的电动车充电桩数量小于需求数量，给住户出行带来了诸多不便，存在一定的安全隐患；

其二，小区部分楼梯照明感应不灵敏或损坏未进行维修、电梯时常出现故障、室内水压不够等情况影响着居民的日常生活。

#### **（四）项目实际收入未达到预期**

**原因分析：**根据《2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目实施方案》描述：预估 2022 年住宅用地土地出让基础地价为 2000 万元/亩，商服用地土地出让综合均价为 700 万/亩，同时结合郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，龙翔嘉苑项目 2022 年土地出让总收入预期为 459414.40 万元。受疫情影响，2022 年上半年突发疫情，供地节奏和计划供应量较前两年明显放缓，下半年随着社会生活有序的恢复和全省土拍政策的放松，土地市场呈现明显回暖，但房企拿地仍然比较谨慎。土地市场受疫情、房企融资收紧，供地节奏放缓、供地端门槛降低等多重因素影响，土拍市场表现跌宕起伏。2022 年郑东新区土地出让实际收入与计划收入存在偏差。

### **五、改进建议**

#### **（一）增强绩效目标管理意识，科学合理设置绩效指标**

要强化目标意识，科学设置绩效目标。项目单位要加强学习，尤其要认真研读中央关于财政支出绩效评价的相关政策文件，规范绩效评价资料。要明确目标设置对申报预算和绩效评价的重要性，明确项目的实施不仅仅是要多少钱、干多少事的问题，还应体现在项目完成后效果是什么，以确保财政资金发挥最大效益。据此，要根据项目属性和建设要求，合理科学地制定项目绩效指标。明确区分指标和内

容的差异，如果部分指标数据可得性较差，建议可通过定性和定量指标综合反映。同时建议增设具有项目特色的量化绩效指标，确保可以合理有效对专项资金支出后的效益进行客观全面评价。

## （二）细化实施方案，强化项目前期工作

一是要细化实施方案。项目单位应在项目实施之初制定针对祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目的整个实施方案，明确完成勘察设计招标完成监理招投标、施工进场、完成等阶段性工作的时间节点，实施方案应具备具体的实施时间、配备资金、人员设备、完成进展与资金管理情况等，确保实施方案的完整性和有效性。跨年度项目需要给出分年度实施计划，明确工程量完成进度和资金支出进度，并通过加强过程监管，保障各项工作按照计划开展。

二是要强化项目前期的可行性分析或勘察设计，避免出现高压线等基础部分的工作导致实施施工进度比计划要慢的情况。

## （三）加强管理与沟通，提高安置房居住质量

郑东新区城镇建设领导小组办公室作为项目实施主体，应对项目竣工以后安置区内外基础设置维护加以监督。俗话说“三分建设，七分管理”，随着房屋使用年限加长、年久失修，加上自然地基沉降不均匀等因素，导致房屋外墙老化、开裂、脱落、地面开裂、空鼓等现象严重影响房屋的正常运行使用，如果小区内公共设施设备不及时维护和更新，物业管理工作无法正常开展，会出现各种不可预见的灾难和后果。

建议郑东新区城镇建设领导小组办公室应加强与安置居民的沟通，了解居民对居住条件及其配套设施的切实需求，在项目实施的前、中、后期可组织居民代表成立检查小组，对项目施工情况进行评价，提出优化设计意见。同时，加强与工程设计单位、施工单位的沟通，根据居民需求，将合理意见纳入施工设计方案，提高安置房居住质量，提高居民满意度，以此赢得居民对政府工作的支持与认可。

#### **（四）注重项目预期收益实现程度**

建议项目主管部门和相关单位要做好债券资金的管理和使用，做好项目对应资产的管理等工作。对债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况，确保项目实际收入能够与预期收入相匹配。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

## 附件一 绩效评价工作开展情况

### 一、绩效评价目的

1.通过了解 2022 年度郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目绩效目标的设定情况、债券资金投入和使用情况、来实现绩效目标制定的制度和采取的措施、绩效目标的实现程度和效果等，评价其项目债券资金安排的科学性、合理性、资金使用的规范性和成效等，及时总结项目管理经验，完善项目资金管理办法，提高支出决策水平和资金使用效益，为以后年度祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目资金的管理和安排提供参考。

2.促使项目实施单位根据绩效评价中发现的问题，认真加以整改，及时调整和完善单位的工作计划和绩效目标，并加强项目管理，提高管理水平，同时为项目后续资金投入、分配和管理提供决策依据。

### 二、评价对象和范围

本次绩效评价范围为 2022 年度郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目资金。分析评价资金的使用与配置、资金支出效果和重点项目支出等情况。

评价基准日为 2022 年 12 月 31 日。

### 三、绩效评价原则、方法与依据

#### （一）评价原则

1.科学规范原则。绩效评价应当严格执行规定的程序，按照科学

可行的要求，采用定量与定性分析相结合的方法。

2.公正公开原则。绩效评价应当符合真实、客观、公正的要求，依法公开并接受监督。

3.分级分类原则。绩效评价由区财政局、预算部门根据评价对象的特点分类组织实施。

4.绩效相关原则。绩效评价应当针对具体支出及其产出绩效进行，评价结果应当清晰反映支出和产出绩效之间的紧密对应关系。

## (二) 评价方法

根据2022年度郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目的实际情况，该项目采用的绩效评价方法有成本效益分析法、比较法、因素分析法相结合的方法开展评价工作。

1.成本效益分析法。是指将一定时期内的支出与效益进行对比分析以评价绩效目标实现程度。

2.比较法。是指通过对绩效目标与实施效果、历史与当期情况、不同部门和地区同类支出的比较，综合分析绩效目标实现程度。

3.因素分析法。是指通过综合分析影响绩效目标实现、实施效果的内外因素，评价绩效目标实现程度

## (三) 绩效评价依据

1. 《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)；



2. 《河南省财政厅关于开展 2022 年度专项债券项目资金重点绩效评价工作的通知》（豫财债函〔2023〕16 号）；
3. 《关于合村并城工作的指导意见》（郑政文〔2021〕257 号）；
4. 《郑东新区党工委郑东新区管委会关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（郑东发〔2020〕110 号）；
5. 《关于祭城北安置区建设有关问题的通知》（郑东文〔2012〕133 号）；
6. 《关于郑东新区合村并城祭城北安置区建设工程可行性研究报告的批复》（郑东计财〔2013〕103 号）；
7. 《河南省住房和城乡建设厅河南省财政厅关于下达 2014 年城市棚户区改造计划的通知》（豫建住保〔2014〕17 号）；
8. 河南东龙控股集团有限公司提交的相关材料和评价小组现场核查收集的资料和信息。

#### 四、评价指标体系

根据《河南省财政厅关于开展 2022 年度专项债券项目资金重点绩效评价工作的通知》（豫财债函〔2023〕16 号），结合项目的个性化特点，设置了决策、管理、产出和效益 4 个一级指标项目绩效评价指标；根据项目特点每个一级指标分别设置了二级指标和三级指标，指标说明和评分标准清晰明确，从定性与定量两个角度综合考量，客观评价专项资金使用绩效。

## 绩效评价指标体系表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明及评价要点	评分标准
决策(20分)	项目立项 (2分)	立项依据充分性	1	1.项目立项是否符合国家法律法规、国民经济和社会发展规划和相关政策; 2.项目立项是否符合行业发展规划和政策要求; 3.项目立项是否与部门职责范围相符,属于部门履职所需; 4.项目是否属于公共财政支持范围,是否符合中央、地方事权支出责任划分原则; 5.是否与相关部门同类项目或者部门内部相关项目交叉重复。	具备一个得分要素,得到指标分值的20%。
		立项程序规范性	1	1.项目是否按照规定的程序申请设立,项目立项是否经过主管部门审核; 2.项目立项是否经过同级和上级发改部门审核通过; 3.审核程序、审批文件、材料是否符合相关要求; 4.事前是否已经过必要的可行性研究及专家评审、集体决策等; 5.是否列入保障性安居工程建设计划(台账)。	具备一个得分要素,得到指标分值的20%。
	专项债券 申请情况 (11分)	支持领域合规性	2	1.项目立项是否符合财政部文件规定的专项债券支持领域和方向; 2.项目是否属于有一定收益的公益性项目,且收益自求平衡。	具备一个得分要素,得到指标分值的50%。
		手续办理完备性	4	1.勘察、设计等前期工作是否符合政府采购、招标投标的相关规定和程序; 2.项目是否完成前期勘察、初步设计; 3.项目施工前是否按规定进行工程、监理公开招标, 4.项目是否办理完成用地相关手续; 5.项目是否完成环评手续; 6.项目是否取得工程规划许可、施工许可证等各项证照。	具备要素①和②之一的,得到指标分值的20%; 具备要素③④⑤⑥,得到指标分值的20%。
		项目文本科学性	5	1.项目实施方案明确的资金来源、专项债券申请额度与实际需求是否匹配、发行时间和期限、风险机制等是否合规、科学; 2.收益和融资平衡方案对项目收入和成本的预测是否真实合理、对偿债计划的设置是否合理,项目预期收益与专项债券规模是否匹配; 3.项目年度收支与项目全生命周期收支是否匹配; 4.项目整体收益与专项债券规模是否匹配; 5.法律意见书结论是否清晰明确。	具备一个得分要素,得到指标分值的20%。

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明及评价要点	评分标准
决策 (20分)	绩效管理情况 (7分)	事前绩效评估	1	1.项目是否开展事前绩效评估; 2.事前绩效评估报告是否规范、有效。	具备一个得分要素, 得到指标分值的 50%。
		绩效目标设定	2	1.项目是否设定符合申报专项债要求的绩效目标; 2.绩效目标是否随项目资料报送。	具备要素①, 得到指标分值的 50%; 如不具备, 该指标分值为 0。具备要素②得到指标分值的 50%
		绩效目标合理性	2	1.项目绩效目标是否设定的绩效目标且切实可行; 2.项目绩效目标是否反映了项目计划的实施成效; 3.项目绩效目标与实际工作内容是否具有相关性; 4.项目预期产出和效果是否符合正常的业绩水平。	如未设置绩效目标, 此项不得分, 该指标分值为 0。具备一个得分要素, 得到指标分值的 25%。
		绩效指标明确性	2	1.是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标; 2.是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现; 3.是否与项目目标任务数或计划数相对应; 4.绩效目标是否细化为实施期绩效目标和年度绩效。	如未设置绩效目标, 此项不得分, 该指标分值为 0。具备一个得分要素, 得到指标分值的 25%。
管理 (20分)	资金管理 (10分)	纳入预算情况	1	1.专项债券收支、还本付息和专项收入等是否纳入预算管理; 2.专项债券收支、还本付息和专项收入是否按照规定预算收支科目单独核算、全面管理。	具备一个得分要素, 得到指标分值的 50%。
		资金使用规范性	3	1.是否符合国家财经法规和财务管理制度的规定; 2.资金的拨付是否有完整的审批程序和手续; 3.是否符合项目预算批复或合同规定的用途; 4.是否用于偿还债务、经常性支出和楼堂馆所等中央明令禁止的项目支出; 5.是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。	具备要素①和②之一的, 得到指标分值的 50%; 具备要素③④⑤, 得到指标分值的 50%。
		资金支出进度	4	1.资金拨付和支出进度是否按计划执行, 是否及时支付到资金使用最末端, 形成实物工作量。资金支出进度=(2022年度实际支出债券资金/2022年度项目债券资金总额)×100%; 2.资金拨付和支出进度与项目建设进度是否匹配, 是否存在资金闲置情况。	要素①: 资金拨付进度 < 100%, 且未对项目开展造成不良影响, 得分等于指标分值 X 资金拨付进度; 资金到位率 < 100%, 且对项目开展造成不良影响, 得分等于 0。具备要素②得到指标分值的 50%。
		专项债券本息偿还计划执行情况	2	是否严格执行本息偿还计划。	还款期在 7 天内, 此项得满分, 7—15 天内此项的 50%, 60 天内还款得 30%, 超过 60 天此项得 0 分。(若项目在建设期, 未在还款期内, 此项原则上不予以扣分)

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明及评价要点	评分标准
管理（20分）	项目管理（6分）	项目建设	6	1.是否建立组织管理机构，是否有组织机构保障； 2.是否制定健全完善实物管理制度并严格执行； 3.项目建设内容调整及支出调整手续是否完备； 4.项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等是否落实到位； 5.项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料是否齐全并及时归档（在建项目，此项不作为扣分项）。	具备要素①②：项目公司应建立健全的财务（资产）管理、工程管理、质量管理、安全生产制度等，每缺少一项不得分。具备要素③得1分。具备要素④：人员（例如，以项目经理、技术负责人为主）与投标承诺一致，且能及时到位，人员无变更或依合同变更的，得满分。具备要素⑤得1分。
	资产管理（2分）	项目竣工后资产备案和产权登记情况	2	1.项目竣工后是否及时进行了资产备案； 2.项目竣工后是否及时进行了产权登记； 3.备案和登记信息是否准确和完整。	具备要素①得到指标分值的40%；具备要素②③，得到指标分值的60%。
	其他管理（2分）	债券项目信息公开、项目信息填报、问题整改及其他管理问题	2	1.是否对专项债券项目信息按要求公开； 2.是否按要求及时在信息系统填报信息； 3.是否及时整改外部监督发现的问题； 4.是否存在财务、采购、管理方面的问题。	具备一个得分要素，得到指标分值的25%。
产出（30分）	项目建设	建设进度	7	本项目工期为自项目开工令上载明开工之日起计，至本项目工程竣工验收之日止，建设期不超过3年，工程实际进度不符合建设进度计划要求，且未采取有效纠正措施的。每延迟一个月扣1.0分，扣完为止。 注：若出现政府或有关部门以及项目合同约定的顺延情形或，原则上不予扣分。	
		建设质量	8	①签订建筑工程质量保修制度，质量保修书中明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任的得3分，未签订质量保修制书的不得分； ②具备验收条件的单项工程及时办理验收手续，且一次交验合格的，得3分，单项工程出现一次未交验合格情形的，每次扣0.5分，扣完为止； ③此项满分2分，项目建设期发生安全生产事故的，本项不得分。	
		建设成本	7	成本节约率=[（计划成本-实际成本）/计划成本]×100%； 其中，实际成本指项目实施单位如期、保质、保量建成项目实际所耗费的支出； 计划成本指项目实施单位为建成项目计划安排的支出，一般以合同价为准。	成本节约率=（计划成本-实际成本）/计划成本×100%。 若成本节约率小于100%得满分，实际支出超出15%（含15%）得0分

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明及评价要点	评分标准
产出（30分）	项目运营	运营收入和收益	8	项目实际收入是否达到预期，单价是否符合预期标准； 2.土地出让时序是否与实施方案中的计划保持一致。	具备一个得分要素，得到指标分值的50%。
效益（30分）	项目效益	经济效益	4	1.集约用地； 2.拉动当地投资和消费。	具备一个得分要素，得到指标分值的50%。
		社会效益	4	1.项目的建设解决了群众居住的现实困难； 2.项目的建设优化人居环境； 3.项目的建设保障棚改拆迁户全部得到安置； 4.项目的建设保障区域内生活水平提高。	具备一个得分要素，得到指标分值的25%。
		生态效益	4	1.环境保护：项目建设过程中因工程款、工人工资、安全事故等造成重大诉讼、公众舆情与群体性事件等，每发生一起扣1分； 2.文明施工：每发现一项不符合要求，扣0.2分，扣完为止； 要求：加强施工现场管理，保持良好作业环境和工作秩序，并按照规定采取围挡、防尘、降噪等措施减少对周边环境的影响；施工现场出入口应当设置车辆清洗设施。施工车辆和建筑垃圾运输车辆驶出工地前，应当采取除泥、冲洗、密闭等保洁措施，防止运输过程中抛、撒、滴、漏。 3.节能减排：未制定节能减排制度的，扣1分。	此项满分4分
	带动作用	带动投资	4	项目实施期区域企业落地情况或税收增加量。	项目建设有利于区域内投资、税收的增加得4分，否则酌情扣分。
		支持发展	4	判断项目是否属于国家重大区域发展战略支持项目	项目建设与国家重大区域发展战略符合，项目建

					设具有可持续影响，得 2 分，否则酌情扣分。
	满意度	社会公众或服务对象满意度	10	1.实施机构及政府相关部门满意度：评价实施机构及政府相关部门在建设期对建设及管理的情况的满意程度； 2.服务对象满意度：评价大众对项目建设期的满意程度。	满意度分值=满意度调查得分/100*本项分值。 实施机构及政府相关部门满意度占 3 分，社会公众或服务对象满意度各占 7 分。
<b>整体评价</b>					

根据《河南省财政厅关于开展2022年度专项债券项目资金重点绩效评价工作的通知》(豫财债函〔2023〕16号),评价结果依据评价得分评为优、良、中、差四级。分值评级标准如下表所示。

评级标准

分值范围	绩效级别
90≤得分≤100	优
80≤得分<90	良
60≤得分<80	中
得分<60	差

## 五、绩效评价工作过程

本次绩效评价工作主要分为前期准备、组织实施、分析评价三个阶段。

### (一) 前期准备

(1) 确定评价对象。郑东新区财政局(审计局)选定本次绩效评价的对象为郑州市郑东新区建设局郑东新区城镇建设领导小组办公室2022年度执行的祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目进行绩效评价。

### (2) 成立评价工作组。

评价工作组人员组成及分工情况:

评价工作组组长:蔡国强(资产评估师)负责统筹评价工作的开展、审核绩效评价工作方案、审定绩效评价报告。

①项目组成员:刘迪(资产评估师),负责项目审核、初步分析和整理等工作。

②项目组成员:李晓利(资产评估师),负责制定绩效评价工作

方案、审核项目资金使用情况<sup>①</sup>及绩效评价报告撰写工作。

③项目组成员：连媛媛（资产评估师），负责该项目的政策资料审核及绩效评价报告审核工作。

④项目组成员：黄埔，负责被评估单位项目基本情况的收集工作。

⑤项目组成员：杨鑫，负责被评估单位项目基本情况的收集工作。

（3）制定绩效评价工作方案。评价工作组在了解项目基本情况之后制定了本次绩效评价工作方案，工作方案内容包括评价目的、评价依据、评价原则、评价方法、评价指标体系、评价工作的组织实施等内容，绩效评价工作方案报郑东新区财政局（审计局）审定。

（4）下达绩效评价通知。郑东新区财政局（审计局）向郑东新区城镇建设领导小组办公室下达了本次绩效评价的工作通知，明确绩效评价的依据、任务、时间和工作要求等事项，并附《项目绩效评价资料清单》，明确需要准备的资料以及提交资料的时间要求。

## （二）组织实施

（1）收集、审核资料。评价工作组在全面收集资料的基础上，根据评价工作方案，对已收集的资料进行分类整理、审查和分析。

（2）现场勘查。根据评价对象的特点和项目单位提供的数据资料，评价工作组采取现场核查、询问检查的方式进行现场资料核查。

（3）综合评价。评价工作组根据评价工作方案确定的评价指标、评价标准和评价方法，对郑州市郑东新区合村并城祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目的绩效情况进行全面的定量定性分析和综合评价，形成评价结论。



(4) 交换意见。评价工作组在初步评价结论得出后就绩效评价工作开展情况及评价结论与郑东新区城镇建设领导小组办公室交换了意见。

### (三) 分析评价

(1) 撰写报告。评价工作组根据评价结论，按照规定的文本格式和要求撰写绩效评价报告。

(2) 提交报告。在规定的时间内向郑东新区财政局（审计局）提交绩效评价报告，经评审后修改完善并提交正式绩效评价报告。

(3) 及时总结。评价工作组应及时对绩效评价工作进行总结，将工作背景、时间地点、基本情况、遇到的问题及工作建议等形成书面材料，随同绩效评价报告一并提交郑东新区财政局（审计局）。

(4) 建立档案。评价工作结束后，评价工作组应妥善保管工作底稿和评价报告等有关资料，建立绩效评价档案。

绩效评价工作开展时间节点表

序号	评价阶段	评价活动	时间节点
1	绩效评价准备阶段	确定评价对象	2023年4月1日 —2023年4月30日
2		成立评价工作组	
3		制定绩效评价工作方案	
4		下达绩效评价通知	
4	绩效评价实施阶段	收集、审核资料	2023年4月30日 —2023年5月15日
5		现场勘查	
6		综合评价	

7		交换意见	
10	撰写和提交评价报告阶段	撰写报告	2023年5月15日—2023年5月20日

## 附件二 绩效评价指标分析

一级指标	二级指标	三级指标	指标分析
决策	项目立项	立项依据充分性	项目立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责,用以反映和考核项目立项依据情况。
		立项程序规范性	项目的申请、设立过程是否符合相关要求,用以反映和考核项目立项的规范情况。项目的立项是否经过主管部门、发改、财政部门的审核批复,程序完备。
	专项债券申请情况	支持领域合规性	项目立项是否符合专项债券支持领域和方向,是否属于有一定收益的公益性项目。
		手续办理完备性	前期手续办理及相关材料是否完整,项目前期工作是否符合政府采购、招标投标的相关规定和程序,用以反映和考核项目前期工作开展的规范情况。
		项目文本科学性	项目实施方案、收益和融资平衡方案、法律意见书等文件内容的科学性与合理性
	绩效管理情况	事前绩效评估	是否进行事前绩效评估
		绩效目标设定	是否设定绩效目标,并随项目资料报送。
		绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否符合实际、切实可行,用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。
		绩效指标明确性	依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等,用以反映和考核项目绩效目标的明细化情况。
	管理	资金管理	纳入预算情况
资金使用规范性			债券资金使用管理情况,用以反映项目单位对债券资金的使用是否合规。
资金支出进度			资金拨付和支出进度是否按计划执行,是否及时支付到资金使用最末端,形成实物工作量;资金拨付和支出进度与项目建设进度是否匹配,是否存在资金闲置情况。
专项债券本息偿还计划执行情况			专项债券本息偿还计划执行情况。
项目管理		项目建设	项目建设流程是否规范;资产备案登记是否规范。
资产管理		项目竣工后资产备案和产权登记情况	项目竣工后是否及时进行了资产备案和产权登记。(此项只针对已竣工的子项目)
其他管理		债券项目信息公开、项目信息填报、问题整改及其他管理问题	专项债券项目信息公开情况,项目信息填报情况,外部监督发现问题整改情况,存在财务、采购和其他管理情况。
项目建设		建设进度	项目建设进度情况。

产出		建设质量	项目建设质量达标情况。
		建设成本	项目建设成本情况
	项目运营	运营收入和收益	项目运营收入和收益情况
效益（30分）	项目效益	经济效益	项目实施对经济发展所带来的直接或间接影响情况。
		社会效益	项目实施对社会发展所带来的直接或间接影响情况。
		生态效益	项目实施对生态环境所带来的直接或间接影响情况。
	带动作用	带动投资	项目带动社会有效投资情况。
		支持发展	项目支持国家重大区域发展战略情况。
	满意度	社会公众或服务对象满意度	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意程度。

## 附件三 项目绩效评价指标体系评分表

一级指标		二级指标		三级指标		评价得分	得分率		
名称	分值(分)	名称	分值(分)	名称	分值(分)				
决策	20	项目立项	1	立项依据充分性	1	1	100.00%		
				立项程序规范性	1	1	100.00%		
		专项债券申请情况	11	支持领域合规性	2	2	100.00%		
				手续办理完备性	4	4	100.00%		
				项目文本科学性	5	4	80%		
		绩效管理情况	7	事前绩效评估	1	1	100.00%		
				绩效目标设定	2	1	50.00%		
				绩效目标合理性	2	1	50.00%		
				绩效指标明确性	2	0	0.00%		
		管理	20	资金管理	10	纳入预算情况	1	1	100.00%
						资金使用规范性	3	3	100.00%
资金支出进度	4					3.53	88.25%		
专项债券本息偿还计划执行情况	2					2	100%		
项目管理	6			项目建设	6	6	100.00%		
资产管理	2			项目竣工后资产备案和产权登记情况	2	2	100.00%		

		其他管理	2	实施程序	2	2	100.00%
产出	30	项目建设	22	建设进度	7	7	100.00%
				建设质量	8	8	100.00%
				建设成本	7	7	100.00%
		项目运营	8	完成进度	8	1	12.50%
效益	30	项目效益	12	经济效益	4	4	100.00%
				社会效益	4	3.7	92.5%
				生态效益	4	4	100.00%
		带动作用	8	带动投资	4	4	100.00%
				支持发展	4	4	100.00%
		公平性	10	实施机构及政府相关部门满意度	3	2.5	83.33%
				社会公众满意度	7	6.34	90.57%
<b>合计</b>	<b>100</b>		<b>100</b>		<b>100</b>	<b>86.07</b>	<b>86.07%</b>

## 附件四 绩效评价问题清单

- 一、绩效目标设置的合理性、科学性有待提高
- 二、项目前期工作有待进一步加强
- 三、配套设施不完善，居住体验不理想
- 四、项目实际收入未达到预期

## 附件五 项目调查问卷

### 祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目群众满意度调查问卷

您好：

为了对郑州市郑东新区祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目实施情况进行评估，了解项目资金支持对象的满意程度，现对项目满意度进行问卷调查。

请您仔细阅读每一题，在您认为最符合的选项中打“√”。本问卷调查严格保密，请如实填写，谨此衷心感谢！

#### 一、基本信息

序号	项目	选项
1	性别	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
2	年龄	<input type="checkbox"/> 0-17 <input type="checkbox"/> 18-35 <input type="checkbox"/> 35-50 <input type="checkbox"/> 50 以上
3	所在区域	<input type="checkbox"/> 祭城北周边地区 <input type="checkbox"/> 其他区域
4	身份	<input type="checkbox"/> 周边居民 <input type="checkbox"/> 区内居民 <input type="checkbox"/> 区内工作人员 <input type="checkbox"/> 其他人员

#### 二、满意度调查

1.您支持拆迁么？

A 支持    B 支持，但会舍不得    C 一般    D 不支持（请具体说明）

2.您愿意搬进拆迁安置房么？

A 愿意    B 无所谓，有住的就行    C 不愿意，自己买的有房子

3.房屋补偿标准是否合理？

A 补偿合理且需求得到满足    B 补偿基本合理且需求基本得到满足

C 补偿不合理且需求未得到满足？

4.您对安置房小区整体情况的满意度？

A 很满意    B 满意    C 一般    D 不满意    E 很不满意

5.您对安置房质量满意度？

A 很满意    B 满意    C 一般    D 不满意    E 很不满意



6.您对安置房设计满意度?

A 很满意    B 满意    C 一般    D 不满意    E 很不满意

7.您对安置房小区内娱乐及配套设施的满意度?

A 很满意    B 满意    C 一般    D 不满意    E 很不满意

8.您对安置房小区周边购物、医院、周边生活配套满意度?

A 很满意    B 满意    C 一般    D 不满意    E 很不满意

9.您对拆迁安置后,您的生活环境是否满意?

A 很满意    B 满意    C 一般    D 不满意    E 很不满意

10.您对拆迁安置后,您的生活水平是否提高?

A 明显提高    B 提高    C 一般    D 降低    E 明显降低

11.您认为拆迁安置后,您的消费水平是否得到了提高?

A 明显提高    B 提高    C 一般    D 降低    E 明显降低

12.您对安置房的管理有什么意见和建议么?

13.其他建议。

## 祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目主管部门满意度调查问卷

郑州市郑东新区建设局:

为了对郑州市郑东新区祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目实施情况进行评估,了解项目资金支持对象的满意程度,现对项目主管部门满意度进行问卷调查。

请您仔细阅读每一题,在您认为最符合的选项中打“√”。本问卷调查严格保密,请如实填写,谨此衷心感谢!

1.您是否了解祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目?

A 非常了解 B 了解 C 一般 D 不太了解 E 不了解

2.您对祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目整体建设的满意度?

A 很满意 B 满意 C 一般 D 不满意 E 很不满意

3.您对祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目建设周期的满意度?

A 很满意 B 满意 C 一般 D 不满意 E 很不满意

4.您对祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目专项债券资金使用情况的满意度?

A 很满意 B 满意 C 一般 D 不满意 E 很不满意

5.您对祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目所达到的经济、社会效益的满意度?

1) 项目的建设解决了群众居住的现实困难;

2) 项目的建设优化人居生活条件;

3) 项目的建设保障棚改拆迁户全部得到安置;

4) 项目的建设保障区域内生活水平提高。

A 很满意 B 满意 C 一般 D 不满意 E 很不满意

6.您对河南东龙控股集团有限公司申报专项债券整体情况满意度?

A 很满意      B 满意      C 一般      D 不满意      E 很不满意

7.您对河南东龙控股集团有限公司的管理有什么意见和建议么?

8.其他建议。