

回购兴田西郊居委会集体留用地收储费用 项目绩效评价报告

一、项目基本情况

（一）项目概况

根据项目单位兴宁市土地储备和征地服务中心提供的资料及其介绍，兴田西郊居委会集体留用地是房地产项目兴宁市鸿昇幸福里 8 号楼占地，土地面积 1342.97 平方米，属于兴田街道西郊沙区居委会二杠等经济合作社的征地留用地，由于历史原因，未申请办理征地和留用地划拨手续。2014 年 11 月，兴田街道西郊社区居委与兴宁市鸿昇房地产开发有限公司签订《土地转让协议》约定将该宗土地以 564.0474 万元转让给鸿昇公司，所得款项作为留用地折款补偿给西郊沙区居委会二杠等经济合作社被征地村民。该宗土地作为鸿昇幸福里整体规划用地，建设 8 号楼。

鸿昇幸福里住宅小区已建成且销售入住。由于该项目相关用地手续不完善未能办理不动产登记，购房业主多次向政府部门反映办证诉求，该项目属兴宁市 2021 年省委巡视发现整改“问题楼盘”之一。2022 年 12 月 12 日兴宁市人民政府同意实施《兴宁市鸿昇幸福里 8 号楼“问题楼盘”工作方案》（兴市府函〔2022〕142 号）。

《兴宁市鸿昇幸福里 8 号楼“问题楼盘”工作方案》内容显示，兴宁市人民政府以《土地转让协议》签订价格 564.0474 万元回购兴田西郊居委会集体土地留用地，将其纳入存量国有建设用地，按照土

地相关程序、协议出让方式完善用地手续。

（二）项目绩效目标

1、通过回购留用地，完善用地相关手续，实现办理不动产权登记，解决已购房业主办证诉求，维护社会稳定。做好省委巡视发现问题整改和“问题楼盘”专项治理工作，维护群众购房户的合法权益。

2、确保留用地回购成本在预算安排额度内，按时支付回购留用地资金，确保政府信用，保障回购留用地工作有效进行。

3、通过收储留用地，整合区域土地规划，以公开出让方式实现土地增值收益。

二、主要绩效

1、通过回购兴田西郊居委会集体留用地，完善了“问题楼盘”用地相关手续，解决了已购房业主办证诉求，保障了购房群众的合法权益，维护了社会和谐稳定。

2、完成省委巡视发现问题整改和“问题楼盘”专项治理工作。

3、政府通过对留用地作统一规划管控，整合零散土地资源，提升土地利用效率，优化城市功能布局，实现城市规划目标。

4、回购留用地纳入存量土地，补充了兴宁市用地供应，使土地收储工作更加多样化。再通过协议出让方式，政府获得土地出让金，覆盖回购及整理成本后形成财政盈余，用于公共服务或其他民生项目。

三、绩效评价指标分析情况

（一）项目决策分析

本项指标主要从项目立项和项目目标 2 个指标考察该项目专项资金论证决策的规范性、目标设置的完整性和科学性。本项指标分值为 20 分，评价得分 14 分，得分率 70.00%。

1、项目立项（满分 10 分，得 10 分）

（1）项目立项充分性。

依据《兴宁市人民政府办公室关于印发兴宁市征地留用地返拨、处置及历史征地留用地审批问题的处理办法的通知》、《兴宁市鸿昇幸福里 8 号楼“问题楼盘”工作方案》等文件，回购兴田西郊居委会集体留用地项目的设立符合兴宁市政府相关发展规划，在促进兴宁市经济发展，解决好征地留用地遗留问题，保障被征收农民的切身利益，维护社会和谐稳定等方面有积极作用。项目申报内容符合专项资金管理办法等规定的要求，项目审批过程合规。该指标分值 5 分，评价得分 5 分。

（2）项目立项规范性。

根据《兴宁市鸿昇幸福里 8 号楼“问题楼盘”工作方案》，回购兴田西郊居委会集体留用地项目经兴宁市人民政府同意开展，立项过程规范。该指标分值 5 分，评价得分 5 分。

2、项目目标（满分 10 分，得 4 分）

（1）绩效目标设定的合理性。

通过对项目单位现场访谈，结合项目单位提供的《兴宁市鸿昇幸福里 8 号楼“问题楼盘”工作方案》、《项目绩效自评报告》等资料，回购兴田西郊居委会集体留用地相关费用项目主要是为了进一步做

好省委巡视发现问题整改和“问题楼盘”专项治理工作，维护群众购房户的合法权益，属于社会效益方面的绩效目标，未明确经济产出和效果方面的绩效目标。该指标分值 6 分，本次评价得分 3 分。

（2）绩效目标设定的明确性。

通过对项目单位现场访谈，结合查阅《项目绩效自评报告》等资料，本次回购兴田西郊居委会集体留用地项目属于项目单位年度任务计划工作，在制定绩效目标时，清晰度和操作性不强，影响到绩效目标的评定。特别是经济指标、社会指标未设置具体量化的指标数值，缺乏可测性和可操作性，无法对绩效目标实现情况进行真实客观的评定和衡量，该指标分值 4 分，评价得分 1 分。

（二）项目管理分析

本项指标主要从资金落实、财务管理、项目实施 3 个指标考察该项目专项资金落实情况对项目实施的总体保障程度、资金支出是否规范。本项指标分值为 25 分，评价得分 22 分，得分率 88.00%。

1、资金落实（满分 7 分，得 7 分）

（1）资金到位率。

本次回购留用地是为解决历史用地问题，根据《兴宁市鸿昇幸福里 8 号楼“问题楼盘”工作方案》文件，明确以兴田街道西郊社区居委会与兴宁市鸿昇房地产开发有限公司原签订《土地转让协议》约定的土地价格 564.0474 万元进行回购，项目单位按回购金额进行申请拨付。则资金到位率为 100%，资金到位情况有效保障了回购项目平稳有序实施。该指标分值 4 分，评价得分为 4 分。

(2) 到位及时率。

本次回购留用地是为解决历史用地问题，相关流程及资金拨付严格按照《兴宁市鸿昇幸福里8号楼“问题楼盘”工作方案》开展，根据提供的资料显示，回购资金于2023年1月18日及时拨付兴宁市人民政府兴田街道办事处，由该办事处下拨至西郊社区居委。该指标分值3分，评价得分为3分。

2、财务管理（满分8分，得8分）

(1) 资金使用情况。

通过现场访谈，兴宁市土地储备和征地服务中心及其所属单位兴宁市自然资源局均设置有完备的监督和管理制度，项目实施资金使用过程中严格按照相关制度执行，项目资金使用符合预算批复的用途，未发现存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。该指标分值4分，评价得分为4分。

(2) 财务管理制度健全性。

项目单位兴宁市土地储备和征地服务中心设有计财股，负责对单位资金的核算和财产的管理，有完善的财务管理制度。该指标分值4分，评价得分为4分。

3、项目管理（满分10分，得7分）

(1) 项目管理制度健全性。

兴宁市在土地收储和回购留用地方面有完善的项目管理制度，本次是为解决“问题楼盘”用地手续的留用地回购事宜，项目严格按照项目管理制度执行。该指标分值5分，评价得分为5分。

（2）项目管理制度执行有效性。

兴宁市土地储备和征地服务中心为保障项目顺利实施制定了相关的管理制度，项目实施及管理过程中基本按照相关制度执行，在项目单位查阅档案资料发现存在档案资料管理不够系统规范、部分历史征地资料未归档保存、项目绩效自评报告过于简单等问题，综上所述情况扣 3 分。该指标分值 5 分，评价得分为 2 分。

（三）项目绩效分析

本项指标主要从项目产出和项目效益 2 个指标考察该项目实施成果对当地在经济、社会等方面带来的影响。本项指标分值为 55 分，评价得分 53 分，得分率 96.36%。

1、项目产出（满分 25 分，得 25 分）

（1）数量指标。

回购兴田西郊居委会集体留用地面积 1342.97 平方米，实际完成回购土地面积为 1342.97 平方米，项目实际产出数量与计划产出一致。该指标分值 6 分，评价得分为 6 分。

（2）质量指标。

回购兴田西郊居委会集体留用地将其纳入存量国有建设用地，按照土地相关程序，通过协议出让方式完善房地产项目用地手续，项目土地质量达到合格。该指标分值 6 分，评价得分为 6 分。

（3）时效指标。

按照项目计划，在规定时间内完成留用地回购工作，各项工作均能及时完成，为完善“问题楼盘”用地相关手续，解决已购房业主办

证问题起到了时效保障。该指标分值 6 分，评价得分为 6 分。

（4）成本指标。

本次回购留用地按照《兴宁市鸿昇幸福里 8 号楼“问题楼盘”工作方案》约定支出回购留用地金额 564.0474 万元，有效控制在预算范围，无超支现象。该指标分值 7 分，评价得分为 7 分。

2、项目绩效（满分 30 分，得 28 分）

（1）经济效益。

回购兴田西郊居委会集体留用地面积 1342.97 平方米，回购总金额 564.0474 万元，折算回购单价为 4200 元/平方米。2023 年 12 月通过协议出让给兴宁市鸿昇房地产开发有限公司，出让金总额为 652.88 万元，折算地面单价为 4861 元/平方米，地价产生增值，政府获得了土地增值收益。该地块用于开发房地产项目，房地产开发拉动建筑、建材、装修等行业需求，促进兴宁区域经济增长，增加税收，带动产业链发展；完善的规划使土地利用更集约，周边商业、住宅物业价值上升，带动地方经济活跃度，提升区域价值。本次回购留用地获得了较好的经济效益，本次为解决“问题楼盘”历史用地问题进行的回购留用地块，以上仅从留用地回购成本与出让价格作简单对比，无法对该项目发生的维稳、报批等方面成本分析判断出具体增值比例，综合分析，该指标分值 10 分，本次评价得分为 8 分。

（3）社会效益。

回购留用地可以优化资源配置，将分散、低效的留用地转化为集中、高效的开发用地，提高土地利用集约度，符合城市规划整体目标。

本次回购留用地在完善了“问题楼盘”用地相关手续，解决了已购房业主办证诉求，保障了购房群众的合法权益，维护了社会和谐稳定等方面都起到了积极作用，取得了良好的社会效益。该指标分值 10 分，评价得分为 10 分。

（4）可持续发展。

回集体留用地不仅解决了被征地农民留用地土地分散，不便开发利用等问题，保障了农民的切身利益；同时依据科学规划引领、合理配置资源、统筹土地整备的原则，进一步盘活土地资源，优化土地配置，合理利用土地资源，围绕国民经济和社会发展大局，实现土地资源转化为可持续的发展红利。该指标分值 5 分，评价得分为 5 分。

（5）服务对象满意度。

本项目主要服务对象为被征地村民、已购房业主、兴宁市人民政府兴田街道、兴宁市鸿昇房地产开发有限公司等。根据现场访谈，本次通过回购留用地完善了“问题楼盘”用地相关手续，解决了已购房业主办证诉求，为兴田街道办、鸿昇解决了困扰多年的群众上访问题，各方均对本次回购留用地项目表示满意。该指标分值 5 分，评价得分为 5 分。

四、综合评价情况及评价结论

根据上述三级指标分析得分情况，经汇总计算，本次评价涉及三项一级指标总得分情况如下表，评价中主要在项目目标、项目实施、项目效益方面进行了扣分，本次评价得分 89 分，评价等级为“良”。

（具体分析详见附件 1—回购兴田西郊居委会集体留用地收储费

用项目绩效评价指标体系及得分表)

一级指标得分情况

一级指标	权重	得分	得分率
项目决策 (20 分)	20	14	70.00%
项目管理 (25 分)	25	22	88.00%
项目绩效 (55 分)	55	53	96.36%
合计	100	89	91.00%

评价结果等级划分标准

等级	分值范围
优	≥ 90 分
良	80-89 分
中	70-79 分
低	60-69 分
差	< 60 分

五、存在的问题和建议

(一) 存在问题

1、本次回购留用地项目绩效目标中部分指标设置清晰度和操作性不强，影响到绩效目标的评定。个别指标量化、细化的程度较低，特别是经济指标、社会指标未设置具体量化的指标数值，缺乏可测性和可操作性，无法对绩效目标实现情况进行客观的评定和衡量。

2、项目单位档案资料管理不够系统规范，部分资料未及时整理成档，电子化整理程度不高，不便于检索查阅。

3、项目单位项目绩效自评报告内容过于简单，对项目实施过程缺少分析，项目总结不够充分。

（二）建议

1、科学合理设置指标，增强绩效目标的可测性，确保绩效管理目标的实现。建议项目单位进一步有效细化目标，增强目标的可操作性，同时科学合理赋予量化的指标值，切实增强指标的可测性、可衡量性，从而增强绩效目标的可考性，提高绩效管理的可行性和实用性。

2、完善档案资料管理，确保回购留用地项目资料完整，系统整理，及时归档，纸质与电子资料并存，以便方便快捷检索资料。

3、完善项目绩效自评报告，做好对回购留用地项目进行总结分析，为同类型项目实施提供经验。

4、建议在项目实施中开展必要的监督检查，实现对项目实施全过程管控。项目单位应加强项目实施过程的全程监督检查，对检查中问题进行及时纠偏，确保对项目质量和进度的管控。

回购兴田西郊居委会集体留用地收储费用项目绩效评价指标体系及得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评分标准	得分
项目决策 (20分)	项目立项 (10分)	立项依据充分性	5	考察项目是否符合政府相关发展规划和政府决策	符合，得满分；不符合，不得分。	5
		项目立项规范性	5	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。	①项目是否按照规定的程序申请设立； ②文件、材料是否符合相关要求 是，得满分；否，不得分。	5
	项目目标 (10分)	绩效目标设定的合理性	6	考察设定的绩效目标是否与事业发展规划相关；是否完整地反应预期产出和效果；是否与年度预算相匹配。	①是否符合国家相关法律法规、国民经济发展规划和党委、政府决策； ②是否与项目实施单位或委托单位职责密切相关； ③项目预期产出效益和效果是否符合正常的业绩水平。 一项不符合扣2分。	3
		绩效指标设定的明确性	4	考察是否将绩效目标细化分解为清晰、可衡量的绩效指标；是否与年度工作任务相对应。	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是否与项目年度任务数或计划数相对应。 一项不符合扣2分。	1
项目管理 (25分)	资金落实 (7分)	资金到位率	4	实际到位资金与计划投入资金的比率，用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度。	资金到位率=(实际到位资金/计划投入资金)×100%。 资金到位率大于90%的得满分，每下降5%扣1分，60%以下，不计分。	4
		到位及时率	3	及时到位资金与应到位资金的比率，用以反映和考核项目资金落实的及时性程度。	到位及时率=(及时到位资金/应到位资金)×100%。预算执行率95%以上，得满分；低于95%，每下降5%扣1分；预算执行率60%以下，不计分。	3
	财务管理	资金使用情况	4	考察项目资金使用是否符合预	合规，得满分；存在一项不合规，扣1分，扣完为止。	4

	(8分)			算批复的用途，是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。		
		财务管理制度健全性	4	考察项目的财务制度是否健全、完善、有效。	①是否已制定相应的财务管理办法； ②项目财务管理办法是否符合相关财务会计制度的规定；符合所有条件，得满分； 一项不符合，扣1分，扣完为止。	4
	项目实施 (10分)	项目管理制度健全性	5	项目实施单位为保障项目顺利实施制定的与项目直接相关的业务管理制度是否健全、完善和有效。	制订制度或采取措施，得满分；制度不完善或措施不明确，得权重的60%；没有相关制度或措施，不得分。	5
		项目管理制度执行有效性	5	考察项目实施单位制定的管理制度是否有效执行。	①是否遵守相关法律法规和相关管理规定； ②项目调整及支出调整手续是否完备； ③项目征迁协议、档案等资料是否齐全并及时归档。	2
项目绩效 (55分)	项目产出 (25分)	数量指标	6	项目实施的实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。	对照绩效目标，按实际产出数量和计划产出数计算得分。	6
		质量指标	6	项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。	对照绩效目标计算得分。	6
		时效指标	6	项目实际完成时间与计划完成时间的比率，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。	对照绩效目标、按项目的实际完成时间和计划完成时间计算得分。	6
		成本指标	7	根据该项目实际，考察项目总成本和单项成本。	回购成本是否按照文件标准实施，超标酌情扣分。	7

	项目效益 (30分)	经济效益	10	项目实施对经济发展所带来的直接或间接影响情况。	对照绩效目标，按经济效益实现程度计算得分。	8
		社会效益	10	项目实施对社会发展所带来的直接或间接影响情况。	对照绩效目标，按社会效益实现程度计算得分。	10
		可持续影响	5	项目后续运行及成效发挥的可持续影响情况。	是否有利于城市可持续发展，与城市发展政策是否切合，根据可持续影响进行评分，可持续影响较大，反响较好为5分，可持续影响一般为1-4分，无可持续影响不得分。	5
		服务对象满意度	5	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意程度。	回购土地各方对象满意度指标。	5
合计			100			89