附件1

深圳市大鹏新区生物家园产业园区基础设施

建设（专项债）绩效评价报告

2023年5月-6月期间，深圳市大鹏新区发展和财政局组织评价组对深圳市鹏远置地有限公司（以下简称鹏远置地）实施的2022年度深圳市大鹏新区生物家园产业园区基础设施建设（专项债）项目进行绩效评价，本次评价共涉及2022年专项债资金1.1亿元。具体情况如下：

一、基本情况

为建设生物医药产业园区，提供生物医药研发用房，新区发展和财政局通过发行专项债券，为2022年度深圳市大鹏新区生物家园产业园区基础设施建设（专项债）项目筹集部分建设资金。

该项目计划建设成涵盖研发用房、公共技术服务平台、园区管理中心、展览中心、会议中心、图书馆、商业配套等一站式生物科技综合示范园区。2022年5月生物家园整体建设完成并通过竣工验收，进入运营期。截至2023年5月（即运营首年），多家单位已入驻，核心业务涵盖产业细胞治疗、空间打造、生物医美等多个领域。

项目计划总投资9.6亿元，通过发行专项债券方式共筹集资金4.4亿元（含本次评价的1.1亿元），项目筹资不足部分由鹏远置地自筹。专项债券资金于举债当年全部支出，并及时付息。

二、绩效分析

**在建设层面**，项目已全面建成生物医药产业园区，供给大量研发用房，配套生物医药专业设施和公共设施，工程质量符合园区建设标准，工程建筑标准达到监管规定，能满足企业和员工一体化工作需求。

**在运营层面**，园区已成功入驻多家优质机构，截至2023年5月，研发用房出租率为53.5%。但运营首年研发用房平均出租率未达到预期目标的要求，商业配套也未成功出租，且已入驻机构均由新区科创经服局引入，项目单位未成功招商引资。

三、存在问题

（一）项目统筹分工不足，部分工作尚未落实

**一是**园区发展规划和定位不清晰。项目单位未明确园区发展定位和产业布局，后续可能出现园区同质化、特色不足等问题。**二是**政府产权用房位置未做好划分。截至评价日，产权用房位置划分未做最终确认，不符合《监管协议》要求。

（二）工程进度把控不足，部分工程结算滞后

部分工程未及时结算。项目施工总承包、基坑支护、土石方工程、桩基础工程等目前已完成结算，但结算时间均晚于规定要求时间。精装修、室外工程仍未完成工程结算。

（三）日常管理不够严谨，实际执行存在瑕疵

**一是**不够重视绩效工作，监管纠偏不够到位。评价发现，2022年《绩效目标表》与《绩效自评表》不一致，导致绩效自评无法有效发挥监管纠偏作用。**二是**合同内容审核不严，合同条款互相冲突。评价发现，由于前期合同审核不严，《生物家园室外工程施工合同》23.2.3条款与25.5条款相冲突，不利于合同有效执行。

四、改进建议

（一）规划先行，精准园区发展定位

生物医药产业具有“三高一长”的特点，结合当前生物医药产业区域竞争加剧的情况，建议园区对标先进园区，充分考虑深圳市、大鹏新区要素聚集情况，瞄准前沿技术趋势，强化园区战略性领域顶层设计，对运营期内园区发展总目标、分阶段目标、产业定位、发展方向和发展模式等进行详细规划。通过差异化布局，精准定位，打造园区特色，才能更好形成产业集聚。

（二）理顺职责，稳步协调推进工作

**一是**尽快建立完善的领导小组。建议项目单位尽快将园区运营中各个环节的职责分工落实到人，定期跟踪考核，及时整改纠偏，形成项目内外监管闭环。**二是**积极沟通协调，加快移交政府产权用房。建议项目单位尽快出具合理的政府产权用房移交方案，积极与相关部门沟通交流，尽快做好政府产权移交。

（三）规范管理，精细提升管理水平

**工程管理方面**，建议加快推进工程结算工作，加强结算资料报送、审批的进度监督和沟通协调。

**绩效管理方面**，建议增强绩效管理意识，做好绩效目标申报和绩效自评工作，确保绩效自评与绩效目标一致性，充分提供绩效佐证材料，客观真实反映项目完成和绩效实现情况。