

# **2024 年度项目支出部门评价报告**

项目名称：城市更新和土地整备规划管理经费（非采购）

主管部门：深圳市罗湖区城市更新和土地整备局

## 目录

<b>一、基本情况</b> .....	<b>1</b>
(一) 项目概况 .....	1
(二) 项目绩效目标 .....	5
<b>二、绩效评价工作开展情况</b> .....	<b>6</b>
(一) 绩效评价目的、对象和范围 .....	6
(二) 绩效评价依据 .....	7
(三) 绩效评价原则、评价指标体系、评价方法、评价标准 .....	7
(四) 绩效评价工作过程 .....	9
<b>三、综合评价情况及评价结论</b> .....	<b>10</b>
<b>四、绩效评价指标分析</b> .....	<b>11</b>
(一) 项目决策情况 .....	11
(二) 项目过程情况 .....	14
(三) 项目产出情况 .....	15
(四) 项目效益情况 .....	18
<b>五、主要经验及做法</b> .....	<b>19</b>
(一) 构建土地集约利用的全周期监管机制 .....	19
(二) 推进统一规范化的测绘成果审核 .....	19
<b>六、存在的问题及原因分析</b> .....	<b>19</b>
(一) 项目绩效目标设置的合理明确性不足 .....	19
(二) 工程进度审查量未达预期 .....	20
<b>七、有关建议</b> .....	<b>20</b>
(一) 提高业务人员目标编报水平，对目标实施动态管理 .....	20
(二) 细化责任分工，强化项目监管力度 .....	21
<b>附件：“城市更新和土地整备规划管理经费（非采购）”项目支出部门评价评分明细表</b> .....	<b>22</b>

为贯彻落实《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号文）、《深圳市罗湖区财政局关于印发<2025年全面实施预算绩效管理工作方案>的通知》（罗财〔2025〕37号）等文件要求，深圳市罗湖区城市更新和土地整备局（以下简称“区更新整备局”）参照《深圳市市级项目支出绩效评价工作规程》要求，对2024年度“城市更新和土地整备规划管理经费（非采购）”项目（以下简称“本项目”）开展部门评价。通过开展资料分析、现场调研等，形成本部门评价报告。

## 一、基本情况

### （一）项目概况

#### 1. 项目背景

近年来，国家层面持续释放加强城市更新规范管理的重要信号。为响应上级要求并规范辖区城市更新活动，罗湖区人民政府于2022年制定出台了《深圳市罗湖区城市更新实施办法》（罗府规〔2022〕6号）。该办法明确了区更新整备局作为主管部门的核心职责，主要包括：统筹管理全区更新工作；编制相关规划；审查更新单元计划与规划；牵头开展历史遗留违法建筑权利人核实；签订监管协议；组织征收补偿；实施行政处罚；以及承担其他审批监管工作（依据第三条）。同时，办法第二十一条规定区更新整备局需组织开展更新单元土地信息核查等工作。

随着“强区放权”改革的深入和“放管服”优化营商环境工作的推进，大量规划土地审批事权下放至区级，导致测绘生产活动呈现业务量激增、来源分散的特点。在“多测合一”“联合测

绘”的背景下，为确保来自不同源头、不同类型的测绘数据转化为准确、有效且安全可靠的测绘成果与系统数据，需建立统一、规范的测绘成果审核机制，以保障测绘市场健康有序发展。国家及地方相关法律法规（如《房产测绘管理办法》《不动产登记暂行条例》）也明确规定，各职能部门对所采用的测绘成果负有审核责任，相关审核部门需承担具体的事务性和技术性工作。

此外，为全面落实国家、省、市稳增长政策，提振市场信心，刺激城市更新投资，推动区域经济企稳向好，并缓解企业资金压力，罗湖区结合《深圳市罗湖区城市更新实施办法》等规定，于2023年出台了《罗湖区人民政府关于助企纾困解难 优化资金监管 推动城市更新提质增效的暂行措施》（罗府办函〔2023〕18号）。该措施规定：城市更新项目的监管资金可按四个阶段解除，其中，项目主体工程进度以第三方专业机构出具的审查意见为准。这要求区更新整备局需委托具备资质的专业机构，承担城市更新项目工程进度审查的关键任务。

区更新整备局根据上述相关政策文件及结合部门职责，申请了2024年度“城市更新和土地整备规划管理经费（非采购）”项目，资金用于支付罗湖区城市更新项目年度土地动态监测监管系统服务、城市更新测绘成果审核工作、城市更新项目工程进度审查服务、相关课题研究开展所需经费。

## 2. 项目主要内容及实施情况

### （1）项目主要内容

根据项目工作计划，本项目计划实施内容可分为四部分：一

是开展罗湖区城市更新项目年度土地动态监测监管系统服务；二是开展城市更新测绘成果审核，完成项目的竣工测绘工作；三是开展 2023-2024 年度城市更新项目工程进度审查，对符合条件的城市更新项目解除监管资金；四是开展《罗湖区城市更新管理开发模式改革实施方案》研究工作。

## （2）项目实施情况

一是对已出让的城市更新项目建设用地完成巡查、监管、监测以及相关信息录入工作，有效提升罗湖区城市更新项目出让用地节约集约利用监管力度；二是完成万科老地方大厦等 5 个项目的竣工测绘工作，并出具对应的《测绘成果审核意见书》，强化了对测绘成果质量监督力度；三是开展 2023-2024 年度城市更新项目工程进度审查，已完成 5 个项目的工程进度审查工作，并形成工程进度审查报告，进一步落实监管资金分阶段精准解除的政策要求；四是按计划推进《罗湖区城市更新管理开发模式改革实施方案》研究工作，形成研究报告成果。

## 3. 项目资金投入和使用情况

### （1）资金投入情况

本项目 2024 年年初批复预算为 74.5 万元，因机构改革，本项目部分经费 35.13 万元由区更新整备局划转至罗湖区住房和建筑局（以下简称“区住建局”）“城市更新和土地整备规划管理经费（非采购）”项目，该部分划转经费仍用于开展本项目内容，因而本项目全年预算数为 74.5 万元。

### （2）资金使用情况

截至 2024 年 12 月 31 日，本项目实际到位资金 74.5 万元，实际支出 63.97 万元，预算执行率 85.87%。项目资金主要用于支付罗湖区城市更新项目年度土地动态监测监管系统服务等各项委托业务经费，具体经费使用情况见下表 1-1。

表 1-1 2024 年度项目经费使用情况表

序号	子项名称	合同名称	支付金额（万元）	备注
1	罗湖区年度城市更新项目 土地市场动态监管	罗湖区城市更新 2023 年度 土地市场动态监测与监管 服务项目	7.17	合同二期 款
		罗湖区城市更新项目 2024 年度土地市场动态监测与 监管系统服务项目合同	7.23	合同首期 款
2	罗湖区城市更新项目房产 测绘成果审核	罗湖区城市更新项目房产 测绘成果审核项目合同	24.6	合同全款
3	罗湖区年度城市更新项目 工程进度审查	罗湖区 2023-2024 年度城 市更新项目工程进度审查 服务项目合同	5.40	合同首期 款
4	《罗湖区城市更新管理开 发模式改革实施方案》研 究	《罗湖区城市更新管理开 发模式改革实施方案》研究 项目合同	19.57	合同二、三 期款
合计			63.97	/

#### 4. 项目组织和管理

根据《深圳市罗湖区城市更新实施办法》（罗府规〔2022〕6 号）、《深圳市工程建设项目测绘成果审核管理规定》《罗湖区人民政府关于助企纾困解难 优化资金监管 推动城市更新提质增效的暂行措施》（罗府办函〔2023〕18 号）等规定，由区更新整备局统筹管理全区更新工作，组织开展更新单元土地信息核查、城市更新项目工程进度审查等工作，具体由项目管理科、建筑设

计科、用地管理科共同开展本项目。

## （二）项目绩效目标

### 1. 总体目标

通过系统化推进高效协同的城市更新与土地监管体系，深化“多测合一”改革与测绘成果质量保障机制，并优化监管资金政策以激发市场活力，最终实现提升区域土地节约集约利用水平、强化城市更新全过程监管效能、促进市场信心提振与可持续发展的综合目标。

### 2. 年度目标

区更新整备局根据已签订的跨年合同项目与往年业务开展情况编制 2024 年项目预算并按要求编制了《项目绩效目标申报表》，从产出及效益方面设置了项目绩效目标，具体情况如表 1-2 所示：

表 1-2 2024 年度项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	城市更新项目竣工测绘审核完成率	100%
		完成罗湖区已出让的城市更新项目建设用地的动态监管、监测、定期巡查工作及相关信息录入工作	2024 年出让的全部项目
		出具城市更新项目工程进度审查报告，作为解除监管资金的依据文件	7 份
	质量指标	出具《测绘成果审核意见书》合格率	合格率 > 90%
		是否按照土地使用权出让合同约定录入、描述详细供后土地监管情况、 提前 3 月预警情况	是
		工程进度审查准确性	100%
	时效指标	及时完成巡查及系统信息录入	根据相关工作要求，规

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
效益指标	社会效益指标	及时出具《测绘成果审核意见书》	测绘成果审核机构自受理之日起十五个工作日内完成测绘成果审核工作
		工程进度审查完成时限	14 个工作日内
		成本指标 采购成本（需支付合同款）	不超过 94 万元
	社会效益指标	提升我区城市更新项目出让用地节约集约利用监管力度，提升土地监测监管水平。 深入推进“多测合一”审批制度改革，强化测绘成果质量监督 提振市场信心，进一步刺激城市更新项目投资，缓解企业资金压力	有效提升 有所提高和强化 有效缓解

## 二、绩效评价工作开展情况

### （一）绩效评价目的、对象和范围

#### 1. 评价目的

通过对 2024 年度本项目的资金使用情况、财务管理情况、管理制度建设情况、质量把控措施实施情况等进行评价分析，全面了解项目的资金使用效率和效果，项目实施过程是否规范，是否实现预期绩效目标。同时，通过实施绩效评价，系统总结项目在决策、执行方面取得的成效与经验，深入分析项目存在的问题及产生原因，为项目有序实施和持续发挥效用提出可行的决策参考依据。从而加强部门预算绩效管理，强化预算支出有效性和提高财政资金使用效率。

#### 2. 评价对象和范围

本次绩效评价的对象为“城市更新和土地整备规划管理经费

（非采购）”项目，涉及财政预算资金共计 74.5 万元。项目实施及评价期限均为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

## （二）绩效评价依据

- 1.《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)；
- 2.《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)；
- 3.《深圳市市级项目支出绩效评价工作规程》(深财绩〔2020〕14号)；
- 4.《深圳市罗湖区财政局关于印发<2025年全面实施预算绩效管理工作方案>的通知》(罗财〔2025〕37号)；
- 5.《深圳市罗湖区城市更新实施办法》(罗府规〔2022〕6号)；
- 6.《深圳市规划和自然资源局土地市场动态监测与监管工作指引》；
- 7.深圳市规划和自然资源局深圳市住房和建设局深圳市人民防空办公室关于印发《深圳市工程建设项目测绘成果审核管理规定》的通知；
- 8.《深圳市罗湖区人民政府关于助企纾困解难 优化资金监管 推动城市更新提质增效的暂行措施》(罗府办函〔2023〕18号)；
- 9.项目预算编制、年度工作计划及工作总结、项目合同、经费审批、会议纪要等其他相关材料。

## （三）绩效评价原则、评价指标体系、评价方法、评价标准

## 1. 绩效评价原则

(1) 科学规范原则。绩效评价应当注重财政支出的经济性、效率性和有效性，严格执行规定的程序，采用定量与定性分析相结合的方法。

(2) 公正公开原则。绩效评价应当客观、公正，标准统一、资料可靠，依法公开并接受监督。

(3) 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，评价结果应清晰反映支出和产出绩效之间的对应关系。

## 2. 绩效评价指标体系

根据《深圳市市级项目支出绩效评价工作规程》（深财绩〔2020〕14号）要求，评价组根据项目的个性资料，依据绩效评价原理和原则，运用逻辑分析法设置本次绩效评价指标。指标体系细化设计遵循“相关性、重要性、可比性、系统性、经济性、定量优先”原则，以项目资金分配、管理和使用绩效情况为核心，按照“项目决策-项目管理-项目绩效”的路径形成评价指标体系。绩效评价指标由三级指标构成，指标权重分配遵循重要性原则，对考察重点对应的评价指标予以倾斜。指标目标值来源于计划标准、行业标准及通用标准等。基于上述绩效评价指标体系设计思路，评价组制定了完整的评价指标体系，详见附件1。

## 3. 评价方法

本项目采用的绩效评价方法主要包括文献研究法、目标评价法、社会调查法、逻辑分析法等。

## 4. 评价等级

根据《财政部印发关于项目支出绩效评价管理办法的通知》（财预〔2020〕10号）和《深圳市市级项目支出绩效评价工作规程》（深财绩〔2020〕14号）要求，绩效评价结果实施百分制和四级分类，具体如下：分值 $\geqslant$ 90分为优；80 $\leqslant$ 分值 $<$ 90为良；60 $\leqslant$ 分值 $<$ 80为中；分值 $<$ 60为差。

#### （四）绩效评价工作过程

##### 1. 项目启动阶段

接到评价任务后，成立绩效评价工作小组，随后由评价组成员收集项目相关资料并进行整理、分析，了解项目实施内容、组织方式、实施情况等。确定项目的总体评价思路，商讨、确定项目各阶段实施计划。

##### 2. 工作方案阶段

评价组对现有材料进行分析，了解项目立项背景、项目内容、预期目标、管理机制和资金使用等情况。同时，与项目负责科室进行沟通，明确评价思路和评价实施计划，保障评价实施路径明确、科学和可行。

##### 3. 资料数据收集

评价组根据评价指标体系设计数据采集表及资料清单，由项目负责科室对照项目资料清单提供评价所需材料。评价组将对收集的材料进行核对，不符合规范或缺少材料的，将联系相关单位或人员进行补齐。材料收集完成后，评价组将对所收集的材料进行整理、分析，汇总材料中存在的问题或相关疑问，与相关负责人进一步核实确认。

#### 4. 报告撰写阶段

评价组根据所提供的评价材料提炼相关信息，按照文件要求和项目实际情况，完成绩效评价指标体系评分及绩效评价报告初稿的撰写。评价报告完成后，向项目相关科室征求意见。根据单位反馈意见对报告进行修改完善，形成评价报告定稿。

### 三、综合评价情况及评价结论

在现场调研访谈和资料数据的基础上，经过项目资料数据整理分析，本项目综合得分为 97.14 分，绩效评价等级为“优”。绩效评分情况详见表 3-1、3-2。

表 3-1 项目一级指标得分汇总表

指标	决策类	过程类	产出类	效益类	合计
权重	20	20	35	25	100
得分	18	20	34.14	25	97.14
得分率	90%	100%	97.54%	100%	97.14%

表 3-2 项目绩效评价指标评分表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	权重分	得分
项目决策 (20分)	项目立项	立项依据充分性	充分	5	5
		立项程序规范性	规范	2	2
	绩效目标	绩效目标合理性	合理	4	3
		绩效指标明确性	明确	3	2
	资金投入	预算编制科学性	科学	4	4
		资金分配合理性	合理	2	2
项目过程 (20分)	资金管理	资金到位率	100%	2	2
		预算执行率	85%-100%	5	5
		资金使用合规性	合规	3	3
	组织实施	管理制度健全性	健全	5	5
		制度执行有效性	有效	5	5
产出指标 (35分)	数量指标	城市更新项目建设用地的动态监管工作完成率	100%	3	3

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	权重分	得分
效益指标 ( 25 分 )		城市更新项目竣工测绘审核完成率	100%	3	3
		城市更新项目工程进度审查报告出具份数	7份	3	2.14
		《罗湖区城市更新管理开发模式改革实施方案》研究完成率	100%	3	3
	质量指标	城市更新项目建设用地动态监管准确率	100%	4	4
		《测绘成果审核意见书》合格率	100%	4	4
		城市更新项目工程进度审查报告合格率	100%	4	4
	时效指标	城市更新项目建设用地动态监管完成及时率	100%	3	3
		《测绘成果审核意见书》出具及时率	100%	3	3
		城市更新项目工程进度审查完成及时率	100%	3	3
	成本指标	成本控制率	85%-100%	2	2
	社会效益指标	提升土地集约利用监管水平	显著	8	8
		强化对测绘成果质量的监督力度	显著	8	8
		释放城市更新项目投资活力	显著	9	9
合计				100	97.14

## 四、绩效评价指标分析

### (一) 项目决策情况

#### 1. 项目立项

##### (1) 立项依据充分性

为切实履行《深圳市罗湖区城市更新实施办法》(罗府规〔2022〕6号)规定，保障“多测合一”背景下测绘成果质量，落实助企纾困政策中关于工程进度审查的要求，并履行部门职能中的“负责辖区城市更新发展战略及策略、土地整备等课题研究、

中长期规划”，区更新整备局特申请“城市更新和土地整备规划管理经费（非采购）”项目，用于开展城市更新项目年度土地动态监测监管、城市更新测绘成果审核、城市更新项目工程进度审查服务、相关课题研究等工作。此外，本项目属于公共财政支持范围，与相关单位同类项目或部门内部其他相关项目不存在重复交叉。综上，本项目立项依据充分。

## （2）立项程序规范性

本项目严格遵循罗湖区财政局（以下简称“区财政局”）关于项目立项的相关规定与程序设立。从前期准备、立项审批到经费拨付与实施，全过程均按照既定规范执行，审批文件及支撑材料完备合规。在立项前，已对项目进行了充分的可行性研究与论证，确保其必要性与实施可行性；项目决策严格履行集体审议程序，保障了决策的科学性与民主性。综上所述，本项目立项过程规范严谨，程序完整。

## 2. 绩效目标

### （1）绩效目标合理性

区更新整备局在编制本项目预算的同时，从土地动态监测监管、测绘成果审核、城市更新项目工程进度审查等方面设置了产出、效益相关指标。项目预期产出符合正常的业绩水平及工作标准，如：根据《深圳市工程建设项目建设项目测绘成果审核管理规定》对测绘审核的时限要求作为其中一条时效指标的设置内容，具体指标及指标值为“测绘成果出具及时性，受理之日起十五个工作日内”。但存在成本指标与预算确定的项目投资额或资金量不匹配

问题，绩效目标设置合理性有待提高。

### （2）绩效目标明确性

区更新整备局将本项目的绩效目标从数量、质量、时效、成本、社会效益等方面细化分解为 13 个三级指标，其中针对项目涉及的各项工作均从数量、质量、时效分别设置指标，与项目工作一一对应，指标设置明确、可衡量。但是存在部分三级指标和指标值表述过于冗长，指标设置不够清晰的问题。

## 3. 资金投入

### （1）预算编制科学性

本项目预算编制符合区财政局当年度关于预算编制的原则和要求，业务科室结合已签订的跨年合同情况和 2024 年工作计划安排进行预算编制，列明了各项工作的预算明细，测算方法科学合理，预算编制具有科学性。如：关于城市更新项目工程进度审查服务工作，2023 年 8 月已通过局党组会集体审议确定以上限 2 万元/次的预算标准发布采购公告，实际按中标供应商所报的单次费用进行计费，从 2024 年部门预算经费中列支。业务科室结合工作计划将审查完成次数设为 7 次，预计形成审查报告 7 份，由此测算出工程进度审查工作的预算明细。

### （2）资金分配合理性

本项目编制的预算内容均在项目合理合规的支出范围内，并严格按照《深圳市罗湖区城市更新和土地整备局财务管理制度》相关规定程序进行资金分配，预算资金分配依据充分，分配额度合理，体现厉行节约从严从紧安排的导向。

## （二）项目过程情况

### 1. 资金管理

#### （1）资金到位率

2024年本项目年初预算74.5万元，年初实际到位74.5万元。由于机构改革，年中区更新整备局将本项目剩余资金35.13万元划转至区住建局，继续用于开展本项目工作内容，故本项目全年预算为74.5万元，资金到位率100%，保障了项目的有效实施。

#### （2）预算执行率

本项目2024年全年预算金额74.5万元，实际支付金额63.97万元，项目预算执行率为85.87%，执行进度达85%以上。

#### （3）资金使用合规性

本项目的资金使用符合国家财经法规和财务管理制度，并且项目的每一笔经费均在预算批复的范围内，不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。此外，本项目资金的拨付按照合同约定的支付条件执行，并严格按照《深圳市罗湖区城市更新和土地整备局财务管理制度》的支出管理等相关规定进行支出经费审批，资金拨付程序规范。

### 2. 组织实施

#### （1）管理制度健全性

区更新整备局制定了《深圳市罗湖区城市更新和土地整备局财务管理制度》《深圳市罗湖区城市更新和土地整备局合同管理制度》等一系列内部管理制度，涵盖收支管理、合同管理等六项经济业务活动。在此基础上，项目实施参照《深圳市规划和自然

资源局土地市场动态监测与监管工作指引》《深圳市罗湖区城市更新实施办法》（罗府规〔2022〕6号）等其他相关管理办法及文件执行，部门职能履行与预算执行得以保障。

## （2）制度执行有效性

本项目遵守相关法律法规和相关管理规定，项目调整及支出调整手续完备，项目相关的合同事项审批、招投标、合同、经费审批请示、验收等均按程序开展，项目过程材料、验收报告及成果等资料齐全并及时归档。项目实施的人员条件、信息支撑等落实到位，制度执行有效。

## （三）项目产出情况

### 1. 数量指标

一是城市更新项目建设用地的动态监管工作完成率。区更新整备局委托深圳市龙房地土地信息咨询有限公司协助开展城市更新项目建设用地的动态监测、信息录入等工作。截至2024年12月31日，区更新整备局对已出让的城市更新项目建设用地完成监测、巡察及信息录入等监管工作，完成率达100%。

二是城市更新项目竣工测绘审核完成率。根据《深圳市工程建设项目测绘成果审核管理规定》相关要求，区更新整备局委托深圳市规划和自然资源调查测绘中心（原深圳市地籍测绘大队）协助开展竣工测绘审核工作。截至2024年12月31日，已完成万科老地方大厦、中洲铂玺坊、宇宏大厦（1栋、2栋）等5个项目（包含2023年12月完成测绘审核的项目，属于合同履约范围）的竣工测绘审核工作，并出具对应的《测绘成果审核意见书》，

城市更新项目竣工测绘审核完成率达 100%。

三是城市更新项目工程进度审查报告出具份数。根据《深圳市罗湖区人民政府关于助企纾困解难 优化资金监管推动城市更新提质增效的暂行措施》（罗府办函〔2023〕18号）及局党组会议的审议结果，区更新整备局委托深圳市建力建设监理有限公司协助开展城市更新项目工程进度审查工作，并出具相应审查报告。截至 2024 年 12 月 31 日，已完成 5 个项目的工程进度审查工作，并形成工程进度审查报告，具体项目为：东湖街道布心村水围村城市更新单元一期及二期、桂园街道蔡屋围城市更新统筹片区城市更新单元一期子项目 A（14-01 地块）、湖贝统筹片区城市更新单元一期 A4 地块子项目主体工程、黄贝街道粤海大厦城市更新单元主体工程（包含 2023 年 12 月完成进度审查的项目，属于合同履约范围）。综上，本年度城市更新项目工程进度审查报告实际出具 5 份，未达指标值“7 份”，目标完成率 71.43%。

四是《罗湖区城市更新管理开发模式改革实施方案》研究完成率。该项研究于 2022 年 10 月签订合同，自 2022 年开展课题研究，在研究开展过程中结合区更新局审查及区各单位意见调整研究方向，于 2023 年 12 月将课题修改为“高密度老城区二次开发模式研究报告”，2024 年 2 月形成深圳市罗湖区高密度城区二次开发新模式研究报告，并于 2024 年 4 月 23 日完成研究项目合同二、三期款支付，综上，《罗湖区城市更新管理开发模式改革实施方案》研究完成率达 100%。

## 2. 质量指标

一是城市更新项目建设用地动态监管准确率。本年度已严格按照《深圳市规划和自然资源局土地市场动态监测与监管工作指引》开展监管监测、现场巡查工作，并且按照城市更新项目建设用地对应的土地使用权出让合同约定录入信息，城市更新项目建设用地动态监管准确率达 100%。

二是《测绘成果审核意见书》合格率。深圳市规划和自然资源调查测绘中心对万科老地方大厦、中洲铂玺坊、宇宏大厦（1 栋、2 栋）等 5 个项目的测绘成果进行审核，其所出具的《测绘成果审核意见书》均符合相关规范要求，《测绘成果审核意见书》合格率达 100%。

三是城市更新项目工程进度审查报告合格率。深圳市建力建设监理有限公司所出具的项目审查报告成果均对项目工程进度作出清晰明确的结论，后续可作为解除监管资金的依据文件，城市更新项目工程进度审查报告合格率达 100%。

### 3. 时效指标

一是城市更新项目建设用地动态监管完成及时率。本年度深圳市龙房地土地信息咨询有限公司已按照合同要求，在规定时间内对已出让的城市更新项目建设用地完成监测、巡查、信息录入工作，城市更新项目建设用地动态监管完成及时率达 100%。

二是《测绘成果审核意见书》出具及时率。本年度所有的《测绘成果审核意见书》出具时间均在审核机构受理之日起十五个工作日内，《测绘成果审核意见书》出具及时率达 100%。

三是城市更新项目工程进度审查完成及时率。截至 2024 年

12月31日，5个项目工程进度审查工作均在14个工作日以内完成，故城市更新项目工程进度审查完成及时率达100%。

#### 4. 成本指标

成本控制率。2024年本项目成本控制率为85.87%，本项目使用的资金量控制在预算之内，不存在超预算支出的情况，成本控制率达到“85%-100%”指标值。

### （四）项目效益情况

本项目以精准监管、改革赋能、纾困增效为核心路径，系统构建城市更新全周期管理体系，取得了一定的社会效益成效，具体表现为以下三个方面：

一是提升了土地集约利用监管水平。通过建立已出让更新项目用地全周期动态监测机制（涵盖运用智能设备巡查、实地核查及数据平台录入），实现对建设用地集约利用情况的实时跟踪与智能预警。此举显著提升了土地监管覆盖率和精准度，有效遏制低效用地现象，推动存量土地资源高效盘活，为罗湖区高质量发展提供坚实的空间保障。

二是强化了对测绘成果质量监督力度。以竣工测绘成果统一审核为切入点，严格落实“多测合一”改革要求。通过统一技术标准、规范数据接口，对测绘成果进行标准化审核，有效避免因测绘误差引发的产权纠纷和审批延误，助力营商环境持续优化，进一步深入推进“多测合一”审批制度改革。

三是释放城市更新项目投资活力。通过依托第三方进行工程进度审查，完成工程进度的科学认定，落实监管资金分阶段精准

解除的政策要求，有助于缩短企业资金回笼周期，进而激发社会资本参与城市更新的积极性，加速区域产业升级与城市功能重塑进程。

## 五、主要经验及做法

### （一）构建土地集约利用的全周期监管机制

区更新整备局对已出让城市更新项目用地建立了全生命周期动态监测体系。该机制通过实地巡查与信息录入相结合，实时跟踪用地状态，实现节约集约利用情况的精准监控与智能预警，为精细化土地管理提供技术支撑。

### （二）推进统一规范化的测绘成果审核

区更新整备局严格按照《深圳市工程建设项目测绘成果审核管理规定》要求，以竣工测绘成果审核为关键节点，深度推进“多测合一”改革。通过统一技术规范、打通数据接口，委托第三方专业测绘机构实施规范统一的审核流程，形成对测绘成果质量的有效把控链条，为审批提速奠定技术基础，保障改革落地见效。

## 六、存在的问题及原因分析

### （一）项目绩效目标设置的合理明确性不足

本项目的目标设置存在两方面问题，一方面是部分三级指标的指标值未结合实际设置，使得指标不具有约束性，目标设置不合理，具体表现为成本指标的指标值“不超过 94 万元”超出本项目 2024 年的预算数 74.5 万元。另一方面是三级指标和指标值表述过于冗长，指标设置不够清晰的问题，具体表现为：一是指标表述过于冗长，不够精练简洁，如：数量指标的三级指标表述为

“出具城市更新项目工程进度审查报告，作为解除监管资金的依据文件”；二是指标设置不够清晰，如：三级指标设为“完成罗湖区已出让的城市更新项目建设用地的动态监管、监测、定期巡查工作及相关信息录入工作”，指标值为“2024年出让的全部项目”，指标值未明确具体数值，设置较为含糊。其主要原因如下：一是业务科室人员未结合预算批复数及时调整项目绩效目标。二是业务科室人员未深入理解绩效目标编报的原则与方法。根据评分标准，三级指标“绩效目标合理性”扣1分，“绩效目标明确性”扣1分。

## （二）工程进度审查量未达预期

本项目关于城市更新项目工程进度审查工作方面，本年度实际出具工程进度审查报告5份，低于年初设置的指标值“7份”。其主要原因是最终2个项目无解除监管资金的需求，不需要出具相关报告。根据评分标准，在“产出数量”的三级指标“城市更新项目工程进度审查报告出具份数”扣0.86分。

## 七、有关建议

### （一）提高业务人员目标编报水平，对目标实施动态管理

一是加强培训力度，提高业务人员绩效目标编报水平。通过组织参与区财政局开展的绩效目标专题培训，宣贯学习目标编报规范要求，或者自行组织具有针对性的专题培训，强调绩效目标设置的明确性、可衡量性等相关原则，结合部门往年常见的、易出错的问题进行案例分析与讲解，提高科室及业务人员的绩效目标管理水平。对于本项目而言，后续在编报2026年项目绩效目标

时，业务人员应结合计划开展的工作内容，设置明确、可衡量的三级指标与指标值，如数量指标设为“城市更新项目工程进度审查报告出具份数”，指标值为“xx份”；数量指标设为“城市更新项目建设用地的动态监管个数”，指标值为“xx个”。二是落实绩效目标的动态调整机制，确保目标合理可行。业务科室在预算批复后应对绩效目标进行再次自查，对于指标值偏离实际（如成本指标值超出预算）及时作出目标变更与调整，确保目标设置的合理性，对项目执行具有约束力。

## （二）细化责任分工，强化项目监管力度

一方面，紧密围绕机构改革后的新职能架构与业务流程，对项目年度预算执行任务重新进行精细化分解。明确每一项工作任务的具体承接科室、直接责任人，压实主体责任，确保项目按计划推进。同时，针对机构改革新整合的职能和人员，组织项目相关人员开展专项业务培训学习，提升队伍的专业素养和履职能能力，为项目的高效执行提供坚实支撑。另一方面，对于本次评价发现执行进度较为滞后的子项目实施重点监管，建立科室自查、分管领导协调的响应机制，实时跟踪项目进展，精准疏通堵点难点，督促相关责任主体及时采取有效措施加快执行，进而保障项目年度目标任务如期完成，提高项目执行进度。

附件：“城市更新和土地整备规划管理经费（非采购）”项目支出部门评价评分明细表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	指标值	评分标准	完成值	得分
决策 (20分)	项目立项	立项依据充分性	5	项目立项符合法律法规、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。	充分	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（1分）； ②项目立项符合行业发展规划和政策要求（1分）； ③项目立项与部门职责范围相符，属于部门履职所需（1分）； ④项目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（1分）； ⑤项目与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复（1分）。	充分	5
		立项程序规范性	2	项目申请、设立过程符合相关要求，用以反映和考核项目立项的规范情况。	规范	评价要点： ①项目按照规定的程序申请设立（1分）； ②审批文件、材料符合相关要求（0.5分）； ③事前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（0.5分）。	规范	2
	绩效	绩效目标合理性	4	项目所设定的绩效目标依据充分，符合客观	合理	评价要点： (如未设定预算绩效目标，也可考核其他工作任	有待提	3

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	指标值	评分标准	完成值	得分
资金 投入	目标			实际,用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。		务目标) ①项目有绩效目标(1分); ②项目绩效目标与实际工作内容具有相关性(1分); ③项目预期产出效益和效果符合正常的业绩水平(1分); ④与预算确定的项目投资额或资金量相匹配(1分)。	高	
	绩效指标明确性	3	3	依据绩效目标设定的绩效指标清晰、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。	明确	评价要点: ①将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标(1分); ②通过清晰、可衡量的指标值予以体现(1分); ③与项目目标任务数或计划数相对应(1分)。	有待提高	2
	预算编制科学性	4	4	项目预算编制经过科学论证、有明确标准,资金额度与年度目标相适应,用以反映和考核项目预算编制的科学性、合理性情况。	科学	评价要点: ①预算编制经过科学论证(1分); ②预算内容与项目内容匹配(1分); ③预算额度测算依据充分,按照标准编制(1分); ④预算确定的项目投资额或资金量与工作任务相匹配(1分)。	科学	4

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	指标值	评分标准	完成值	得分
过程 (20分)	资金 管理	资金分配合理 性	2	项目预算资金分配有测算依据,与补助单位或地方实际相适应,用以反映和考核项目预算资金分配的科学性、合理性情况。	合理	评价要点: ①预算资金分配依据充分,体现厉行节约从严从紧安排的导向(1分); ②资金分配额度合理,与项目单位或地方实际相适应(1分)。	合理	2
		资金到位率	2	实际到位资金与预算资金的比率,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。	100%	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。	100%	2
		预算执行率	5	项目预算资金按照计划执行,用以反映或考核项目预算执行情况。	85%-100%	预算执行率=(实际支出资金/实际到位资金)×100%。其中实际支出资金:一定时期(本年度或项目期)内项目实际拨付的资金。 若项目预算执行率达85%(含)-100%,得5分; 预算执行率达75%(含)-85%,得4分;65%(含)-75%,得3分;60%(含)-65%,得2分;60%以下不得分。	85.87%	5
	资金	资金使用合 规性	3	项目资金使用符合相关的财务管理制度规	合规	评价要点: ①符合国家财经法规和财政管理制度以及有关	合规	3

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	指标值	评分标准	完成值	得分
	管理			定,用以反映和考核项目资金的规范运行情况。		专项资金管理规程的规定(1分); ②资金的拨付有完整的审批程序和手续(1分); ③符合项目预算批复或合同规定的用途(1分); ④不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况(1分)。		
组织 实施	管理制度健全性	5	项目实施单位的财务和业务管理制度健全,用以反映和考核财务和业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。	健全	评价要点: ①已制定或具有相应的财务和业务管理制度(2.5分); ②财务和业务管理制度合法、合规、完整(2.5分)。	健全	5	
	制度执行有效性	5	项目实施符合相关管理规定,用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。					

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	指标值	评分标准	完成值	得分
产出 (35分)	产出 数量	城市更新项目 建设用地的动 态监管工作完 成率	3	考察是否对本年度已 出让的城市更新项目 建设用地开展动态监 测、定期巡查工作及相 关信息录入工作。	100%	实际完成率=（实际开展项目数/2024年已出让 项目数）×100%。未达100%按完成比例进行扣 分。	100%	3
		城市更新项目 竣工测绘审核 完成率	3	考察城市更新项目竣 工测绘审核工作是否 按计划完成。	100%	实际完成率=(实际开展审核数/计划审核数)× 100%。未达100%按完成比例进行扣分。 实际开展审核数：一定时期（本年度或项目期） 内项目实际开展城市更新项目竣工测绘审核情 况。 计划审核数：项目绩效目标确定的在一定时期 (本年度或项目期)内计划开展城市更新项目竣 工测绘审核情况。	100%	3
		城市更新项目 工程进度审查 报告出具份数	3	考察城市更新项目工 程进度审查报告出具 份数的数量情况。	7份	审查报告份数达年度计划7份，得满分；未达年 度计划值时，按比例扣分。	5份	2.14

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	指标值	评分标准	完成值	得分
	产出质量	《罗湖区城市更新管理开发模式改革实施方案》研究完成率	3	考察《罗湖区城市更新管理开发模式改革实施方案》研究是否按计划完成。	100%	若本年度按计划完成《罗湖区城市更新管理开发模式改革实施方案》研究，并形成最终的研究成果，则完成率为 100%。若未完成则按实际完成情况计算占比，并按完成比例进行扣分。	100%	3
		城市更新项目建设用地动态监管准确率	4	考察城市更新项目建设用地动态监管工作开展的准确程度。	100%	考察在城市更新项目建设用地监管监测中是否按照《深圳市规划和自然资源局土地市场动态监测与监管工作指引》开展监管、巡查工作，是否按土地使用权出让合同约定录入信息。若存在不符合要求的则按比例计算占比并扣分。	100%	4
		《测绘成果审核意见书》合格率	4	考察《测绘成果审核意见书》合格的占比情况。	100%	《测绘成果审核意见书》合格率=合格的审核意见书份数/出具的所有审核意见书份数*100%。	100%	4
		城市更新项目工程进度审查报告合格率	4	考察城市更新项目工程进度审查报告合格的占比情况。	100%	城市更新项目工程进度审查报告合格率=合格报告的份数/出具的所有报告份数*100%。	100%	4

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	指标值	评分标准	完成值	得分
产出时效	《测绘成果审核意见书》出具及时率	城市更新项目建设用地动态监管完成及时率	3	考察城市更新项目建设用地动态监管工作是否在规定时限内完成。	100%	若在规定时间内完成，及时率达 100%，得满分。未达 100%按完成比例进行扣分。	100%	3
		《测绘成果审核意见书》出具及时率	3	考察《测绘成果审核意见书》的出具是否在测绘成果审核机构自受理之日起十五个工作日内完成。	100%	若在规定时间内完成，及时率达 100%，得满分。未达 100%按完成比例进行扣分。	100%	3
		城市更新项目工程进度审查完成及时率	3	考察城市更新项目工程进度审查是否在 14 个工作日内完成。	100%	若在规定时间内完成，及时率达 100%，得满分。未达 100%按完成比例进行扣分。	100%	3
产出成本	成本控制率		2	考察本项目支出是否控制在预算范围之内。	85%-100%	若本项目的成本控制率属于 85% 至 100% 范围内，则得满分。若成本控制率低于 85%，每下降 10% 扣 1 分，直至扣完为止。若大于 100%，超出预算则不得分。成本控制率=预算执行金额/调整后预算金额*100%。	85.87%	2
效益	项目	提升土地集约利用监管水平	8	考察通过本项目的实施是否对土地集约利	显著	若指标的实际完成值在 80% (含) -100% 则得满分，在 60% (含) -80% 则得 5 分、0%-60% 则得 2	100%	8

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	指标值	评分标准	完成值	得分
(25分)	效益			用监管水平起正向影响作用。		分。		
		强化对测绘成果质量的监督力度	8	考察通过本项目的实施是否对测绘成果质量监督力度起正向影响作用，深入推进“多测合一”审批制度改革。	显著	若指标的实际完成值在80%（含）-100%则得满分，在60%（含）-80%则得5分、0%-60%则得2分。	100%	8
		释放城市更新项目投资活力	9	考察通过本项目的实施是否对释放城市更新项目投资活力起正向影响作用，缓解企业资金压力。	显著	若指标的实际完成值在80%（含）-100%则得满分，在60%（含）-80%则得6分、0%-60%则得3分。	100%	9
总分	--	--	100	--	--	--	--	97.14