

城市更新改造专项工作经费 绩效评价报告

广州市天河区住房和城乡建设和园林局

2023 年 6 月

一、评价项目概述

（一）项目背景

根据广州市市委市政府 2021 年关于深化城市更新九项重点工作和人工智能与数字经济产业发展相关工作部署，结合《广州市住房和城乡建设局关于印发<广州市城市更新片区策划方案编制和报批指引>的通知》（穗建前期〔2020〕316号）、《关于加快使用 2000 国家大地坐标系的通知》（国土资发〔2017〕30 号）、《关于在土地利用管理业务中全面启用 2000 国家大地坐标系的通知》（粤国土资利用发〔2018〕93 号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》等相关文件及相关会议精神，为了有效推进天河区城市更新工作，广州市天河区住房和城乡建设局设立城市更新改造专项工作经费。

（二）项目内容

城市更新改造专项工作经费包括如下 15 个子项目：

1. 片区策划方案编制与涉及的各项评估经费。2021 年 11 月，市主要领导在天河区调研时进一步强调加快天河黄埔衔接区开发建设（（穗市长会纪[2021]42 号））。根据本次工作内容，参照《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗建规[2019]13 号）、《城市规划设计计费指导意见(2010)》、《广东省城市规划收费标准(2003)》、《国家计委、国家环保总局

关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知(计价格[2002]125 号文)》计算本次工作经费。

2. 第三方技术审查（市政专项成本估算）开展智慧城核心区、金融城西区、金融城北区、柯木塱、渔沙坦、前进村片区专项评估第三方技术审查。

3. 城市更新政策编研费用。组织专业技术单位按照国家、省、市最新城市更新政策文件精神，修订和新增我区城市更新有关政策文件与指引，包括：规范基础数据摸查技术指引、起草公众参与工作指引、专家评审制度文件等。此项工作费用包括前期调研费、政策研究费、组织专家座谈咨询费等。

4. 旧村融资地块楼面地价评估。根据《广州市住房和城乡建设局关于印发〈广州市城市更新片区策划方案编制和报批指引〉的通知》（穗建前期〔2020〕316 号）第二章第二点第六条第五项“融资楼面地价评估”。5. 第三方技术审查（片区策划方案、项目实施方案）。

5. 第三方技术审查（片区策划方案、项目实施方案）。根据《广州市天河区城市更新工作领导小组办公室关于印发城市更新片区策划方案、项目实施方案三级审查工作指引的通知》（穗天更新办【2021】1 号）、《中共广州市天河区委 广州市天河区人民政府印发〈关于深化城市更新工作推进高质

量发展的若干措施》的通知》：成立城市更新专家顾问、技术咨询(第三方服务)团队，加强对片区策划方案、详细规划修改方案、项目实施方案的论证评估，确保合理性和可行性。计划开展元岗、沙东、银河、前进片区第三方技术审查。

6. 数据技术支持服务。为加快推进旧村、旧厂、旧城改造工作，开展标图入库等技术服务工作，对区城市更新项目进行“三旧”范围技术分析，整理“三旧”改造标图入库材料，包括项目矢量界线、权属、土地利用总体规划数据、土地利用现状数据等。

7. 天河区城市更新片区策划方案专项评估（产业发展策划、综合交通规划专项及交通影响评估、市政专项评估及成本估算、历史文化遗产保护专题评估、环境影响评估）。根据《广州市住房和城乡建设局关于印发〈广州市城市更新片区策划方案编制和报批指引〉的通知》（穗建前期〔2020〕316号）开展智慧城核心区、金融城西区、金融城北区、前进村4个片区专项评估。

8. 天河区城市更新片区策划方案专项评估（场地环境调查及风险评估）。根据《广州市住房和城乡建设局关于印发〈广州市城市更新片区策划方案编制和报批指引〉的通知》（穗建前期〔2020〕316号）计划开展天河村、大观村片区场地环境调查及风险评估。

9. 吉山村综合医院土地整备评估项目。在吉山村集体土

地上综合医院项目土地整備工作中，为核算在满足设定条件下的土地收储成本提供价值参考。

10. 天河区城中村改造前期工作研究及咨询服务。梳理天河区更新历程、更新政策、工作机制、改造成效，总结天河作为最早探索城中村改造的区的改造经验，提炼深化天河区城市更新工作亮点，内容包含全区城市更新项目概览及旧村城市更新项目简介，为开展城市更新招商引资工作提供支撑。

11. 天河智慧城综合医院可行性研究报告编制工程咨询服务。根据国家、地区及行业的有关政策、法规及规范要求，对项目建设必要性、选址及建设条件、项目建设方案、投资估算等方面进行分析评估，提交天河智慧城综合医院咨询成果。

12. 档案整理（原城改办）根据《中共广州市天河区委深化机构改革工作领导小组办公室关于做好区机构改革中档案工作的通知》（穗天机改办〔2019〕13号）的文件要求，对原区城改办历史档案进行归档移交整理。

13. 新中轴线天河段整体规划提升必要性研究经费：根据《广东省城市规划收费标准的建议（行业指导价）》（2003年10月）、《广州市政府集中采购目录及采购限额标准（2020年版）》、《关于申请区城市更新三年实施计划、五年行动方案、十年改造规划、新中轴（天河段）整体提升及六运小区深化设计方案工作经费的请示》（办文编号：2020013986）

对新中轴线天河段整体规划进一步深化。

14. 区城市更新宣传片摄制经费。根据区主要领导工作要求，制作全区城市更新宣传片，注重总结梳理，全面宣传好我区城市更新工作经验和成效，同时注重挖掘文化元素，突出展现好旧村改造项目特色和内涵，通过宣传片帮助人民群众理解和认同该区城市更新工作，给观众耳目一新的美好印象，引发共鸣，激发群众参与城市更新工作的主人翁精神。

15. 树木摸查。根据《2021-中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅印发〈广州市关于在城市更新行动中防止大拆大建问题的实施意见（试行）〉的通知》（穗办〔2021〕12号）、《中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅印发〈广州市关于科学绿化的实施意见〉的通知》（《穗办〔2021〕11号）、《广州市规划和自然资源局关于征求〈关于进一步加强城市与建筑风貌管控的通知（征求意见稿）〉意见的函》，开展智慧城核心区树木摸查。

（三）项目目标

通过开展城市更新改造项目，全力推进冼村、新塘、新合公司等已获批的各村改造工作，力争取得新的突破；严格按照市、区的部署，积极稳妥推进有全面改造意愿的各村按程序开展前期工作。根据项目的实际情况，设置绩效指标如表1所示。项目的产出指标包括：数量指标、质量指标、时效指标。项目的效益指标包括：社会效益指标、经济效益指

标、满意度指标。

表 1 项目绩效指标及指标值

一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值
产出指标	数量指标	成果报告出具份数	≥5 份
		城中村改造技术服务	≥3 个
	质量指标	成果验收合格率	100%
	时效指标	成果提交时间	及时
效益指标	经济效益指标	促进产业升级	良好
		促进经济可持续发展	良好
	社会效益指标	人居生活工作环境改善程度	良好
		投诉次数	≤20 次

（四）项目实施情况

城市更新改造专项工作由广州市天河区住房和城乡建设和园林局城市更新工作科负责落实。在资金使用与管理方面，按照合同条款履行支付手续，经局内相关科室及相关分管领导及主管领导审批后进行资金支付；严格按照审批流程办理。在业务管理工作方面，根据政府采购相关规定，通过公开招标方式严格按照规定和程序实施招标；加强项目结题管理，按项目合同要求完成相关工作后，积极按程序组织审查，经审核符合相关规范及要求后给予办理结题手续。

二、绩效评价概述

（一）评价目的

通过开展城市更新改造专项工作经费绩效评价，对项目立项决策、资金使用和管理、项目制度建设、项目实施过程、项目产出和效果实现程度等情况进行评价，分析立项依据是否充分，资金使用是否合规，是否按照预算计划支出；分析项目制度是否健全，项目实施程序是否合理，制度执行是否到位有效；分析是否达到预期绩效目标，同时，客观分析存在的问题，提出改进措施,为进一步完善项目资金分配与管理，改进项目管理过程，提高项目绩效提供决策参考。

（二）评价设计与实施

1.绩效评价原则

（1）科学规范原则。绩效评价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）客观原则。绩效评价遵循真实、客观原则，以客观事实为依据开展绩效评价。

（3）绩效相关原则。绩效评价针对项目具体支出及其产出绩效进行，评价结果清晰反映支出和产出绩效之间的紧密对应关系。

2.评价方法

（1）材料审核法。对与项目有关的各种数据和资料的

真实性、准确性进行审核，对项目资料和数据的真实性和准确性作出评价。

（2）预定目标与实施效果的比较法。通过对项目产生的实际社会效益与预期目标进行分析对比，采用定性分析和定量分析结合，分析预期目标和指标，包括产出指标和效益指标的实现程度，从而对城市更新改造专项工作经费做出全面、客观的评价。

3.绩效评价工作过程。

（1）成立评价工作小组。广州市天河区住房和城乡建设园林局成立部门绩效评价工作小组，部门绩效评价工作小组由局领导、财务人员、相关科室人员组成，负责部门绩效评价工作。

（2）材料收集。部门绩效评价工作小组收集项目佐证材料，佐证材料包括项目立项、自评表、资金使用、实施过程、项目产出和效益等资料。

（3）书面审核。部门绩效评价工作小组对佐证材料进行审核，审核包括对材料的完整性、准确性等进行审核，形成初步评价意见。

（4）征求专家意见。在绩效评价过程中，征求行业专家、财务专家的意见，并将专家意见吸纳到绩效评价报告中。

（5）综合评价。结合项目资料审核、专家意见，形成项目绩效综合评价意见，撰写城市更新改造专项工作经费绩

绩效评价报告。

（三）绩效评价指标体系和评分标准方法

根据财政部《项目支出绩效评价管理办法》、《预算绩效评价共性指标体系框架》（财预〔2013〕53号）、《天河区预算绩效管理办法》，结合城市更新专项工作经费特点、资金支出情况，以项目产出和效益为核心，设置城市更新专项工作经费绩效评价指标体系及指标权重，评价指标体系包括项目决策、项目管理、项目产出、项目效益4个一级指标；二级指标包括项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、经济效益、社会效益、满意度等13个二级指标，以及27个三级指标，评价指标体系及分值详见附件。

三、评价结论与绩效分析

（一）总体结论

2022年城市更新改造专项工作经费立项依据充分，资金使用合法合规，业务实施流程基本规范，圆满完成项目的产出指标，项目实际效果逐步显现。经综合评定，2022年城市更新改造专项工作经费综合评价得分为97分（详见附件），绩效等级为“优”。

（二）项目绩效分析

1. 项目决策分析。

该指标分值 15 分，评价得分 14 分，得分率为 93.3%。

更新改造专项工作经费项目立项依据充分，根据《广州市住房和城乡建设局关于印发<广州市城市更新片区策划方案编制和报批指引>的通知》、《关于加快使用 2000 国家大地坐标系的通知》、《关于在土地利用管理业务中全面启用 2000 国家大地坐标系的通知》、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》等文件立项。项目立项前开展必要的可行性研究，并设置较为完整的绩效指标体系。但是，项目年初预算申报不够细化，预算申报科学性存在一定欠缺，导致预算调整幅度比较大。

2. 过程管理分析。

该指标分值 20 分，评价得分 18 分，得分率为 90%。在资金使用方面，项目年度预算数 728 万元，预算执行数约 27.4 万元，预算执行率为 11.3%；在资金使用与管理方面，按照合同条款履行支付手续，经局内相关科室及相关分管领导及主管领导审批后进行资金支付；在业务管理工作方面，根据政府采购相关规定，通过公开招标方式严格按照规定和程序实施招标；加强项目结题管理，项目按合同要求完成相关工作后，积极按程序组织审查，经审核符合相关规范及要求后给予办理结题手续。项目业务管理情况总体良好。但是，项目管理过程存在不足，项目年初预算 728 万元，已支付约 27.4 万元，其余预算资金由于财政资金紧张未能按计划支付。

3. 项目产出分析。

该指标分值为 35 分，评价得分 35 分，得分率为 100%。
总体而言，城市更新改造项目较好地完成项目产出指标，成果出具份数、城中村技术服务个数、项目方案评审次数等都已经完成或超过预期目标值（具体见表 2）。

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	实际完成指标值
产出指标	数量指标	成果报告出具份数	≥5 份	6 份
		城中村技术服务	≥3 个	5 个
	质量指标	成果验收合格率	100%	成果验收合格率 100%
	时效指标	成果提交时间	及时	及时
效益指标	经济效益指标	促进产业升级	良好	对天河区产业升级具有积极作用,但效果还没有充分体现出来。
		促进经济可持续发展	良好	对天河区经济可持续发展具有积极作用,但效果还没有充分体现出来。
	社会效益指标	人居生活工作环境改善程度	良好	城区面貌将得到全面提升,村民生活环境将大幅度改善。
		投诉次数	≤20 次	0 次

4. 项目效益分析。

该指标分值为 30 分,评价得分 27 分,得分率为 90.00%。

在社会效益方面,通过实施城市更新改造,明显改善天河区居民的生活条件。在经济效益方面,通过实施城市更新改造,对天河区的产业升级、经济可持续发展具有积极作用,但目前经济效果还没有充分体现出来。

四、项目主要绩效或成功经验

(一) 圆满完成项目的产出指标。

城市更新项目成果报告出具份数、城中村改造技术服务等均已经完成或超过预期目标值。在成果出具份数方面，年初指标值是出具金融城东区以北片区整体策划研究及车陂-前进片区策划方案等提交大于等于 5 份成果，实际全年提交 6 份成果，其中天河区城中村改造前期工作研究及咨询服务 1 份成果、天河区城市更新片区策划方案 1 份成果、项目实施方案技术审查技术服务 1 份成果，数据技术支持服务 1 份成果。树木摸查一份成果。

在城中村改造技术服务方面，年初指标值是 3 份，实际完成情况为 5 份。

（二）项目实际效果逐步显现。

通过实施城市更新改造，明显改善冼村、新塘新合居民的生活条件和居住条件，居民对城市更新改造的满意度提高。

五、存在问题

（一）预算编制不够科学。

城市更新改造项目年初预算申报不够细化，不够科学。项目年初预算 728 万元，根据工作实际安排，已支付 27.4 万元，其余预算资金由于财政资金紧张未能按计划支付。

（二）对服务单位监管力度有待加强。

在城市更新改造项目实施过程中，有部分技术性工作通

过服务采购方式，委托第三方机构开展，如片区策划方案编制与涉及的各项评估经费（车陂前进）等。在第三方专业机构服务过程中，对于第三方专业机构的监督频次、监管力度还需要进一步加强，监管方式还有待优化。

六、相关建议

（一）增加预算科学性

在今后的项目预算中，需要明确城市更新改造项目的支出范围、支出内容、支出标准等，根据城市更新改造项目的实施计划，尤其是每个子项目的工作计划，合理和准确测算城市更新改造工作经费总额，确保预算编制科学合理。

（二）加强对服务单位监督力度

在今后工作过程中，进一步加强对第三方专业机构的监管力度，优化监管方式，不仅要加强服务结果考核与验收，还要组织对服务过程人员投入、技术方法等进行抽查，增加监管的频次和次数，实施定期监管和不定期监管相结合。同时，在合同中完善惩罚机制，明确规定服务单位违约惩处条款。通过加强监管力度，增强第三方专业机构的服务水平及配合度，增强服务效果。

附件：天河区城市更新改造专项工作经费绩效评分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评分标准	得分
项目决策 (15分)	项目立项(5分)	立项依据适应性	2	以国家和省、市相关政策文件及项目单位职能为依据，用以反映和考核立项依据的充分性。	项目列入政府或部门的规划或工作计划，符合部门职能及财政支出方向，符合实际需要，立项依据充分，得2分；部分符合上述要求，得1分；上述要求都不符合得0分。	2
		前期工作充分性	3	项目立项前开展了必要的可行性研究、执行专家评审论证、风险评估、集体决策等程序，按照规定的程序申请设立。该指标用以反映项目单位决策等前期工作的科学性、民主性、充分性。	开展论证、可研、风险防范等前期工作，得2分；部分完成前期工作得1分；前期工作不充分得0分。	3
	绩效目标设置 (5分)	绩效目标合理性	3	项目所设立的绩效目标的依据充分性、客观性、全面性、可操作性。该指标用以反映绩效目标与项目实施的相符情况	绩效目标设置与支出内容相关，合乎客观实际，具有全面性，得2分；部分符合上述要求，得1分；完全不符合上述要求，得0分。	3
		绩效指标明确性	2	依据绩效目标所设立的绩效指标是否清晰、细化、可衡量，反映绩效指标的明晰化程度。	绩效指标清晰、细化、量化，得2分；部分符合酌情得分；不清晰、无细化和量化指标，得0分。	2
	资金投入(5分)	预算编制科学性	5	反映预算编制的科学性和合理性情况。	项目预算编制经过科学论证，预算内容与项目实施内容匹配，预算测算依据充分，标准明确，预算资金量与工作任务匹配，得满分。	4

项目管理 (20分)	资金管理 (10分)	财务管理合规性	4	执行国家、省、市、区财务管理法规和制度，财务资料真实完整，按制度核算，按规定用途和标准使用资金，没有虚列、截留、挤占、挪用、超标等问题。该指标用以反映和考核项目实施单位对资金运行的有效控制。	财务管理制度健全，按制度核算、按规定用途和标准使用资金，财务资料真实完整，得4分；部分账务处理不规范，财务资料不完整，酌情扣分；有虚列、截留、挤占、挪用、超标等问题该项得0分。	4
		资金到位率	2	考察专项资金到达额度、及时性，反映资金落实情况对项目实施的总体保障程度和资金落实的及时性。	①资金到位率=（实际到位资金/预算资金）×100%。 ②资金在规定时间内全额到位的，得2分，迟到、未全额到位得综合考虑原因酌情得分。	2
		预算调整率	2	项目原预算金额与调整金额比较，考核项目预算调整的情况，该指标为预算完成率的修正指标。	预算调整率=（预算调整数/年初预算数）×100%。未调整预算得2分， $0\% < \text{预算调整率} \leq 25\%$ （1.5分）， $25\% < \text{预算调整率} \leq 50\%$ （1分）， $ \text{预算调整率} > 50\%$ （0分）。	1
		预算完成率	2	项目预算批复额与预算实际拨付额度，用以反映和考核预算完成情况。	预算完成率=（实际支出金额/预算资金）×100%。资金实际支出率=100%，得2分， $90\% \leq \text{预算完成率} < 100\%$ ，得1.5分； $80\% \leq \text{预算完成率} < 90\%$ ，得1分； $70\% \leq \text{预算完成率} < 80\%$ ，得0.5分；预算完成率<70%，得0分	2

	业务管理（10分）	管理制度健全性	2	考察业务管理制度健全性，用以反映和考核制度对项目顺利实施的保障情况。	内控、业务管理制度健全、管理流程清晰得2分，管理制度基本健全、管理流程较清晰酌情得分，管理制度不健全，得0分。	2
		制度执行有效性	5	考察项目实施是否符合相关业务管理规定，用以反映业务管理制度的有效执行情况。	项目遵守相关法律法规制度，按业务管理规定实施，得5分，存在不符合规定的情况酌情得分；出现违法现象不得分。	5
		项目监管	3	考察项目运行跟踪监督情况，是否按照政策文件要求开展项目运行监督，发现问题及时采取相应的调整措施。用以反映和考核项目运行监督的有效情况。	按照相关政策文件开展项目监督工作，紧密跟进项目运行情况，并采取相应处理措施得3分；开展项目监督工作，但未及时采取措施调整，酌情得分；未按要求开展项目运行监督工作的不得分。	2
项目产出（35分）	产出数量（25分）	报告出具份数	8	考察报告出具份数情况	报告出具份数≥20份，得满分，不足20份，每少1份，扣0.5分，扣完为止。	8
		城中村改造融资地块楼面地价评估个数	8	考察城中村改造融资地块楼面地价评估个数情况。	城中村改造融资地块楼面地价评估个数≥3个，得满分，不足3个，每少1个，扣1分，扣完为止。	8
		项目方案评审次数	9	考察项目方案评审次数情况。	项目方案评审次数≥5次，得满分，不足5次，每少1次，扣0.5分，扣完为止。	9
	产出质量（4分）	成果验收合格率	4	反映成果验收合格情况。	成果验收合格率=100%，得满分，有1项不合格，扣1分，扣完为止。	4
	产出时效（3分）	成果提交时间	3	反映成果提交时间情况。	成果按时提及，得满分，有1项不及时提交，扣0.5分，扣完为止。	3
	产出成本（3分）	成本节约率	3	成本节约率=（计划成本-实际成本）/计划成本×100%。	成本节约率>0%，得3分；成本节约率=0%，得2分；成本节约率<0%，得0分。	3

项目 效益 （30 分）	经效益 （10 分）	促进产业升级	5	反映项目对于促进天河产业升级的作用。	促进产业升级作用明显，得满分， 否则酌情扣分。	4
		促进经济可持续发展	5	反映项目对于促进天河区经济可持续发展的作用。	促进经济可持续发展作用明显，得满分， 否则酌情扣分。	4
	社会效 益（10 分	人居生活工作环境改善程度	5	反映项目对于天河区人居生活工作环境改善作用。	人居生活工作环境改善程度明显，得满分，否则酌情扣分。	4
		投诉次数	5	反映居民对项目开展中的投诉次数情况。	投诉次数≤20 次，得满分，大于 20 次，每增加 1 次，扣 0.2 分，扣完为止。	5
	可持续 发展（5 分）	项目可持续性	5	反映项目在政策、制度、机构、人员方面是否具有可持续性。	项目政策、制度、机构、人员各 1 分，每存在 1 方面不足扣 1 分，扣完为止。	5
	满意度 （5 分）	满意度	5	反映居民对城市更新改造工作的满意度情况。	满意度≥90%，得满分，不足 90%，以 90 为基数，每下降 1%，扣 0.1 分，扣完为止。	5
评价 结果	总分		100	累计得分		95
	绩效等级	优（得分≥90），良（90>得分≥80），中（80>得分≥70），及格（70>得分≥60），差（得分<60）。				优