|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目支出绩效自评表** | | | | | | | | | | | | |
| （2024年度） | | | | | | | | | | | | |
| 项目名称 | | 北京金融科技中心融资贴息项目 | | | | | | | | | | |
| 主管部门 | | 国资委 | | | | | 实施单位 | 北京市华远集团有限公司 | | | | |
| 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 | | 362.22 | 362.22 | | 362.22 | 10 | | 100% | | 10 |
| 其中：当年财政拨款 | | 362.22 | 362.22 | | 362.22 | 10 | | 100% | | 10 |
| 上年结转资金 | | 0 | 0 | | 0 | — | |  | | — |
| 其他资金 | | 0 | 0 | | 0 | — | |  | | — |
| 年度总体目标 | 预期目标 | | | | | | 实际完成情况 | | | | | |
| 按照北京市推进非首都功能疏解、促进京津冀协同发展的战略部署，华远集团于2017年9月承接了世纪天乐市场疏解及产业提升项目，按照北京市及西城区产业发展规划要求，对大厦进行改造升级，旨在打造北部区域疏解改造提升标杆项目，招商运营和金融科技产业引进，助力金科示范区建设任务高质量完成。 | | | | | | 完成项目改造升级工程竣备交付，并开展招商运营工作。2024年B座写字楼和商业部分出租率达标。高端会议服务设施如期交付并投入使用。 | | | | | |
| 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 | 数量指标 | 打造高标准商务综合体和西城区产业服务名片。吸引高质量金融科技企业入驻本项目。为其提供优质的写字楼租赁服务、商业配套及会议论坛等高端商务需求。 | | | 写字楼供应面积44000平方米 | 84000平方米 | 15 | 15 | |  | |
| 质量指标 | 以打造“首都核心区内金融科技示范区门户地标及城市更新产业转型典型示范”为定位，成为区域内最佳商业配套和高端写字楼建筑及专业运营服务商。 | | | 可容纳300人 | >300人 | 5 | 5 | |  | |
| 时效指标 | 项目按计划推动项目整体建设和招商工作，围绕打造金融科技示范区门户地标的建设要求，拓宽招商引资视野，引进高质量客户入驻。 | | | 2024年年内完成竣备工作 | 按期完成 | 20 | 20 | |  | |
| 成本指标 | 加强项目改造建设投资资金总额控制，最大限度优化成本费用。 | | | 控制资金 | 是 | 20 | 20 | |  | |
| 效益指标 | 经济效益  指标 | 通过对整个项目的打造以及精细化的运营管理，得以生成稳健且可持续的现金流。为集团实现长期可持续发展的战略目标筑牢坚实的经济基础。 | | | 年内B座出租率达50%以上 | >70% | 5 | 5 | |  | |
| 社会效益  指标 | 项目将围绕西城区建设国家级金融科技示范区相关工作部署，凭借高水平的空间环境、精准的高端产业服务、完善的配套设施吸引金融科技等领域产业客户入驻，为区域产业发展和税源建设提供有力支持。 | | | 为区域产业发展建设提供有力支持 | 是 | 5 | 5 | |  | |
| 生态效益  指标 | 该项目以建设节能绿色建筑为宗旨。改造工程中将采用绿色建筑理念，减少建筑材料的浪费，提升能源利用效率，降低建筑能耗和碳排放。 | | | 建筑符合绿色建筑理念 | 是 | 10 | 10 | |  | |
| 可持续影响指标 | 运用节能技术，优化楼宇的能源和资源使用，打造智慧、节能建筑，为区域内创造优质的办公及商业环境，助力区域长期可持续发展。 | | | 为区域内创造优质的办公及商业环境，助力区域长期可持续发展。 | 是 | 10 | 10 | |  | |
| 满意度  指标 | 服务对象满意度指标 | 为租户商户提供高品质服务，提高出租率、社会影响力和公众满意度，形成品牌效应。 | | | 为租户商户提供高品质服务 | 是 | 10 | 10 | |  | |
| 总分 | | | | | | | | 100 | 100 | |  | |

**西城区项目支出绩效报告**

（2024年度）

部门名称 北京市华远集团有限公司

项目名称 北京金融科技中心融资贴息项目

**一、基本情况**

（一）项目概况

北京金融科技中心融资贴息项目是华远集团响应北京市非首都功能疏解和京津冀协同发展战略，推进西城区城市更新与产业升级的重点工程。项目前身为世纪天乐市场，华远集团于2017年9月承接该市场疏解及产业提升任务，按照北京市及西城区产业发展规划要求，对大厦进行全面改造升级，打造成为"首都核心区内金融科技示范区门户地标及城市更新产业转型典型示范"。

项目位于西城区西直门区域，总建筑面积约8.4万平方米，包含A、B两栋高品质写字楼及配套商业设施。改造后的北京金融科技中心承接金科新区产业定位，重点引入金融、金融科技、数字经济、专业服务等优质产业，通过建设高水平的建筑环境和完善的配套设施吸引客户入驻，助力西城区建设国家级金融科技示范区。

2024年度，该项目获西城区财政局批复国有资本经营预算资金362.22万元，专项用于项目城市更新贷款利息补贴。资金于2024年12月拨付至华远集团，并全部用于支付该项目当年度融资利息支出部分补贴，执行率为100%，无结余资金。

（二）项目绩效目标

项目总体目标为通过国有资本经营预算资金支持，有效缓解企业融资压力，保障北京金融科技中心项目平稳运营，进一步提升楼宇招商水平与产业集聚能力，打造高标准商务综合体和西城区产业服务名片，为区域产业发展和税源建设提供有力支持，助力西城区金融科技示范区建设与区域经济高质量发展。

项目年度绩效目标包括：完成项目改造升级工程竣工备案并投入运营；实现写字楼供应面积8.4万平方米，远超4.4万平方米的预期目标；成功引入14家优质企业，包括多家金融科技头部企业；B座写字楼出租率达到70%以上，超过50%的预期目标；项目S层配套国家级会议中心标准，可容纳300人，成功承办金融街论坛年会平行论坛；获得绿建二星和LEED金级等绿色节能领域专业认证，实现节能低碳目标。

**二、绩效评价工作开展情况**

（一）绩效评价目的、对象和范围

本次绩效评价旨在全面评估北京金融科技中心融资贴息项目2024年度国有资本经营预算资金使用效益，系统分析项目实施成效与目标完成情况，总结项目管理经验，发现存在问题并提出改进建议，为优化财政资金配置、提高资金使用效率提供决策参考。评价对象为该项目362.22万元国有资本经营预算资金的使用情况及项目整体运营成效。评价范围涵盖项目决策、过程管理、产出完成、效益实现和满意度等全过程，时间范围为2024年1月1日至12月31日。

（二）绩效评价原则、评价指标体系、评价方法、评价标准

评价工作遵循客观公正、科学规范、注重实效、绩效相关的原则。评价指标体系依据项目特点构建，包含产出指标（数量、质量、时效、成本）、效益指标（经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响）和满意度指标三个一级指标，下设9个三级指标，全面反映项目实施成效。评价方法综合采用目标比较法、因素分析法等，以项目申报材料、财务报表、运营数据、实地考察为主要依据，参照项目既定绩效目标、行业标准及同类项目水平制定评价标准。

（三）绩效评价工作过程

自评工作组通过系统梳理项目相关批复文件、财务凭证、运营报告及绩效目标表等资料，结合华远集团报送的年度决算分析报告，对资金执行情况、项目建设运营成效、指标完成程度等方面进行了全面核查与分析，在此基础上形成本评价报告。

**三、综合评价情况及评价结论**

经综合评价，北京金融科技中心融资贴息项目2024年度绩效目标完成情况优秀，自评得分100分。项目在复杂的市场环境下实现了预期目标的全面达成：改造工程于2024年4月按期完成竣工备案并投入运营，成为北京写字楼市场年度重要交付项目；招商运营成效显著，B座写字楼出租率达到70%，远超50%的预期目标，在交付时即实现15%的预租率，被行业知名咨询机构CBRE世邦魏理仕在行业报告中作为标杆案例；成功引入14家优质企业，储备了央企基金、信托公司、科技公司等金融科技头部企业；S层会议中心成功承办金融街论坛年会平行论坛三场，获得组委会秘书处感谢函，实现了项目高水准的对外亮相；获得绿建二星和LEED金级认证，树立了区域绿色建筑新标杆；362.22万元财政资金全部用于支付融资利息，资金使用合规高效。项目在推动区域产业升级、提升城市形象、改善营商环境等方面发挥了重要作用，充分实现了国有资本经营预算资金的支持效应。

**四、绩效评价指标分析**

（一）项目决策情况

项目决策科学合理，符合国家及北京市相关政策要求。项目是落实北京市非首都功能疏解战略部署的具体行动，经过充分的市场调研和可行性论证，获得市区两级政府的大力支持。项目定位准确，既契合西城区建设国家级金融科技示范区的发展方向，又响应了城市更新与产业转型升级的政策导向。项目于2023年获批挂牌"国家级金融科技示范区"，充分体现了决策的前瞻性和科学性。绩效目标设置明确具体，涵盖了项目改造、招商运营、配套服务、绿色建筑等关键任务，指标细化量化，具有可考核性和挑战性。预算编制经过专业测算，362.22万元资金安排与项目融资成本相匹配，财政资金撬动作用明显。

（二）项目过程情况

项目管理规范有序，执行过程严格高效。华远集团建立了完善的项目管理体系，成立专项工作组，明确各部门职责分工，确保项目推进有序。财务管理制度健全，建立了专账核算体系，资金拨付流程规范，执行进度与计划一致，资金使用严格执行专款专用原则，未出现挪用或超范围支出情况。项目实施过程中，注重风险防控，针对市场下行压力，提前洽谈储备优质客户，有效缩短了空置期。工程管理严把质量关，改造工程获得多项专业认证。运营管理精细化水平高，通过引入楼宇智能融合系统、智慧化节能运维系统等，实现了智慧楼宇管理的目标。

（三）项目产出情况

数量指标完成情况：项目提供写字楼及商业面积约8.4万平方米，实际完成值为预期目标4.4万平方米的191%，大幅超额完成任务。成功引入14家优质企业，包括金融、金融科技、数字经济、专业服务等多个领域的头部企业，企业质量和数量均超预期。S层会议中心配套设施完善，可容纳300人以上，满足国家级会议中心标准要求。

质量指标完成情况：项目成功打造为"首都核心区内金融科技示范区门户地标"，建筑品质和服务水平达到区域顶尖水准。通过高标准的改造升级，项目在建筑环境、智能化水平、配套服务等方面均达到或超过预期标准。2023年获批挂牌"国家级金融科技示范区"，2024年成功承办金融街论坛年会平行论坛，充分展示了项目的高品质和影响力。

时效指标完成情况：项目严格按照既定计划推进，2024年4月按期完成竣工备案并投入运营，成为北京市场年度重要的新增供应项目。招商工作提前启动，在项目交付时即实现15%的预租率，展现了优秀的市场预判和执行能力。年内B座写字楼出租率达到70%，招商进度大幅领先于市场平均水平。

成本指标完成情况：项目加强投资控制和成本管理，在保证工程质量和改造标准的前提下，最大限度优化成本费用。通过精细化管理，有效控制了改造成本和运营费用。362.22万元财政资金全部用于指定用途，无结余，成本控制精准有效。

（四）项目效益情况

经济效益分析：通过精细化运营管理，项目形成了稳健的现金流基础。B座写字楼出租率达到70%，远超50%的预期目标，租金收入稳定增长。项目成功吸引了多家优质税源企业入驻，为区域财源建设作出积极贡献。根据测算，项目将通过持续提升运营水平，实现国有资产的保值增值，预计未来年度将为集团带来稳定的经营收益，形成良好的经济回报。

社会效益分析：项目围绕西城区建设国家级金融科技示范区的战略部署，成功实现了从传统批发市场向现代金融科技中心的华丽转型，成为城市更新的标杆案例。通过引入高水平的空间环境和精准的产业服务，成功吸引金融科技等领域优质企业入驻，带动了周边产业升级，提升了区域整体形象。项目为区域提供了大量高质量就业岗位，增强了区域经济活力，对改善西城区营商环境、提升城市竞争力发挥了重要作用。

生态效益分析：项目以建设绿色科技智慧建筑为理念，改造工程采用绿色建筑理念，获得绿建二星和LEED金级认证，成为泛金融街商圈的"低碳绿色建筑担当"。通过楼宇自控及群智能融合系统的应用。项目在节能减排、绿色发展方面树立了行业标杆，为推动区域可持续发展作出了积极贡献。

可持续影响分析：项目通过搭建可视化智能运维系统，实现了智慧楼宇管理，为长期稳定运营奠定了技术基础。作为区域城市更新的成功范例，项目的运营模式和管理经验具有较强的示范效应和推广价值。通过持续优化产业结构、提升服务品质，项目将保持长期竞争力，助力西城区金融科技示范区的持续发展，实现经济效益与社会效益的长期共赢。

（五）项目满意度情况

满意度指标分析：项目通过提供高品质的楼宇服务和专业化的运营管理，获得了租户商户的高度认可。在服务质量方面，项目建立了完善的客户服务体系，配备专业的物业管理团队，提供7×24小时响应服务，定期开展客户满意度调查并持续改进服务品质。入驻企业对项目的硬件设施、物业服务、配套设施等方面给予了积极评价，特别是智能化楼宇管理系统和绿色节能设计获得了租户的广泛认可。在品牌影响力方面，项目成功承办金融街论坛年会平行论坛，获得了组委会秘书处的感谢函，充分展现了项目的服务能力和品牌价值；CBRE世邦魏理仕将项目作为北京写字楼市场的标杆案例进行推介，进一步提升了项目的市场影响力。在公众满意度方面，项目通过高标准的改造升级和精细化的运营管理，成功实现了从传统批发市场向现代金融科技中心的转型，获得了政府部门、行业协会和社会各界的广泛认可，成为西城区城市更新的典范工程。综合评估，项目满意度指标完成情况优秀，为后续持续运营和品牌建设奠定了坚实基础。

**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.坚持高标准定位和高水平运营。项目从设计之初就对标国际一流标准，在建筑品质、智能化水平、绿色节能等方面追求卓越，成功打造了区域标杆项目，为吸引优质企业入驻创造了良好条件。

2.注重前瞻性布局和精准化招商。项目团队提前研判市场趋势，储备优质客户资源，通过精准对接金融科技头部企业需求，在市场下行期实现了逆势增长，展现了优秀的市场把控能力。

3.强化智慧化管理和绿色化运营。通过引入先进的智能化系统和节能技术，不仅提升了楼宇管理效率，降低了运营成本，还树立了绿色建筑新标杆，实现了经济效益与环境效益的双赢。

4.发挥品牌效应和平台优势。通过承办金融街论坛等高端活动，提升了项目知名度和影响力，形成了良好的品牌效应，为后续招商运营创造了有利条件。

（二）存在的问题及原因分析

1.项目前期投入巨大，财务压力较重。由于项目收购、疏解补偿、改造升级等各项支出，加之市场环境变化导致项目推进多次延期，财务费用急剧增加，给集团带来较大的资金压力。

2.市场环境承压，招商难度加大。受整体经济形势和写字楼市场下行影响，虽然项目表现优于市场平均水平，但距离满租目标仍有一定差距，需要继续加大招商推广力度。

3.财政资金拨付时间相对滞后。国有资本预算资金主要于年底到位，一定程度上影响了资金在全年范围内的统筹使用效率，建议优化资金拨付时间安排。

**六、有关建议**

1.建议持续加大财政支持力度。鉴于项目在推动区域产业升级、城市更新等方面的重要作用，以及当前面临的财务压力，建议在后续年度继续给予国有资本经营预算资金支持，帮助企业渡过转型关键期。

2.建议优化资金拨付机制。建议进一步加强项目预算编制与实施进度的衔接，提高资金安排与拨付的计划性和前瞻性，适当提前资金拨付时间，确保资金及时到位并发挥最大效益。

3.建议加强政策协同支持。建议相关部门在招商引资、税收优惠、人才引进等方面给予更多政策支持，形成政策合力，共同推动项目实现更好发展。

4.建议强化项目示范推广。项目作为城市更新和产业转型的成功案例，建议总结提炼项目经验，在更大范围内推广复制，为西城区乃至北京市的城市更新提供可借鉴的模式。

5.建议深化产融结合发展。充分发挥项目的产业集聚效应，探索产融结合的创新模式，通过引入产业基金、科技金融等新型金融服务，进一步提升项目的综合竞争力和可持续发展能力。