

2024

为强化绩效管理责任，提高财政资源配置效率和使用效益，根据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）有关要求，深圳市光明区财政局（以下简称“我局”）对2024年度“专项债券项目资金”项目开展部门评价，评价报告内容如下：

一、基本情况

（一）项目概况

1. 项目背景

2022年6月，深圳市政府印发了《关于进一步促进深圳工业经济稳增长提质量的若干措施》，提出研究推动“工业上楼”新模式。“工业上楼”主要是指让企业在高层楼房中进行工业生产的新型产业空间模式，在不改变工业用地性质的前提下，提升楼宇的容积率，建设高度超过24米，或者楼宇楼层数达到6层及以上的工业厂房，重点吸引以新一代信息技术为核心的高端制造业，具有“精密小轻”、高环保、低能耗的特点。由于企业生产的设备体型较大，对厂房承重要求高，普通工业厂房的高楼层承重能力有限。且深圳已有“工业上楼”试点项目，楼层的设计都是根据工业生产的需求而设计。

本项目开发建设是为了落实“工业上楼”战略部署，打造“垂直工厂”，为深圳市高端制造业提供高品质生产空间。

2. 项目主要内容及实施情况

本次债券资金旨在帮助推动光明区建设高端科技产业制造基地，为光明区提供高端的产业空间。项目包含 2 个子项目，分别是光明区塘家智能制造产业园项目、光明区东坑半导体产业园项目。各项目建设内容及实施情况如下：

（1）光明区塘家智能制造产业园项目

光明区塘家智能制造产业园项目（以下简称“塘家产业园项目”）。本项目位于光明区凤凰街道塘家社区，项目东临塘家大道、南临光侨路、西临科农路、北临区间路。

本项目是由深圳市光明区建设发展集团有限公司（以下简称“光明建发集团”）与深圳市凤凰塘家股份合作公司（以下简称“塘家股份公司”）进行合作开发。项目用地面积 34,621.48 平方米。根据项目地块规划设计方案，项目容积率为 3.77。

项目于 2024 年 8 月开始动工建设，截至 2024 年 12 月 31 日，项目工程灌注桩完成 100%、管桩完成 100%，桩基工程整体完成，正在大力组织推进土方作业，预计 2027 年完成竣工验收。

（2）光明区东坑半导体产业园项目

光明区东坑半导体产业园项目（以下简称“东坑产业园项目”）。本项目位于光明区凤凰街道东坑社区，项目东临凤归路、西临东明大道、南临东坑水。

本项目是由光明建发集团与深圳市凤凰东坑股份合作公司（以下简称“东坑股份公司”）进行合作开发。开发建设用地面

积为 39,258 平方米，根据项目地块规划设计方案，项目容积率为 3.67。

本项目为合作开发项目，合作开发方案为东坑股份公司提供土地，光明建发集团全资子公司深圳市元安投资开发有限公司提供资金和技术支持进行物业开发，然后对开发物业按约定的比例进行分配的开发模式。

项目于 2024 年 8 月开始动工建设，截至 2024 年 12 月 31 日，工程桩完成 100%，正在大力组织推进土方作业，预计 2027 年完成竣工验收。

3. 项目资金投入和使用情况

本次深圳市光明区楼村“工业上楼”试点产业园区配套基础设施项目 2024 年资金投入 23,595.77 万元，其中专项债券资金投入 20,000.00 万元，专项债券资金支付率 100%。各项目 2024 年投资情况如下：**光明区塘家智能制造产业园项目建设投入资金 10,731.44 万元，专项债投入资金 9,500.00 万元。光明区东坑半导体产业园项目建设投入资金 12,864.33 万元，专项债投入资金 10,500.00 万元。**

（二）项目绩效目标

1. 年度目标

通过发行专项债券资金，完成 2 个产业园区 2024 年度建设任务。本年度计划完成土方工程形象进度 60%，桩基工程形象进度 70%。

2. 绩效指标

2024 年我局将“专项债券项目资金”项目纳入预算绩效管理，针对本项目单独设置绩效目标。从投入、产出、效益等角度设置相关绩效指标，整体符合绩效目标表设置要求，项目绩效指标情况如下：

表 1-2 项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出	数量	主体结构工程形象进度	80%
	质量	施工总承包单位资质达标率	100%
	时效	工程进度达标率	100%
	成本	融资利率	≤ 3.6%
效益	社会效益	解决就业人数	≥ 100 人
满意度	服务对象满意度	建设工程对周边环境的影响	满足环保部门要求

二、绩效评价工作开展情况

（一）绩效评价目的与原则

根据《深圳市政府专项债券项目资金绩效管理实施办法（试行）》，为加强政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，按照《深圳市财政局关于开展区级专项债券项目重点绩效评价工作的通知》要求，全面收集整理评价基础数据资料，了解项目资金投资和使用的合理性、合规性以及达成预期目标情况等，系统开展绩效自评工作，及时梳理项目实施、管理过程中存在的问题，为后续项目长效管理提供借鉴及参考。

绩效评价遵循科学公正的原则，运用科学合理的方法，按照

规范的程序，对项目绩效进行客观、公正的反映。绩效评价采用成本效益分析法（投入与产出、效益关联性分析）、比较法（实施情况与绩效目标比较）、因素分析法（综合分析影响绩效目标实现、实施效果的内外部因素）等方法。

（二）绩效评价结果与分析

本次深圳市光明区楼村“工业上楼”试点产业园区配套基础设施项目自评分数 100 分，自评等级为“优”。

三、主要经验及做法

（一）聚焦超高清与节能产业，管理出色荣获光明区十优。光明区塘家智能制造产业园项目产业定位为超高清视频显示产业和安全节能环保产业，为定制化及高通用性厂房，整体采用大柱跨、高荷载设计，生产厂房首层层高突破至 8 米，同时，独栋设置仓库，并考虑三废处理预留，拟打造满足超高清视频及安全节能环保产业需求的通用型智能产业园。项目开工以来，通过现场的精细化管理，以及提前科学谋划场地扬尘防治措施布置，规范化安装喷淋、雾炮杆等设施，并对原有场外施工便道采用铺设路基板、加设钢板、加装围挡喷淋头等措施，确保行车道路保湿保洁，在检查时受到了区主管部门的肯定和表扬，荣获光明区 2024 年 8 月十优工地评定。

（二）产业多元融合，安全用电智能技术守护建设安全。光明区东坑半导体产业园项目产业定位为半导体与集成电路产业，为定制化及高通用性厂房，整体采用大底盘、大柱跨、高荷载，采用防微振（振动源减振、建筑物减振、设备基础减振）措施，

生产厂房 1-3 层层高突破至 8 米，同时，独栋设置氢气站、仓库、废水处理站等，并考虑三废处理预留，拟打造产业用房、产业配套设施、生态空间等多元功能为一体的现代化半导体科创产业园区。项目积极引入安全用电智能技术，切实保障项目用电安全，通过采用集自动重合闸功能、安全用电模块等于一体的智能开关，该开关具有发明专利，其核心功能为自动检测线路故障，短路后迅速隔离漏电电流，可为有致命危险的人身触电提供主动保护，有效杜绝用电火灾、工人触电等事故，把安全风险隐患降到最低。

（三）**BIM 技术助力项目，精准助力施工管理与实施。**两个项目都充分利用了 BIM 技术，将传统的二维图纸转化为三维可视化模型，并结合施工进度计划，实现了支护桩、工程桩以及土方开挖施工模拟动画。通过三维动画模拟，将复杂的施工工艺和流程可视化直观呈现给施工人员；将 BIM 模型与施工进度计划关联，进行 4D 施工模拟，直观展示项目整体进度和各阶段关键节点，为项目管理者提供决策依据；根据施工模拟结果，科学组织、合理安排人力、物力和机械设备，避免资源浪费和闲置，最大效能的发挥施工效率，确保项目的顺利推进；通过对设计 BIM 模型的审核，提前反馈图模不一致、碰撞及净高等问题，确保模型的准确性，确保各区域净高满足使用要求，减少了深化过程中的不确定性，为后续施工作业高效有序推进奠定了坚实基础。

四、存在的问题及原因分析

暂无问题。