附件4：

南昌市城市地价动态监测数据采集与维护项目支出绩效自评报告

项目名称： 南昌市城市地价动态监测数据采集与维护

项目类别： 其他类

实施单位： 南昌市自然资源局权益处

主管部门： 南昌市自然资源局 （盖章）

评价机构： 南昌市自然资源局 （盖章）

评价年度： 2019年

2020年 4 月 13日

南昌市城市地价动态监测数据采集与维护

项目绩效评价报告

前 言

财政支出绩效评价从深化部门预算改革，加强预算绩效管理的实际需要出发，通过科学合理的方法，客观公正地评价财政资金使用的经济性、效率性和效益性，是强化部门预算支出责任、改善财政支出管理、优化资源配置以及提高公共服务水平的重要手段。

**一、基本情况**

**（一）项目概况**

**1.项目背景**

为贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）文件精神，确实履行自然资源部门参与宏观调控职能，提高地价信息获取能力，加强土地市场动态变化分析和国民经济运行形势分析，加强政府和土地管理部门对城市土地市场及建设用地的宏观调控作用，我单位根据《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2008〕51 号）和自然资源部工作部署要求开展此项目。主要的工作内容为南昌市地价动态监测数据采集、地价监测点维护、商品房成本调查及房地产市场调查分析。

此项目为经常性项目，项目自2003年起开始，后每年重新发布单独的项目部署文件，无跨年度预期总目标及阶段性目标。

**2.项目目标**

南昌市城市地价动态监测数据采集、地价监测点维护、商品房成本调查及房地产市场调查分析工作的任务目标是以城市标准宗地为核心，开展标准宗地及地价相关指标数据采集与维护，按照国家要求上报数据，保障国家级城市地价动态监测数据源的及时、真实、准确、完备以及规范，为国土部门参与宏观调控提供基础数据。

**3.主要内容及实施情况**

（1）主要内容

按照 51 号文件和 2019 年部署文要求，完成 南昌市建立在 219.63 平方公里监测范围内，132 个监测点基础上的城市地价动态监测数据采集与地价监测点维护工作，按时、保质、保量提交年度备案资料和季度、年度地价动态监测成果，完成成果资料存档；完成南昌市基于具体楼盘的商品房成本调查与监测。

（2）实施情况

按照“南昌市2019年项目实施方案”的设定任务目标，依据技术依据、技术路线，严谨的按排工作进度，组织土地估价师，在合理的运用经费的基础完成本年度的工作内容：按照51号文和《实施方案》要求，完成南昌市城市地价动态监测数据采集与地价监测点维护工作，按时、保质、保量提交年度备案资料和季度、年度地价动态监测成果，完成成果资料存档；完成南昌市基于具体楼盘的的商品房成本调查与监测。

①实施执行标准

制定了项目专项资金管理办法，严格按照项目经费预算执行。严格按照国土资发[2008]51号文件和《实施方案》要求，完成南昌市城市地价动态监测数据采集与维护工作，提高工作效率，保证数据的准确性、真实性、及时性、有效性。

②项目实施期限

2019年1月到2019年12月。

**4.资金投入和使用情况**

关于南昌市2017-2019年城市地价动态监测数据采集与地价监测点维护服务公开招标项目采购项目（采购编号：JXZC2017-09-G003），中标单位南昌正信土地房地产估价咨询有限公司，金额298.8万元（每年99.6万元）。2019年本项目实际收入金额为99.6万元，其中中央经费22万元，地方配套经费77.6万元。

地方财政预算资金77.6万元，实际地方财政下拨资金77.6万元。项目地方财政资金决算支出77.6万元，其中：人员经费49.02万元，办公费1万元，印刷费0.48万元，邮电费0.2万元，交通费11.70万元，会议费1万元，培训费5万元，劳务费4.2万元，租赁费3万元，专用材料费1万元，设备购置费1万元。

在经费的实际使用过程中，本年度增加了交通费和邮电费用的支出，实际支出符合预算经费总额。

**5.项目组织管理流程情况**

南昌市地价动态监测数据采集与维护的基本技术路线为：①确定地价动态监测的范围；建立以标准宗地为基础的地价动态监测数据源；②采集并处理监测数据③根据监测目标选择地价动态监测指标④计算各类地价动态监测指标⑤编制城市地价动态监测报告⑥上报并发布城市地价动态监测信息。具体组织管理情况如下：

（1）南昌市国土资源局成立了以分管副局长为组长，相关对口业务处室及财务处负责人为成员的南昌市城市地价动态监测工作领导小组，主办业务处室确定为南昌市土地利用处；

（2）南昌市国土资源局按照国家及省级的统一要求落实南昌正信土地房地产估价咨询有限公司做为南昌市城市地价动态监测技术承担单位；

（3）选择具有土地估价师资格和良好信誉的土地估价师承担标准宗地地价信息采集；

（4）由技术承担单位对南昌市监测范围、标准宗地的布设进行初步建立。经南昌市国土资源局对监测范围及布设的标准宗地进行审核后最终确定；

（5）由南昌市国土资源局协助技术单位收集土地交易、土地供应、标准宗地权属登记等基础信息；

（6）由技术承担单位组织土地估价师现场勘察，并核对相关基础信息资料。将相关工作及时汇总，对不符合标准宗地设立标准的需重新布设标准宗地，并报南昌市国土资源局审核批准；

（7）技术承担单位根据土地估价师反馈数据，计算各类地价动态监测指标，形成季度、年度监测成果，按部署文件要求形成监测成果上报南昌市国土资源局经南昌市国土资源局审核后，上报成果。

技术承担单位叶芳负责汇总主持，主要工作内容是负责技术工作和项目的具体安排，成果预检及其汇总；周敏及工作人员吴小强负责检查监测点地价评估、地价指数测算及数据整理；江西农业大学副教授江立武老师，指导监测点地价评估，其他相关工作人员则负责外业调查、数据整理、内业整理、监测点的评估以及后勤包括图件、电子资料的处理。

1. **项目绩效目标**

1、总体绩效目标：以城市标准宗地为核心，开展标准宗地及地价相关指标数据采集与维护，按照国家要求上报数据，保障国家级城市地价动态监测数据源的及时、真实、准确、完备以及规范，为自然资源部门参与宏观调控提供基础数据。

2、阶段性绩效目标

2019年1-3月，采集一季度地价监测数据，计算各类地价动态监测指标，综合分析评价，如期上报一季度监测数据

2019年4-6月，采集二季度地价监测数据，计算各类地价动态监测指标，综合分析评价，如期上报二季度监测数据

2019年7-9月，采集三季度地价监测数据，计算各类地价动态监测指标，综合分析评价，如期上报三季度监测数据，并干7月15日前完成南昌市商品房成本构成调查。

2019年10-12月，采集四季度地价监测数据，计算各类地价动态监测指标，综合分析评价，编制年度城市地价动态监测报告，如期上报四季度监测数据

**二、绩效评价工作开展情况**

通过调研，对相关文件的解读，根据绩效评价的基本原理、原则和项目特点，结合绩效目标，由项目组按确定的评价指标体系、评分标准、评价方法及相关的工作程序和步骤，通过专家组的评审，并按照专家评审意见确定的工作方案，在规定的时间节点内开展绩效评价工作。

**（一）绩效评价目的、对象和范围**

**（1）绩效评价目的**

通过绩效评价，考察项目的真实性、项目资金的到位率和使用率、项目执行的经济效益和社会效益，同时看到项目的问题及不足，不断调整和改进工作方法，查漏补缺，提高项目实施单位工作效率，为今后的项目实施提供参考，以制定更合理的项目计划方案。

**（2）绩效评价对象**

南昌市城市地价动态监测数据采集与维护项目。

**（3）绩效评价范围**

南昌市城市地价动态监测数据采集与维护项目申请安排的2019年度所有财政项目资金（既包含部门预算内的项目资金，也包含追加的各项专项资金）。

**（二）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**

绩效评价应当遵循以下基本原则：

①科学规范。绩效评价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。绩效评价客观、公正，标准统一、资料可靠，依法公开并接受监督。

③分级分类。绩效评价由各级财政部门、部门（单位）根据评价对象的特点，分类组织实施。

④绩效相关。绩效评价针对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。

根据以上原则，绩效评价应遵循如下要求：

①在数据采集时，采取客观数据，主管部门审查、社会中介组织复查，与问卷调查(电话回访)相结合的形式，以保证各项指标的真实性。

②保证评价结果的真实性、公正性，提高评价报告的公信力。

③绩效评价报告应当简明扼要，除了对绩效评价的过程、结果描述外，还应总结经验，指出问题，并就共性问题提出可操作性改进建议。

**（2）评价指标体系**

根据财政部《预算效评价共性指标体系框架》等文件精神及项目的具体特点，设置科学合理可行的评价体系，包括项目产出指标（数量指标、质量指标、时效指标、成本指标），效果指标（经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标），满意度指标（服务对象满意度指标），具体详见（附件2）。

**（3）评价方法**

本项目主要采用因素分析法。采取数据对比，标准和抽样调查相结合，同时辅以访谈、研讨、审计等方法。

调查对象和范围：

抽样方法：社会公众、服务群众、在职人员填写问卷调查。

样本数量：60份。

**（4）评价标准**

本项目主要采用查阅相关文件、政策、抽查部分银行凭单、会计凭证等资料，并通过访谈、社会调查掌握具体情况，对采集的数据做详细的分析和统计。具体内容见绩效评价工作底稿。

**（三)绩效评价工作过程**

1.根据《南昌市财政局关于开展2019年度市级部门财政项目支出绩效评价工作的通知》的要求，局机关召集各相关项目负责人于2020年3月23日开展2019年项目支出绩效评价工作会议，会议中详细探讨该项工作的开展情况，并对金额较大的项目重点分析，要求各项目负责人积极开展项目绩效自评工作。5月15日，项目绩效评价小组在我局1929会议室根据项目情况讨论研究进行复评并形成评价报告。

2.评价结果

围绕绩效评价指标体系，通过数据采集分析，实地检查及电话回访等方式，对该项目绩效进行了客观、公开的评价，最终自评结果为95分，复评结果为95分，评价等级为优。

**（四）本次绩效评价的局限性**

评价组在整个绩效评价过程中，根据本项目的绩效评价指标体系，编制绩效评价工作方案、收集和分析项目数据，在充分调研的基础上秉着客观、公正的评价原则，撰写项目绩效评价报告。但由于时间、成本和精力的限制，本绩效评价报告可能还存在不尽完善之处，如由于受调查对象范围的限制未能充分掌握项目资金存在的问题。

1. 综合评价情况及评价结论

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目支出绩效自评表 | | | | | | | | | | | | |
| （ 2019 年度） | | | | | | | | | | | | |
| 项目名称 | | 南昌市城市地价动态监测数据采集与维护 | | | | | | | | | | |
| 主管部门 | | 南昌市自然资源局 | | | | 实施单位 | | 南昌正信土地房地产估价咨询有限公司 | | | | |
| 项目资金 （万元） | |  | | 年初  预算数 | 全年  预算数 | 全年  执行数 | | 分值 | | 执行率 | | 得分 |
| 年度资金总额 | | 77.6 | 77.6 | 77.6 | | 10 | | 100% | | 10 |
| 其中：当年财政拨款 | |  |  |  | |  | |  | |  |
| 上年结转资金 | |  |  |  | | — | |  | | — |
| 其他资金 | |  |  |  | |  | |  | |  |
| 年度总体目标 | 预期目标 | | | | | 实际完成情况 | | | | | | |
| 按照 51 号文件和 2019 年部署文要求，完成 南昌市建立在 219.63 平方公里监测范围内，132 个监测点基础上的城市地价动态监测数据采集与地价监测点维护工作，按时、保质、保量提交年度备案资料和季度、年度地价动态监测成果，完成成果资料存档；完成 南昌市基于具体楼盘的商品房成本调查与监测。 | | | | | 南昌市2019年实际完成了2019年度备案资料工作、2019年1-4季度南昌市季度城市地价动态监测数据采集与维护项目成果工作、商品房成本构成调查、2019年度南昌市年度工作报告编写工作和年度成果相关数据采集与维护工作，并完成相关成果的资料存档工作。 | | | | | | |
| 绩 效 指 标 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | | 年度  指标值 | 实际  完成值 | 分值 | | 得分 | | 偏差原因分析及改进措施 | |
| 产出指标  （50分） | 数量指标  （20分） | 完成成果报告数 | | 13 | 13 | 8 | | 8 | |  | |
| 每个监测点配备土地估价师人数 | | 2 | 2 | 8 | | 8 | |  | |
| 南昌市监测点数量 | | 127 | 1季度132个，2-4季度127个 | 4 | | 4 | |  | |
| 质量指标  （15分） | 监测数据准确率 | | 100% | 100% | 8 | | 8 | |  | |
| 地价采集准确率 | | 100% | 100% | 7 | | 7 | |  | |
| 时效指标  （5分） | 项目完成及时，期限在规定期限内完成 | | 期限在规定期限内完成 | 100% | 5 | | 5 | |  | |
| 成本指标  （10分） | 南昌市城市地价动态监测数据采集与维护工作量较大，成本控制在77.6万元 | | 全年成本控制为77.6 | 100% | 10 | | 9 | |  | |
| 效益指标  （30分） | 经济效益  指标 | 开展该项目为南昌市国土资源局提供准确及时的地价水平及变化趋势信息,为南昌市国土资源局了解房地产市场动态、市场走向、房屋租售比变化趋势是否理性提供信息，为政府土地出让定价提供一定依据。 | | 为南昌市国土资源局了解房地产市场动态、市场走向、房屋租售比变化趋势是否理性提供信息，为政府土地出让定价提供一定依据。 | 100% | 10 | | 9 | |  | |
| 社会效益  指标 | 根据城市地价动态监测系统成果，结合其他有关数据，国土资源管理部门更准确地把握某一个地区或城市某一个时期内的土地供应情况、地价水平及地价变化情况，以及土地在商品房成本中的占比情况，从而制定相应的土地供应计划，包括土地供应量、土地供应结构等，目前土地供应计划的制定未与地价监测进行挂钩,由于地价监测已常态化，各项成果发布比较及时，在本市国有建设用地供应计划编制时参考了相关监测数据。为南昌商品房及商铺成本与房地产开发商售价的合理性，能维护社会稳定，促进社会和谐。 | | 为商品房及商铺成本与房地产开发商售价的合理性，能维护社会稳定，促进社会和谐。 | 100% | 10 | | 9 | |  | |
| 生态效益  指标 | / | | / | / | / | | / | |  | |
| 可持续影响指标 | 城市地价动态监测数据采集与维护项目的进行对南昌市地价数据有良好发展，项目的可持续性长 | | 对南昌市地价数据有良好发展，项目的可持续性长 | ≧95% | 10 | | 9 | |  | |
| 满意度  指标  （10分） | 服务对象满意度指标（10分） | 社会公众或服务对象对服务态度满意度 | | 达到90%以上 | ≧92% | 10 | | 9 | |  | |
| 总分 | | | | | | | 100 | | 95 | |  | |

四、绩效评价指标分析

**（一）项目决策情况**

1. 项目立项指标得分情况分析

项目是按规定程序申请设立，所提交的文件、材料是符合相关要求；项目立项符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责。

2.绩效目标指标得分情况分析

项目所设定的绩效目标依据充分，符合客观实际；设定的绩效指标清晰、细化、可衡量。

2. 资金投入指标得分情况分析

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；项目预算资金分配有测算依据，与地方实际相适应。

**（二）项目过程情况**

1．资金管理指标得分情况分析

全年预算金额77.6万元，实际到位资金77.6万元，资金到位率100%；全年执行资金77.6万元，预算执行率100%。建立项目资金明细账，专款专用，按照项目实施方案执行项目，科学、合理、有效的使用项目资金。

2．组织实施指标得分情况分析

制定了合法、合规、完整的管理制度。项目实施遵守相关法律法规和相关管理规定。

3.财务管理分析

该项目经局领导集体研究同意，财务手续完善，按照财务管理要求，项目进度款支付，由经办业务处室提出付款请求，业务处室负责人签字审核，报分管局领导批准后，再转报至局财务处审核后，由分管财务局领导签批后，方能支付项目进度款，符合市自然资源局经费管理开支办法的规定。

**（三）项目产出情况（50分）**

1．数量指标得分情况分析

按照51号文件和2019年部署文要求，我单位完成了南昌市建立在商业住宅用地202.23平方公里、工业用地260.64平方公里监测范围内，127个监测点（一季度132个监测点，二、三、四季度127个监测点）基础上的城市地价动态监测数据采集与维护工作，每个监测点两名土地估价师监测，标准宗地地价评估报告一季度264个，二-四季度每季度共254个，全年共1026个。按时、保质、保量提交年度备案资料和季度、年度地价动态监测成果，完成成果资料存档；完成南昌市基于具体楼盘的商品房成本调查与监测。其中地价动态监测报告类成果5个，地价动态监测数据类成果5个，地价动态监测图片类成果3个。（20分）

2．质量指标得分情况分析

我单位对于监测数据准确率及地价采集准确率均达到100%，有利于南昌市国土资源局了解房地产市场动态、市场走向、房屋租售比变化趋势。更好地为本市国有建设用地供应计划编制提供参考数据。（15分）

3．时效指标得分情况分析

项目在规定期限内完成，各项成果发布及时。（5分）

4．成本指标得分情况分析

年初项目预算金额为77.6万元，实际决算支出为77.6万元，实际支出符合预算经费总额。南昌市2019年城市地价动态监测数据采集与维护项目工作已100%完成，经费无结余。（9分）

**（四）项目效益情况（30分）**

1．经济效益指标得分情况分析

开展该项目为南昌市国土资源局提供准确及时的地价水平及变化趋势信息,为南昌市国土资源局了解房地产市场动态、市场走向、房屋租售比变化趋势是否理性提供信息，为政府土地出让定价提供一定依据，但随着城市相关政策出台及建设发展计划变动，原本设定的监测点存在一定局限性，收集的数据可能不够完整，对决策可能存在一定影响（9分）。

2．社会效益指标得分情况分析

根据城市地价动态监测系统成果，结合其他有关数据，国土资源管理部门更准确地把握某一个地区或城市某一个时期内的土地供应情况、地价水平及地价变化情况，以及土地在商品房成本中的占比情况，从而制定相应的土地供应计划，包括土地供应量、土地供应结构等，目前土地供应计划的制定未与地价监测进行挂钩,由于地价监测已常态化，各项成果发布比较及时，在本市国有建设用地供应计划编制时参考了相关监测数据。为南昌商品房及商铺成本与房地产开发商售价的合理性，能维护社会稳定，促进社会和谐。但随着城市相关政策出台及建设发展计划变动，原本设定的监测点存在一定局限性，收集的数据可能不够完整，对决策可能存在一定影响（9分）。

3．生态效益指标得分情况分析

不适用。

4．可持续影响指标得分情况分析

城市地价动态监测数据采集与维护项目的进行对南昌市地价数据有良好发展，项目的可持续性长（9分）。

**（五）满意度指标（10分）**

服务对象满意度指标：社会公众或服务对象对服务态度满意度达到92%以上，总计得分9分。

五、主要经验及做法、存在的问题及原因分析

**(一)主要经验及做法**

（1）项目规划准备充分。具体宣传工作实施之前，制定了较完善的活动方案或活动通知，对活动对象、内容、要求、责任分工等进行了规范，使项目得以顺利实施。

（2）充分发挥其他职能部门作用。在活动中，充分发挥我自他职能部门的作用，和本单位共同推动项目实施。

**（二）存在的问题**

南昌市青云谱区随着洪都飞机场的搬迁，该区域限高政策已无实际意义，需关注规划调整对此区域地价的影响；昌东片区规划建设昌东高铁站，未来该区域应是规划、征收及供应等方面的重点区域，需加强监测。

（三）原因分析

城市地价的波动与城市出台的相关政策、有关城市建设发生的重大事件等有较大关联，除了固定的监测点需进行数据采集与维护外，还应根据每年的政策变化及城市建设补充或加强监测。

六、有关建议

在进行新一轮的基准地价更新工作的基础上，将近年内供应面积较大的区域纳入监测范围，将未来三年内重点建设区域纳入监测范围，并对部分区段进行补充监测点。

1. 其他需要说明的问题

无。