

2022 年度“工改工”项目第一期 土地征收补偿（窈窕）项目 绩效评价报告

评价机构：广州捷诚信息咨询有限公司

评价时间：2023 年 9 月



目 录

一、项目基本情况	3
(一) 资金安排	3
(二) 资金使用	4
二、绩效评价流程	4
(一) 前期准备	4
(二) 材料审核分析	5
(三) 现场核查评价	5
(四) 综合分析评价	5
(五) 撰写评价报告与征求意见	5
三、评价结论与绩效分析	6
(一) 绩效评价结论	6
(二) 绩效指标分析	6
四、主要绩效	15
(一) 统筹全区土地资源整合，引导强化土地集约利用	15
(二) 依法依规实施土地征收，促进征收用地健康发展	16
五、存在问题	16
(一) 欠缺土地补偿比对审核，土地补偿价格不够科学	16
(二) 征收土地用途不够明确，征收任务完成时间不详	17
(三) 日常监管力度还需加强，土地开发利用工作缓慢	18
(四) 项目绩效目标不够明确，公众问卷调查情况不详	19

六、相关建议	20
（一）优化土地评估征收程序，确保补偿价格科学合理	20
（二）研究确定征收土地用途，明确征收任务完成时间	21
（三）加大征收土地监管力度，加快征收土地开发利用	21
（四）科学设定项目绩效目标，重视公众问卷调查工作	22
附件：	24

为检验 2022 年度“工改工”项目第一期土地征收补偿（窈窕）项目的使用绩效，考核项目资金预期绩效目标的实现程度、支出效率和综合效果，总结经验，分析存在问题，进一步提高土地征收补偿款的使用绩效，根据《中山市全面实施预算绩效管理推进工作方案》（中财绩〔2019〕40 号）等有关规定，中山火炬高技术产业开发区财政局（以下简称：中山火炬开发区财政局）委托第三方机构组成评价小组，对 2022 年度“工改工”项目第一期土地征收补偿（窈窕）项目共计 10382.61294 万元的使用情况实施绩效评价。

一、项目基本情况

（一）资金安排

根据中山火炬高技术产业开发区党政办公室的《火炬区（中山港街道）党工委会议决定事项通知》（火炬党政办会函〔2021〕509 号）和《区住建局关于配合开展火炬区连片“工改工”土地整備工作的通知》，开发区土地房屋征收中心组织实施“工改工”项目第一期土地征收补偿（窈窕）项目的具体工作，主要包括与窈窕小区签订征收补偿合同并支付补偿款、办理征收土地的收回与移交工作。

开发区土地房屋征收中心于 2021 年 12 月 15 日与中山火炬开发区窈窕股份合作经济联合社签订了《开发区“工改工”项目土地征收补偿合同》，征收、回收位于中山火炬开发区窈窕小区土名“庙仔山”和“婆坑石场”的土地共两宗，这两宗土地面积共 239.1555 亩，其中国有商住证（中府国用〔2013〕字第 1500062 号）的土地面积 35.7942 亩，无证土

地面积共计 203.3613 亩；并对这些的征收、回收的土地及地上物（青苗）予以支付补偿款。

根据提交的资料，签订补偿合同的总补偿金额 34608.7098 万元，其中：2022 年 1 月 15 日前，支付第一期 30%，共 10382.61294 万元；2023 年 1 月 15 日前，支付第二期 40%，共 13843.48392 万元；2024 年 1 月 15 日前，支付第三期 30%，共 10382.61294 万元。资金来源由区财政预算资金统筹解决。

（二）资金使用

根据中山火炬开发区财政局的《关于下达 2022 年度部门预算批复的通知》（中开财〔2022〕3 号），2022 年征收项目拆迁经费年初预算资金为 130000 万元，根据提交的《预算执行情况表》，年中预算调减 43400 万元，2022 年实际预算安排 86600 万元。根据提交的《2022 年度火炬区财政支出项目绩效自评表》，本项目年初预算资金为 10400 万元；2022 年，区财政局按本项目的年初预算额 10400 万元予以安排拨款。

根据开发区土地房屋征收中心提交的资金支付资料，2022 年 1 月 12 日，开发区土地房屋征收中心以财政授权支付的方式实际支付 10382.61294 万元；项目的预算执行率约为 99.83%，不存在挤占、截留、挪用的情况。

二、绩效评价流程

（一）前期准备

一是根据中山火炬开发区财政局绩效评价工作安排，制

定评价工作方案，设计《信息采集表》《绩效评价自评报告（参考提纲）》和《佐证材料清单》；二是研究设定项目支出评价指标体系与评分标准。三是指导开发区土地房屋征收中心完成绩效自评工作，并提供绩效评价材料。

（二）材料审核分析

评价工作组对开发区土地房屋征收中心提交的绩效自评资料进行收集、分类整理，并对其报送的绩效评价资料进行书面评价，形成初审意见并反馈给中山火炬开发区财政局。

（三）现场核查评价

评价工作组在整理分析总体情况和项目资料之后，抽取了部分征收土地进行现场核查：一是听取开发区土地房屋征收中心对项目概况的介绍，并对绩效评价材料中发现的问题与开发区土地房屋征收中心进行交流。二是实地查看部分征收土地的现状，对存在的问题进行确认和记录。

（四）综合分析评价

评价工作组对采集的评价相关基础数据资料进行整理汇总，结合现场勘验核实等情况，对项目工作完成情况以及效果等进行多维度的全面分析，对评价意见进行修改完善，并出具最终的项目综合绩效评价意见。

（五）撰写评价报告与征求意见

绩效评价组综合评价材料及听取多方意见，撰写绩效评价报告初稿，并在规定的时间内向中山火炬开发区财政局提交评价报告初稿，经区财政局同意后将绩效评价报告初稿反馈给开发区土地房屋征收中心征求意见，最后根据意见对评

价报告进行修改完善。

三、评价结论与绩效分析

（一）绩效评价结论

经过开发区土地房屋征收中心自评，专家组书面资料审核、实地面谈核查等综合评价分析，评价组认为该项目立项依据比较充分，立项程序比较规范，开发区土地房屋征收中心在预算执行过程中资金足额拨付到位，但也存在项目日常监督管理不够到位，组织实施和产出效益还存在不足等问题。经综合评定，2022 年度“工改工”项目第一期土地征收补偿（窈窕）项目综合评价得分为 87 分，绩效等级为“良”，其一级指标具体得分情况见表 1。

表 1 评价情况总表

一级指标	分值	评价得分	得分率
投入指标	20	16.00	80.00%
过程指标	20	17.50	87.50%
产出指标	30	28.00	93.33%
效益指标	30	25.50	85.00%
评价总得分	100	87.00	87.00%

（二）绩效指标分析

1.项目决策分析。

项目决策指标包括项目立项、绩效目标和资金投入 3 个二级指标，6 个三级指标。项目决策指标分值 20 分，评价得分 16 分，得分率为 80%，其中立项依据充分性、立项程序规范性、资金匹配合理性得分较高，而绩效目标设置、预算编制科学性方面需要加强。具体三级指标得分情况见图 1。

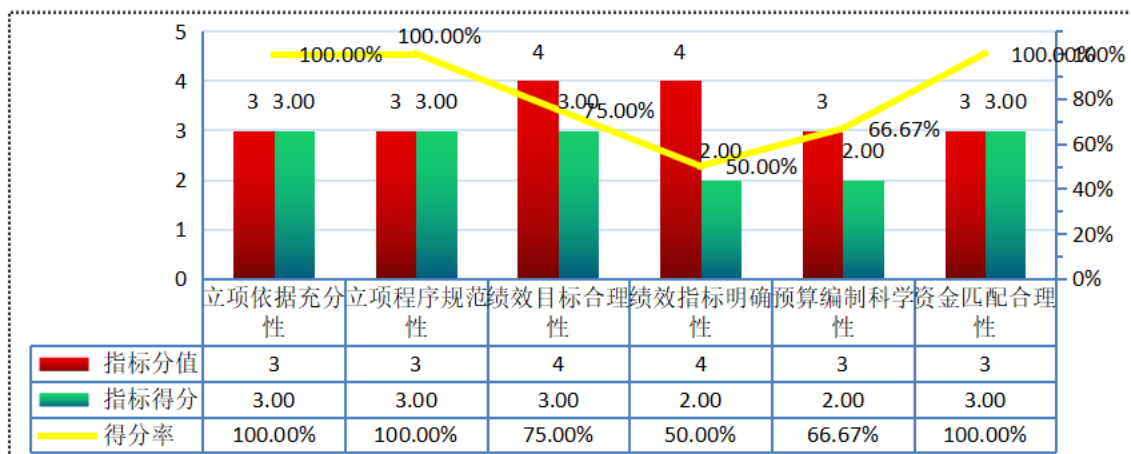


图 1 项目决策指标得分情况

（1）项目立项情况，包括立项依据充分性、立项程序规范性两个三级指标。指标分值 6 分，评价得分 6 分，得分率为 100%。

①立项依据充分性。指标分值 3 分，评价得分 3 分，得分率为 100%。开发区土地房屋征收中心根据中山火炬高技术产业开发区党政办公室的《火炬区（中山港街道）党工委会议决定事项通知》（火炬党政办会函〔2021〕509 号）和《区住建局关于配合开展火炬区连片“工改工”土地整备工作的通知》的有关通知精神，履行土地征收执法工作职责，负责征收、回收位于中山火炬开发区窈窕小区土名“庙仔山”和“婆坑石场”的土地共 239.1555 亩，该项目符合中山市经济社会发展的需要，与部门职责范围相符，属于部门履职所需。

②立项程序规范性。该指标分值 3 分，评价得分 3 分，得分率为 100%。区住建局根据中山火炬高技术产业开发区党政办公室的会议决议，根据部门职能下达工作任务，开发区土地房屋征收中心按照下达的任务，结合土地实际情况开

展征收、回收。2022 年本项目设立审批程序总体规范。

（2）绩效目标情况，包括绩效目标合理性、绩效指标明确性两个三级指标。指标分值 8 分，评价得分 5 分，得分率为 62.5%。

①绩效目标合理性。该指标分值 4 分，评价得分 3 分，得分率为 75%。项目绩效与项目相关，其预期产出与正常的业绩基本符合，与预算资金量基本匹配。

存在的主要问题：项目绩效目标不够明确，预期产出效益和效果不明确。因此，该指标酌情扣 1 分。

②绩效指标明确性。该指标分值 4 分，评价得分 2 分，得分率为 50%。本项目设置了产出指标，体现了部分绩效目标与项目年度任务数或计划数及其完成情况。

存在的主要问题：根据开发区土地房屋征收中心提供的材料，其绩效目标主要为数量指标、质量指标、时效指标和成本指标，但均未能科学设置，欠缺规范性、适当性，效益指标和满意度指标均未能有效设置。因此，该指标酌情扣 2 分。

（3）资金投入情况。包括预算编制科学性、资金匹配合理性两个三级指标。指标分值 6 分，评价得分 5 分，得分率为 83.33%。

①预算编制科学性。该指标分值 3 分，评价得分 2 分，得分率为 66.67%。项目的土地及土地上的附着物均聘用第三方专业评估机构进行价值评估，并按照评估价值签订《补偿合同》及申报项目预算，其预算测算依据充分，预算资金量

与工作任务基本匹配。

存在的主要问题：开发区土地房屋征收中心未能将评估价值与当地同类地块、同类地上附着物的补偿价格（标准）进行比对，未能提供比对资料及比对结果，并依据比对结果办理补偿价格的审核审批手续确认最终给付的补偿价格，其补偿价格的科学性、合理性不足。因此，该指标酌情扣 1 分。

②资金匹配合理性。该指标分值 3 分，评价得分 3 分，得分率为 100%。预算资金与项目实施内容匹配，资金额度基本合理，与地方实际基本相适应，项目按合同执行并支付相应的费用。因此，该指标不扣分。

2.项目过程管理指标分析。

项目过程管理指标分析包括资金管理和组织实施 2 个二级指标、7 个三级指标。过程指标分值 20 分，评价得分 17.5 分，得分率为 87.5%，其中资金到位率、预算执行率和资金使用合规性得分较高，而制度执行有效性和项目监管有效性得分较差，具体三级指标得分情况见图 2。

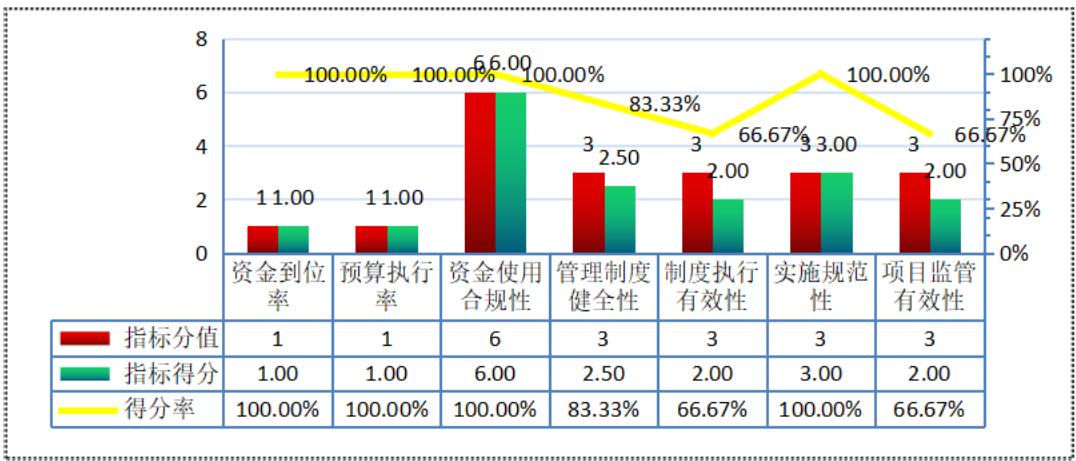


图 2 项目管理指标得分情况

（1）资金管理情况。包括资金到位率、预算执行率、

资金使用合规性三个三级指标。指标分值 8 分，评价得分 8 分，得分率为 100%。

①资金到位率。该指标分值 1 分，评价得分 1 分，得分率为 100%。2022 年度项目预算 10400 万元，实际到位资金为 10400 万元，资金到位率为 100%。因此，该指标不扣分。

②预算执行率。该指标分值 1 分，评价得分 1 分，得分率为 100%。2022 年度项目预算 10400 万元，预算支出为 10382.61294 万元，项目总预算执行率为 99.83%。因此，该指标不扣分。

③资金使用合规性。该指标分值 6 分，评价得分 6 分，得分率为 100%。项目预算执行符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项资金管理办法的规定，按合同约定支付项目资金，没有发生截留、挤占、虚列支出等问题；规范执行会计核算制度，资金管理、费用标准、支付符合有关制度规定。因此，该指标不扣分。

（2）组织实施情况。包括管理制度健全性、制度执行有效性、实施规范性、项目监管有效性四个三级指标。指标分值 12 分，评价得分 9.5 分，得分率为 79.17%。

①管理制度健全性。该指标分值 3 分，评价得分 2.5 分，得分率为 83.33%。开发区土地房屋征收中心制定了《预算管理制度》《合同管理制度》《收支管理制度》《“三重一大”议事办法》《集体审议事项制度》等十多项内控制度，明确职责分工、工作流程、审批权限等，规范权力运行。开发区土地房屋征收中心管理制度比较健全，有力地保障了项目的

推进与实施。

存在的主要问题：项目欠缺项目监管办法、专项资金管理办法，管理制度不够完整。因此，该指标酌情扣 0.5 分。

②制度执行有效性。该指标分值 3 分，评价得分 2 分，得分率为 66.67%。开发区土地房屋征收中心遵守相关法律法规和相关管理规定，及时签订合同、办理验收工作，通过授权支付方式支付项目补偿款，项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位。项目工作制度和业务管理制度执行基本到位。

存在的主要问题：未能提供项目实施全过程的各类资料的归档情况，归档管理工作有待提高。因此，该指标酌情扣 1 分。

③实施规范性。该指标分值 3 分，评价得分 3 分，得分率为 100%。项目实施过程基本规范，合同签订、土地移交工作等严格按照相关程序实施。

④项目监管有效性。该指标分值 3 分，评价得分 2 分，得分率为 66.67%。开发区土地房屋征收中心建立有效管理机制，派专人负责项目实施的监管工作。

存在的主要问题有：未能形成项目实施情况、监管情况的详细记录，欠缺监管有效性的佐证资料，无法判断监管工作是否到位。因此，该指标酌情扣 1 分。

3.项目产出指标分析。

项目产出指标包括产出数量、产出质量、产出时效和产出成本 4 个二级指标，5 个三级指标。项目绩效指标分值 30

分，评价得分 28 分，得分率为 93.33%，项目的产出数量指标完成较好，但产出成本指标稍逊，具体三级指标得分情况见图 3。

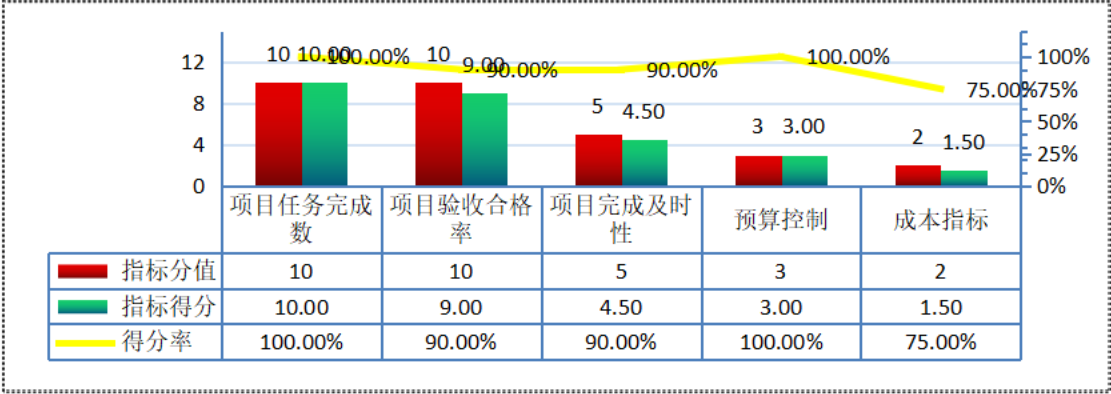


图 3 产出指标得分情况

（1）产出数量情况。包括项目任务完成数一个三级指标。指标分值 10 分，评价得分 10 分，得分率为 100%。

开发区土地房屋征收中心按照签订的合同完成土地面积共 239.1555 亩的征收工作，并完成对这些征收、回收的土地及地上物（青苗）支付补偿款的工作。因此，该指标不扣分。

（2）产出质量情况。包括项目验收合格率一个三级指标。指标分值 10 分，评价得分 9 分，得分率为 90%。土地补偿工作达到了合同约定或计划的补偿目的，并按规定办理了土地移交手续。

存在的主要问题有：未能提供补偿工作资料记录佐证各项工作的达标情况。因此，该指标酌情扣 1 分。

（3）产出时效性情况。包括项目完成及时性一个三级指标。指标分值 5 分，评价得分 4.5 分，得分率为 90%。

土地补偿款已于 2022 年 1 月 12 日支付给中山火炬开发

区窈窕股份合作经济联合社，并于 2022 年 1 月 28 日与中山火炬工业集团有限公司办理了土地移交确认手续。

存在的主要问题有：项目的具体完成时间要求不够明确，欠缺时效性的评价依据。因此，该指标酌情扣 0.5 分。

（4）产出成本情况。包括预算控制、成本指标两个三级指标。指标分值 5 分，评价得分 4.5 分，得分率为 90%。

①预算控制。该指标分值 3 分，评价得分 3 分，得分率为 100%。项目的预算执行进度与事项完成进度基本匹配，且实际支出未超过预算计划。因此，该指标不扣分。

②成本指标。该指标分值 2 分，评价得分 1.5 分，得分率为 75%。项目的实施成本没有超出政府批准的预算，按照预算完成。

存在的主要问题有：未能提供第三方专业评估机构的评估价值与当地同类地块、同类地上附着物的补偿价格的比对资料及比对结果，对于这类补偿金额巨大的项目，其补偿标准科学性存在不足，难以佐证其成本的合理性。因此，该指标酌情扣 0.5 分。

4.项目效益指标分析。

项目效益指标包括经济效益、社会效益、可持续发展、满意度 4 个二级指标，6 个三级指标。项目绩效指标分值 30 分，评价得分 25.5 分，得分率为 85.00%。项目效益指标中，经济效益、社会效益指标得分高，可持续发展、满意度均存在提升的空间，具体三级指标得分情况见图 4。

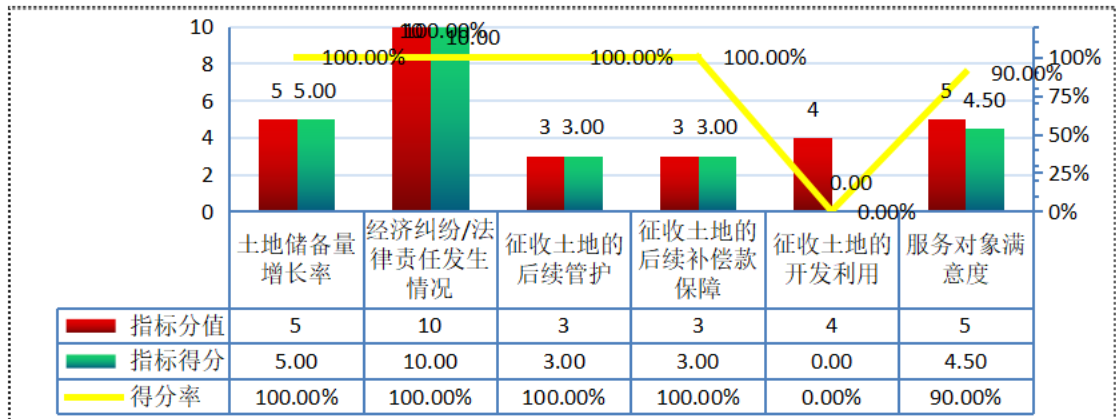


图 4 效益指标得分情况

（1）经济效益情况。指标分值 5 分，评价得分 5 分，得分率为 100%。

根据提交的《土地征收补偿合同》，共征收土地 239.1555 亩；根据提交的《土地移交确认书》，共移交土地 239.1555 亩；较好地完成了项目 2022 年度的征收土地任务。因此，该指标不扣分。

（2）社会效益情况。包括经济纠纷/法律责任发生情况一个三级指标。指标分值 10 分，评价得分 10 分，得分率为 100%。

根据现场的座谈交流，项目在实施过程中没有收到社会公众的投诉和发生法律责任。因此，该指标不扣分。

（3）可持续发展情况，包括征收土地的后续管护、征收土地的后续补偿款保障和征收土地的开发利用三个三级指标。指标分值 10 分，评价得分 6 分，得分率为 60%。

①征收土地的后续管护。该指标分值 3 分，评价得分 3 分，得分率为 100%。根据现场抽查情况，征收的土地已围蔽起来，没有被破坏、非法占用的迹象。因此，该指标不扣

分。

②征收土地的后续补偿款保障。该指标分值 3 分，评价得分 3 分，得分率为 100%。根据提交的资料，项目的经费由本级财政资金拨付，确保项目的后续补偿款可以按照签订的合同支付，项目的后续工作开展保障性较大。因此，该指标不扣分。

③征收土地的开发利用。该指标分值 4 分，评价得分 0 分，得分率为 0%。

存在的主要问题有：根据现场的抽查情况，项目征收的土地还未得到有效开发、利用。因此，该指标不得分。

（4）满意度指标。该满意度指标分值 5 分，评价得分 4.5 分，得分率为 90%。根据提交的资料，在土地征收过程中和进行表决时，没有出现土地户表示不满或投诉、反对的情况。

存在的主要问题有：未能提供满意度调查资料，满意度情况不明确，但没有收到相关单位人员、土地户和社会公众的投诉。因此，该指标酌情扣 0.5 分。

四、主要绩效

（一）统筹全区土地资源整合，引导强化土地集约利用

1.配合全区统筹土地资源整合，紧紧围绕建设美丽乡村的目标，整合窈窕小区及周边土地开发建设，促进改善窈窕村的人居环境、提高村民幸福指数，升级窈窕“工改工”片区整体面貌。

2.引导强化土地集约利用。“工改工”片区交由火炬工

业集团负责统筹，对窈窕小区参与实施“工改”工作起到积极引导、支持的作用，有助于土地的统一开发、利用。有利于解决“白岗一街旧工业区”的“两违”土地、临建的历史问题以及旧工业区因设施简陋而存在的安全隐患问题，也有利于改善村集体经济的发展，提高村集体经济收入。

（二）依法依规实施土地征收，促进征收用地健康发展

1.根据《中华人民共和国民法典》《火炬区（中山港街道）党工委会议决定事项通知》（火炬党政办会函〔2021〕509号）文的规定，将位于中山火炬开发区窈窕小区土名“庙仔山”和“婆坑石场”的土地共239.1555亩进行征收、回收，推行“工改工”土地整備工作；依据第三方出具的现场测量图确认征收红线范围，并与土地权属人签订《开发区“工改工”项目土地征收补偿合同》，确保征地工作依法依规进行，提高了建设用地合规性的保障程度。

2.参照《中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》（中府〔2019〕107号）的征地补偿标准进行征地补偿和地上物（青苗）补偿，并且，对于土地及土地上的附着物，聘用第三方专业评估机构进行价值评估，并与土地权属人签订《开发区“工改工”项目土地征收补偿合同》，确保征地、征收补偿款的合规性、合理性，促进土地属性、用途的良性发展。

五、存在问题

（一）欠缺土地补偿比对审核，土地补偿价格不够科学

1.土地及土地上的附着物的补偿价格均按聘用的第三方

专业评估机构的评估价值进行补偿，开发区土地房屋征收中心未能将评估价值与当地同类地块、同类地上附着物的补偿价格（标准）进行比对，如：有证地块、地上建筑物或构筑物与当地或邻近区域近期的补偿价格的比对、无证地块或青苗与火炬区现行的征地补偿标准的比对，未能提供比对资料及比对结果，并依据比对结果办理补偿价格的审核审批手续确认最终给付的补偿价格，补偿价格的审批流程的合规性不足。

2.土地补偿价格不够科学。根据提交的《开发区“工改工”项目土地征收补偿合同》，收回的有证土地 35.7942 亩直接按照第三方专业评估机构的评估报告（土地估价报告编号：正达土拆字第（2021）09018C 号）的价值进行补偿，但该报告中的“估价结果和估价报告的使用”项下的“估价中的特殊处理”说明表述：委托方未能提供估价对象规划说明文件，待估宗地属于中山市的存量土地，本次评估参考中山市存量土地约定容积率为 1.5。估价结果是基于一定的假设条件进行评估得出的结果，并且存在一定的局限性，但开发区土地房屋征收中心未能参照该评估价值，进行上述的价值比对后再确定最终给付的补偿价格；地上建筑物或构筑物、无证地块、青苗的最终给付补偿价格亦如此，难以保证其各项补偿价格的科学性。

（二）征收土地用途不够明确，征收任务完成时间不详

1.征收土地的用途不够明确。开发区土地房屋征收中心未能提供相关文件、资料详细说明征收土地的具体用途，难

以判断项目是否符合行业发展规划和政策要求。并且，根据提交的《中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》（中府〔2019〕107号），该征收补偿的实施意见是基于公益性项目用地征收所制定的补偿参照标准，本项目的征收土地的用途不明确，对补偿价格的合理性也产生一定的影响。

2.土地征收任务的计划完成时间不详。根据提供的由区住建局于2021年8月25日下发的《区住建局关于配合开展火炬区连片“工改工”土地整備工作的通知》，通知中要求开发区土地房屋征收中心负责提供技术指导，但没有要求土地征收、土地收回工作须在何时完成，项目的具体完成时间不够明确，不便于对项目完成的及时性进行考核，也欠缺时效性的评价依据。

（三）日常监管力度还需加强，土地开发利用工作缓慢

1.日常监管力度还需加强。根据提交的资料，征收土地的工作基本是由中山火炬开发区窈窕股份合作社经济联合社与土地征收户对接，开发区土地房屋征收中心主要是实施监督、检查、协调工作，但未能对监管情况形成书面记录，土地征收过程中对土地征收户的宣传发动工作、与土地征收户的谈判表决、对土地征收款划转给土地征收户的情况不详，未能形成项目实施情况、监管情况的详细记录，不利于对存在的问题或纠纷及时处理解决，也不利于日后作为项目实施过程和监管情况的佐证资料。项目的监管力度还需要加强。

2.土地的开发利用工作缓慢。一是土地的权属变更工作较为缓慢，根据查阅该项目的资料和现场沟通交流，庙仔山驾校的有证土地 36 亩尚未办理好权属变更，无证的土地也未办理好确权办证手续，对土地权属变更的工作重视程度不够，工作开展较为缓慢。二是还未开始对征收的土地进行开发、利用。根据提交的《土地移交确认书》，项目征收的土地共 239.1555 亩已于 2022 年 1 月 28 日移交给中山火炬工业集团有限公司，由其进场管理、施工；但根据对征收土地的现场查看，目前这些土地仍处于空置、围蔽状态，还未进行开发，土地的开发、利用进度较慢。

（四）项目绩效目标不够明确，公众问卷调查情况不详

1.项目绩效目标不够明确。项目未能设定能体现项目实施所要达到的各项意图、目的的绩效目标；设定的大部分绩效指标欠缺科学性、适当性，效益指标未能有效设置，未能全面体现项目实现的各项经济效益、社会效益。一是根据提供的《2022 年度火炬区财政支出项目绩效自评表》，项目绩效目标没有填报，体现不到项目实施具体要达到的各项目标和程度；同时也难以作为考核评价的标准依据，缺乏评价基础。二是未能根据项目特性，设定适当、可衡量的绩效指标。根据提供的《2022 年度火炬区财政支出项目绩效自评表》，数量指标、质量指标、时效指标、成本指标等多项指标未能科学设置，各项效益指标则全部没有设置，未能达到客观、科学考核和评价项目实施过程和取得各项效益的目的。

2.项目问卷调查情况不详。开发区土地房屋征收中心没

有提供对项目实施过程进行问卷调查的资料，未能获知土地征收户、社会公众对征收土地工作实施过程中的满意度情况，如，土地征收户是否清楚土地被征收后的具体用途、是否清楚土地以及征收土地的相关的法律法规与政策、对土地征收工作进度、补偿价格、补偿款的分配方式以及项目是否对日常生活产生影响等这些方面的满意度情况不详。未能反映土地征收户、社会公众的满意度情况能否达成预期的目标，未能达到评价的目的。

六、相关建议

（一）优化土地评估征收程序，确保补偿价格科学合理

1.优化土地评估征收程序。建议开发区土地房屋征收中心聘用第三方专业评估机构进行价值评估后，将评估价值与当地同类地块、同类地上附着物的补偿价格（标准）进行比对，并形成比对结果，并依据比对结果办理补偿价格的审核审批手续，再以审核审批后补偿价格作为预算申报数申报预算，确保实施程序的合规性。

2.确保土地补偿价格的科学性、合理性。建议开发区土地房屋征收中心采用聘用的第三方专业评估机构的评估价值前，先明确估价对象的规划用途，考虑估价结果所依据的假设条件是否与项目的实际情况一致，然后参照该评估价值与上述的补偿价格（标准）进行比对，确定最终适用给付的补偿价格，确保各项补偿价格的科学性、合理性。

（二）研究确定征收土地用途，明确征收任务完成时间

1.确定征收土地的用途。建议开发区相关部门要依据相

关文件、资料明确征收土地的具体用途，确定征收的土地用途符合行业发展规划和政策要求。根据征收土地的具体用途选用合适的相关征收补偿文件、标准作为项目的补偿参照标准，确保补偿价格的合理性。

2.明确征收任务的完成时间。建议开发区土地房屋征收中心日后接到下达的工作任务，事先根据工作内容的具体情况和各项影响因素，制定工作计划，落实绩效目标和各项绩效指标，明确项目的确切完成时间，便于项目完成后对项目完成的及时性进行考核，确保项目具有考核的评价依据。

（三）加大征收土地监管力度，加快征收土地开发利用

1.加大征收土地日常监管力度。一是加强日后对第二、第三期土地补偿款的监管，建议日后支付土地补偿款给中山火炬开发区窈窕股份合作社经济联合社后，应监管其是否及时、足额将土地补偿款支付给土地征收户，监管其按“分七留三”方案分配给土地征收户后的土地补偿款余款是否按原计划用途使用，避免土地征收户因土地补偿款问题出现纷争，做好土地补偿款的监督、检查、协调工作，并对监管情况形成书面记录。二是加强对中山火炬工业集团有限公司对征收的土地进行管护的情况的监管，避免土地出现被污染、被破坏的情况发生，确保土地可以正常开发、利用，促进当地经济发展，并形成项目的监管情况的详细书面记录，以便对存在的问题或纠纷及时处理解决，以及日后作为对项目实施监管情况的佐证资料，做到考核有依据。

2.加快征收土地的开发利用。一是加大对土地权属变更

工作的重视，加快庙仔山驾校的有证土地 36 亩的权属变更工作和无证的土地的确权办证手续，尽快完成“工改工”土地整備工作。二是加快对征收的土地进行开发、利用，切实破解全区土地资源要素瓶颈制约问题，加快推进城市更新工作。避免由于土地的开发、利用进度缓慢而造成土地闲置，影响当地经济发展。

（四）科学设定项目绩效目标，重视公众问卷调查工作

1.科学、合理设定项目绩效目标和绩效指标，客观、全面反映项目实现的经济效益、社会效益。一是绩效目标要能体现拟要达到的该目标的程度或水平，须具有可衡量性，以便日后考核、评价项目完成情况，以客观反映项目的实施所带来的各项效益。二是根据项目特点，制定适当、量化的各项绩效指标，作为考核、评价项目实现各项效益、效率的标准依据。如，数量指标建议设置为“项目任务完成数”、质量指标建议设置为“项目验收合格率”、时效指标建议设置为“项目完成及时性”、经济效益指标建议设置为“土地储备量增长”“土地开发利用率”等等，以客观、科学体现所取得各项效益。

2.重视公众问卷调查工作。公众满意度调查的结果是对项目所产生社会效益的有效反馈，建议对项目开展问卷调查，将土地征收户、社会公众纳入调查范围，根据项目特点和实际情况，设置合理规范、全面科学的问卷调查问题，可以以电话、微信小程序、问卷调查的方式进行满意度调查，由被调查对象对项目的满意度直接进行评价，并将调查结果

形成有条理性的汇总统计数据，以全面反映土地征收户或社会公众对项目的评价意见。也可以通过委托第三方的方式，由第三方对调查对象进行项目的问卷调查评价。

附件：2022 年度“工改工”项目第一期土地征收补偿（窈窕）项目绩效评价评分表

附件：

2022 年度“工改工”项目第一期土地征收补偿（窃窕）项目绩效评价评分表

评价指标					指标说明	评分标准	评分	扣分理由	
一级指标		二级指标		三级指标					
名称	权重 (%)	名称	权重 (%)	名称					权重 (%)
决策 指标	20	项目 立项	6	立项依 据充分 性	3	评价要点：①项目立项符合国 家法律法规、国民经济发展规 划和相关政策；②项目立项符 合行业发展规划和政策要求； ③项目立项与部门职责范围相 符，属于部门履职所需；④项 目是否属于公共财政支持范 围，符合中央、地方事权支出 责任划分原则；⑤项目与相关 部门同类项目或部门内部相关 项目不重复。	1.项目符合评价要点中的 5 项要求， 得 3 分。 2.项目符合评价要点中的规定相关 规定，但项目必要性不够或可行性 不强，得 2 分。 3.项目符合评价要点中的规定相关 规定，但项目实施内容与项目依据 相关性不高，得 1 分。 4.项目不符合评价要点相关规定，且 项目无实施必要，0 分。	3	
				立项程 序规范 性	3	评价要点：①项目是否按照规 定的程序申请设立；②审批文 件、材料是否符合相关要求； ③事前是否已经过必要的可行 性研究、专家论证、风险评估、 绩效评估、集体决策。	1.项目申请设立符合审批规定，程序 完整、具体明确、合理可行的，得 3 分。 2.项目设立审批程序总体规范，但不 够完整，得 2 分。 3.项目设立按规定程序实施，但不 够科学、规范，得 1 分。	3	

				屋征收中心或地方实际是否相适应。	度与项目实施内容或各子项内容不够匹配，得 2 分。 3.项目预算资金额度基本合理，与项目实施内容不够匹配，得 1 分。 4.项目预算资金额度依据不充分，资金安排不合理，随意性较大，科学性严重不足，得 0 分。		
过程 指标	20	资金 管理	8	资金到位率=（实际到位资金/预算资金）×100%。实际到位资金：一定时期（本年度或项目期）内落实到具体项目的资金。 预算资金：一定时期（本年度或项目期）内预算安排到具体项目的资金。	资金到位率 1 分，评分等于到位率*1 分。	1	
				预算执行率=（实际支出资金/实际到位资金）×100%。实际支出资金：一定时期（本年度或项目期）内项目实际拨付的资金。	预算执行率 1 分，评分等于执行率*1 分。	1	
				评价要点：①是否符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项资金管理办法的规定；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	1.预算执行规范性 2 分，符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项资金管理办法的规定，按事项完成进度支付资金的得满分；否则酌情扣分。	6	

				技术鉴定等资料是否齐全并及时归档；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。	归档，项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位，并能提供制度运行的相关记录材料，得 3 分。 2.项目遵守相关法律法规和相关管理规定，按规定履行调整报批手续或未发生调整，项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料基本齐全并及时归档，项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等基本落实到位，提供的相关记录材料不够全面，得 2 分。 3.部分执行制度酌情扣分，不能提供以上要求的相关材料，0 分。		
	实施规范性	3	反映项目支出实施过程是否规范，包括是否符合申报条件；申报、批复程序是否符合相关管理办法；项目招投标、调整、完成验收等是否履行相应手续等。	1.项目支出实施过程规范，申报、批复程序符合相关管理办法，得 2 分； 2.项目招投标、建设、验收等或方案实施严格执行相关制度规定的，得 1 分； 3.其他情况酌情扣分。	3		
	项目监管有效性	3	项目实施是否符合相关管理规定，用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。	1.项目管理单位建立有效管理机制，且执行情况良好，得 2 分； 2.开发区土地房屋征收中心按规定对项目建设或实施开展有效的检查、监控、督促整改的，得 1 分；	2		未能形成项目实施情况、监管情况的详细记录，未能佐证监管有效性。

				征收土地的开发利用	4		分。		0	土地还未得到有效开发、利用。
		满意度	5	服务对象满意度	5	反映相关单位人员、被征用土地获补偿的土地户和社会公众对项目的补偿实施情况的满意程度。	1.本指标得分=表示满意的服务对象数/项目覆盖范围内接受调查的对象总数*指标分值。 2.未开展满意度调查工作或发生重大事件投诉的，不得分；其他情形酌情扣分。	4.5		未能提供满意度调查资料，但没有收到相关单位人员、土地户和社会公众的投诉，并且，根据提交的土地征收表决资料，没有反映土地户存在不满的情况。
合计			100		100				87	
绩效等级：90（含）-100分为优；80（含）-90分为良；60（含）-80分为中；60分以下为差。										

