西乡县国动产业园整体租赁费项目

绩效评价报告

一、基本情况

2018年6月12日，西乡县人民政府（以下简称“县政府”）和国动控股有限公司（以下简称“国动公司”）签订《西乡国动产业园项目投资合同》，合同约定：由国动公司在西乡县投资，一期建设标准化厂房，科创中心。建成后县政府指定平台公司对标准化厂房，科创中心整体包租、运营。年租金：自县政府、国动公司双方共同验收交付之日起，县政府按照开工前双方共同确定的标准化厂房部分的项目预算总价为基数，第1—3年的年租金为该基数的12%；第4—6年的年租金为该基数的11.5%；第7—8年的年租金为该基数的11%，租金按年预付。科创中心年租金为项目开工前双方共同确定的科创中心部分的项目预算总价的12%计算，租金按年预付。

2020年12月10日，县政府第四十二次常务会议纪要指出：一期项目采取单一来源采购方式，单一来源采购款由采购完成后以采购价分8年等额支付，最终结算价以县政府审计金额为准，由西乡县城市发展投资有限公司（以下简称“县城投公司”）与国动公司签订厂房租赁合同，委托城投公司作为出资方按年度支付采购款项，所需资金由县财政局按注资方式统筹解决，由西乡县财政局、西乡县循环经济工业园区管理委员会（以下简称“园区管委会”）负责，共同与国动公司商谈招商引资成效与应付租金挂钩问题，达成一致意见后，签订正式采购协议。

2021年7月、9月，园区管委会与国动公司签署国动产业园标准化厂房A、B区（一期项目）政府采购合同，约定A区租赁用地面积34379.61平方米，租期8年（2020.12.1至2028.12.1），租金共计10,088万元，B区租赁用地面积75263.49平方米、租期8年（2020.12.1-2028,12.1），租金共计15,979万元，从第二年起对国动公司招商成效进行考核，考核金额为当年应付租金中的300万元，最终租金结算价以项目工程审计金额及招商运营考核情况为准。

2022年8月23日，县审计局出具《国动产业园项目决算审计报告》（西审报〔2022〕7号），报告显示：一期项目总成本为27,413.14万元，根据《西乡县财政局西乡县循环经济产业园区管理委员会关于拨付国动产业园租金的建议》（西财字〔2022〕71号），一期项目租金为25,724.62万元。

2022年10月9日，国动公司与县城投公司签署产业园租赁及运营服务合同约定：园区租赁及服务期自2020年12月1日至2028年12月1日，园区租金及服务费标准为：2020年12月1日—2023年12月1日，3,289.58万元/年；2023年12月2日—2026年12月1日，3,205.01万元/年；2026年12月2日—2028年12月1日，3,120.43万元/年。租金总计25,724.62万元。

二、综合评价结论

（一）评价结论

按照本次绩效评价确定的指标体系及评价标准，对2023年度“西乡县国动产业园整体租赁费项目”各项指标完成情况进行客观分析，最终评分结果：80.97分，绩效评级为“良”。各指标的得分情况如下表所示。

**西乡县国动产业园整体租赁费项目指标评分表**

| 一级指标 | 分值 | 得分 | 得分率 |
| --- | --- | --- | --- |
| 决策 | 15 | 9.86 | 65.73% |
| 过程 | 20 | 16.10 | 80.50% |
| 产出 | 40 | 35.01 | 87.53% |
| 效益 | 25 | 20 | 80.00% |
| 合计 | 100 | 80.97 | 80.97% |
| 绩效评价得分：80.97分综合评价结果等级：良 | | | |

（二）预算执行情况

根据项目资料显示，年度纳入预算资金为3,300.00万元（其中上年结转100万元），截至评价日，实际到位资金3,300.00万元，实际支出金额为3,300.00万元，预算执行率为100%。

（三）项目实施及绩效情况

截至评价日，2023年度“西乡县国动产业园整体租赁费项目”已完成预算支付，项目实施能够带来一定的社会效益，但项目存在绩效目标审核、前期绩效评估、实施过程绩效监控、实施结束后绩效自评等绩效管理工作程序不完善情况。实施过程中，存在资金使用、合同管理不规范现象。项目运营期中，企业入住率不高，厂房利用率较低，预期效益未能实现。

三、主要经验、业绩

（一）加强苏陕合作、加强产业互补。一是对接交流密实，两地干部和人才密切交流，解决贫困劳动力就业和培训贫困劳动力。二是帮扶合作务实，双方在脱贫攻坚、产业发展、招商引资、助学助医、社会帮扶等多个领域进行了全面交流合作，为打赢脱贫攻坚战提供了坚强保障。三是项目推进扎实。先后招引多家企业落地西乡，特别是通过苏陕合作引进的国动产业园项目，成为全省“区中园”建设的成功典范。

（二）推动产业升级。把促进原有产业转型升级与培育孵化新产业、新企业紧密结合起来。鼓励和支持企业进行技术创新和产品升级，培育和发展新兴产业，推动整个产业园区的产业升级和转型。

（三）加强企业间合作。通过举办企业间交流活动、搭建企业合作平台等方式，加强企业之间的合作和互动，促进信息共享和资源整合，提高整个产业园区的竞争力和发展潜力。

四、存在的问题

（一）项目绩效全过程管理工作不到位

1.事前绩效评估报告不规范，未对项目的评估内容做实质性分析。

2.该项目绩效目标及指标填报不完整，绩效指标设置过于笼统，三级指标设置过于简单、细化量化不足、指标及指标值未能充分体现项目的主要任务。

3.无绩效过程中期监控资料及年度绩效自评报告。

4.绩效目标申报表填写错误。

（二）年度预算编制不完整、不科学

2022年10月9日，国动公司与县城投公司签署产业园租赁及运营服务合同约定：园区租赁及服务期自2020年12月1日至2028年12月1日，园区租金及服务费标准为：2020年12月1日—2023年12月1日，3,289.58万元/年，而园区管委会2023年度部门公开预算显示，纳入年初部门预算一般公共预算资金1,600万元，与年度应支付资金相差较大，预算编制精确度存在瑕疵，不科学。

（三）制度执行有效性存在不足

园区运营管理不规范。现场查看（B区）入驻的7家正常运营企业，只有三家签订了《厂房租赁协议》，管理不规范，合同订立不规范。

（四）现阶段项目未能实现预定的经济效益

1.项目运营期企业入住率不高，厂房利用率较低。从目前企业入驻B区情况看，实际入驻并正常生产运行的企业占比不高，未正常生产运行的企业使用面积占B区总面积31.72%。其中：陕西浙商服创纺织服装产业链有限公司处于投产后停产等待意向企业接盘，占B区厂房实际占用面积的10.60%；汉中丝特奇威服饰科技有限公司B04第三层放置设备、杂物（未实际使用），占B区厂房实际占用面积的4.88%；西乡县西佳服饰有限公司备用的一层处于未使用状态，占B区厂房实际占用面积3.26%；威海市联桥国际合作集团处于装修阶段，占B区厂房实际占用面积的13.01%。A区部分办公区及厂区未充分利用，其中：A04、A05区入驻企业恒辉源拖欠园区水电费，处于停产停业状态，企业实际使用面积占A区总面积56.10%。

2.项目预期经济效益未实现、年度产值目标未完成。通过与项目单位相关人员访谈及现场查看了解，园区目前为招商引资，前期投入了大量的配套设施及人力培训，并且实行各项税收优惠及前两年减免房租政策，但A、B两区入驻企业占比不高，且处于成长期阶段。绩效目标设定达到年产值1个亿的绩效目标，评价小组未获取到园区整体实际产值统计资料。

本次评价，获取国动公司2023年度财务报表，该公司2023年度营业收入为3,170.13万元（其中3,100万元为园区整体租赁收入）、实现利润总额673.42万元，当年申报缴纳企业所得税0万元。与可行性研究报告中年营业收入能达到4,674.29万元，正常年实现利润总额为3,046.00万元，按25%的统一所得税率上缴企业所得税761.50万元的指标存在差距。

五、有关建议

（一）加强绩效管理理念，完善全过程预算绩效管理机制

建议各相关单位，严格按照中、省、市、县各级主管部门要求，按照“谁支出、谁负责”的原则，完善用款计划管理，对绩效目标实现程度和预算执行进度实行“双监控”，发现问题要分析原因并及时纠正。按照《西乡县财政局关于印发<西乡县全面实施预算绩效管理实施细则>的通知》中的相关规定，对绩效目标进行规范管理。

（二）按照绩效目标管理的要求，合理使用资金

建议各相关单位，按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，绩效目标由县级部门及其所属单位按照规定的方法、程序、科学合理编制。绩效目标是预算安排的重要依据，未按要求编制绩效目标的，不得申请预算资金，不得纳入项目库管理。严格按照《西乡县财政局关于印发<县级部门预算绩效目标管理暂行办法>的通知》执行。

（三）加强预算编制管理，科学、合理地使用资金

建议各相关单位，建立常态化的需求收集机制，鼓励做好提前规划和下一年度的项目申报。一是充分调研，确保预算编制能够充分反映实际工作需要，预算内容与项目内容相匹配。二是预算额度测算经过科学论证的情况下，充分、合理地编制预算，确保项目投资额或资金量与工作任务相匹配。三是建立预算执行监控体系，实时跟踪预算执行情况，及时发现和解决预算执行过程中出现的问题，确保预算资金的安全、规范和有效使用。

（四）升级园区运营模式、多元化发展园区经济

建议各相关单位，规范园区管理，适时地制定招商引资的策略和方案，对园区的产业定位、政策环境、配套设施等方面进行宣传和推广，吸引更多的企业和机构入驻园区。提升园区辅助设施及配套建设的同时，对于闲置或低效利用的空间，进行规划和改造，提高空间的附加值和收益。积极拓展多元化收入来源，提高园区物业服务水平的同时，开展多种增值服务来增加园区收益，如：活动举办与培训服务收入、广告与宣传收入。