

龙岗区产业园区基础设施专项债券 项目资金绩效评价报告

一、基本情况

（一）项目概况。

为推动龙岗区产业高地建设，实现产业高质量发展，区属国资国企积极谋划、力争打造低成本、高品质产业空间。为合理保障区属国企产业园区及周边基础设施建设资金需求，区国资局组织区属国企积极申报产业园区基础设施专项债 7 亿元，主要用于以下项目建设：

1. 宝龙智造园项目

项目位于深圳市龙岗区宝龙街道宝龙科技城范围内，处于新能源一路与宝同路交叉口处。项目总体定位为以 ICT、AIoT 及生命科学为主导产业，集轻生产厂房、研发办公、宿舍、配套商业为一体的产业园区。项目三宗地整体开发建设用地面积 38,022 m²，规划容积 4.59，计容总建筑面积 174,459 m²；其中厂房建筑面积为 132,310 m²，宿舍建筑面积为 33,200 m²，食堂建筑面积为 2300 m²，商业建筑面积为 2900 m²，办公建筑面积为 3750 m²。

2. 大运 AI 小镇项目

项目位于深圳市龙岗区横岗街道，南面为水官高速、其

余三面均为山脉。项目拟通过综合整治为主，融合功能改变、局部拆建等方式，按照“政府引导、国企+社区、产业引领、规划先行”的原则，以区产服集团作为实施主体，以“产服+”的模式推动项目的改造、建设及运营，市场运作、社区及园区业主参与、多元开发、分期清退、分步实施、多方共赢，探索社区集体和业主利益兜底，社区和业主参股分红优先，国企收益劣后的合作模式，建立多方互动互利共赢的共享平台，引导园区实现产业、社会和城市建设的3项转型。建筑总面积616,679 m²。

3. 深圳市龙岗区阿波罗产服科创大厦项目

项目位于龙岗区园山街道阿波罗未来产业城启动区内，位于沙河路西侧，横坪连接线北侧，位于深圳市龙岗 L104-04 片区【大康地区】法定图则 06-20、06-22 地块。项目拟建研发用房、厂房及配套设施等，拟建总建筑面积 146,233 m²，包括研发用房、无污染厂房、厂房及配套设施、地下室（设人防、设备用房、785 个机动车停车位及 750 自行车位）、道路硬化等室外工程。

4. 深圳市海科兴留学生产业园二、三期项目

项目位于坪山区锦龙大道与宝山路交汇处，处在宝龙碧岭高新产业带交接处，毗邻坪山 CBD 区域和深圳市大工业区。项目二期总建筑面积 186,600 m²，其中厂房面积 114,870 m²，附属设施 71,700 m²（含配套单身宿舍 67,840 m²、小型商业服务设施 900 m²、食堂 3000 m²）。项目三期总建筑面积 104,600 m²，其中厂房面积 76,300 m²，附属设施 28,300 m²

(含配套办公 13,350 m²、配套单身宿舍 14,000 m²、小型商业服务设施 1000 m²)。

5. 龙岗大道大运枢纽段下沉工程(非密不可分段)项目

项目位于园山街道与龙城街道交界处,南起荷坳立交南侧匝道起点,北至爱新路,沿线依次与荷坳路、长江浦路、机荷惠盐高速、荷韵路、龙飞大道、爱南路、新石路、爱新路相交。龙岗大道下沉工程项目全长 1.97 公里,采用地面双向 6 车道+地下双向 6 车道的交通组织形式,地下隧道设置在大运枢纽负二层,沿地铁 3 号线两侧布设。龙岗大道道路等级为主干路,主线设计车速为 60 公里/小时,辅道设计车速为 40 公里/小时,红线宽度为 120 米。

项目由于与大运枢纽在结构上、空间上密不可分,西线隧道 XZK0+670-XZK1+267、东线隧道 DZK0+820-DZK1+140 由地铁公司代建,实施范围为隧道主体结构、管线及路面临时工程等。

6. 如意路南延接东部过境通道工程(爱南路路口改造段-厦深铁路)项目

项目位于龙城街道嶂背片区,道路起点接现状如意路爱南路口,终点至东部过境高速南约立交,总长约 1.98 公里,双向六车道。道路等级:城市主干道,重交通等级;道路红线宽 40 米;计算行车速度:主车道 50 公里/小时,匝道设计时速 40 公里/小时;单车道宽度 3.5 米;设计荷载:道路标准轴载 BZZ-100KN;桥梁荷载等级:城 A 级;路面结构:沥青路面;设计洪水频率:1/100;桥梁设计年限:100 年;

设计基本地震加速度值为 0.10g。用地面积约 94,637 m²。

7. 龙岗区蛇岭大道-坪地中心路道路工程（一期）A 段项目

项目位于宝龙街道，包括爱南路-深汕公路段和莱茵路-环城南路段，总长 4.738 公里。拟建 A 段工程南起现状爱南路，北至现状深汕公路，路长 2.144 公里，道路红线宽度 50 米，城市主干道，双向 6 车道。设计为沥青混凝土车行道+透水混凝土非机动车道+环保透水砖人行道路面，工程主要内容包括道路工程（含土方工程）、交通工程、交通监控、岩土工程（含软基处理、边坡支护工程）、给排水工程（含再生水工程，BXH=2X2-3.5X2.5 米雨水箱涵工程）、电力通信及照明工程（含 1.0X1.0-2X1.4X1.7 米电缆沟工程）、电力及通信迁改工程，燃气工程、水土保持工程等。

8. 富安东路市政工程（平安大道—凤凰大道）项目

项目位于平湖街道，起点接平安大道与富安西路交叉口，向东与平湖大道、隔圳东路、沿岭路平交，终点接凤凰大道，全长约为 1.7 千米，双向六车道。道路等级：城市主干道；道路红线宽 65 米。计算行车速度：主车道 50 公里/小时；单车道宽度 3.5 米；设计荷载：道路标准轴载 BZZ-100KN；桥梁荷载等级：城 A 级；路面结构：沥青路面；设计洪水频率：1/100；桥梁设计年限：100 年；设计基本地震加速度值为 0.10g。场地情况：道路建设需要拆除红线范围内的居民楼、工业厂房、现状地坪、电力架空线等。

9. 丹农路二期工程项目

项目位于平湖街道、南湾街道交界，道路西起现状丹平快速路辅道，东至现状东泰路（规划曲屋垌路），与丹农路一期（曲屋垌路-水龙路）相接，规划为城市次干道。主线道路全长 847 米，红线宽 26-33.9 米，双向四车道。主线设计速度 40 公里/小时，匝道设计车速 30 公里/小时。项目涉及用地为生产防护绿地、水域用地、一类工业用地。场地情况：道路建设需要拆除红线范围内的商铺、工业厂房、现状地坪。拆除建筑地坪约 2348 m²，拆除现状水泥地面 5990 m² 等。

10. 龙岗区 11 个关闭（废弃）石场地质环境恢复和综合治理工程项目

项目拟对龙岗街道打石坑石场、红花岭第一、二石场、铁芦印石场、麻地坑石场，坪地街道东部红花岭石场、石碧石场、长短坑石场，吉华街道灯芯坑石场，平湖街道斑鸠老石场、上木古甘坑石场等 10 个子项（共计 11 个石场）关闭（废弃）石场地质环境恢复和综合治理工程。主要建设内容包括：石场危险边坡综合治理、场地截排水系统。项目外弃石方量较大，后续计划根据场地堆放条件及市场需求，尽可能考虑综合利用，减少投资。

11. 阿波罗未来产业城启动区基础设施项目

项目位于园山街道，北邻对门山，南依求水岭，东至沙荷路，西靠石岩顶，占地面积 250,000 m²。项目主要包括启动区内市政道路及管廊工程、永勤路市政道路工程（含隧道工程）、永勤路地下综合管廊工程、连山一路（含隧道工程、

桥梁工程）、连山五路市政道路工程，连山一路、连山五路地下综合管廊工程、启动区范围内的海绵城市工程、大康河（横坪路至环中路段）河道整治工程等。

12. 深龙投智慧云谷大厦项目

项目位于龙岗区同心路与过坳路交汇处。项目规划总用地面积为 12,417 m²，总建筑面积 70,449 m²，其中制造业建筑面积 38,109 m²，制造业建筑面积占总体建筑面积 54%，项目建成发展成计算机、通讯和其他电子设备制造业，预计年产值 30,698 万元。其中：计容积率建筑面积为 51,705 m²，建设厂房、宿舍、食堂、商业；不计容积率建筑面积（停车库）18,744 m²。

（二）项目绩效目标。

根据《龙岗区政府专项债券项目资金绩效管理实施办法（试行）》要求，区国资局在项目实施方案汇总提交了 2022 年本项目的绩效目标表，其中总体绩效目标、年度绩效目标具体如下：

项目总体绩效目标：梯度推进大运 AI 小镇项目、阿波罗产服科创大厦项目、深圳市海科兴留学生产业园（二、三期）项目、深龙投智慧云谷大厦、宝龙新能源产业基地三宗工业地块项目等项目建设，力争在 2025 年建成提供 139 万 m²产业空间。

项目年度绩效目标：年度内封顶建成提供 35 万 m²产业空间（阿波罗产服科创大厦项目 14 万 m²、宝龙新能源产业基地三宗工业地块项目 21 万 m²），大运 AI 小镇项目、深圳

市海科兴留学生产业园（二、三期）项目、深龙投智慧云谷大厦加快主体工程建设进度。

二、绩效评价工作开展情况

（一）绩效评价目的和对象

评价目的：为全面实施预算绩效管理，建立科学、合理的项目支出绩效评价管理体系，通过对项目开展全过程的绩效评价，全面了解产业园区基础设施专项债资金使用情况，提高专项债资金配置效率和使用效益。

评价对象：2022 年龙岗区产业园区基础设施专项债券项目支出，主要包括债券资金管理情况、实现的产出情况、取得的效益情况及其他相关内容。

（二）绩效评价指标体系（附表说明）、评价标准、评价方法等

评价指标体系及标准：根据《龙岗区政府专项债券项目资金绩效管理实施办法（试行）》要求，结合项目实际，从项目决策、项目管理、项目产出及项目效益 4 个方面设置一级指标及权重，并逐级下设 13 个二级指标、24 个三级指标，并对每一个指标设置评分标准（具体情况详见附件 1）。

评价方法：根据项目实施方案中提供的项目绩效目标，结合项目实际，选择、设计并运用科学、合理的绩效评价指标、评价标准和评价方法，对项目支出的经济性、效率性、效益性和公平性进行客观、公正的测量、分析和评判。

（三）绩效评价工作过程

1. 解读最新绩效评价相关政策及通知文件，明确项目实

施目的与实施要求。

2. 根据《龙岗区政府专项债券项目资金绩效管理实施办法（试行）》以及《深圳市龙岗区财政局关于开展 2022 年度预算绩效评价工作的通知》要求，确定绩效评价对象和范围，全面启动绩效评价工作。

3. 收集绩效评价相关数据资料，深入了解项目实施情况。

4. 设计绩效评价指标体系并评分，进一步核实有关情况，分析形成评价结论，撰写绩效评价报告。

三、绩效评价结论（附相关评分表）

根据设计的绩效评价指标体系进行综合分析评价并打分，评分结果为 95 分，绩效评级为“优”，详见下表（项目绩效评价具体评分结果详见附件 1）。

表 1 2022 年度产业园区基础设施专项债券绩效评分表

一级指标	权重	二级指标	权重	三级指标	权重	评分结果
决策	20	项目立项	5	项目立项依据的充分性	2	2
				项目立项程序的规范性	3	3
		项目储备	5	项目开工	2	2
				投向方向	3	3
		绩效目标	5	绩效目标合理性	2	2
				绩效目标明确性	3	3
		资金需求	5	资金需求合理性	5	4
管理	35	资金管理	10	资金使用合规性	6	6
				资金使用进度	2	2

				资金使用匹配度	2	2
		偿债风险 防控	15	还本付息	4	4
				测算合理性	2	1
				融资与收益平衡	5	4
				期限匹配	4	4
		事务管理	10	信息公开	5	5
				信息化管理	5	5
产出	30	产出数量	5	实际完成率	5	5
		产出质量	5	质量达标率	5	4
		产出时效	10	项目开工时间	5	5
				项目按计划开工率	5	5
		产出成本	10	成本控制	10	10
效益	15	项目效益	10	社会效益	5	5
				可持续影响	5	5
		满意度	10	服务对象满意度	5	4
合计	100		100		100	95

四、绩效评价指标分析

（一）项目决策情况

本指标总分 20 分，得分 19 分，得分率 95%，主要评价项目立项情况、项目储备情况、绩效目标情况、资金需求情况，共设置 7 个末级指标。

本项目的设立符合当前区直管企业重大项目建设需求，项目立项依据充分、立项程序规范，绩效目标设定与资金投入基本完成，但仍存在以下问题：

虽然项目整体资金投入均按计划完成，但部分子项目资金申报需求与实际需求存在差异，导致资金在项目内部不同子项目之间进行调配，扣 1 分。

（二）项目管理情况

本指标总分 35 分，得分 33 分，得分率 94.28%，主要用于评价项目资金的使用管理和偿债风险防控情况，以及项目的信息化公开及管理情况，共设置了 9 个末级指标。

本项目组织编制了项目实施方案及资金平衡方案，对项目的收支及还本付息情况进行了合理测算，项目方案已按要求进行公开，相关项目信息按要求填报专项债系统，企业按规定开设了专项的资金监管账户，资金管理使用符合相关制度规定。但仍存在以下问题：

1. 每个子项目均有可研，相关收入、成本按照项目可研测算，依据充分，但项目实际收入成本受市场环境影响，与可研测算存在一定差异，扣 1 分。

2 债券整体存续期间项目收入可完全覆盖项目还本付息需求，但项目目前仍处于建设期，无法产生收入，建设期间的利息需要企业利用其他收入统筹安排，扣 1 分。

（三）项目产出情况

本指标总分 30 分，得分 29 分，得分率 96.67%，主要用于评价项目产出的数量、质量、时效及成本控制情况，共设置了 5 个末级指标。

本项目各子项目均按计划推进建设，2022 年按计划提供封顶面积 35 万 m²，各项目质量合格，项目成本管控基本合

理。但仍存在以下问题：

结合区审计局对国企工程项目开展的专项审计情况，本项目部分子项目现场管理水平及成本管控水平有待进一步提升，扣 1 分。

（四）项目效益情况

本指标总分 15 分，得分 14 分，得分率 93.33%，主要用于评价项目效益及服务对象满意度情况，共设置了 3 个末级指标。

本债券的发行有效保障了企业重大项目建设的资金，为龙岗区产业发展提供空间保障，提高产业园区配套水平。但仍存在以下问题：

本项目中部分子项目为“工改工”项目，园区实行边改造边运营，园区内部分企业对园区运营水平及租金水平满意度有待提升，扣 1 分。

五、主要经验做法

拓宽了区属国企重大项目建设资金来源，有力保障了区属国企重大项目建设低成本资金来源，特别是对创新型产业用房、“工业上楼”等公益性较强，收益水平偏低的重大项目，有效解决了项目资金筹集难题。

六、存在问题及原因分析

一是项目的前期可研、经济方案测算等有待进一步加强。目前项目的收入、成本是基于以前年度项目可研进行测算的，项目实际收入成本受市场环境影响，与可研测算存在一定差异。

二是项目工程管理水平有待进一步提升。审计指出区属国企内部工程建设专业力量、管理水平及相关制度体系建设不够，导致目前区属国企出现了工程项目投资控制监管不到位、投资突破较大、设计单位过度设计等问题。

三是项目后期招商运营水平有待进一步提升。目前，区属国企产业园区招商运营以企业自发为主，缺乏国资统一统筹。各产业园区各自为政，与全区产业布局协同不够，园区内部运营质量不高。

七、有关意见建议

一是提升国企工程项目可行性研究报告编制深度，确保项目经济测算更加准确合理。通过遴选更加专业的可研编制服务机构、放宽前期费用限制同步开展前期勘探设计、建立公开规范的可研专家评审机制等方式进一步提升国企工程项目可研报告编制深度和准确度。

二是完善国企工程项目监督管理体系，提升国企工程项目建设管理水平。进一步加强国企工程项目管理制度体系建设、加强国企工程项目管理专业人才配备、加强国企工程项目建设关键节点管控、加强国企工程项目建设全过程监管。

三是加强国企园区招商统筹，推动园区特色产业集群高质量发展。由区国资局统筹国企招商资源，制定印发国资国企招商引资方案，明确区属国企招商任务目标，并通过“一园一策”招商方案，进一步提升园区的产业聚集度，推动园区高质量发展。

附件 1

龙岗区产业园区基础设施专项债券项目资金绩效评价评分表

一级指标	权重	二级指标	权重	三级指标	权重	指标解释	评分标准	扣分描述	评分结果
决策	20	项目立项	5	项目立项依据的充分性	2	反映项目立项批复等情况。	项目是否完成立项批复（2分）。	无	2
				项目立项程序的规范性	3	反映项目申请、设立过程是否规范，各环节手续是否齐备。	①项目是否按照规定程序申请设立（1分）； ②事前是否经过必要的可行性研究、专家论证和集体决策等程序（2分）。	无	3
		项目储备	5	项目开工	2	反映项目开工情况。	①项目是否完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，达到开工建设条件等情况（1分）； ②年内是否可支出使用完毕，年内是否可形成实物工作量（1分）。	无	2
				投向方向	3	反映项目是否符合专项债券投向领域和方向等情况。	①项目是否属于公益性项目（1分）； ②项目是否符合专项债券支持领域和方向（1分）； ③项目专项债券资金建设内容是否符合专项债券使用管理要求（1分）。	无	3
		绩效目标	5	绩效目标合理性	2	反映绩效目标设置的合理性，是否反映客观实际。	绩效目标是否与项目属性特点、资金支出内容相关，同时合乎客观实际（2分）。	无	2
				绩效目标明确性	3	反映项目是否设有清晰、可衡量的绩效目标。	①绩效目标是否细化分解为具体的绩效指标，考虑了产出、效益、偿债风险等（2分）； ②是否通过可衡量的指标值予以体现（1分）。	无	3

		资金需求	5	资金需求合理性	5	反映项目专项债券资金需求申报的合理性。	①项目收入、成本及预期收益测算是否科学合理等（2分）； ②项目申请专项债券额度与实际需求匹配情况（3分）。	部分子项目资金申报需求与实际需求存在差异，导致资金在项目内部不同子项目之间进行调配，扣1分	4
管理	35	资金管理	10	资金使用合规性	6	反映项目债券资金用途是否合规。	①专项债券资金按规定用途使用情况，是否实行“专款专用”（2分）； ②债券资金使用是否符合专项债券资金管理要求（2分）； ③涉及债券资金用途调整的是否按规定履行调整报批手续（2分）。	无	6
				资金使用进度	2	反映债券资金支出使用进度情况。	根据债券资金总体支出进度=（当年实际支出金额/项目当年下达额度）×100%，评价项目债券资金支出使用进度，同时综合考虑影响支出使用进度的因素。（2分）	无	2
				资金使用匹配度	2	反映项目债券资金拨付和支出进度与项目建设进度的匹配情况。	项目债券资金拨付和支出进度是否与项目建设进度匹配（2分）。	无	2
		偿债风险控制	15	还本付息	4	反映专项债券本息偿还情况。	①是否制定专项债券本息偿还计划（2分）； ②专项债券本息按偿还计划执行是否及时、是否足额偿还（2分）。	无	4
				测算合理性	2	反映项目成本、收益测算的合理性。	项目收入、成本及预期收益依据是否充分、测算是否合理（2分）。	每个子项目均有可研，相关收入、成本按照项目可研测算，依据充分，但项目实际收入成本受市场环境影响，与可研测算可能存在一定差异，扣1分	1

				融资与收益平衡	5	反映项目年度收支、全生命周期融资与收益是否能达到平衡。	①每年末息前税后净现金流是否能覆盖当年还本付息资金（2分）； ②项目全生命周期预期收益是否能覆盖融资还本付息规模（融资收益覆盖倍数越高则分值越高，项目全生命周期预期收益不能完全覆盖融资还本付息规模的不得分）（3分）。	项目目前仍处于建设期，无法产生收入，建设期间的利息需要企业统筹安排，扣1分	4
				期限匹配	4	反映专项债券期限与项目建设运营期限的匹配情况。	①专项债券期限是否与项目建设运营年度相匹配（2分）； ②项目预期收益是否与项目建设运营年度相匹配（2分）。	无	4
		事务管理	10	信息公开	5	反映公开专项债券项目信息的情况。	①专项债券项目有关信息是否及时公开（2分）； ②专项债券项目信息公开内容是否准确（3分）。	无	5
				信息化管理	5	反映使用信息化系统的情况。	①填录信息化系统的及时性（2分）； ②填录信息化系统的准确性（2分）； ③信息化系统的其他管理使用情况（1分）。	无	5
产出	30	产出数量	5	实际完成率	5	达到预期建设数量	年度内封顶面积是否达到预期水平，相关项目是否按照预期推进（5分）。	无	5
		产出质量	5	质量达标率	5	工程完成情况	工程项目管理水平是否合格，质量是否达标（5分）。	部分工程项目管理水平有待提升，扣1分	4
		产出时效	10	项目开工时间	5	项目开工情况	项目是否在专项债发行前及时开工（5分）。	无	5
				项目按计划开工率	5	项目开工个数	所有子项目是否及时开工（5分）。	无	5
		产出成本	10	成本控制	10	反映项目成本的控制情况。	①项目建设成本与同类项目或市场价格相比是否属于合理范围（3分）；	无	10

							②债券资金闲置期间的利息情况和其他成本情况（3分）； ③项目运营成本与同类项目或市场价格相比是否属于合理范围（4分）。		
效益	15	项目效益	10	社会效益	5	反映项目相关产出对社会发展带来的影响和效果。	为龙岗区产业发展提供空间保障，提高产业园区配套水平（5分）。	无	5
				可持续影响	5	反映项目后续运营及成效发挥等可持续影响情况。	项目后续按计划用途持续正常情况、运行维护管理制度健全情况等（5分）。	无	5
		满意度	10	服务对象满意度	5	反映项目直接服务对象等相关群体对项目实施效果的满意程度。	项目实施而受到影响的部门（单位）、群体或个人对项目实施效果的满意程度（5分）。	园区内部企业对园区运营金及配套设施满意度有待提升，扣1分	4