

财政项目支出绩效评价报告

项目名称：2018年上海市土地储备地块看护

项目主管部门：上海市规划和自然资源局

项目预算单位：上海市规划和自然资源局

项目实施单位：上海市土地储备中心

评价机构：上海久信会计师事务所有限公司

二〇一九年五月三十日

目 录

报告摘要	1
财政支出绩效评价报告	5
一、项目基本情况	5
(一) 立项背景及目的	5
(二) 项目立项依据	7
(三) 预算资金来源及使用情况	8
(四) 项目实施情况	10
(五) 组织及管理	14
(六) 项目绩效目标	17
二、绩效评价工作情况	18
(一) 绩效评价目的	18
(二) 绩效评价报告制定过程	18
(三) 绩效评价框架	19
(四) 数据采集方法和过程	20
(五) 绩效评价实施过程	20
(六) 本次绩效评价的局限性	20
三、绩效分析与评价结论	21
(一) 评价结论	21
(二) 具体绩效分析	22
四、主要经验及做法、存在的问题和建议	31
(一) 主要经验及做法	31
(二) 存在的问题	31
(三) 建议和改进举措	32
附件:	34
附件 1: 绩效评价指标体系与评分标准	34
附件 2: 社会调查汇总分析报告	39
附件 3: 工作底稿	42

报告摘要

一、项目概况

土地储备，是指市、区（县）政府委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划，对依法征收、收回、收购或者围垦的土地，先通过实施征地补偿安置、房屋拆迁补偿安置或者必要的基础性建设等予以存储，再按照土地供应计划交付供地的行为。

上海市人民政府令 2004 年第 25 号发布《上海市土地储备办法》，于 2010 年修正并重新发布，文件中提到“上海市土地储备中心是市政府设立的土地储备机构，在本市区域范围内实施土地储备，负责储备地块的前期开发，承办储备地块按计划供应的前期准备工作”，文件中明确了上海市土地储备中心的土地储备范围：“第六条储备范围（一）滩涂围垦成陆并经验收合格的土地；（二）拟转为经营性建设用地的原国有农用地；（六）市政府为实施城市规划需要储备的其他国有土地。”

本项目立项目的旨在通过日常巡检，维修保养等相关工作，防止侵占、破坏储备土地等行为的发生，保证储备地块的现场管理有序及资产安全完整，确保后期储备土地能够做到即时可供、供后即时能用。

本项目预算金额为 2,242.05 万元，截止至 2018 年 12 月 31 日，项目实际支出 2,169.37 万元，预算执行率 96.95%。

本次评价的时段确定为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

二、评价结论

根据专家论证后的评价指标体系和评分标准，通过数据采集及访谈，对 2018 年上海市土地储备地块看护项目绩效情况进行客观评价，本项目评价总得分 87.2 分，评价结论为“良”。

2018 年上海市土地储备地块看护项目符合国家相关文件要求，符合上海市土地储备中心的职能，项目立项依据充分，立项程序规范，项目预算有明确的测算依据。

本项目 2018 年严格履行招标程序，规范选择管护单位，签订管护合同。财务管理制度健全，实行专账核算，资金拨付有完整的审批流程，按照中标价或第三方审价金额支付，不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。在项目管理方面，职能科室通过工作例会、定期巡查、台账检查、工作考核等方式对管护单位实施监督和管理，并建立工作联络和应急机制，及时发现和处置问题，保证工作的完成成效。

项目产出方面，第三方机构按照招投标文件合同约定，配置相关安保、养护人员，完成了滩涂成陆储备土地和其他储备地块的看护工作，做好相关台账记录。项目效益方面，2018 年储备地块看护过程中，未发生土地侵占和安全事故，未收到有关部门汛期整改指令。

三、主要经验及做法

本项目的实施，保证了储备地块的管理有序及资产安全完整

在 2018 年项目实施过程中，上海海防水利工程有限公司通过在节假日加大巡逻力度，在游客进入多发地派专人值守等措施；上海房地产集团物业服务有限公司通过增设围栏、监控，配备警犬，增设 24 小时值班门岗等措施，及时劝阻外来人员进入储备土地，保证看护过程中突发事件处置及时，无安全事故、侵占破坏土地的行为，保证了储备地块的现场管理有序及资产安全完整。

四、存在的问题

1. 部分合同考核条款不完善，部分支付金额未与考核结果挂钩

滩涂成陆储备土地看护合同中的考核条款存在以下问题：①合同中约定年度考核得分对照结算系数，与财务结算挂钩。其中 90-100

分，结算系数为 1；85-89 分，结算系数为 0.99；80-84 分，结算系数为 0.98 分；75-79 分，结算系数为 0.95；70-74 分，结算系数为 0.9；70 分以下，不合格。实际工作开展过程中，2018 年度滩涂成陆储备土地考核分数为 85.1 分，结算系数为 0.99，考核结算系数设置偏高。②合同未在违约责任中明确第三方服务单位对于考核结果不及时整改的惩罚措施。

滩涂成陆储备土地看护中的成陆土地管理工作合同约定支付金额与考核结果挂钩，但实际结算时，按照实际服务天数支付，支付金额未与考核结果挂钩。

2.项目单位的监管有所缺失，存在考核力度不强、第三方整改不够落实的情况

根据招标文件要求，市土储中心对 13 块储备地块看护工作按季度进行考核，但考核内容未细化且没有进行打分，考核力度不强，对其监管工作有所欠缺。

根据滩涂成陆地块的考核表和整改记录，浦东机场 1#、2#围区地块在第一季度考核中出现沉降观测工作不足的问题，在 11 月进行了专业检测，整改不够及时。奉贤柘林塘南滩地块在第一季度出现巡查养护台账记录不足的问题，在 4 月进行了整改，但是整改质量不高，导致这个问题在后续二、三、四季度考核中出现。项目单位对第三方整改时间和整改质量的监管有所缺失，第三方整改工作不够落实。

五、建议及改进举措

1.合同中进一步明确考核条款，加强项目合同执行

针对滩涂成陆储备地块中的考核工作，在合同中明确整改质量要求、整改时间要求、对于整改不及时或整改不到位的惩罚措施等内容，加强对第三方的考核工作。同时根据往年的考核情况，综合本年度实

际难易程度，适当调整结算系数，避免结算系数过高。在年末资金结算时，应严格按照考核结果对应的结算系数进行支付。

2.项目单位需加大监管力度，督促第三方及时整改

项目单位应针对其他储备地块的考核工作，进一步明确考核范围，细化考核内容，诸如将内部管理细化为制度建设、人员落实、台账质量等，将看护工作细化为日常巡逻，防汛工作、违章处置等，明确评分标准并进行打分，加大对其的监管力度。

项目单位应进一步加强对第三方管护单位的监管力度，通过定期考核和不定期抽查相结合的方式监管，加大检查频率和力度，同时将整改工作纳入考核范围中，进一步加强对第三方整改工作的监管。项目单位在每次考核或检查结束后除及时向第三方服务单位提出整改要求外，要进一步督促其及时做好相应的整改工作，并保证整改质量，避免相同问题在后续考核中再次出现。

2018 年上海市土地储备地块看护项目

财政支出绩效评价报告

为全面落实《上海市人民政府办公厅转发市财政局关于全面推进预算绩效管理意见的通知》（沪府办发〔2013〕55号）精神，根据《上海市预算绩效管理实施办法》（沪财绩〔2014〕22号）要求，推进建立“预算编制有目标、预算执行有监控、预算完成有评价、评价结果有反馈、反馈结果有应用”的预算绩效管理机制，加强和规范上海市土地储备地块看护项目的财政预算管理工作，受上海市规划和自然资源局（以下简称“市规划资源局”）的委托，上海久信会计师事务所有限公司承担了 2018 年上海市土地储备地块看护项目（以下简称“本项目”）的绩效评价工作。根据《上海市预算绩效管理实施办法》的要求，采用因素分析法、比较法、公众评判法，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，对本项目的财政资金使用及其效果，实施绩效评价并形成绩效评价报告。

一、项目基本情况

（一）立项背景及目的

1.项目背景

土地储备，是指市、区（县）政府委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划，对依法征收、收回、收购或者围垦的土地，先通过实施征地补偿安置、房屋拆迁补偿安置或者必要的基础性建设等予以存储，再按照土地供应计划交付供地的行为。

国土资源部于 2007 年发布《土地储备管理办法》（国土资发〔2007〕277号），于 2017 年通过国土资规〔2017〕17号文件修

正，文件中提到“贯彻落实党的十九大精神，落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用。”

上海市人民政府令 2004 年第 25 号发布《上海市土地储备办法》，于 2010 年修正并重新发布，文件中提到“上海市土地储备中心是市政府设立的土地储备机构，在本市区域范围内实施土地储备，负责储备地块的前期开发，承办储备地块按计划供应的前期准备工作”，文件中明确了上海市土地储备中心的土地储备范围：“第六条储备范围（一）滩涂围垦成陆并经验收合格的土地；（二）拟转为经营性建设用地的原国有农用地；（六）市政府为实施城市规划需要储备的其他国有土地。”

2010 年 9 月，上海市人民代表大会常务委员会公告第 24 号对《上海市滩涂管理条例》修正，文件中提到“加强滩涂资源管理，合理开发利用滩涂，促进经济建设和社会发展，保障人民生命财产安全；开发利用滩涂，是指滩涂的促淤、圈围、利用和保护。”

上海市机构编制委员会 2016 年 7 月印发《上海市土地储备中心主要职责内设机构和人员编制规定》的通知，上海市土地储备中心（以下简称“市土储中心”）为上海市规划和自然资源局所属的公益一类事业单位，主要职责包括承担市政府要求的特定区域、特定地块的土地储备工作及前期开发和管理工作、滩涂造地工作以及规划为建设用地的前期开发和管理工作。

土地储备是一项系统的工作，土地取得、土地前期开发、储备土地管护、土地出让四大环节环环相扣，紧密联系。储备土地管护是最关键一环，关系到储备土地资产的安全、土地利用效率的提高、土地

利用价值的实现。上海市土地储备中心继续开展 2018 年上海市土地储备地块看护项目。

2.项目主要解决的问题

根据国家和本市的相关法律、法规、规章以及本市规划和建设发展的需求，上海市土地储备中心通过政府采购的方式，委托第三方单位做好具体的看护工作，具体包括土地日常看护巡查及地块范围内地上设施和附属设施等的日常维修维护。

上述工作的开展可以防止侵占、破坏土地储备权利等行为的发生，保证储备地块的现场管理有序及资产安全完整，能保证储备土地即时可供、大幅度提高政府土地供应调控的能力和时效性。

(二) 项目立项依据

表 1-1 项目立项依据表

序号	文件名称	文件号	发文单位	发文时间	关键字段
1	《土地储备管理办法》	国土资规(2017)17号	国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银监会	2018年1月	土地储备机构承担土地储备的具体实施工作。土地储备机构应组织开展对储备土地必要的前期开发，对工程实施监督管理，为政府供应土地提供必要保障。工程完成后，土地储备机构应按规定组织开展验收或委托专业机构进行验收，并报所属国土资源主管部门备案；土地储备机构应对纳入储备的土地采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护；
2	《上海市土地储备办法》	上海市人民政府令2004年第25号	上海市人民政府	2004年6月	市土地储备中心在本市区域范围内实施土地储备，负责储备地块的前期开发，承办储备地块按计划供应的前期准备工作；市和区（县）土地管理部门应当定期检查本市土地储备计划的执行情况；
3	《上海市土地储备办法实施细则》	沪府发(2004)41号	上海市人民政府	2004年10月	本市的滩涂围垦，由市土地储备中心按照《上海市滩涂管理条例》以及国家和本市土地开发整理的有关规定实施。滩涂围垦成陆并经验收合格的土地，由市土地储备中心实施储备；
4	《上海市滩涂管理条例》	上海市人民代表大会常务委员会公告第24号	上海市人民代表大会常务委员会	2010年9月	本市城市规划、房屋土地、港务、航道、海监、海洋、环境保护、财政、物价、农业、渔业等部门，应当按照各自的职责，协同实施开发利用滩涂管理工作
5	《关于规范土地储备和	财综(2016)4	财政部、国土资源部、中国	2016年2月	土地储备机构应当积极探索通过政府采购实施储备土地的前期开发，包括与储备宗地相关

序号	文件名称	文件号	发文单位	发文时间	关键字段
	资金管理等相关问题的通知》	号	人民银行、银监会		的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设。

(三) 预算资金来源及使用情况

2018 年上海市土地储备地块看护项目经费预算单位为上海市规划和自然资源局，本项目预算金额为 2,242.05 万元。

本项目预算资金包括 2017 年度储备土地日常看护经费 856.45 万元和 2018 年度储备土地日常看护经费 1,385.60 万元两部分。由于上海市土地储备中心原属于上海（地产）集团有限公司，自 2016 年 7 月起属于市规划资源局，2017 年需看护的 13 块储备地块的金额应排在市规划资源局，但由于交接等原因，市规划资源局未能在 2017 年安排该预算，故将此费用追加进 2018 年预算中。

2017 年储备土地日常看护项目由上海市储备土地中心自行与上海地产（集团）有限公司签订《储备土地委托管理合同》，合同金额 856.45 万元。2018 年储备土地日常看护项目通过政府采购的方式委托第三方实施，中标价合计为 1,381.23 万元。

截止至 2018 年 12 月 31 日，项目实际支出 2,169.37 万元，预算执行率 96.95%。详见表 1-2。

表 1-2 2018 年上海市土地储备地块看护预算及实际支出明细表

金额单位：万元

序号	一级项目	二级项目	构成内容	预算	中标价/合同价	实际支出	预算执行率
1	储备土地日常看护（2017 年度）	其他储备地块看护	青浦区金泽社保地块	88.43	856.45	856.45	100.00%
			浦东区南洋泾路地块	66.07			
			宝山区塘祁路地块	106.31			
			宝山区宝钢钢管厂地块	73.66			
			徐汇区石龙路地块	33.73			
			杨浦区百联煤业地块	39.28			
			杨浦区煤场地块	93.87			
			杨浦区定海 121 地块	19.97			
			浦东区杨高路 1900 号地	67.13			

序号	一级项目	二级项目	构成内容	预算	中标价/合同价	实际支出	预算执行率	
			块					
			嘉定区安亭地块	67.75				
			嘉定区方泰镇地块	66.66				
			青浦区徐泾镇京华路地块	33.59				
			浦东区中电投地块	100.00				
			小计	856.45	856.45	856.45	100.00%	
2	储备土地日常看护(2018年度)	其他储备地块看护	青浦区金泽社保地块	88.43	854.08	854.08	99.72%	
			浦东区南洋泾路地块	66.07				
			宝山区塘祁路地块	106.31				
			宝山区宝钢钢管厂地块	73.66				
			徐汇区石龙路地块	33.73				
			杨浦区百联煤业地块	39.28				
			杨浦区煤场地块	93.87				
			杨浦区定海 121 地块	19.97				
			浦东区杨高路 1900 号地块	67.13				
			嘉定区安亭地块	67.75				
			嘉定区方泰镇地块	66.66				
			青浦区徐泾镇京华路地块	33.59				
			浦东区中电投地块	100.00				
			小计	856.45				854.08
		滩涂成陆储备土地看护	海塘大堤管理费	323.56	322.70	319.47	99.00%	
			成陆土地管理费	60.12	59.67	59.67	100.00%	
			一次性设施设备投入费	145.47	144.78	79.70	55.05%	
			小计	529.15	527.15	458.84	87.04%	
		合计			1,385.60	1,381.23	1,312.92	95.05%
		总计			2,242.05	2,237.68	2,169.37	96.95%

注：①13块储备地块的预算金额系根据2017年6月上海城市房地产估价有限公司根据每块地的面积以及看管成本测算而出。

②滩涂成陆储备土地包括奉贤柘林塘南滩、长兴潜堤、浦东机场1、2#围区范围的海塘及成陆土地，海塘大堤管理费是根据《上海市海塘维修养护定额（试行）》文件进行测算；成陆土地管理费目前无相关土地管理费用标准，按照地块“确保土地安全”的最低管理要求结合海塘管理内容进行测算；一次性设施设备投入费是满足管理站点的正常生活需求，接入水电等基本设施。

③滩涂成陆储备地块看护中，海塘大堤管理费合同价322.70万元，根据考核结果85.1分，结算系数0.99，实际结算价319.47万元；成陆土地管理费合同价59.67万元，合同未约定考核，资金支付未与考核挂钩，管理工作按要求完成，实际结算价59.67万元；一次性设施设备投入费合同价144.78万元，部分工程量有所调整，如调整接电缆规格，监控设施中杆取消，部分单价有调整等，根据工程验收报告结算，实际结算价79.70万元。

（四）项目实施情况

本项目预算单位是上海市规划和自然资源局，根据市规划资源局指令性业务项目计划，上海市土地储备中心为本项目的实施单位。通过政府采购的方式，委托第三方单位做好具体的看护工作。

本项目 2018 年土地储备地块看护范围分为两部分，一是其他储备地块看护（指土地储备数据库中的 13 幅地块看护），二是滩涂围垦成陆并经验收合格的土地，2018 年范围是海塘大堤总长 13781 米。

1.其他储备地块看护

通过公开招标，确定上海房地集团物业服务有限公司为本内容的中标单位，实施 13 幅地块的看护工作。根据上海房地集团物业服务有限公司提供的半年度工作汇报和土地储备中心的考核、检查等相关记录，其他储备地块看护工作基本按照合同和招投标约定完成，其工作大致如下：

（1）制定相关管理制度：根据合同及看护工作实际情况，制定了《储备土地消防管理制度》、《储备土地现场门卫值班制度》和《储备土地安全奖惩制度》等 21 项制度，严格规范储备土地的看护工作。

（2）落实人员配置：按照合同要求配置安保、看护人员，共配置 12 人。并且严格把控安保人员素质，加强安保人员培训、考核等工作，提升安保工作的严密性和严谨性。

（3）土地日常看护和设施设备检查：完成储备地块日常看护和清扫整治工作，包括但不限于绿化养护、防火防尘、垃圾处理、防汛防台、应急处置等，及其他零星工程。同时做好相关台账记录，并编制半年度和年度总结报告。

13 幅地块的具体看护工作完成情况详见表 1-3。

表 1-3 13 幅地块看护计划完成情况

序号	地块名称	计划完成工作内容	实际完成工作内容	是否完成
1	青浦区金泽社保地块	1.加强巡逻力度，严防外来人员私自闯入； 2.加强技防措施，及时发现火情； 3.防汛期间需加强现场人员保障； 4.其他看护工作	1.加强巡逻力度，严防外来人员攀爬低矮围墙； 2.修复损坏围墙，并在围墙加装铁丝网； 3.按要求完成防汛防台相关工作； 4.拆除并新建值班用房，重建卫生和用电设施设备； 5.加强地块内农作物清理并联合当地村委会做好周边村民工作，杜绝地块内种植农作物现象；	√
2	浦东区南洋泾路地块	1.加强巡视力度； 2.严格控制人员进出，长乐公司来人提货要提供长乐公司出库单，并盖章方可放行，长乐公司物资实习只出不进的方法； 3.原有的空置厂房，加设护栏，采取封闭措施； 4.确保汛期安全； 5.加强巡视力度，消除紧邻居民区的火灾隐患； 6.其他看护工作	1.加强巡视力度； 2.严格控制人员进出； 3.完成储备地块封闭措施； 4.按要求完成防汛防台相关工作； 5.定期检查消防器材，确保其处于正常可使用状态； 6.完成地块内垃圾杂草的清理整治工作； 7.加强管理场地门前外来车辆严禁停放工作；	√
3	宝山区塘祁路地块	1.加强巡视力度，密切注意违法搭建、转租、无关人员的进出和住宿情况； 2.掌握在住人员的身份信息，加强外来人员的进出登记； 3.有防汛墙，加强防汛防台工作，加强避雷装置检测； 4.加强车辆进出登记，安全管理； 5.督促租赁户，根据土地储备中心对安全生产、防火、防汛防台等要求，制定相关措施制度及相关预案，报公司备案； 6.南面一副地，增加电子围栏等预防措施，新增固定门岗，24小时看护； 7.对区域内的野草进行突击和平时相结合的除草工作，开辟巡视通道，加强围墙安全； 8.其他看护工作	1.对未被租赁地块进行安全看护，注意违法搭建、无关人员的进出情况； 2.掌握租赁地块在住人员的身份信息，协助土地储备中心开展清退租赁户的工作； 3.按要求完成防汛防台相关工作； 4.加强巡视力度，外来人员、车辆的进出登记； 5.重点关注原租赁单位规范现场使用场地及施工安全，确保无事故发生； 6.增加围墙围栏，新增固定门岗进行24小时看护； 7.完成地块内垃圾杂草的清理整治工作； 8.解决地块内的用电用水问题； 修复值班用房和围墙，重做地块大门。	√
4	宝山区宝钢钢管厂地块	1.封闭大门，加强技防措施； 2.加强巡逻，及时发现火情。 3.其他看护工作	1.进行大门改造封闭工作； 2.完成日常巡检、落实消防设备和日常检查工作； 3.完成杂草青理工作； 协调解决因市政施工出现的土地争议问题； 处理地块内围墙被人破损事宜	√
5	徐汇区石龙路地块	1.加强巡逻，尤其对四面围墙的巡视，确保安全； 2.加强对配电间的日常检查及用电安全； 3.其他看护工作	1.加强巡逻，确保无外来人员，确保场地封闭； 2.对配电间的每日进行日常检查，关注用电安全； 3.完成地块内垃圾杂草的清理整治工作； 试点加装场地监控设备，提高技防能力； 加强管理场地门前外来车辆严禁停放工作	√
6	杨浦区百联煤业地块	1.要采取措施，人防、技防相结合，对所辖区域得到有效监控； 加强巡逻力度，严防码头发生违章船舶停靠及人员私自闯入； 2.避雷装置定期测试； 3.按规定对保护建筑加强巡视，加强保护建筑室内清洁工作； 4.采取措施，对现有的“一枝黄花”要突击处置，建立长效机制，加强日常管理，有效控制野草生长势头蔓延； 开辟巡视通道，加强巡逻，确保围墙完好； 5.按规定做好变压器维护、测试并做好记录； 6.门卫必须遵守公司规定，严防外来人员进入管辖区域，若相关单位人员要求进入现场，及时请示及上报公	1.加强巡逻力度，完成日常消防安全巡视任务，杜绝火情，严防码头外来人员进入和违章停靠； 2.完成避雷装置的测试； 3.配合区文管单位要求，完成保护建筑清洁卫生，做好文物保护建筑管理工作； 4.完成场地内的杂草野花和垃圾清理整治工作； 5.定期检查维护消防设施、用电设施等，并做好检查记录； 6.做好外来人员、车辆进出登记，严防外来人员进入； 7.按要求完成防汛防台相关工作；	√

序号	地块名称	计划完成工作内容	实际完成工作内容	是否完成
		司；7.加强防汛工作		
7	杨浦区煤场地块	1.加强对周边围墙巡检，严防增加新的违章现象出现；2.采取措施，对区域内的野草进行突击和平时相结合的除草工作，并建立长效管理机制；3.其他看护工作	1.修复二处破坏围墙，并加强对周边围墙巡检，确保场地安全；2.清除场地内的杂草和垃圾；3.完成保护建筑清洁卫生及日常消防安全巡视任务；配合区文管单位要求，做好文物保护建筑管理工作；配好市区做好黄浦江二岸贯通施工现场管理协调工作	√
8	杨浦区定海121地块	1.加强对周边围墙巡检，严防增加新的违章现象出现；2.采取措施，对区域内的野草进行突击和平时相结合的除草工作，并建立长效管理机制；3.对现场的工作场所进行与管理要求相适应的改造	1.加强巡检力度，确保无外来人员和新违章现象；2.定期清理场地内垃圾和杂草等，确保场地整洁卫生；3.修复值班用房和围墙等，修复水电设施，确保看护工作正常开展。	√
9	浦东区杨高路1900号地块	1.员工值班所处的房屋拆除重建，基础加高，确保值班人员的人身安全；2.建立长效机制，对所辖区域内的野草进行综合治理，开辟巡视通道，确保周边安全；3.加强巡逻力度，严防外来人员闯入；4.加强技防措施，及时发现火情；5.其他看护工作	1.重建员工值班室；2.定期清理场地内垃圾和杂草等，确保场地整洁卫生；3.加强巡逻力度，做好外来人员、车辆进出登记；4.定期检查消防器材，杜绝火情；5.关注骑墙居民拆迁工作，处理协调因动迁产生的场地积水问题；完成因动迁造成的围墙破损工作；按要求完成防汛防台相关工作；	√
10	嘉定区安亭地块	1.针对地块特殊性，大门整修，确保安全。加强巡视、确保通道的宗地红线不被侵占，增设简易栅栏；2.南面一块地增设门岗，设专人24小时看护，围墙加强技防措施；3.对区域内的野草进行突击和平时相结合的除草工作，并要有长效管理机制，开辟巡视通道，加强围墙安全；4.其他看护工作	1.完成大门整修，增设简易栅栏，并加强值班巡视；2.加强门卫值班制度，设专人24小时值班，进行车辆人员进出登记，并配备警犬；3.定期清理场地内垃圾和杂草等，确保场地整洁卫生；4.定期检查消防器材	√
11	嘉定区方泰镇地块	1.加强巡视检查，做好防火防盗工作；2.根据上房集团、公司对安全生产、防火防汛防台等要求，制定相关措施制度及相关预案；3.其他看护工作	1.开展封闭整治工作，包括清理杂草垃圾，值班巡检等；2.按要求完成防汛防台相关工作，定期检查消防设施，保证其可用；3.落实现场管理人员，并进行培训考核，规范用水用电制度；配合嘉定落实场地拆违和场地复耕工作	√
12	青浦区徐泾镇京华路地块	1.加强巡视力度，消除紧邻居民区的火灾隐患；2.采取措施，确保该地块内的“一枝黄花”生长势头得到控制，开辟四周巡视通道，加强围墙安全；3.采取措施，完善工作场所条件。	1.重点关注场地前车辆停放事宜，严禁外来车辆停放；加强值班人员巡检，确保消防器材完好；2.清理场地内居民生活垃圾和杂草野花等，确保场地整洁卫生；3.修复拆违中损坏的二边围墙	√
13	浦东区中电投地块	1.加强巡逻力度，严防外来人员私自闯入；加强技防措施，及时发现火情；2.加强巡逻力度，严防码头发生违章船舶停靠及人员私自闯入；3.其他看护工作	1.加强巡逻，配置警犬，防止外来人员进入空置房屋；2.落实码头岸边管理，严防码头发生违章船舶停靠及人员私自闯入；3.配合二岸办完成码头危房建筑拆除工作；年初完成二岸贯通工作；按要求进行场地施工，施工完成后进行场地封闭；按要求完成防汛防台相关工作；清理场地内居民生活垃圾和杂草野花等，确保场地整洁卫生；	√

2.滩涂成陆储备土地看护

通过公开招标,确定上海海防水利工程有限公司为本内容的中标单位,实施滩涂成陆储备土地看护工作,范围包括奉贤柘林塘、长兴潜堤和浦东机场 1、2#围区三部分。

根据其招投标文件、合同约定、工作总结、巡查记录、维修养护等台账记录,本项目看护工作主要分为海塘巡查和海塘维修养护两大部分,具体包括:①对大堤、护坡、青坎、涵闸等进行日常检查,对发现的违章行为要及时发现、阻止;②对里程桩、警示牌、告示牌、工程铭牌等标识物进行检查,对损坏的进行修补;③对地块内绿化进行养护,清理垃圾,保持堤顶道路整洁、畅通。

滩涂成陆储备土地看护计划完成具体情况如下表 1-4:

表 1-4 滩涂成陆储备土地看护计划完成情况

工作范围	计划完成工作内容	实际完成工作内容	是否完成
基础工作	①拥有固定的工作场所(办公室、值班室、宿舍、食堂、仓库等);②制定完善的工作制度并按要求上墙,制定各项考核制度并有效落实实施;③建立检查、维修、养护等日常工作台账及资料的汇编上报;④制定防汛预案、处置突发事件预案;⑤接受管理单位和第三方监督、考核。	①搭建临时办公室、宿舍、食堂等,建立临水、临电、排水系统;②制定了完善的工作制度和考核制度,包括岗位职责、考核要求,奖惩制度等;③建立了巡查记录表、维修养护记录、突发情况记录、日常检测等日常工作台账,并按月、按地块进行整理归档;④制定防汛应急预案,突发事件预案;⑤配合项目单位进行每季度的监督考核工作,并对考核提出的问题进行整改。	√
海塘巡查	①对大堤、护坡、青坎、涵闸、违章等进行巡查;②重点区域和违法违规高发易发地段进行重点检查,对翻越大堤进入围区的人员进行劝阻;③做好汛期及灾害性天气的各项检查	①两人一班,每日一次对大堤、防浪墙进行巡查,每周一次对内堤坡,外护坡等进行检查;②节假日、汛期内在重点区域和事故多发区派专人值守,并增加巡查次数,对翻越大堤进入围区的人员进行劝阻;③汛期、雨季、台讯等天气内增加检查频率,检查水域积水高度,及时开闸放水,使水位保持在安全线以下。	√
海塘维修养护	①保持堤顶道路整洁、畅通;②检查围区周边围栏,警告指示牌,临时活动房等,对损坏部分进行及时维修和加固,保证排水涵闸的使用顺畅,并做好维修养护记录;	①清理塑料袋、饮料瓶等垃圾进行清理;清理内护坡、内青坎、堤岸边的杂草;②每周检查围栏,告示牌等设施,完成内坡水沟维修、外坡石头沉降修复等维修工程;③根据土储中心要求,进行播种,吹泥等作业	√
防汛防台工作	在汛期制定防汛防台应急预案,建立防汛小组,储备防汛应急物资,进行防汛演习,确保汛期内生命财产安全。	进行大堤沉降监测工作,制定防汛防台应急预案,并对员工进行防汛相关培训,检查并储备防汛物资,保证其可用性,组织开展防汛演习。	√

（五）组织及管理

1.项目组织

1) 与项目有关的政府职能部门

项目主管部门、项目预算部门：上海市规划和自然资源局

主要职责：负责项目立项，项目决策、项目监管，预算编制，政府采购等。

预算审批部门、资金拨付部门：上海市财政局

主要职责：负责项目预算管理、执行监督、决算审批，财政国库资金拨付。

项目实施部门：上海市土地储备中心

主要职责：根据市规划资源局的指令性业务项目计划负责项目的具体实施，包括对第三方中标单位过程监管、巡查、考核等。市土储中心为了保证项目实施，由办公室为项目牵头部门，协调推进项目，业务一科负责 13 幅储备地块看护的管理工作，业务二科负责滩涂成陆储备土地看护的管理工作；财务科室主要负责资金支付、财务核算、内部会计监督等。

2) 项目实施单位

上海房地集团物业服务有限公司负责 13 幅储备地块看护，上海海防水利工程有限公司负责滩涂成陆储备土地看护，两家单位根据招标文件和合同内容完成相应的看护工作，并接受市土储中心的检查。

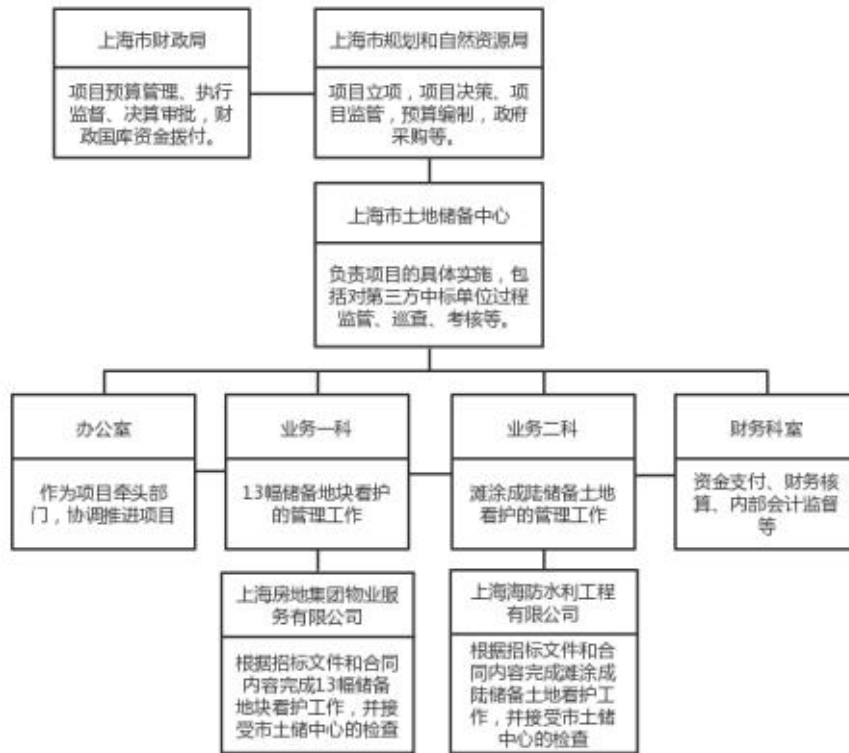


图 1-1 项目组织结构图

2. 项目管理

(1) 业务管理

市土储中心制定《上海市土地储备中心储备土地日常管理办法》，按照国家及本市有关要求，结合单位内部管理规定，2018 年严格履行招标，规范选择管护单位，签订管护合同；看护费用均有明确的测算依据，其中 13 块储备地块的看护费用根据 2017 年 6 月上海城市房地产估价有限公司测算得出的看护成本得出；滩涂成陆储备土地的看护费用根据《上海市海塘维修养护定额（试行）》文件结合最低管理要求得出。职能科室应通过工作例会、台账检查、定期检查考核等方式对管护单位实施监督和管理，并建立工作联络和应急机制，及时发现和处置问题。

市土储中心对 13 幅地块看护单位实行例行检查和抽查的方式，组织相关人员按季度考核，检查内容包括①现场安全检查，是否存在

安全隐患，防汛防台防火用电等；②现场清洁检查，是否存在乱倒垃圾，偷种偷植情况等；③人员到岗情况检查，是否按照合同约定配置工作人员，是否**24**小时到岗；④临时利用，是否存在临时租用土地情况；⑤相关制度台账等检查，是否有地块看管管理方案，应急预案等处理紧急情况措施；⑥上报季度看管情况报告和年度看管情况报告等；⑦关于地块的其他有关事项配合情况。一次考核不合格，扣除看护费用的**5%**，二次考核检查不合格，扣除看护费用的**10%**，三次考核检查不合格，取消看护资格。

市土储中心对滩涂成陆储备土地看护单位实行定期检查、考核和不定期的抽查，检查内容包括人员设备保障；项目部工作制度；检查与信息报告；海塘养护、水闸运行管理质量；防汛安全工作落实及处置突发事件能力；文明安全管理及行风建设；养护技术档案。每季度考核一次，采取**100**分制，采用加权平均数方式确定个标段养护工作考评得分，四个季度分值权重分别为**20%、30%、30%、20%**，年度考核得分对照年度费用结算系数，与财务结算挂钩。

（2）资金支付

本项目**2017**年储备土地看护由市规划资源局拨付给市土储中心，市土储中心转拨至上海地产（集团）有限公司。本项目**2018**年储备土地看护采用财政直接支付的方式，由市土储中心提起财政资金使用申请、支付依据凭证，经主管部门审核，报市财政审批并国库直接拨付至供应商账户。**2018**年资金支付流程图详见图**1-2**。

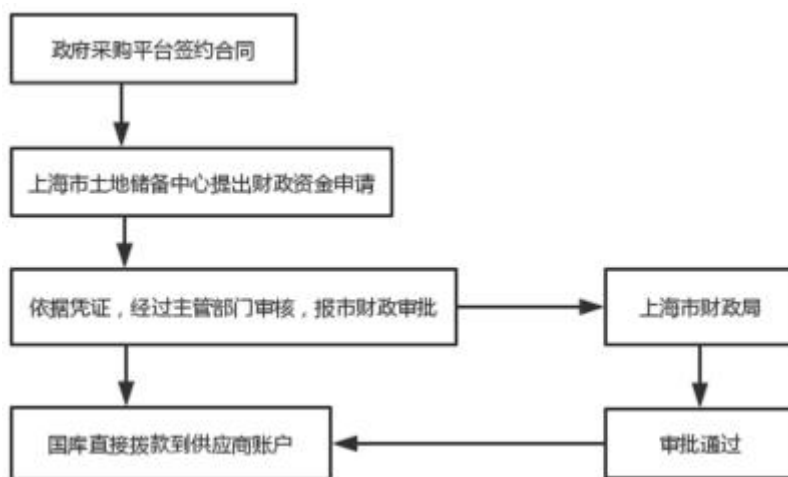


图 1-2 2018 年资金支付流程图

（六）项目绩效目标

综合考虑市土储中心在预算申报时制定的项目绩效目标以及上海市财政支出绩效评价指标框架，项目组在调研论证、对照上海市财政局关于印发《上海市预算绩效管理实施办法》的通知（沪财绩〔2014〕22 号）等相关文件精神及分析 2018 年项目执行情况后，对项目的绩效目标进行了修正。修正后的绩效目标如下：

1.项目总目标

通过对储备地块的管护管理，防止侵占、破坏土地储备权利等行为的发生，保证储备地块的现场管理有序及资产安全完整。保证储备土地即时可供、供后即时能用的性质，提高政府土地供应调控的能力和时效性，为有序实施城乡规划，促进土地节约集约利用，为民生和公益事业用地有效供给提供保障。

2.项目目标细化

（1）产出目标：

- 1) 其他储备地块看护完成率：100%；
- 2) 其他储备地块人员配置到位率：100%；
- 3) 滩涂成陆储备土地看护完成率：100%；

4) 滩涂成陆储备土地人员配置到位率：100%；

5) 季度考核通过率：100%；

6) 突发事件处置及时率：100%。

(2) 效果目标：

1) 土地侵占发生情况为：0；

2) 整改完成情况为：未收到部门汛期整改指令，考核整改及时；

3) 安全事故发生情况为：0；

4) 主管部门满意度：≥85%。

(3) 影响力目标：

项目建立了长效管理机制，保障项目长期执行的效果：通过业务交流、数据收集、经验总结，为制定上海市储备土地看护管理办法做好前期调研；对动态数据库进行梳理，明确下一年看护的范围。

二、绩效评价工作情况

(一) 绩效评价目的

本项目财政支出结果绩效评价，是通过对本项目决策、项目管理和项目绩效作出评定，全面了解财政预算资金支出安排情况、资金实际使用状况和项目的绩效，帮助健全和完善科学的、符合实际情况的项目绩效目标，肯定取得的成绩，提出存在的问题，给出相应的建议，从而保证项目的持续开展，推进财政绩效预算工作的顺利实施。

(二) 绩效评价报告制定过程

通过调研及对相关文件的解读，根据绩效评价的基本原理、原则和项目特点，了解并听取了本项目的意见；收集、分析政策性文件及有关资料，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，拟定绩效评价报告。

（三）绩效评价框架

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，与访谈相结合的形式，以保证各项指标的真实性。

（2）保证评价结果真实性、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.评价指标体系及标准

指标体系包括评价指标表和基础表两部分，评价指标表是评价的依据，基础表是支持评价的基础数据，由被评价单位负责填报。

3.评价方法

本项目在主要采用因素分析法、比较法和公众评价法。在评价过程中还将采用现场勘察、档案法获取相应数据采取数据对比，标准和抽样调查相结合，同时辅以访谈、研讨、审计等方法。

（四）数据采集方法和过程

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、数据、采购合同，并通过访谈掌握具体情况，对采集的数据做详细的分析和统计。

（五）绩效评价实施过程

自 2019 年 3 月项目布置会以来，久信评价小组在前期调研的基础上，明确了评价的目的、方法、评价的原则、指标体系、评价标准、问卷调查方案及访谈方案等，通过调研、相关文件的解读、数据采集、访谈、数据分析和报告撰写等环节，顺利完成了绩效评价报告工作。具体实施过程如下：

1.数据填报和采集

2019 年 3 月，评价小组派出工作人员赴上海市土地储备中心进行数据采集，所有采集的数据均经核查后汇总完成。

2.访谈

2019 年 4-5 月项目组对项目单位采取上门访谈形式，本次访谈对象包括市规划资源局相关责任科室负责人、市土储中心业务相关负责人，第三方服务单位负责人。此次访谈主要针对资金使用情况、财务管理及监控情况、项目管理、项目执行情况、长效管理机制建设及对今后工作的建议和意见等问题。

3.数据分析及撰写报告

项目组根据绩效评价的原理和规范，对采集的数据进行甄别、分析和评分，并提炼结论撰写报告，在规定时间内上报委托方。

（六）本次绩效评价的局限性

绩效评价所依据的部分数据由被评价方提供，我们通过抽样调查等方式进行合理保证。抽样调查存在着固有的抽样误差，抽取到的调

查对象也存在着固有的偏差。

三、绩效分析与评价结论

(一) 评价结论

根据专家论证后的评价指标体系和评分标准，通过数据采集及访谈，对 2018 年上海市土地储备地块看护项目绩效情况进行客观评价，本项目评价总得分 87.2 分，评价结论为“良”。

2018 年上海市土地储备地块看护项目符合国家相关文件要求，符合上海市土地储备中心的职能，项目立项依据充分，立项程序规范，项目预算明细均有明确的测算依据。

2018 年上海市土地储备地块看护项目预算金额为 2,242.05 万元。截止至 2018 年 12 月 31 日，项目实际支出 2,169.37 万元，预算执行率 96.95%。

本项目 2018 年严格履行招标程序，规范选择管护单位，签订管护合同。财务管理制度健全，实行专账核算，资金拨付有完整的审批流程，符合合同约定的支付方式，不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。在项目管理方面，职能科室通过工作例会、定期巡查、台账检查、工作考核等方式对管护单位实施监督和管理，并建立工作联络和应急机制，及时发现和处置问题，保证工作的完成成效。

项目产出方面，第三方机构按照招投标文件合同约定，配置相关安保、养护人员，完成了滩涂成陆储备土地和其他储备地块的看护工作，做好相关台账记录。项目效益方面，2018 年储备地块看护过程中，未发生土地侵占和安全事故，未收到有关部门汛期整改指令。

表 3-1 指标评分表

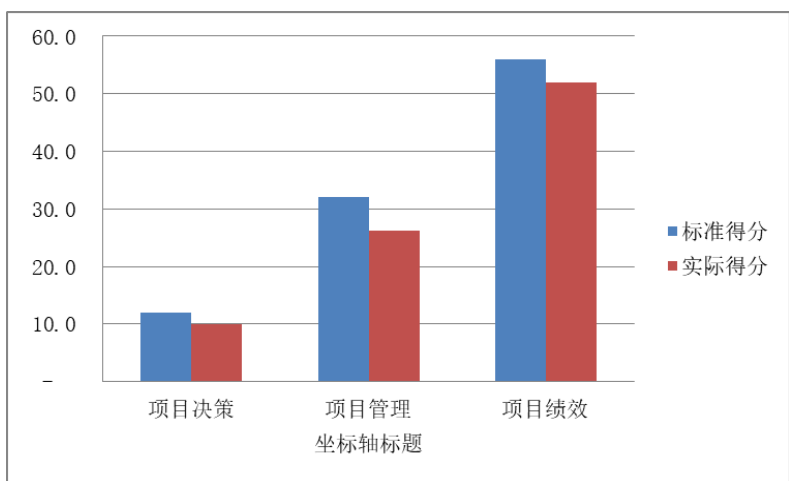
一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分
A 项目决策			12	10
	A1 项目立项		6	6
		A11 战略目标适应性	2	2

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分
		A12 立项依据充分性	2	2
		A13 项目立项规范性	2	2
	A2 项目目标		6	4
		A21 绩效目标合理性	3	3
		A22 绩效指标明确性	3	1
B 项目管理			32	25.2
B1 投入管理			5	4.2
		B11 预算执行率	5	4.2
B2 财务管理			7	7
		B21 资金管理制度健全性	2	2
		B22 财务监控有效性	2	2
		B23 资金使用情况	3	3
B3 项目实施			20	14
		B31 项目管理制度的健全性	3	3
		B32 采购合规性	3	2
		B33 工作计划完整性	3	3
		B34 合同约定明确性	2	1
		B35 合同执行有效性	2	1.5
		B36 项目监管有效性	4	2
		B37 档案完整性	2	0.5
		B38 信息沟通有效性	1	1
C 项目绩效			56	52
C1 项目产出			30	28
		C11 其他储备地块看护完成率	8	8
		C12 其他储备地块人员配置到位率	5	5
		C13 滩涂成陆储备土地看护完成率	6	6
		C14 滩涂成陆储备土地人员配置到位率	3	3
		C15 季度考核通过率	4	2
		C16 突发事件处置及时率	4	4
C2 项目效益			20	18
		C21 土地侵占发生情况	5	5
		C22 整改完成情况	6	4
		C23 安全事故发生情况	5	5
		C24 主管部门满意度	4	4
C3 长效管理			6	6
		C31 长效管理机制建立情况	6	6
合计			100	87.2

(二) 具体绩效分析

1.项目绩效评价指标分类分析

共分为三个部分：项目决策、项目管理、项目绩效，见下表：



	项目决策	项目管理	项目绩效
标准得分	12.0	32.0	56.0
实际得分	10.0	25.2	52.0

A 项目决策：标准分 12 分，实际得分 10 分。

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分
A 项目决策			12	10
	A1 项目立项		6	6
		A11 战略目标适应性	2	2
		A12 立项依据充分性	2	2
		A13 项目立项规范性	2	2
	A2 项目目标		6	4
		A21 绩效目标合理性	3	3
		A22 绩效指标明确性	3	1

A11 战略目标适应性：本项目符合上海市土地储备中心“根据本市城乡总体规划、土地利用总体规划和市场需求，适时收购、储备土地，承担本市土地储备事务性工作”和“对收购、储备的土地组织前期开发和管理，做好储备土地的管护及供应的准备工作”等相关部门职能，与部门整体规划相适应。

根据评分标准，该指标满分 2 分，实际得分 2 分。

A12 立项依据充分性：2018 年上海市土地储备地块看护项目与《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）、《上海市土地储备办法》（上海市人民政府令 2004 年第 25 号）等法律法规要求相符，项目立项依据充分。

根据评分标准，该指标满分 2 分，实际得分 2 分。

A13 项目立项规范性：项目单位根据市财政、市规土资源局相关规定进行立项，设立项目所提交的文件、材料符合项目相关性和相关政策文件，立项决策流程明确，前期程序齐全。

根据评分标准，该指标满分 2 分，实际得分 2 分。

A21 绩效目标合理性：项目单位填写完整的绩效目标申报表，申报表清晰完整的描述了项目概况、设立必要性、实施计划、绩效目标等内容，项目总目标与项目需解决的问题相挂钩，项目计划实施内容充分支持项目总目标，项目产出计划符合客观实际需要且安排合理。

根据评分标准，该指标满分 3 分，实际得分 3 分。

A22 绩效指标明确性：本项目预算有明确的测算依据，其中 13 块储备地块的预算金额系根据 2017 年 6 月上海城市房地产估价有限公司根据每块地的面积以及看管成本测算而出；滩涂成陆储备土地的预算金额根据《上海市海塘维修养护定额（试行）》文件结合海塘管理和一次性设施设备投入的最低要求测算得出。申报表中项目绩效目标细化、清晰、可考量，但如业务交流培训指标、典型性指标与项目内容、预算等匹配度不高；申报表中申报的预算金额和项目实际预算不一致，且仅列明 13 块储备地块的预算明细，包括单价、数量、依据等，未列明滩涂成陆土地的预算明细和测算依据、单价和标准来源等内容。

根据评分标准，该指标满分 3 分，实际得分 1 分。

B 项目管理：标准分 32 分，实际得分 25.2 分。

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分
B 项目管理			32	25.2
B1 投入管理			5	4.2
		B11 预算执行率	5	4.2
	B2 财务管理		7	7

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分
		B21 资金管理制度健全性	2	2
		B22 财务监控有效性	2	2
		B23 资金使用情况	3	3
	B3 项目实施		20	14
		B31 项目管理制度的健全性	3	3
		B32 采购合规性	3	2
		B33 工作计划完整性	3	3
		B34 合同约定明确性	2	1
		B35 合同执行有效性	2	1.5
		B36 项目监管有效性	4	2
		B37 档案完整性	2	0.5
		B38 信息沟通有效性	1	1

B11 预算执行率：2018 年上海市土地储备地块看护项目预算金额为 2,242.05 万元。截止至 2018 年 12 月 31 日，项目实际支出 2,169.37 万元，预算执行率 96.95%。根据评分标准，本指标得分 = $[20\%-(1-96.95\%)]/20\%\times 5=4.2$ 分。

根据评分标准，该指标满分 5 分，实际得分 4.2 分。

B21 资金管理制度健全性：上海市土地储备中心建立《上海市土地储备中心大额资金使用管理办法》，《上海市土地储备中心储备土地日常管理办法》等财务管理制度，从预算决算控制、经费使用管理、经费报销等各个方面来规范财政经费的使用和管理。

根据评分标准，该指标满分 2 分，实际得分 2 分。

B22 财务监控有效性：本项目 2017 年储备土地看护费用由市规划资源局拨付给市土储中心，市土储中心转拨至上海地产（集团）有限公司。本项目 2018 年储备土地看护费用采用财政直接支付的方式，由市土储中心提起财政资金使用申请、支付依据凭证，经主管部门审核，报市财政审批并国库直接拨付至供应商账户，财务监控有效。

根据评分标准，该指标满分 2 分，实际得分 2 分。

B23 资金使用情况：本项目财务管理制度健全，实行专账核算，资金拨付有完整的审批流程，符合合同约定的支付方式，不存在截留、

挤占、挪用、虚列支出等情况。其中其他储备地块按照合同价支付，滩涂成陆储备地块按照专业审价机构出具的审价金额结算。

根据评分标准，该指标满分 3 分，实际得分 3 分。

B31 项目管理制度的健全性：上海土地储备中心在招投标和合同中明确项目管理流程，包括工作例会、定期巡查、台账检查、工作考核等方式对管护单位实施监督和管理，并建立工作联络和应急机制，及时发现和处置问题，保证工作的完成成效。同时第三方管护单位根据看护工作实际情况，制定了《储备土地消防管理制度》、《储备土地现场门卫值班制度》和《储备土地安全奖惩制度》等制度，保证看护工作顺利进行。

根据评分标准，该指标满分 3 分，实际得分 3 分。

B32 采购合规性：2015年11月，上海市储备土地中心自行与上海地产（集团）有限公司签订了《储备土地委托管理合同》，约定2016年1月1日起至2017年12月31日，由上海地产（集团）有限公司对本市方泰镇地块等13幅地块进行管理。2017年储备土地日常看护项目未通过政府采购选择第三方看护机构，2018年上海市储备土地中心按规定程序实施政府采购，并签订合同。

根据评分标准，该指标满分 3 分，实际得分 2 分。

B33 工作计划完整性：项目单位在合同和招标文件中详细规定了滩涂成陆土地地块和其他储备地块的工作内容，范围，人员配置等，第三方单位按照看护范围，制定月度计划或半年度计划，计划详细列明了看护要求，维修保养要求，巡逻要求等，计划完整、清晰。

根据评分标准，该指标满分 3 分，实际得分 3 分。

B34 合同约定明确性：其它储备地块看护合同和滩涂成陆储备土地看护合同中明确双方义务，包括对第三方的看护范围、看护要求，

对项目单位的监管考核、验收审价要求等，合同明确双方权利义务、同时明确服务内容、服务期限、支付等条款。滩涂成陆储备土地看护合同中的考核条款存在以下问题：①合同中约定年度考核得分对照结算系数，与财务结算挂钩。其中 90-100 分，结算系数为 1；85-89 分，结算系数为 0.99；80-84 分，结算系数为 0.98 分；75-79 分，结算系数为 0.95；70-74 分，结算系数为 0.9；70 分以下，不合格。实际工作开展过程中，2018 年度滩涂成陆储备土地考核分数为 85.1 分，结算系数为 0.99，考核结算系数设置偏高。②合同未在违约责任中明确第三方服务单位对于考核结果不及时整改的惩罚措施。

根据评分标准，该指标满分 2 分，实际得分 1 分。

B35 合同执行有效性：上海房地集团物业服务有限公司和上海海防水利工程有限公司基本按照合同要求完成维修养护、防汛防台等相关工作，并做好巡查、养护、维修台账；项目单位按照合同约定进行资金拨付，合同执行基本有效。其中滩涂成陆储备土地看护中的成陆土地管理工作合同约定支付金额与考核结果挂钩，但实际结算时，按照实际服务天数支付，支付金额未与考核结果挂钩。

根据评分标准，该指标满分 2 分，实际得分 1.5 分。

B36 项目监管有效性：根据招标文件要求，市土储中心对 13 块储备地块看护工作按季度进行考核，但考核内容未细化且没有进行打分，考核力度不强，对其监管工作有所欠缺；根据滩涂成陆地块的考核表和整改记录，浦东机场 1#、2#围区地块在第一季度考核中出现沉降观测工作不足的问题，在 11 月进行了专业检测，整改不够及时。奉贤柘林塘南滩地块在第一季度出现巡查养护台账记录不足的问题，在 4 月进行了整改，但是整改质量不高，导致这个问题在后续二、三、四

季度考核中再次出现。项目单位对第三方整改时间和整改质量的监管有所缺失。

根据评分标准，该指标满分 4 分，实际得分 2 分。

B37 档案完整性：第三方管护单位对于日常巡查、维修养护、突发情况、日常检测等均有相应的工作记录，计划和总结。在查阅季度考核表和巡查、维修养护等日常工作台账后发现，奉贤柘林塘南滩地块巡查养护台账记录不完整，且第三方管护单位均未及时将项目资料提交给上海市土地储备中心归档。

根据评分标准，该指标满分 2 分，实际得分 0.5 分。

B38 信息沟通有效性：通过访谈了解到，第三方单位和项目单位建立了工作联络和应急机制，通过工作例会定期汇报工作情况，对于突发情况能及时上报，沟通渠道顺畅，信息传达及时、有效。

根据评分标准，该指标满分 1 分，实际得分 1 分。

C 项目绩效：标准分 56 分，实际得分 52 分。

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分
C 项目绩效			56	52
	C1 项目产出		30	28
		C11 其他储备地块看护完成率	8	8
		C12 其他储备地块人员配置到位率	5	5
		C13 滩涂成陆储备土地看护完成率	6	6
		C14 滩涂成陆储备土地人员配置到位率	3	3
		C15 季度考核通过率	4	2
		C16 突发事件处置及时率	4	4
	C2 项目效益		20	18
		C21 土地侵占发生情况	5	5
		C22 整改完成情况	6	4
		C23 安全事故发生情况	5	5
		C24 主管部门满意度	4	4
	C3 长效管理		6	6
		C31 长效管理机制建立情况	6	6

C11 其他储备地块看护完成率：根据上海房地集团物业服务有限公司提供的半年度工作汇报和土地储备中心的考核记录等，上海房地

集团物业服务有限公司编制了半年度和年度的工作计划和工作小结，同时按约定完成了 13 幅地块的看护工作，内容主要为设施的日常维护、绿化养护、防火防尘、垃圾处理、防汛防台、应急处置等，及其他零星工程。

根据评分标准，该指标满分 8 分，实际得分 8 分。

C12 其他储备地块人员配置到位率：根据上海房地集团物业服务有限公司提供的 2018 年地块看护人员花名册，2018 年其他储备地块看护工作实际配置 120 人，包括项目经理 1 人，金泽地块 10 人，南洋泾路地块 8 人，塘祁路地块 9 人，宝钢钢管厂地块 8 人，石龙路地块 8 人，百联煤业地块 8 人，煤场地块 8 人，定海 121 地块 10 人，杨高路 1900 号地块 8 人，安亭地块 9 人，方泰镇地块 8 人，徐泾镇京华路地块 8 人，中电投地块 17 人，实际配置人数均达到合同和招投标要求。

根据评分标准，该指标满分 5 分，实际得分 5 分。

C13 滩涂成陆储备土地看护完成率：根据上海海防水利工程有限公司提供的月度工作小结、巡查记录、维修养护等台账记录，上海海防水利工程有限公司按约定完成了滩涂成陆储备土地看护工作，主要为日常巡检；零星维修、绿化养护，垃圾清理和防汛防台等。

根据评分标准，该指标满分 6 分，实际得分 6 分。

C14 滩涂成陆储备土地人员配置到位率：根据上海海防水利工程有限公司提供的 2018 年工作人员花名册，2018 年滩涂成陆储备土地看护工作实际配置 28 人，包括长兴潜堤 10 人，浦东基地 10 人，奉贤柘林塘 8 人，实际配置人数达到合同约定要求。

根据评分标准，该指标满分 3 分，实际得分 3 分。

C15 季度考核通过率：根据招标文件要求，市土储中心对 13 块储备地块看护工作按季度进行考核，但考核内容未细化且没有进行打分。根据滩涂成陆储备土地各区域的考核结果可知，长兴潜堤年度考核结果为 85.6 分，浦东基地年度考核结果为 85.1 分，奉贤柘林塘年度考核结果为 84.6 分，按照权重平均得到 2018 年度滩涂成陆储备土地考核分数为 85.1 分，未达到 90 分的要求。

根据评分标准，该指标满分 4 分，实际得分 2 分。

C16 突发事件处置及时率：根据滩涂成陆储备地块各区域的突发清楚记录可知，滩涂成陆储备地块在 2018 年看护工作中未发生突发情况。根据 13 块地块的突发事件报告可知，其他储备地块在 2018 年看护工作中，共发生两起突发事故，均处置及时。

根据评分标准，该指标满分 4 分，实际得分 4 分。

C21 土地侵占发生情况：根据第三方单位的工作小结、突发事件等相关记录，2018 年其他储备地块和滩涂成陆储备地块的看护工作中均未发生土地侵占现象。

根据评分标准，该指标满分 5 分，实际得分 5 分。

C22 整改完成情况：根据滩涂成陆地块的考核表和整改记录，浦东机场 1#、2#围区地块在第一季度考核中出现沉降观测工作不足的问题，在 11 月进行了专业检测，整改不够及时。奉贤柘林塘南滩地块在第一季度出现巡查养护台账记录不足的问题，在 4 月进行了整改，但是整改质量不高，导致这个问题在后续二、三、四季度考核中出现。

根据评分标准，该指标满分 6 分，实际得分 4 分。

C23 安全事故发生情况：根据第三方单位的工作小结、突发事件等相关记录，2018 年其他储备地块和滩涂成陆储备地块的看护工作中均未发生安全事故。

根据评分标准，该指标满分 5 分，实际得分 5 分。

C24 主管部门满意度：2018 年储备地块看护过程中，上海市土地储备中心按计划完成相应工作，看护期间未发生土地侵占和安全事故，按要求完成汛期准备工作，主管部门对市土储中心工作的满意度较高。

根据评分标准，该指标满分 4 分，实际得分 4 分。

C31 长效管理机制建立情况：根据访谈、档案资料及年度计划总结等情况，上海市土地储备中心每年年底均会对本年度的看护工作进行总结，及时更新完善本项目管理制度细则，为制定上海市储备土地看护管理办法做好前期调研。及时对动态数据库进行梳理，明确下一年看护范围，制定下一年的工作计划和要求，保障项目长期执行的效果。

根据评分标准，该指标满分 6 分，实际得分 6 分。

四、主要经验及做法、存在的问题和建议

（一）主要经验及做法

本项目的实施，保证了储备地块的管理有序及资产安全完整

在 2018 年项目实施过程中，上海海防水利工程有限公司通过在节假日加大巡逻力度，在游客进入多发地派专人值守等措施；上海房地产集团物业服务有限公司通过增设围栏、监控，配备警犬，增设 24 小时值班门岗等措施，及时劝阻外来人员进入储备土地，保证看护过程中突发事件处置及时，无安全事故、侵占破坏土地的行为，保证了储备地块的现场管理有序及资产安全完整。

（二）存在的问题

1. 部分合同考核条款不完善，部分支付金额未与考核结果挂钩

滩涂成陆储备土地看护合同中的考核条款存在以下问题：①合同中约定年度考核得分对照结算系数，与财务结算挂钩。其中 90-100

分，结算系数为 1；85-89 分，结算系数为 0.99；80-84 分，结算系数为 0.98 分；75-79 分，结算系数为 0.95；70-74 分，结算系数为 0.9；70 分以下，不合格。实际工作开展过程中，2018 年度滩涂成陆储备土地考核分数为 85.1 分，结算系数为 0.99，考核结算系数设置偏高。②合同未在违约责任中明确第三方服务单位对于考核结果不及时整改的惩罚措施。

滩涂成陆储备土地看护中的成陆土地管理工作合同约定支付金额与考核结果挂钩，但实际结算时，按照实际服务天数支付，支付金额未与考核结果挂钩。

2.项目单位的监管有所缺失，存在考核力度不强、第三方整改不够落实的情况

根据招标文件要求，市土储中心对 13 块储备地块看护工作按季度进行考核，但考核内容未细化且没有进行打分，考核力度不强，对其监管工作有所欠缺。

根据滩涂成陆地块的考核表和整改记录，浦东机场 1#、2#围区地块在第一季度考核中出现沉降观测工作不足的问题，在 11 月进行了专业检测，整改不够及时。奉贤柘林塘南滩地块在第一季度出现巡查养护台账记录不足的问题，在 4 月进行了整改，但是整改质量不高，导致这个问题在后续二、三、四季度考核中出现。项目单位对第三方整改时间和整改质量的监管有所缺失，第三方整改工作不够落实。

（三）建议和改进举措

1.合同中进一步明确考核条款，加强项目合同执行

针对滩涂成陆储备地块中的考核工作，在合同中明确整改质量要求、整改时间要求、对于整改不及时或整改不到位的惩罚措施等内容，加强对第三方的考核工作。同时根据往年的考核情况，综合本年度实

际难易程度，适当调整结算系数，避免结算系数过高。在年末资金结算时，应严格按照考核结果对应的结算系数进行支付。

2.项目单位需加大监管力度，督促第三方及时整改

项目单位应针对其他储备地块的考核工作，进一步明确考核范围，细化考核内容，诸如将内部管理细化为制度建设、人员落实、台账质量等，将看护工作细化为日常巡逻，防汛工作、违章处置等，明确评分标准并进行打分，加大对其的监管力度。

项目单位应进一步加强对第三方管护单位的监管力度，通过定期考核和不定期抽查相结合的方式监管，加大检查频率和力度，同时将整改工作纳入考核范围中，进一步加强对第三方整改工作的监管。项目单位在每次考核或检查结束后除及时向第三方服务单位提出整改要求外，要进一步督促其及时做好相应的整改工作，并保证整改质量，避免相同问题在后续考核中再次出现。

上海久信会计师事务所有限公司

2019年5月30日

附件：

附件 1：绩效评价指标体系与评分标准

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分	指标解释	评分标准
A 项目决策			12	10		
	A1 项目立项		6	6		
		A11 战略目标适应性	2	2	本指标考察项目是否能够支持部门目标的实现，是否符合发展政策和优先发展重点。	①项目与部门整体战略规划相适应，得 2 分；②项目与部门整体战略规划部分吻合，得 1 分；③项目与部门发展规划相矛盾，不得分。
		A12 立项依据充分性	2	2	本指标考察项目立项是否有相关项目指导文件，项目立项是否与指导文件要求相一致。	①立项有依据文件（政策依据/可行性依据/实证依据），符合国家相关法律法规、国民经济发展规划和党委政府决策，得 2 分；②依据有欠缺或不充分，得 1 分；③立项无依据，不得分。
		A13 项目立项规范性	2	2	本指标考察项目的申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核项目立项的规范情况。	①项目按规定的程序申请设立，提交的材料齐全，事前已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策等，得 2 分；②项目按规定的程序申请设立但是事前未经过可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策等，得 1 分；③项目立项的程序不规范，不得分。
	A2 项目目标		6	4		
		A21 绩效目标合理性	3	3	本指标考察项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际，用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。	①项目所要实现的产出计划充分支持项目立项所要解决的问题，得 1.5 分；②项目预期产出、结果符合正常的业绩水平，且产出计划足以支持项目申请的预算资金，得 1.5 分。
		A22 绩效指标明确性	3	1	本指标考察依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量，预算编制是否合理，用以反映和考核项目绩效目标的明细化情况。	①项目绩效目标细化，可分解为具体的绩效指标，得 1 分；②项目绩效指标清晰、可行、可考量，得 1 分。③细化到预算三层架构，配以明确的数量测算依据、单价和标准来源的，得 1 分。

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分	指标解释	评分标准
B 项目管理			32	25.2		
B1 投入管理			5	4.2		
		B11 预算执行率	5	4.2	本指标考察项目的预算执行情况。预算执行率=项目实际支出/项目预算金额*100%。	根据预算执行率评分:预算执行率=100%时,得满分;低于80%不得分,按实际执行率乘以权重分进行评分。
B2 财务管理			7	7		
		B21 资金管理制度健全性	2	2	本指标考察项目财务管理制度是否健全,是否得到有效执行。	①项目有专项资金管理制度或办法,得2分;②有资金管理制度或办法,但是没有指定专项资金管理办法,得1分;③没有资金管理制度或办法,不得分。
		B22 财务监控有效性	2	2	本指标考察项目实施单位是否为保障资金的安全、资金使用、规范运行而采取了必要的监控措施,用以反映和考核项目实施单位对资金运行的控制情况。	①制定或执行了相应的监控机制且组织开展了专项检查 and 抽查,得2分;②有相应的监督机制,但未开展专项检查和抽查,得1分;③无财务监督机制,不得分。
		B23 资金使用情况	3	3	本指标评价项目资金使用是否合规,以保障项目实施。	项目符合相关财务管理制度:设立了专账核算,资金使用流程规范、过程审批手续齐全,未发生违规发放、资金挪用等情况,得3分,发现一处扣1分,扣完为止。
B3 项目实施			20	14		
		B31 项目管理制度的健全性	3	3	本指标考察项目的业务管理制度是否健全,用以反映和考核业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。	①有完善的业务管理流程,得3分;②有业务管理流程,但是不够完善,得1.5分;③没有业务管理流程,不得分。
		B32 采购合规性	3	2	本指标考察是否按规定程序实施政府采购,选用的采购方式是否合适,是否按照规定要求签订合同	①项目按照规定程序实施政府采购,得1分;②项目选用合适的采购方式,得1分;③项目按照规定要求签订合同,得1分
		B33 工作计划完整性	3	3	本指标考察项目单位的项目计划内容是否完整	①项目单位对看护土地的内容、范围清晰,服务方的人员配置、工作量明确,得2分,有一项缺失,扣1分;②上述明确的内容列入招标文件中,得1分,否则不得分

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分	指标解释	评分标准
		B34 合同约定明确性	2	1	本指标考察合同要素是否齐全	①合同明确双方权利义务，得1分；②合同明确服务内容、服务期限、支付等条款，得1分；有1项不明确扣0.5分
		B35 合同执行有效性	2	1.5	本指标考察服务方是否按合同约定完成工作	①服务方按计划完成既定的工作量得1分，②服务方按计划进度完成合同内容，得1分；若进度有延期，采取相应措施保证项目实施，不扣分；存在1项不符合的情况扣0.5分
		B36 项目监管有效性	4	2	本指标考察项目单位项目实施过程中是否对服务方进行监管，考核和不定期抽查相结合	①项目单位对2个服务方进行一年四次的季度考核，各得1分；②项目单位对2个服务方的整改工作进行监管，各得1分
		B37 档案完整性	2	0.5	本指标考察项目档案的完整性	①服务方的服务工作记录、数据、报告整理完善，得1分，有1项不符合扣0.5分；②服务方及时将项目档案资料提交项目单位，得1分。
		B38 信息沟通有效性	1	1	本指标考察项目信息沟通管理是否执行有效，信息是否及时、有效的得到传达。	①项目的各方有明确顺畅的外部沟通渠道，得0.5分；②项目的各方有明确顺畅的内部沟通渠道，得0.5分。
C 项目绩效			56	52		
	C1 项目产出		30	28		
		C11 其他储备地块看护完成率	8	8	本指标考察13幅地块的日常看护工作是否完成	通过查阅服务方的台账及巡查记录，完成既定的工作任务，得6分，有一项工作未完成，扣1分，扣完为止；完成半年度和年度分析报告的编制，得2分，有一个报告未完成扣1分
		C12 其他储备地块人员配置到位率	5	5	本指标考察13幅地块的日常看护是否根据合同约定配置相应数量的人员	通过查阅服务方的人员花名册，实际配置人数达到合同约定要求，得5分，有一处人数不足，扣1分，扣完为止

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分	指标解释	评分标准
		C13 滩涂成陆储备土地看护完成率	6	6	本指标考察 3 个滩涂成陆地块的日常看护工作是否完成	通过查阅服务方的台账及巡查记录，完成既定的工作任务，得 4 分，有一项工作未完成，扣 1 分，扣完为止；完成季度和年度分析报告的编制，得 2 分，有一个报告未完成扣 1 分，扣完为止
		C14 滩涂成陆储备土地人员配置到位率	3	3	本指标考察 3 个滩涂成陆地块的日常看护是否根据合同约定配置相应数量的人员	通过查阅服务方的人员花名册，实际配置人数达到合同约定要求，得 3 分，有一处人数不足，扣 1 分，扣完为止
		C15 季度考核通过率	4	2	本指标考察 13 幅地块和 3 个滩涂成陆地块季度考核情况	通过查阅季度考核表，13 幅地块四个季度考核均通过，得 2 分，存在一次未通过，扣 0.5 分，扣完为止；3 个滩涂成陆地块年度平均 90 分以上，得 2 分，80-90 分得 1 分，低于 80 分不得分
		C16 突发事件处置及时率	4	4	本指标考察看护单位对突发事件的应急抢险的处置是否及时	通过查阅服务方的突发事件处置台账，及时，得 4 分，有一次不及时，扣 1 分，扣完为止
	C2 项目效益		20	18		
		C21 土地侵占发生情况	5	5	本指标考察，是否存在侵占、破坏土地权利等行为的发生	未发生土地侵占、破坏的情况，得 5 分，发生一次即不得分
		C22 整改完成情况	6	4	本指标考察是否及时完成考核反馈相关问题的整改，是否有收到有关部门讯期整改指令。	未收到有关部门整改指令，得 3 分，存在一次扣 1 分；考核结果整改及时，得 3 分，存在一处整改不及时，扣 1 分
		C23 安全事故发生情况	5	5	本指标考察是否发生过人员受伤、死亡等重大的安全事故	未发生过安全事故，得 5 分，存在一次即不得分
		C24 主管部门满意度	4	4	本指标考察主管部门对项目实施的满意程度，包括服务方工作开展情况、实施单位工作监管情况等	主管部门满意度 \geq 85%，得 4 分，低于 60%不得分，按照实际满意度计算得分
	C3 长效管理		6	6		

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分	指标解释	评分标准
		C31 长效管理机制建立情况	6	6	本指标考察项目是否建立了长效管理机制，保障项目长期执行的效果，例如：是否通过业务交流、数据收集、经验总结，为制定上海市储备土地看护管理办法做好前期调研；是否对动态数据库进行梳理，明确下一年看护的范围	通过访谈，项目通过业务交流、数据收集、经验总结，为制定上海市储备土地看护管理办法做好前期调研，得3分，及时对动态数据库进行梳理，明确下一年看护范围，得3分
	合计		100	87.2		

附件 2：社会调查汇总分析报告

社会调查汇总分析报告

由于本项目涉及的储备地块多在偏僻区域，附近多为海、河或工业企业，周边居民区较少，因此不开展问卷调查，仅对市规划资源局相关责任科室负责人、市土储中心业务相关负责人，第三方服务单位负责人开展访谈。

一、访谈提纲：

（一）上海市规划和自然资源局相关责任科室负责人访谈提纲

- 1.请简要介绍土地储备地块看护项目的基本情况。
- 2.请简要介绍项目立项背景及依据文件。
- 3.请简要介绍项目申报、设立、审核的程序及组织管理情况。
- 4.请简要谈谈目前项目的实施进展情况。
- 5.请简要谈谈项目设立的绩效目标以及实现情况。
- 6.本项目有没有长期管理机制及后续保障机制？
- 7.请简要介绍对上海市土地储备中心工作的满意度。
- 8.其他需要访谈了解的情况。

（二）上海市土地储备中心业务相关负责人访谈提纲

- 1.请简要谈谈目前项目的组织管理情况。
- 2.请简要谈谈目前项目的实施进展情况。
- 3.请简要谈谈目前项目的预算资金使用情况
- 4.请简要谈谈项目实施过程中如何对第三方进行监管和考核。
- 5.请简要谈谈项目设立的绩效目标以及实现情况。
- 6.请简要介绍项目开展过程中如何管理，沟通渠道是否畅通
- 7.本项目有没有长期管理机制及后续保障机制？

8.其他需要访谈了解的情况。

(三) 第三方服务单位负责人访谈提纲

- 1.请简要介绍项目开展的情况。
- 2.请简要介绍项目计划和项目完成情况。
- 3.请简要介绍项目开展过程中如何管理
- 4.请简要介绍项目实施效果如何保证。
- 5.请简要介绍项目的沟通渠道是否流畅。

二、访谈汇总分析报告

1.访谈对象与访谈内容

(1) 访谈对象

访谈对象包括市规划资源局相关责任科室负责人、市土储中心业务相关负责人，第三方服务单位负责人。

(2) 访谈内容

①市规划资源局相关责任科室负责人

项目立项背景、预算资金及执行情况、项目管理情况、项目计划及完成情况、项目执行效果、长效管理等方面的意见和建议。

②市土储中心业务相关负责人

项目立项背景、预算资金及执行情况、项目管理情况、项目计划及完成情况、项目执行效果、长效管理等方面的意见和建议。

③第三方服务单位负责人

项目开展情况、项目计划结果完成情况、项目过程管理情况、实施效果如何保证、项目开展过程中与主管部门沟通如何开展。访谈提纲见附录。

2.访谈类型与访谈方式

(1) 访谈类型:

标准化访谈

(2) 访谈实施方式

2019年4月项目组对项目单位采取上门访谈形式，上海市土地储备中心财务负责人，业务科室负责人参与访谈。2018年5月对第三方管护单位采取电话访谈。

3.访谈结果

项目单位根据《土地储备管理办法》《上海市土地储备办法》等文件，制定2018年储备土地看护工作内容和要求，根据2017年上海城市房地产估价有限公司出具的评估报告和《上海市海塘维修养护定额（试行）》，结合海塘管理和一次性设施设备投入的最低要求制定预算金额，通过政府采购确定第三方管护单位，签订管护合同。

项目单位明确项目实施的制度保障以及措施，从进度和质量两方面对项目实施把控，确保第三方管护单位的人员落实，制度落实，工作完成，保证储备土地的资产安全和管理有序；通过对第三方管护单位进行季度考核和季度巡查，加强质量监控和管理，提升看护质量。

第三方管护单位按照招投标和文件约定，落实相关人员、设备，制定相关制度和考核要求，建立日常巡查、养护维修等工作台账，通过巡逻，值班，完善技防措施等方式对储备地块进行管护管理，有效劝阻外来人员进入储备土地，防止侵占、破坏土地储备权利等行为的发生。

附件 3：工作底稿

A11 “战略目标适应性”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察项目是否能够支持部门目标的实现，是否符合发展政策和优先发展重点。
指标权重	指标权重：2
评价标准	指标标杆值：与部门整体战略规划相适应
	指标标杆值依据：《上海市预算绩效管理实施办法》（沪财绩〔2014〕22 号）
	评分细则：①项目与部门整体战略规划相适应，得 2 分；②项目与部门整体战略规划部分吻合，得 1 分；③项目与部门发展规划相矛盾，不得分。
数据来源	与项目相关的政策、决策文件；项目业务文件
评价结果	指标评分计算过程及依据：本项目符合上海市土地储备中心“根据本市城乡总体规划、土地利用总体规划和市场需求，适时收购、储备土地，承担本市土地储备事务性工作”和“对收购、储备的土地组织前期开发和管理，做好储备土地的管护及供应的准备工作”等相关部门职能，与部门整体规划相适应。
	指标得分：2

日期：2019 年 5 月 30 日

A12 “立项依据充分性”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察项目立项是否有相关项目指导文件，项目立项是否与指导文件要求相一致。
指标权重	指标权重：2
评价标准	指标标杆值：项目的申请、设立过程符合相关要求
	指标标杆值依据：《上海市预算绩效管理实施办法》（沪财绩〔2014〕22号）
	指标评分细则：①立项有依据文件（政策依据/可行性依据/实证依据），符合国家相关法律法规、国民经济发展规划和党委政府决策，得2分；②依据有欠缺或不充分，得1分；③立项无依据，不得分。
数据来源	与项目相关的政策、决策文件；项目业务文件
评价结果	指标评分计算过程及依据：2018年上海市土地储备地块看护项目与《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《上海市土地储备办法》（上海市人民政府令2004年第25号）等法律法规要求相符，项目立项依据充分。
	指标得分：2

日期：2019年5月30日

A13 “立项依据充分性”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察项目的申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核项目立项的规范情况。
指标权重	指标权重：2
评价标准	指标标杆值：项目的申请、设立过程符合相关要求
	指标标杆值依据：《上海市预算绩效管理实施办法》（沪财绩〔2014〕22号）
	指标评分细则：①项目按规定的程序申请设立，提交的材料齐全，事前已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策等，得2分；②项目按规定的程序申请设立但是事前未经过可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策等，得1分；③项目立项的程序不规范，不得分。
数据来源	与项目相关的政策、决策文件；项目业务文件
评价结果	指标评分计算过程及依据：项目单位根据市财政、市规土资源局相关规定进行立项，设立项目所提交的文件、材料符合项目相关性和相关政策文件，立项决策流程明确，前期程序齐全。
	指标得分：2

日期：2019 年 5 月 30 日

A21 “绩效目标合理性”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际，用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。
指标权重	指标权重：3
评价标准	指标标杆值：绩效目标设定依据充分，符合客观实际
	指标标杆值依据：《上海市预算绩效管理实施办法》（沪财绩〔2014〕22号）
	指标评分细则：①项目所要实现的产出计划充分支持项目立项所要解决的问题，得 1.5 分；②项目预期产出、结果符合正常的业绩水平，且产出计划足以支持项目申请的预算资金，得 1.5 分。
数据来源	与项目相关的政策、决策文件;项目业务文件
评价结果	指标评分计算过程及依据：项目单位填写完整的绩效目标申报表，申报表清晰完整的描述了项目概况、设立必要性、实施计划、绩效目标等内容，项目总目标与项目需解决的问题相挂钩，项目计划实施内容充分支持项目总目标，项目产出计划符合客观实际需要且安排合理。
	指标得分： 3

日期：2019 年 5 月 30 日

A22 “绩效指标明确性”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量，预算编制是否合理，用以反映和考核项目绩效目标的明细化情况。
指标权重	指标权重：3
评价标准	指标标杆值：绩效指标清晰、细化、可衡量
	指标标杆值依据：《上海市预算绩效管理实施办法》（沪财绩〔2014〕22号）
	指标评分细则：①项目绩效目标细化，可分解为具体的绩效指标，得1分；②项目绩效指标清晰、可行、可考量，得1分。③细化到预算三层架构，配以明确的数量测算依据、单价和标准来源的，得1分。
数据来源	与项目相关的政策、决策文件；项目业务文件
评价结果	指标评分计算过程及依据：申报表中项目绩效目标细化、清晰、可考量，但如业务交流培训指标、典型性指标与项目内容、预算等匹配度不高，扣1分；申报表中申报的预算金额和项目实际预算不一致，且仅列明13块储备地块的预算明细，包括单价、数量、依据等，未列明滩涂成陆土地的预算明细和测算依据、单价和标准来源等内容，扣1分。项目预算有明确的测算依据，其中13块储备地块的预算金额系根据2017年6月上海城市房地产估价有限公司根据每块地的面积以及看管成本测算而出；滩涂成陆储备土地的预算金额根据《上海市海塘维修养护定额（试行）》文件结合海塘管理和一次性设施设备投入的最低要求测算得出。
	指标得分：1

日期：2019年5月30日

B11“预算执行率”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	计算公式：预算执行率=实际支出/调整后预算资金×100%。用以反映项目预算执行的进度。
指标权重	指标权重：5
评价标准	指标标杆值：100%
	指标标杆值依据：市财政绩效管理要求
	指标评分细则：根据预算执行率评分：预算执行率=100%时，得满分；低于 80%不得分，按实际执行率乘以权重分进行评分。
数据来源	预算单位财务项目资金拨入支出明细帐及财务原始资料
评价结果	指标评分计算过程及依据：2018 年上海市土地储备地块看护项目预算金额为 2,242.05 万元。截止至 2018 年 12 月 31 日，项目实际支出 2,169.37 万元，预算执行率 96.95%。根据评分标准，本指标得分 = $[20\%-(1-96.76\%)]/20\%\times 5=4.2$ 分。
	指标得分： 4.2

日期：2019 年 5 月 30 日

B21“资金管理制度健全性”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察项目财务管理制度是否健全，是否得到有效执行。
指标权重	指标权重：2
评价标准	指标标杆值：财务管理制度健全
	指标标杆值依据：相关法律、法规和财务制度规定
	指标评分细则：①项目有专项资金管理制度或办法，得 2 分；②有资金管理制度或办法，但是没有指定专项资金管理办法，得 1 分；③没有资金管理制度或办法，不得分。
数据来源	财务管理制度
评价结果	指标评分计算过程及依据：上海市土地储备中心建立《上海市土地储备中心大额资金使用管理办法》，《上海市土地储备中心储备土地日常管理办法》等财务管理制度，从预算决算控制、经费使用管理、经费报销等各个方面来规范财政经费的使用和管理。
	指标得分： 2

日期：2019 年 5 月 30 日

B22“财务监控有效性”评价底稿

项目名称：**2018年上海市土地储备地块看护**

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察项目实施单位是否为保障资金的安全、资金使用、规范运行而采取了必要的监控措施，用以反映和考核项目实施单位对资金运行的控制情况。
指标权重	指标权重：2
评价标准	指标标杆值：采取了必要的监控措施
	指标标杆值依据：相关法律、法规和财务制度规定
	指标评分细则：①制定或执行了相应的监控机制且组织开展了专项检查和抽查，得2分；②有相应的监督机制，但未开展专项检查和抽查，得1分；③无财务监督机制，不得分。
数据来源	预算编制说明、财务资金明细帐及原始凭证、审核结算单
评价结果	指标评分计算过程及依据：本项目2017年储备土地看护费用由市规划资源局拨付给市土储中心，市土储中心转拨至上海地产（集团）有限公司。本项目2018年储备土地看护费用采用财政直接支付的方式，由市土储中心提起财政资金使用申请、支付依据凭证，经主管部门审核，报市财政审批并国库直接拨付至供应商账户。
	指标得分：2

日期：2019年5月30日

B23 “资金使用情况”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标评价项目资金使用是否合规，以保障项目实施。
指标权重	指标权重：3
评价标准	指标标杆值：资金使用合规
	指标标杆值依据：财务管理制度
	指标评分细则：项目符合相关财务管理制度：设立了专账核算，资金使用流程规范、过程审批手续齐全，未发生违规发放、资金挪用等情况，得 3 分，发现一处扣 1 分，扣完为止。
数据来源	财务管理制度、财务明细账等
评价结果	指标评分计算过程及依据：本项目财务管理制度健全，实行专账核算，资金拨付有完整的审批流程，符合合同约定的支付方式，不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。其中其他储备地块按照合同价支付，滩涂成陆储备地块按照专业审价机构出具的审价金额结算。
	指标得分：3

日期：2019 年 5 月 30 日

B31 “项目管理制度健全性”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察项目的业务管理制度是否健全，用以反映和考核业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。
指标权重	指标权重：3
评价标准	指标标杆值：健全
	指标标杆值依据：业务管理制度健全
	指标评分细则：①有完善的业务管理流程，得 3 分；②有业务管理流程，但是不够完善，得 1.5 分；③没有业务管理流程，不得分。
数据来源	内部管理制度等
评价结果	指标评分计算过程及依据：上海土地储备中心在招投标和合同中明确项目管理流程，包括工作例会、定期巡查、台账检查、工作考核等方式对管护单位实施监督和管理，并建立工作联络和应急机制，及时发现和处置问题，保证工作的完成成效。同时第三方管护单位根据看护工作实际情况，制定了如《储备土地消防管理制度》、《储备土地现场门卫值班制度》和《储备土地安全奖惩制度》等制度，保证看护工作顺利进行。
	指标得分：3

日期：2019 年 5 月 30 日

B32 “采购合规性”评价底稿

项目名称：**2018年上海市土地储备地块看护**

项目单位：**上海市土地储备中心**

评价单位：**上海久信会计师事务所有限公司**

指标解释	本指标考察是否按规定程序实施政府采购，选用的采购方式是否合适，是否按照规定要求签订合同
指标权重	指标权重： 3
评价标准	指标标杆值： 采购合规、需求明确、执行有效
	指标标杆值依据： 《政府采购法》相关规定
	指标评分细则： ①项目按照规定程序实施政府采购，得1分；②项目选用合适的采购方式，得1分；③项目按照规定要求签订合同，得1分
数据来源	政府采购规范流程，招投标文件，中标通知书等
评价结果	指标评分计算过程及依据： 2015年11月，上海市储备土地中心自行与上海地产（集团）有限公司签订了《储备土地委托管理合同》，约定2016年1月1日起至2017年12月31日止，由上海地产（集团）有限公司对本市方泰镇地块等13幅地块进行管理。2017年储备土地日常看护项目未通过政府采购选择第三方看护机构，扣1分；2018年上海市储备土地中心按规定程序实施政府采购，并签订合同。
	指标得分： 2

日期：**2019年5月30日**

B33 “工作计划完整性”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察项目单位的项目计划内容是否完整
指标权重	指标权重：3
评价标准	指标标杆值：工作计划完整、清晰
	指标标杆值依据：项目立项申请、预算批复、工作计划等
	指标评分细则：①项目单位对看护土地的内容、范围清晰，服务方的人员配置、工作量明确，得 2 分，有一项缺失，扣 1 分；②上述明确的内容列入招标文件中，得 1 分，否则不得分
数据来源	项目立项申请、预算批复、工作计划等
评价结果	指标评分计算过程及依据：项目单位在合同和招投标文件中详细规定了滩涂成陆土地地块和其他储备地块的工作内容，范围，人员配置等，计划完整、清晰。
	指标得分：3

日期：2019 年 5 月 30 日

B34“合同约定明确性”评价底稿

项目名称：2018年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察合同要素是否齐全
指标权重	指标权重：2
评价标准	指标标杆值：合同管理与执行合理、有效
	指标标杆值依据：合同、招投标文件有关要求
	指标评分细则：①合同明确双方权利义务，得1分；②合同明确服务内容、服务期限、支付等条款，得1分。
数据来源	相关实施内容、招投标文件、项目合同等
评价结果	<p>指标评分计算过程及依据：其它储备地块看护合同和滩涂成陆储备土地看护合同中明确双方义务，包括对第三方的看护范围、看护要求，对项目单位的监管考核、验收审价要求等，合同明确双方权利义务、同时明确服务内容、服务期限、支付等条款。滩涂成陆储备土地看护合同中的考核条款存在以下问题：①合同中约定年度考核得分对照结算系数，与财务结算挂钩。其中90-100分，结算系数为1；85-89分，结算系数为0.99；80-84分，结算系数为0.98分；75-79分，结算系数为0.95；70-74分，结算系数为0.9；70分以下，不合格。实际工作开展过程中，2018年度滩涂成陆储备土地考核分数为85.1分，结算系数为0.99，考核结算系数设置偏高，扣1分。②合同未在违约责任中明确第三方服务单位对于考核结果不及时整改的惩罚措施，扣1分。</p>
	指标得分：1分

日期：2019年5月30日

B35“合同执行有效性”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察服务方是否按合同约定完成工作
指标权重	指标权重：2
评价标准	指标标杆值：合同执行有效
	指标标杆值依据：合同、招投标文件有关要求
	指标评分细则：①服务方按计划完成既定的工作量得 1 分，②服务方按计划进度完成合同内容，得 1 分；若进度有延期，采取相应措施保证项目实施，不扣分；存在 1 项不符合的情况扣 0.5 分
数据来源	相关实施内容、招投标文件、项目合同等
评价结果	指标评分计算过程及依据：上海房地集团物业服务有限公司和上海海防水利工程有限公司基本按照合同要求完成维修保养、防汛防台等相关工作，并做好巡查、养护、维修台账；项目单位按照合同约定进行资金拨付，合同执行基本有效。其中滩涂成陆储备土地看护中的成陆土地管理工作合同约定支付金额与考核结果挂钩，但实际结算时，按照实际服务天数支付，支付金额未与考核结果挂钩，扣 0.5 分。
	指标得分：1.5 分

日期：2019 年 5 月 30 日

B36“项目监管有效性”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察项目单位项目实施过程中是否对服务方进行监管，考核和不定期抽查相结合
指标权重	指标权重 4
评价标准	指标标杆值：项目监管有效
	指标标杆值依据：合同、招投标文件有关要求
	指标评分细则：①项目单位对 2 个服务方进行一年四次的季度考核，各得 1 分；②项目单位对 2 个服务方的整改工作进行监管，各得 1 分。
数据来源	相关实施内容、考核记录等
评价结果	指标评分计算过程及依据：根据招标文件要求，市土储中心对 13 块储备地块看护工作按季度进行考核，但考核内容未细化且没有进行打分，考核力度不强，对其监管工作有所欠缺，扣 1 分。根据滩涂成陆地块的考核表和整改记录，浦东机场 1#、2#围区地块在第一季度考核中出现沉降观测工作不足的问题，在 11 月进行了专业检测，整改不够及时。奉贤柘林塘南滩地块在第一季度出现巡查养护台账记录不足的问题，在 4 月进行了整改，但是整改质量不高，导致这个问题在后续二、三、四季度考核中再次出现。项目单位对第三方整改时间和整改质量的监管有所缺失，扣 1 分
	指标得分：2

日期：2019 年 5 月 30 日

B37“档案完整性”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察项目档案的完整性
指标权重	指标权重：2
评价标准	指标标杆值：第三方档案记录完整，及时提交项目单位
	指标标杆值依据：合同、招投标文件有关要求
	指标评分细则：①服务方的服务工作记录、数据、报告整理完善，得 1 分； ②服务方及时将项目档案资料提交项目单位，得 1 分；存在 1 项不符合，扣 0.5 分
数据来源	相关台账记录，考核表等
评价结果	指标评分计算过程及依据：第三方管护单位对于日常巡查、维修保养、突发情况、日常检测等均有相应的工作记录，计划和总结。在查阅季度考核表和巡查、维修保养等日常工作台账后发现，奉贤柘林塘南滩地块巡查养护台账记录不完整，扣 0.5 分，且第三方管护单位均未及时将项目资料提交给上海市土地储备中心归档，扣 1 分。
	指标得分：0.5

日期：2019 年 5 月 30 日

B38“信息沟通有效性”评价底稿

项目名称：**2018年上海市土地储备地块看护**

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察项目信息沟通管理是否执行有效，信息是否及时、有效的得到传达。
指标权重	指标权重：1
评价标准	指标标杆值：合同执行有效
	指标标杆值依据：合同、招投标文件有关要求
	指标评分细则：①项目的各方有明确顺畅的外部沟通渠道，得0.5分；②项目的各方有明确顺畅的内部沟通渠道，得0.5分。
数据来源	访谈第三方单位和项目单位负责人
评价结果	指标评分计算过程及依据：通过访谈了解到，第三方单位和项目单位建立了工作联络和应急机制，通过工作例会定期汇报工作情况，对于突发情况能及时上报，沟通聚到顺畅，信息传达及时、有效。
	指标得分：1分

日期：2019年5月30日

C11 “其他储备地块看护完成率”评价底稿

项目名称：**2018年上海市土地储备地块看护**

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察 13 幅地块的日常看护工作是否完成
指标权重	指标权重：8
评价标准	指标标杆值：100%
	指标标杆值依据：项目建设计划、预算安排及合同
	评分标准：通过查阅服务方的台账及巡查记录，完成既定的工作任务，得 6 分，有一项工作未完成，扣 1 分，扣完为止；完成半年度和年度分析报告的编制，得 2 分，有一个报告未完成扣 1 分
数据来源	投标要求、工作计划及小结等
评价结果	指标评分计算过程及依据：根据上海房地集团物业服务有限公司提供的半年度工作汇报和土地储备中心的考核记录等，上海房地集团物业服务有限公司编制了半年度和年度的工作计划和工作小结，同时按约定完成了 13 幅地块的看护工作，内容主要为设施的日常维修维护、绿化养护、防火防尘、垃圾处理、防汛防台、应急处置等，及其他零星工程。
	指标得分： 8

日期：2019 年 5 月 30 日

C12“其他储备地块人员配置到位率”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察 13 幅地块的日常看护是否根据合同约定配置相应数量的人员
指标权重	指标权重：5
评价标准	指标标杆值：100%
	指标标杆值依据：项目建设计划、预算安排及合同
	评分标准：通过查阅服务方的人员花名册，实际配置人数达到合同约定要求，得 5 分，有一处人数不足，扣 1 分，扣完为止
数据来源	投标要求、第三方单位花名册
评价结果	指标评分计算过程及依据：根据上海房地集团物业服务有限公司提供的 2018 年地块看护人员花名册，2018 年其他储备地块看护工作实际配置 120 人，包括项目经理 1 人，金泽地块 10 人，南洋泾路地块 8 人，塘祁路地块 9 人，宝钢钢管厂地块 8 人，石龙路地块 8 人，百联煤业地块 8 人，煤场地块 8 人，定海 121 地块 10 人，杨高路 1900 号地块 8 人，安亭地块 9 人，方泰镇地块 8 人，徐泾镇京华路地块 8 人，中电投地块 17 人，实际配置人数均达到合同和招投标要求。
	指标得分： 5

日期：2019 年 5 月 30 日

C13“滩涂成陆储备土地看护完成率”评价底稿

项目名称：**2018年上海市土地储备地块看护**

项目单位：**上海市土地储备中心**

评价单位：**上海久信会计师事务所有限公司**

指标解释	本指标考察 3 个滩涂成陆地块的日常看护工作是否完成
指标权重	指标权重：6
评价标准	指标标杆值：100%
	指标标杆值依据：项目建设计划、预算安排及合同
	评分标准：通过查阅服务方的台账及巡查记录，完成既定的工作任务，得 4 分，有一项工作未完成，扣 1 分，扣完为止；完成季度和年度分析报告的编制，得 2 分，有一个报告未完成扣 1 分，扣完为止
数据来源	投标要求、工作计划及小结
评价结果	指标评分计算过程及依据：根据上海海防水利工程有限公司提供的月度工作总结、巡查记录、维修保养等台账记录，上海海防水利工程有限公司按约定完成了滩涂成陆储备土地看护工作，主要为：日常巡检；零星维修、绿化养护，垃圾清理和防汛防台等。
	指标得分： 6

日期：2019 年 5 月 30 日

C14“滩涂成陆储备土地人员配置到位率”评价底稿

项目名称：**2018年上海市土地储备地块看护**

项目单位：**上海市土地储备中心**

评价单位：**上海久信会计师事务所有限公司**

指标解释	本指标考察 3 个滩涂成陆地块的日常看护是否根据合同约定配置相应数量的人员
指标权重	指标权重： 3
评价标准	指标标杆值： 100%
	指标标杆值依据：项目建设计划、预算安排及合同
	评分标准：通过查阅服务方的人员花名册，实际配置人数达到合同约定要求，得 3 分，有一处人数不足，扣 1 分，扣完为止
数据来源	投标要求、第三方单位花名册
评价结果	指标评分计算过程及依据：根据上海海防水利工程有限公司提供的 2018 年工作人员花名册， 2018 年滩涂成陆储备土地看护工作实际配置 28 人，包括长兴潜堤 10 人，浦东基地 10 人，奉贤柘林塘 8 人，实际配置人数达到合同约定要求。
	指标得分： 3

日期：**2019年5月30日**

C15“季度考核通过率”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察 13 幅地块和 3 个滩涂成陆地块季度考核情况
指标权重	指标权重：4
评价标准	指标标杆值：100%
	指标标杆值依据：招投标文件、合同
	评分标准：通过查阅季度考核表，13 幅地块四个季度考核均通过，得 2 分，存在一次未通过，扣 0.5 分，扣完为止；3 个滩涂成陆地块年度平均 90 分以上，得 2 分，80-90 分得 1 分，低于 80 分不得分
数据来源	投标要求、考核记录等
评价结果	指标评分计算过程及依据：根据招标文件要求，市土储中心对 13 块储备地块看护工作按季度进行考核，但考核内容未细化且没有进行打分，扣 1 分。根据滩涂成陆储备土地各区域的考核结果可知，长兴潜堤年度考核结果为 85.6 分，浦东基地年度考核结果为 85.1 分，奉贤柘林塘年度考核结果为 84.6 分，按照权重平均得到 2018 年度滩涂成陆储备土地考核分数为 85.1 分，未达到 90 分的要求，扣 1 分。
	指标得分： 2

日期：2019 年 5 月 30 日

C16“突发事件处置及时率”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察看护单位对突发事件的应急抢险的处置是否及时
指标权重	指标权重：4
评价标准	指标标杆值：处置及时
	指标标杆值依据：项目建设计划、预算安排及合同
	评分标准：通过查阅服务方的突发事件处置台账，及时，得 4 分，有一次不及时，扣 1 分，扣完为止
数据来源	投标要求、工作计划及小结
评价结果	指标评分计算过程及依据：根据滩涂成陆储备地块各区域的突发清楚记录可知，滩涂成陆储备地块在 2018 年看护工作中未发生突发情况。根据 13 块地块的突发事件报告可知，其他储备地块在 2018 年看护工作中，共发生两起突发事故，处置及时。
	指标得分： 4

日期：2019 年 5 月 30 日

C21 “土地侵占发生情况”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察，是否存在侵占、破坏土地权利等行为的发生
指标权重	指标权重：5
评价标准	指标标杆值：100%
	指标标杆值依据：项目绩效目标
	评分标准：未发生土地侵占、破坏的情况，得 5 分，发生一次即不得分
数据来源	工作小结、巡查记录、考核表等
评价结果	指标评分计算过程及依据：根据第三方单位的工作小结、突发事件等相关记录，2018 年其他储备地块和滩涂成陆储备地块的看护工作中均未发生土地侵占现象。
	指标得分：5

日期：2019 年 5 月 30 日

C22“整改完成情况”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察是否及时完成考核反馈相关问题的整改，是否有收到有关部门汛期整改指令。
指标权重	指标权重：6
评价标准	指标标杆值：整改及时，未收到有关部门汛期整改指令
	指标标杆值依据：项目绩效目标
	评分标准：未收到有关部门整改指令，得 3 分，存在一次扣 1 分；考核结果整改及时，得 3 分，存在一处整改不及时，扣 1 分
数据来源	考核表、整改记录等
评价结果	指标评分计算过程及依据：根据滩涂成陆地块的考核表和整改记录，浦东机场 1#、2#围区地块在第一季度考核中出现沉降观测工作不足的问题，在 11 月进行了专业检测，整改不够及时，扣 1 分。奉贤柘林塘南滩地块在第一季度出现巡查养护台账记录不足的问题，在 4 月进行了整改，但是整改质量不高，导致这个问题在后续二、三、四季度考核中再次出现，扣 1 分。
	指标得分：4

日期：2019 年 5 月 30 日

C23“安全事故发生情况”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察是否发生过人员受伤、死亡等重大的安全事故
指标权重	指标权重：5
评价标准	指标标杆值：未发生安全事故
	指标标杆值依据：项目绩效目标
	评分标准：未发生过安全事故，得 5 分，存在一次即不得分
数据来源	访谈第三方单位负责人，查阅安全事故记录等
评价结果	指标评分计算过程及依据：根据第三方单位的工作小结、突发事件等相关记录，2018 年其他储备地块和滩涂成陆储备地块的看护工作中均未发生安全事故。
	指标得分：5

日期：2019 年 5 月 30 日

C24“主管部门满意度”评价底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察主管部门对项目实施的满意程度，包括服务方工作开展情况、实施单位工作监管情况等
指标权重	指标权重：4
评价标准	指标标杆值：主管部门满意度 $\geq 85\%$
	指标标杆值依据：项目绩效目标
	评分标准：主管部门满意度 $\geq 85\%$ ，得 4 分，低于 60%不得分，按照实际满意度计算得分
数据来源	访谈主管部门相关负责人
评价结果	指标评分计算过程及依据：2018 年储备地块看护过程中，上海市土地储备中心按计划完成相应工作，看护期间未发生土地侵占和安全事故，按要求完成汛期准备工作，主管部门对市土储中心工作的满意度较高。
	指标得分：4

日期：2019 年 5 月 30 日

C31“长效管理机制评价”底稿

项目名称：2018 年上海市土地储备地块看护

项目单位：上海市土地储备中心

评价单位：上海久信会计师事务所有限公司

指标解释	本指标考察项目是否建立了长效管理机制，保障项目长期执行的效果，例如：是否通过业务交流、数据收集、经验总结，为制定上海市储备土地看护管理办法做好前期调研；是否对动态数据库进行梳理，明确下一年看护的范围
指标权重	指标权重：6
评价标准	指标标杆值：健全
	指标标杆值依据：项目绩效目标
	评分标准：通过访谈，项目通过业务交流、数据收集、经验总结，为制定上海市储备土地看护管理办法做好前期调研，得 3 分，及时对动态数据库进行梳理，明确下一年看护范围，得 3 分
数据来源	访谈记录，档案材料等
评价结果	指标评分计算过程及依据：根据访谈、档案资料及年度计划总结等情况，上海市土地储备中心每年年底均会对本年度的看护工作进行总结，及时更新完善本项目管理制度细则，为制定上海市储备土地看护管理办法做好前期调研。及时对动态数据库进行梳理，明确下一年看护范围，制定下一年的工作计划和要求，保障项目长期执行的效果。
	指标得分：6

日期：2019 年 5 月 30 日