



山东恒丰正泰会计师事务所有限公司
Shandong Hengfeng Zhengtai Accounting Firm Co., LTD

通讯地址：烟台市莱山区金海创业大厦A座5楼

电话：（0535）6628796 6204410

传真：（0535）6628796

邮编：264003

2022年烟台市莱山区土地增值税清算项目 绩效评价报告

项目名称： 莱山区土地增值税清算项目

预算（主管）部门： 莱山区国家税务局

委托部门： 莱山区财政局

评价机构： 山东恒丰正泰会计师事务所有限公司



二〇二三年十一月

报告撰写说明

本报告中的数据等来自项目评价期间烟台市莱山区国家税务局提供的项目资料和其他官方渠道公开的信息，项目资料提供方对所提供资料的真实性、准确性负责。我司秉承客观、公正、科学的原则，运用科学合理的工作思路和工作方法，在对项目进行深入调研、勘查的基础上，按照现行预算绩效管理有关规定撰写本报告，报告内容真实完整、可追溯。

本报告以纸质印刷版和电子版向莱山区财政局报送。未经莱山区财政局书面允许，不得随意翻印、发布、扩散。

机构负责人：



主评人：



参评人：孙立成、董蕾、林晶、陈晓、姜洁

质量控制：一级审核：董蕾

二级审核：孙立成

三级审核：丁士勇

目 录

摘要

一、项目基本情况	4
(一) 项目立项背景及实施目的	4
(二) 项目预算安排和支出情况	5
(三) 项目绩效目标	6
二、绩效评价工作开展情况	6
(一) 评价目的、对象和范围	6
(二) 评价依据	7
(三) 评价指标体系	8
(四) 评价方法	8
三、评价结论及分析	8
(一) 综合评价结论	9
(二) 绩效分析	9
四、存在问题及原因分析	11
(一) 成本预算绩效管理的闭环尚未形成 . 错误! 未定义书签。	
(二) 财务资金管理不规范, 基本支出、项目支出混列 错误! 未定义书签。	
(三) 项目组织实施环节的管理需进一步完善 错误! 未定义书签。	
(四) 项目监管有待加强, 长效运行机制不健全 错误! 未定义书签。	
五、意见建议	错误! 未定义书签。
(一) 增强绩效管理理念, 提高绩效管理水平 错误! 未定义书签。	

(二) 加强核算管理, 严控专款专用 **错误! 未定义书签。**

(三) 完善项目实施方案和制度建设, 加强项目实施环节的管理**错误! 未定义**

(四) 严格中介机构监督考核制度, 建立长效运行机制**错误! 未定义书签。**

正文

一、项目基本情况	1
(一) 项目立项背景及实施目的	1
(二) 项目预算	2
(三) 项目计划实施内容	5
(四) 项目组织管理	6
二、项目绩效目标	6
(一) 总体绩效目标	6
(二) 2022年度绩效目标	7
三、绩效评价工作开展情况	7
(一) 评价目的	7
(二) 评价对象与范围	7
(三) 评价依据	10
(四) 评价原则	11
(五) 评价方法	12
(六) 评价指标体系	12
(七) 主评人及评价人员组成	22
(八) 绩效评价工作过程	23

四、评价结论及分析	27
(一) 综合评价结论	27
(二) 非现场评价情况分析	28
(三) 现场评价情况分析	31
五、绩效评价指标分析	32
(一) 项目决策情况	32
(二) 项目过程情况	35
(三) 项目产出情况	38
(四) 项目效益情况	41
六、项目存在的问题及原因分析	43
(一) 成本预算绩效管理的闭环尚未形成	43
(二) 财务资金管理不规范，基本支出、项目支出混列	43
(三) 项目组织实施环节的管理需进一步完善	44
(四) 项目监管有待加强，长效运行机制不健全	44
七、意见建议	44
(一) 增强绩效管理理念，提高绩效管理水平	44
(二) 加强核算管理，严控专款专用	45
(三) 完善项目实施方案和制度建设，加强项目实施环节的管理	45
(四) 严格中介机构监督考核制度，建立长效运行机制	46
八、其他需要说明的事项	46

摘要

一、项目基本情况

（一）项目立项背景及实施目的

1. 项目立项背景

土地增值税是以纳税人转让国有土地所有权、地上的建筑物及其附着物所取得的增值额为征税对象，依照规定税率征收的一种税。国务院在1993年12月13日颁布了《土地增值税暂行条例》，1994年1月1日起土地增值税在全国范围内开征。开征土地增值税是适应我国社会主义市场经济发展的新形势，增强国家对房地产开发和房地产交易市场调控的需要；对土地增值课税，其主要目的是为了抑制炒买炒卖土地获取暴利的行为，以保护房地产开发的需要；对土地增值税进行清算，可以规范国家参与土地增值收益的分配方式，增加国家财政收入，为经济建设积累资金。

根据国家税务总局关于印发《土地增值税清算鉴证业务准则》（国税发〔2007〕132号）和《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》（山东省地方税务局2017年第5号公告）等文件的要求，并结合土地增值税清算业务周期长、专业性强，需要审核整个项目开发过程中的明细账、记账凭证、原始发票、工程合同等，尤其是审核房地产开发成本需要专业人员对土建、绿化、道路、基础设施等的成本进行测算，烟台市莱山区国

家税务局（以下简称莱山区税务局）采取政府购买服务的方式引入中介机构，积极实施2022年度土地增值税清算项目。

2. 实施目的

促进莱山区税收收入持续稳定增长，依法加强地方税收的征管力度，有效保障地方税源，促进公正、公平执法，防范税收执法风险，维护纳税人的合法权益。

（二）项目预算安排和支出情况

2020年10月29日，莱山区税务局委托山东环宇项目管理有限公司采取竞争性磋商的方式选择土地增值税清算及相关税种审核的中介机构，2020年11月9日，公布选定的中介机构为烟台福地税务师事务所、山东久丰会计师事务所、山东启阳税务师事务所、山东金点典税务师事务所、山东天陆新会计师事务所、山东冠达会计师事务所。

项目预算部门为莱山区税务局，实施单位为选定的中介机构。2022年项目资金预算1,200.00万元，按照地方级收入金额及合同约定的标准计算的费用金额为872.00万元，2022年未拨付专项资金，资金到位率为0。2023年2月20日莱山区财政局印发《关于下达专项资金指标的通知》（莱财法指字〔2023〕1号）文件，批复专项资金400.00万元，用于房地产项目土地增值税清算及全税种审核服务、不动产交易及不动产租赁涉税评估服务、涉税风险综合审核及注销、股权转让风险审核。截至2023年11月30日，

支出土地增值税清算及全税种审核服务的资金为177.47万元，预算执行率20.35%。

（三）项目绩效目标

1. 总体绩效目标

加大规划引导和政策支持力度，充分发挥中介机构的积极作用，提高土地增值税清算审核质量和效率；提高莱山区税务局土地增值税清算管理水平；建立土地增值税项目管理的完整动态链条，进而加强房地产开发项目的管理；实现以房控税，以地控税，各税统管；防范税收执法风险，减少税收流失率，增加地方财政收入。

2. 2022年度绩效目标

全面抓好莱山区房地产项目土地增值税清算，加大土地增值税入库力度，完成20个莱山区房地产开发项目的土地增值税清算工作，确保莱山区土地增值税清算项目完成率达到100%，土地增值税清算质量达标率达到100%，清算报告及相关工作底稿归档率达到100%，入库税款完成率100%，做到项目清算及时、清算质量优良、清算效率高，防范税收执法风险，增加地方财政收入。

二、绩效评价工作开展情况

（一）评价目的、对象和范围

按照财政支出绩效评价的要求，通过了解掌握土地增值税清

算专项资金的立项决策、组织实施、资金使用、制度建设及执行、取得的成效等情况，重点关注土地增值税清算资金的使用合规性，土地增值税清算专项资金对第三方中介机构土地增值税清算工作的保障效果等方面，发现存在的问题，向资金使用单位提出改进建议，促进项目实施单位树立以结果为导向的绩效管理理念，加强部门责任意识，进一步规范财政资金管理，保障土地增值税清算资金使用的规范性、安全性，既能满足土地增值税清算工作需要，又能提高资金使用效益。

评价对象为土地增值税清算专项资金1,200.00万元的使用绩效。

评价范围：烟台福地税务师事务所等6家中介机构负责的烟台市莱山区20个房地产开发项目的土地增值税清算工作。

（二）评价依据

1.《中共烟台市委 烟台市人民政府关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（烟莱发〔2020〕6号）、《烟台市莱山区区级项目支出绩效单位自评工作规程》和《烟台市莱山区区级项目支出绩效财政评价和部门评价工作规程》的通知（烟莱财〔2019〕43号）等莱山区有关绩效评价管理的制度文件及工作规范。

2.国家税务总局关于印发《土地增值税清算鉴证业务准则》（国税发〔2007〕132号）、国家税务总局关于印发《土地增值

税清算管理规程》的通知（国税发〔2009〕91号）和《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》（山东省地方税务局2017年第5号公告）等土地增值税清算相关政策依据和项目资金管理办法。

3.莱山区土地增值税清算项目立项、财务资料、实施资料以及体现项目效果资料等项目相关资料。

4.评价工作组获取的其他评价资料。

（三）评价指标体系

莱山区土地增值税清算项目绩效评价体系共设置项目决策（14分）、过程（16分）、产出（35分）和效益（35分）4个一级指标，下设项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、项目产出、项目效益等9个二级指标，根据项目整体实施内容将指标体系总表细分为23个三级指标，指标分值满分为100分。（详见表4 土地增值税清算专项资金绩效评价指标体系表）。

（四）评价方法

本次绩效评价遵循共性与个性相结合、定量与定性相结合的评价原则，对收集的相关基础资料进行归集、整理；对项目实施程序、结果进行分析、对比。在此基础上，运用因素分析法、比较分析法、公众评判法等方法，系统、科学地反映评价项目综合绩效情况。

三、评价结论及分析

（一）综合评价结论

按照绩效评价体系表中的相关指标进行评价，得出2022年莱山区土地增值税清算项目财政资金使用绩效评价得分为83.40分，绩效等级为“良”。

按照绩效评价指标体系中一级指标得分情况进行如下分析，主要指标得分情况详见表1：

表1 一级评价指标得分情况表

序号	指标类别	标准分	指标得分	扣分	得分率
1	决策	14.00	10.50	3.50	75.00%
2	过程	16.00	9.20	6.80	57.50%
3	产出	35.00	32.00	3.00	91.43%
4	效益	35.00	31.70	3.30	90.57%
	合计	100.00	83.40	16.60	83.40%

（二）绩效分析

1. 项目决策情况

项目立项与国家税务总局关于印发《土地增值税清算鉴证业务准则》（国税发〔2007〕132号）和《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》（山东省地方税务局2017年第5号公告）等国家、省、市关于做好土地增值税清算工作的政策相符，项目立项依据充分。莱山区税务局未提供绩效目标申报表，莱山区税务局根据土地增值税清算工作需要，及时提出资金使用额度申请，莱山区财政局审核批准后，下达预算指标，但是资金测算时，准确性不高。

2. 项目过程情况

莱山区税务局制定了土地增值税清算工作实施办法和专项资金管理制度，项目基础管理制度健全。责任科室为税政二股，项目实施单位为烟台福地税务师事务所、山东久丰会计师事务所、山东启阳税务师事务所、山东金点典税务师事务所、山东天陆新会计师事务所、山东冠达会计师事务所等中介机构，项目实施条件完备性较好。莱山区税务局虽然制定了项目实施方案，但方案不具体、不完善，并且缺少中介机构土地增值税清算的质量考核制度，中介机构的项目、资金分配缺乏合理依据；2022年未拨付专项资金，资金到位率为0，2023年莱山区财政局拨付专项资金400.00万元，莱山区税务局支出200.00万元，其中用于土地增值税清算及全税种审核服务的资金为177.47万元，预算执行率20.35%。

3. 项目产出情况

已完成20个莱山区房地产开发项目的土地增值税清算工作，项目完成率达到100%，土地增值税清算质量达标率达到100%，清算报告及相关工作底稿归档率达到100%，入库税款完成率为86%，清算质量优良，但中介机构土地增值税清算项目评估费支付不及时，部分项目清算时间较长。

4. 项目效益情况

中介机构参与项目的实施防范了税收执法风险，增加了地方

财政收入，提高了征税效率，税务机关人员满意度较高。但莱山区税务局对中介机构工作质量缺乏有效的监督与考核，对完成时间较晚的土地增值税清算项目缺乏有效的应对措施，长效运行建筑有待继续提高。

四、存在问题及原因分析

（一）成本预算绩效管理的闭环尚未形成

1.土地增值税清算项目资金测算准确性较差。2022年预算资金1,200.00万元，按照地方级收入金额及合同约定的标准计算，费用金额为872.00万元，未做到预算编制细化成本。

2.莱山区税务局未提供项目绩效目标申报表，虽然提供了自评报告，但没有自评表，且绩效目标设置简单，不够细化量化；未对该项目进行绩效监控，绩效管理过程环节未做到全覆盖，未形成“项目入库分析成本、预算编制细化成本、预算审核核定成本、预算执行控制成本、预算完成评价成本”五个环节的预算绩效管理“闭环”。

究其原因，莱山区税务局对绩效管理工作的重视程度不足，未认真学习《烟台市财政局关于开展成本预算绩效管理的实施意见》（烟财绩〔2022〕7号）文件要求。

（二）财务资金管理不规范，基本支出、项目支出混列

2022年12月29日，莱山区税务局支付山东启阳税务师事务所土地增值税清算评估费84.05万元，该费用应从土地增值税清算

项目专项资金中列支，而土地增值税清算及其他项目专项资金200.00万元到位时间为2023年1月19日，由此可见，莱山区税务局存在基本支出、项目支出混列，未按项目规定用途使用资金或不同项目资金之间相互借用额度的现象，不符合项目资金专款专用的规范要求。

究其原因，莱山区税务局未严格执行项目资金管理办法，存在资金混用的问题。

（三）项目组织实施环节的管理需进一步完善

莱山区税务局虽然制定了项目实施方案，但方案不具体、不完善，并且缺少中介机构土地增值税清算的质量考核制度，中介机构的项目分配、资金分配缺乏合理依据；中介机构选定合同未签署合同签订时间，项目的过程管理不完善。

究其原因，一是莱山区税务局对项目实施过程的重视程度不够；二是未指定专人负责对中介机构的管理。

（四）项目监管有待加强，长效运行机制不健全

项目组在审核过程中发现，莱山区税务局对完成时间较晚的土地增值税清算项目缺乏有效的应对措施，应急处置预案不健全；对中介机构工作质量缺乏有效的监督与考核，长效运行机制有待进一步完善。

究其原因，项目单位此项工作开展时间较短，缺乏有效的管理经验。

五、意见建议

（一）增强绩效管理理念，提高绩效管理水平

建议莱山区税务局加强培训学习，将预算绩效理念融入预算管理各个环节，实现预算编制、执行、监督、绩效管理的有机统一，完善涵盖绩效目标管理、绩效监控、绩效评价、结果应用等覆盖全过程的财政支出绩效管理制度。抓好项目总目标，细化年度阶段目标，层层分解任务目标，突出项目关键目标。结合项目实施方案及各阶段重点工作任务及目标，进一步细化量化绩效指标，科学、合理地进行绩效指标设置，使其涵盖项目的重要工作内容。

建议莱山区税务局将近几年的土地增值税评估费支付情况进行统计，分析其变动趋势，结合具体项目合理估计年度应支付的费用金额，提高预算准确性。

（二）加强核算管理，严控专款专用

建议莱山区税务局财务人员将基本支出和项目支出进行严格区分，不同性质的项目资金进行分类核算。严格按照《行政事业单位会计制度》及项目资金管理办法进行财务核算，将专款专用的要求落实到位，防止调剂专项资金现象的发生。加强内审管理，建立事前审查、事中监督和事后评价全过程的监管机制，确保专项资金安全运行，高效使用。

（三）完善项目实施方案和制度建设，加强项目实施环节的

管理

建议莱山区税务局制定具体的土地增值税清算项目实施方案，并建立中介机构工作质量考核制度，完善政府采购合同的签订时间，采取公平、合理的方式对选定的中介机构进行项目、资金分配。

（四）严格中介机构监督考核制度，建立长效运行机制

建议莱山区税务局建立健全项目应急管理预案，在确保土地增值税清算质量的基础上，充分考虑项目周期长、专业性强等因素，加强对中介机构工作质量的监督与考核管理，以利于建立长效运行机制，推动整个项目绩效水平的提升。

正文部分

一、项目基本情况

（一）项目立项背景及实施目的

1. 项目立项的环境和条件

土地增值税是以纳税人转让国有土地所有权、地上的建筑物及其附着物所取得的增值额为征税对象，依照规定税率征收的一种税。国务院在1993年12月13日颁布了《土地增值税暂行条例》，1994年1月1日起土地增值税在全国范围内开征。开征土地增值税是适应我国社会主义市场经济发展的新形势，增强国家对房地产开发和房地产交易市场调控的需要；对土地增值课税，其主要目的是为了抑制炒买炒卖土地获取暴利的行为，以保护房地产开发的需要；对土地增值税进行清算，可以规范国家参与土地增值收益的分配方式，增加国家财政收入，为经济建设积累资金。

根据国家税务总局关于印发《土地增值税清算鉴证业务准则》（国税发〔2007〕132号）和《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》（山东省地方税务局2017年第5号公告）等文件的要求，并结合土地增值税清算业务周期长、专业性强，需要审核整个项目开发过程中的明细账、记账凭证、原始发票、工程合同等，尤其是审核房地产开发成本需要专业人员对土建、绿化、道路、基础设施等的成本进行测算，烟台市莱山区国

家税务局（以下简称莱山区税务局）采取政府购买服务的方式引入了中介机构，积极实施了2022年度土地增值税清算项目。

2. 项目实施目标和意义

促进莱山区税收收入持续稳定增长，依法加强地方税收的征管力度，有效保障地方税源，促进公正、公平执法，防范执法风险，维护纳税人的合法权益。

3. 项目立项依据

表2-1 项目立项依据明细表

发文机关	文件标题	文号
国务院办公厅	《关于政府向社会力量购买服务的指导意见》	国办发〔2013〕96号
国家税务总局	关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知	国税发〔2009〕91号
山东省地方税务局	《山东省地方税务局土地增值税“三控一促”管理办法》	山东省地方税务局2017年第5号公告
莱山区税务局	2020年6月8日党委会会议纪要	第12号

（二）项目预算

2020年10月29日，莱山区税务局委托山东环宇项目管理有限公司采取竞争性磋商的方式选择土地增值税清算及相关税种审核的中介机构，2020年11月9日，公布选定的中介机构为烟台福地税务师事务所、山东久丰会计师事务所、山东启阳税务师事务所、山东金点典税务师事务所、山东天陆新会计师事务所、山东冠达会计师事务所。

中介机构取费标准为：审核结果需补缴税费（区）县级收入部分200万元以下（含200万元），按补缴税费（区）县级收入部分的5%计算收费；审核结果需补缴税费（区）县级收入部分200-500万元以下（含500万元），按补缴税费（区）县级收入部分的3%计算收费；审核结果需补缴税费（区）县级收入部分500万元以上，按补缴税费（区）县级收入部分的2%计算收费；依照第一条计算出的收费标准不足2万元的，按照2万元收费，超过2万元的，按照上述标准计算收费，收费标准最高不得超过100万元。

项目预算部门为莱山区税务局，实施单位为选定的中介机构。2022年项目资金预算1,200.00万元，按照收费标准测算的项目资金为872.00万元，测算情况详见表2-2。

表2-2 莱山区土地增值税清算项目评估费用测算明细表

序号	项目名称	税款入库时间	中介机构	地方级收入 (万元)	费用测算金额 (万元)
1	福道家园项目	2022-5-16	烟台福地税务师事务所	28.44	2.00
2	清泉文苑	2022-1-28		542.77	19.85
3	绿色家园	2022-3-15 2022-6-28		2,003.00	49.06
4	远洋东莱郡	2022-6-29	山东久丰会计师事务所	169.77	8.49
5	民建科创中心	2022-8-15		55.85	2.79
6	海天四季花城	2021-6-28 2022-3-31 2022-4-29	山东启阳税务师事务所	6,231.58	100.00
7	天合城			-699.18	2.00
8	金地格林嘉园立项二（9、13A、14号地块）项目	2022-3-29 2022-6-27		1,337.67	35.75

序号	项目名称	税款入库时间	中介机构	地方级收入 (万元)	费用测算金额 (万元)
9	金地格林嘉园立项三 (13B、13C号地块)项目	2022-6-27		3,514.30	79.29
10	山之韵	2021-9-1	山东金点典税 务师事务所	960.58	30.21
11	河东新城一期	2021-6-30	山东天陆新会 计师事务所	1,983.49	48.67
12	河东新城二期	2022-2-28		294.43	12.83
13	天润大厦	2021-6-29		1,602.22	41.04
14	中润国际大厦	2021-6-29 2022-3-18		1,395.73	36.91
15	凤凰新区	2022-6-29		640.57	21.81
16	金滩花园A区			-1,601.68	2.00
17	金滩花园B区	2021-11-30 2022-7-18		7,320.82	100.00
18	梧桐墅	2022-9-20 2022-10-26 2022-12-2		3,522.86	79.46
19	黄海明珠山庄	2021-7-30 2021-12-29 2022-1-28	山东冠达会 计师事务所	5,740.98	100.00
20	上海滩	2022-6-30 2022-12-29		7,987.81	100.00
	合计			43,032.01	872.16

注：地方级收入含与土地增值税清算项目相关的增值税、城建税、教育费附加、土地使用税、房产税、印花税等税种。

2022年未拨付项目资金，资金到位率为0。2023年2月20日莱山区财政局印发《关于下达专项资金指标的通知》（莱财法指字〔2023〕1号）文件，批复专项资金400.00万元，用于房地产项目土地增值税清算及全税种审核服务、不动产交易及不动产租赁涉税评估服务、涉税风险综合审核及注销、股权转让风险审核。截至2023年11月30日，支出土地增值税清算及全税种审核服务的

资金为177.47万元（详见表2-3），预算执行率20.35%。

表2-3 莱山区土地增值税清算项目资金支出表

序号	中介机构名称	付款时间	付款金额（元）
1	山东启阳税务师事务所有限公司烟台分公司	2022.12.29	840,500.00
2	山东金点典税务师事务所有限公司	2023.1.19	70,664.82
3	烟台福地税务师事务所有限公司	2023.1.19	165,871.40
4	烟台福地税务师事务所有限公司	2023.1.19	5,478.71
5	山东天陆新会计师事务所有限公司	2023.1.19	377,217.85
6	山东天陆新会计师事务所有限公司	2023.1.19	11,393.42
7	山东冠达会计师事务所（普通合伙）	2023.1.19	233,900.00
8	山东冠达会计师事务所（普通合伙）	2023.1.19	44,760.65
9	山东久丰会计师事务所有限公司	2023.1.19	19,854.78
10	山东久丰会计师事务所有限公司	2023.1.19	5,027.74
	合 计		1,774,669.37

（三）项目计划实施内容

1. 项目批复单位

该项目批复单位为莱山区财政局。

2. 项目具体内容

全面抓好莱山区房地产项目土地增值税清算，加大土地增值税入库力度，完成20个莱山区房地产开发项目的土地增值税清算工作，做到项目清算及时、清算质量优良、清算效率高，防范税收执法风险，增加地方财政收入。

3. 项目实施时间

实施时间为2022年1月1日至2022年12月31日。

（四）项目组织管理

莱山区土地增值税清算项目的组织管理机构为莱山区税务局，项目实施单位为烟台福地税务师事务所等中介机构（以下简称“中介机构”）。

莱山区税务局负责贯彻执行国家、省和烟台市有关土地增值税管理的方针、政策和法律法规；组织拟订全区土地增值税清算工作的政策、规范性文件并组织实施；根据土地增值税清算总体规划，组织拟订房地产项目土地增值税管理中长期发展规划；组织编制土地增值税年度清算项目计划并组织实施；管理指导中介机构工作，负责莱山区土地增值税及相关税种的补缴入库工作。

中介机构负责莱山区土地增值税清算工作，承担参与莱山区土地增值税清算人员的服务保障等工作，完成莱山区税务局交办的任务。

二、项目绩效目标

（一）总体绩效目标

加大规划引导和政策支持力度，充分发挥中介机构的积极作用，提高土地增值税清算审核质量和效率；提高莱山区国家税务局土地增值税清算管理水平；建立土地增值税项目管理的完整动态链条，进而加强房地产开发项目的管理；实现以房控税，以地控税，各税统管；防范税收执法风险，减少税收流失率，增加地方财政收入。

（二）2022年度绩效目标

全面抓好莱山区房地产项目土地增值税清算，加大土地增值税入库力度，完成20个莱山区房地产开发项目的土地增值税清算工作，确保莱山区土地增值税清算项目完成率达到100%，入库税款完成率达到100%，土地增值税清算质量达标率达到100%，清算报告及相关工作底稿归档及时率达到100%，做到项目清算及时、清算质量优良、清算效率高，防范税收执法风险，增加地方财政收入。

三、绩效评价工作开展情况

（一）评价目的

按照财政支出绩效评价的要求，通过了解掌握莱山区土地增值税清算专项资金的立项决策、组织实施、资金使用、制度建设及执行、取得的成效等情况，重点关注莱山区土地增值税清算资金的使用合规性，土地增值税清算资金对莱山区土地增值税清算工作的保障效果等方面，发现存在的问题，向资金使用单位提出改进建议，促进项目实施单位树立以结果为导向的绩效管理理念，加强部门责任意识，进一步规范财政资金管理，保障土地增值税清算资金使用的规范性、安全性，既能满足莱山区土地增值税清算工作需要，又能提高资金使用效益。

（二）评价对象与范围

1.评价对象：2022年区财政局安排的莱山区土地增值税清算

专项资金（1,200.00万元）的使用绩效；

2.评价范围：包括烟台福地税务师事务所等中介机构负责的烟台市莱山区20个房地产开发项目的土地增值税清算工作。

3.评价基准日：2022年12月31日。

本次绩效评价是在项目主管单位绩效自评的基础上，由山东恒丰正泰会计师事务所对所有项目资料进行书面评审，莱山区土地增值税清算项目详见表3-1：

表3-1 莱山区土地增值税清算项目明细表

序号	项目名称	项目开始时间	项目结束时间	中介机构	入库税款 (万元)
1	福道家园项目	2021-4-16	2021-5-31	烟台福地税务师事务所	28.44
2	清泉文苑	2021-8-24	2022-1-21		542.77
3	绿色家园	2022-3-15	2022-6-16		2,003.00
4	远洋东莱郡	2022-2-1	2022-6-10	山东久丰会计师事务所	169.77
5	民建科创中心	2022-7-1	2022-8-8		55.85
6	海天四季花城	2022-01-04	2022-03-28	山东启阳税务师事务所	6,231.58
7	天合城	2021-08-30	2022-03-28		-699.18
8	金地格林嘉园立项二（9、13A、14号地块）项目	2022-03-28	2022-06-15		1,337.67
9	金地格林嘉园立项三（13B、13C号地块）项目	2022-03-28	2022-06-15		3,514.30
10	山之韵	2021-9-1	2022-7-8	山东金点典税务师事务所	960.58
11	河东新城一期	2021-7-24	2022-2-23	山东天陆新会计师事务所	1,983.49
12	河东新城二期	2021-7-24	2022-2-23		294.43
13	天润大厦	2021-7-24	2022-2-23		1,602.22
14	中润国际大厦	2021-7-24	2022-2-23		1,395.73

序号	项目名称	项目开始时间	项目结束时间	中介机构	入库税款 (万元)
15	凤凰新区	2020-5-7	2022-7-5		640.57
16	金滩花园A区	2022-3-1	2022-11-28		-1,601.68
17	金滩花园B区	2022-3-1	2022-11-28		7,320.82
18	梧桐墅	2022-10-14	2022-11-24		3,522.86
19	黄海明珠山庄	2021-7-15	2021-12-14	山东冠达会计 师事务所	5,740.98
20	上海滩	2022-10-8	2022-11-28		7,987.81
	合计				43,032.01

同时选取有代表性的土地增值税清算项目进行现场评价，现场评价范围涵盖纳入莱山区土地增值税清算范围的房地产开发项目7个，占项目总数比例为35.00%，抽查金额占项目预算总金额的64.00%。莱山区土地增值税清算现场评价项目详见表3-2：

表3-2 莱山区土地增值税清算项目现场评价明细表

序号	项目名称	税款入库时间	中介机构	地方级收入 (万元)	费用测算金额 (万元)
1	海天四季花城	2021-6-28 2022-3-31 2022-4-29	山东启阳税务 师事务所	6,231.58	100.00
2	金地格林嘉园立项三 (13B、13C号地块)项目	2022-6-27		3,514.30	79.29
3	山之韵	2021-9-1	山东金点典税 务师事务所	960.58	30.21
4	河东新城一期	2021-6-30	山东天陆新会 计师事务所	1,983.49	48.67
5	金滩花园B区	2021-11-30 2022-7-18		7,320.82	100.00
6	黄海明珠山庄	2021-7-30 2021-12-29 2022-1-28	山东冠达会计 师事务所	5,740.98	100.00
7	上海滩	2022-6-30 2022-12-29		7,987.81	100.00
	合计			33,739.56	558.17

（三）评价依据

1.绩效相关

中共中央、国务院《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

财政部《关于印发项目支出绩效评价管理暂行办法的通知》（财预〔2020〕10号）；

中共山东省委山东省人民政府《关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（鲁发〔2019〕2号）；

山东省财政厅《山东省省级项目支出绩效财政评价和部门评价工作规程》（鲁财绩〔2020〕4号）；

《中共烟台市莱山区委 烟台市莱山区人民政府关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（烟莱发〔2020〕6号）；

《烟台市莱山区区级项目支出绩效单位自评工作规程》和《烟台市莱山区区级项目支出绩效财政评价和部门评价工作规程》的通知（烟莱财〔2019〕43号）；

烟台市莱山区财政局关于印发《烟台市莱山区区级部门委托第三方参与预算绩效管理工作暂行办法》的通知（烟莱发〔2022〕55号）；

其他莱山区有关绩效评价管理的制度文件及工作规范。

2.项目管理相关

国家税务总局关于印发《土地增值税清算鉴证业务准则》（国

税发〔2007〕132号)；

国家税务总局关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知(国税发〔2009〕91号)；

《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》(山东省地方税务局2017年第5号公告)；

其他土地增值税清算相关政策依据和项目资金管理办法。

3.土地增值税清算专项资金项目立项及预算批复文件、资金下达文件、资金拨付凭证及财务资料，项目组织实施过程文件，体现项目效果的数据资料等项目相关资料。

4.评价工作组获取的评价资料，包括但不限于现场评价记录、访谈记录、问卷调查分析结果等资料。

(四) 评价原则

按照科学规范、绩效相关、公开透明、激励约束等原则，在财政资金使用单位绩效自评的基础上，对莱山区土地增值税清算项目进行了绩效评价。

1.科学规范：通过规范的程序，采用定性与定量相结合的方法，通过多种途径和手段充分收集证据资料，保证评价结论科学可信。

2.绩效相关：评价结果应当清晰反映绩效目标的实现情况以及预算支出和绩效之间的对应关系。

3.公开透明：评价结果应当符合真实、客观、公正的要求，

依法依规公开并接受监督。

4.激励约束：评价结果与项目的设立、保留、整合、调整和退出相挂钩，作为改进管理、安排预算的重要依据。

（五）评价方法

绩效评价方法主要包括成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法、标杆管理法等。本次绩效评价遵循共性与个性相结合、定量与定性相结合的评价原则，对收集的相关基础资料进行归集、整理；对项目实施程序、结果进行分析、对比。在此基础上，运用因素分析法、比较分析法、公众评判法等方法，系统、科学地反映评价项目综合绩效情况。

①因素分析法：是指通过综合分析影响绩效目标实现、实施效果的内外因素，评价绩效目标的实现程度。

②比较分析法：是指通过对绩效目标与实施效果、历史与当期情况、不同部门和地区同类支出的比较，综合分析绩效目标实现程度。

③公众评判法：是指通过专家评估、公众问卷及抽样调查等对财政支出效果进行评判，评价绩效目标的实现程度。对于无法直接用指标计量其效益的支出项目，可以选择有关专家进行评估并对社会公众进行问卷调查，以评价其效益。

（六）评价指标体系

本项目评价指标体系依据《财政部关于印发〈预算绩效评价

共性指标体系框架》的通知》（财预〔2013〕53号）文件，参考《中共烟台市委 烟台市人民政府关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（烟莱发〔2020〕6号）《烟台市莱山区区级项目支出绩效单位自评工作规程》和《烟台市莱山区区级项目支出绩效财政评价和部门评价工作规程》的通知（烟莱财〔2019〕43号）等莱山区有关绩效评价管理的制度文件及工作规范，结合项目实际情况，按照科学、规范、客观、公正的原则，对莱山区土地增值税清算项目的决策、过程、产出和效益情况进行综合分析，进行绩效评价工作。

按照财政专项资金绩效评价工作统一要求，结合我区实际情况形成共性指标体系。根据去年土地增值税清算工作重点和资金预算内容，在共性指标体系框架内进一步细化设置核心指标，产出指标重点关注土地增值税清算完成情况，设置“入库税款完成率”“土地增值税清算项目完成率”“审计工作底稿归档率”“清算报告质量达标率”“土地增值税清算工作的及时性”等指标。效益指标重点关注土地增值税清算工作对地方财政收入的提升作用，设置“增加地方财政收入”“税务机关满意度”等指标。

因绩效评价主要考察绩效实现情况，注重项目产出及效果，故项目产出及效益指标赋值比较高，并且量化的指标比无法量化的指标赋值高，对于可以量化的指标，通过计算分析得出评价结果。对于无法直接量化的指标，结合问卷调查、项目标准文件和

查阅政府、媒体报道文件等方式获得的具体信息，按具体成效实现情况，逐项进行定性判断。

土地增值税清算项目绩效评价体系共设置项目决策(14分)、过程(16分)、产出(35分)和效益(35分)4个一级指标，下设项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、项目产出、项目效益等9个二级指标，根据项目整体实施内容将指标体系总表细分为23个三级指标，指标分值满分为100分。(详见表4)。

表4 2022年莱山区土地增值税清算项目绩效评价指标体系表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	数据来源	取得方式
A 决策 (14分)	A1 项目 立项 (6分)	A11 立项依据充分性	3	项目立项是否符合国家、省、市相关法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责，是否属于财政资金支持范围，是否与其他项目重复等进行评价	①项目的设立符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策，符合行业发展规划和政策要求（1分）； ②属于财政资金支持范围（1分）； ③项目立项与部门职责范围相符，属于部门履职所需且不与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复（1分）。	法律法规、发展规划、行业政策、部门职责等	案卷研究、互联网检索、项目单位提供
		A12 立项程序规范性	3	对项目申请、设立过程是否符合国家、省、市有关规定，审批文件和材料是否规范完整进行评价	①按规定程序申请设立，并取得相应批复（1.5分）； ②审批文件和材料规范完整（1.5分）。	项目管理办法、项目申报书、立项批复文	案卷研究、互联网检索、项目单位提供
	A2 绩效 目标 (4分)	A21 绩效目标合理性	2	对项目所设定的绩效目标是否符合国家、省、市相关政策，是否符合财政预算管理规定，依据是否充分，对绩效目标是否符合项目范围，是否有超项目范围的内容纳入绩效目标进行评价	①项目有绩效目标（0.5分）； ②项目绩效目标与实际工作内容相关（0.5分）； ③项目预期产出效益和效果符合正常的业绩水平（0.5分）； ④绩效目标与预算确定的项目投资额或资金量相匹配（0.5分）。	项目申报书、立项批复文件、绩效目标表	案卷研究、互联网检索、项目单位提供、访谈
		A22 绩效指标明确性	2	对项目绩效目标是否在数量、质量、成本、时效、效益等方面设置了细化、量化的绩效指标，以及指标内容是否清晰合理进行评价	①绩效目标在数量、质量、成本、时效、效益五方面都设置了细化、具体的绩效指标（1分）； ②绩效目标在数量、质量、成本、时效、效益五方面都设置了合理、可行的绩效指标（1分）。	项目申报书、立项批复文件、绩效目标表	案卷研究、互联网检索、项目单位提供、访谈

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	数据来源	取得方式
	A3 资金投入 (4分)	A31 预算编制的科学性	2	对项目预算编制是否经过科学论证、有明确标准，资金额度与年度目标是否相适应，用以反映和考核项目预算编制的准确性、合理性情况进行评价	①预算编制经过科学论证（0.5分）； ②预算内容与项目内容匹配（0.5分）； ③预算额度测算依据充分，计算准确（0.5分）； ④预算确定的项目投资额或资金量与工作任务相匹配（0.5分）。	项目申报书、立项批复文件、绩效目标表	案卷研究、互联网检索、项目单位提供、访谈
		A32 资金分配合理性	2	项目预算资金分配是否有测算依据，与资金使用单位实际是否相适应，用以反映和考核项目预算资金分配的科学性、合理性情况	①预算资金分配依据充分（1分）； ②资金分配额度合理，与资金使用单位实际相适应（1分）。	项目申报书、立项批复文件、绩效目标表	案卷研究、互联网检索、项目单位提供、访谈
B 过程 (16分)	B1 资金管理 (8分)	B11 资金到位率	2	实际到位资金与预算资金的比率，用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度 资金到位率=实际到位资金/预算批复资金*100%	资金到位率达到100%得满分，资金到位率每降低1%，扣除权重分的2%，扣完为止。	项目管理制度、资金管理制度、资金支付凭据、财务凭证等资料	项目单位提供、现场察看
		B12 预算执行率	2	项目预算资金是否按照计划执行，用以反映或考核项目预算执行情况 预算执行率=实际支出资金/实际到位资金*100% 实际支出资金=支出总额-不合规支出	预算执行率达到100%得满分，预算执行率每降低1%，扣除权重分的2%，扣完为止。	项目管理制度、资金管理制度、资金支付凭据、财务凭证等资料	项目单位提供、现场察看

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	数据来源	取得方式
		B13 资金使用合规性	4	对资金的拨付、使用是否符合资金管理办法、财务管理制度、预算批复及合同规定；支出审批、调整手续是否完整；是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况进行评价	①资金的拨付、使用符合资金管理办法、财务管理制度及合同规定，且合同执行和审批手续完整，账务处理规范得满分；每发现一例不合规事项，扣0.3分，扣完为止； ②合同执行、审批手续、使用用途等每发现一例不规范情况，扣0.3分，扣完为止； ③存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况，扣除该指标全部分值。	项目管理制度、资金管理制度、资金支付凭据、财务凭证等资料	项目单位提供、现场察看
	B2 组织实施 (8分)	B21 管理制度健全性	4	考察项目实施单位的财务和业务管理制度是否健全，项目实施方案是否具体完备；用以反映和考核财务和业务管理制度对项目顺利实施的保障情况	①已制定或具有相应的财务管理制度、业务管理制度、实施方案、中介机构工作考核制度（2分）； ②财务和业务管理制度、实施方案、中介机构工作考核制度合法、合规、完整（2分）。	项目单位组织管理资料、项目实施资料、项目自评报告等	案卷研究、项目单位提供、现场察看
B22 项目实施条件完备性		2	考察项目实施的人员、场地、设备是否配备到位，实施条件是否落实到位。	①项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位（1分）； ②实施条件落实到位（1分）。	项目单位组织管理资料、项目实施资料、项目自评报告等	案卷研究、项目单位提供、现场察看	
B23 制度执行有效性		2	项目实施单位对于土地增值税清算项目的实施是否符合相关的管理制度；土地增值税清算工作是否规范；土地增值税清算标准是否符合管理办法，流程管理是否明细	①项目实施遵守相关法律法规和相关管理规定（0.5分）； ②工作是否规范（0.5分）； ③专项资金管理办法、土地增值税清算工作实施办法等制度是否具备并有效执行（1分）。	项目单位组织管理资料、项目实施资料、项目自评报告等	案卷研究、项目单位提供、现场察看	

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	数据来源	取得方式
C 产出 (35分)	C1 产出 数量 (14分)	C11 入库税款完成率	5	考察年度房地产项目清算补缴入库土地增值税款及其他税款是否达到年初预算申报金额	根据莱山区国家税务局提供的相关资料进行打分： 年度房地产项目清算入库土地增值税款及其他税款达到年初预算申报金额，该指标得满分，否则按实际完成率为权重计算得分。	绩效目标申报表、实施方案、评审资料、实施过程资料等文件、资金管理办法、项目实际完成内容、项目实际支出凭证	案卷研究、现场核查、凭证分析、公开媒体、访谈
		C12 土地增值税清算项目完成率	3	考察政府采购中标的中介机构按合同约定对莱山区20个房地产开发项目的土地增值税清算完成情况	根据莱山区税务局提供的相关资料和实地访谈情况进行打分： 合同约定的房地产开发项目土地增值税清算完成率达到100%，得满分，否则完成率每下降1%，扣0.1分，扣完为止。		案卷研究、现场核查、凭证分析、公开媒体、访谈
		C13 清算报告归档率	3	考察中介机构对于已清算完毕，并已出具莱山区税务局认可的清算报告归档完成情况	根据莱山区税务局提供的相关资料和实地抽查情况进行打分： 莱山区税务局土地增值税清算小组评议通过的清算报告归档率达到100%，得满分，否则归档率每下降1%，扣0.1分，扣完为止。		案卷研究、现场核查、凭证分析、公开媒体、访谈
		C14 审计工作底稿归档率	3	中介机构对于已清算完毕，并已出具莱山区税务局认可的清算报告后附佐证的审计工作底稿归档完成情况	根据莱山区税务局提供的相关资料和实地抽查情况进行打分： 房地产开发收入、面积、取得土地使用权所支付的金额、土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套费、开发间接费、房地产开发费用、与转让房地产有关的税金及其他扣除项目等审计工作底稿全部归档，得满分，否则抽查上述资料每缺少一项，扣0.1分，扣完为止。		案卷研究、现场核查、凭证分析、公开媒体、访谈

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	数据来源	取得方式
	C2 产出质量 (14分)	C21 清算报告质量达标率	7	考察项目单位土地增值税清算报告是否达到工作制度规定的质量标准	根据项目实施单位提供的相关资料和实地查看情况进行打分： ①收入归集的完整性；②开发成本归集的完整性；③开发费用是否按税法规定限额扣除；④与房地产开发相关的税金归集的完整性；⑤资料归集的时点符合税法规定；⑥可清算、不可清算商品房成本分摊比例正确性等。以上每项符合则可得相应权重分，否则不得分。	绩效目标申报表、实施方案、评审资料、实施过程资料等文件、资金管理办法、项目实际完成内容、项目实际支出凭证	案卷研究、现场核查、凭证分析、公开媒体、访谈
		C22 审计底稿完备率	7	考察项目单位报告工作底稿是否达完备	根据项目实施单位提供的相关资料进行打分： 房地产开发企业收入、面积、取得土地使用权所支付的金额、土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套费、开发间接费、房地产开发费用、与转让房地产有关的税金及其他扣除项目等审计工作底稿是否完备，重要性是否达到审计要求。每出现一项不合规扣1分，扣完为止。	绩效目标申报表、实施方案、评审资料、实施过程资料等文件、资金管理办法、项目实际完成内容、项目实际支出凭证	案卷研究、现场核查、凭证分析、公开媒体、访谈

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	数据来源	取得方式
	C3 产出时效 (7分)	C31 土地增值税清算工作的及时性	4	考察中介机构土地增值税清算工作是否及时进行评价	根据资金使用单位提供的相关资料进行分析打分： ①项目在3个月内完成的，每个项目得0.2分； ②项目因合理原因在6个月内完成的，每个项目得0.2分；无合理原因的，不得分； ③项目超过6个月完成的，不得分。	实施方案、实施过程资料等文件、资金管理办法、项目实际完成内容、项目实际支出凭证	案卷研究、现场核查、凭证分析、公开媒体、访谈
		C32 付款及时性	3	考核莱山区税务局是否按时支付中介机构土地增值税清算项目评估费	根据莱山区税务局提供的相关资料进行分析打分： 及时支付评估费，得满分；不及时支付评估费，按相应的权重计算得分。	实施方案、实施过程资料等文件、资金管理办法、项目实际完成内容、项目实际支出凭证	案卷研究、现场核查、凭证分析、公开媒体、访谈
D 效益 (35分)	D1 项目效益 (35分)	D11 增加地方财政收入	15	考察项目实施对于增加财政收入的积极影响	根据项目单位提供的资料和社会调查情况分析打分： 1. 按入库税款完成率考核，完成率100%得5分权重分，否则按实际完成率计算得分； 2. 调查问卷满意度95%（含）以上，本指标得10分权重分； 调查问卷满意度94%（含）-95%分，扣除权重分的3%； 调查问卷满意度93%（含）-94%分，扣除权重分的6%； 依此类推，扣完为止。	项目单位提供资料、公共媒体数据、调查问卷、专家访谈、数据分析	案卷研究、现场核查、公开媒体、访谈、问卷调查

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	数据来源	取得方式
		D12 可持续影响	5	考察项目是否建立并完善土地增值税清算长效机制	土地增值税清算长效机制应包括： ①组织管理机构、负责人员及职责分工； ②开发收入、开发成本、开发费用、相关税金及其他费用审核、鉴证工作规范； ③土地增值税清算工作实施办法； ④中介机构工作质量监督考核管理办法及考核记录； ⑤应急处置预案；以上四项各占1/5权重分，符合则得满分，不符则扣除相应权重分。	实施方案、实施过程资料等文件、资金管理辦法、项目实际完成内容中介机构监督考核制度	案卷研究、现场核查、公开媒体、访谈
		D13 税务机关满意度	15	考察莱山区税务局对中介机构实施的土地增值税清算工作的满意程度	根据调查问卷统计结果计算打分： 采用换算百分值的方式先计算出单个问题的满意度，汇总后计算综合满意度： 调查问卷满意度95%（含）以上，本指标得满分； 调查问卷满意度94%（含）-95%分，扣除权重分的3%； 调查问卷满意度93%（含）-94%分，扣除权重分的6%； 依此类推，扣完为止。	项目单位提供资料、公共媒体数据、调查问卷、专家访谈、数据分析	案卷研究、现场核查、公开媒体、访谈、问卷调查
合计			100				

（七）主评人及评价人员组成

本次绩效评价工作项目组成员包括中介机构工作人员和外聘专家。工作人员包括项目主评人、项目经理、评价组长和评价专员，均具备绩效评价知识和经验，熟悉绩效评价项目、规则和技术规范；外聘专家具有多年专业技术工作经验，熟悉预算绩效管理相关领域的政策法规，有良好的职业道德和敬业精神。绩效评价人员及分工详见下表：

表5 绩效评价人员名单及分工明细表

序号	姓名	职责	职称/ 执业证书	分工
1	王小玲	主评人	高级会计师	对绩效评价项目总体负责，负责被评价的绩效评价项目的内部和外部协调，工作安排，从全局出发，指导、监督绩效评价人员按照相关规定执行评价工作，审定实施方案。
2	丁士勇	项目经理	高级会计师 注册会计师	对整个项目的工作情况进行具体管理和控制，完成实施方案、绩效评价体系的审定，负责绩效评价报告的终审复核。
3	孙立成	评价组长	注册会计师	对整个项目的工作情况进行具体管理和控制，完成实施方案、绩效评价体系的初步审定，负责绩效评价报告的二级复核，对整体工作质量把关。
4	董蕾	评价组长	注册会计师	负责绩效评价工作的实施方案、绩效框架体系的设计、绩效数据的分析等综合事项，以及绩效评价报告的一级审核与修改，安排评价专员完成相应的评价工作。

序号	姓名	职责	职称/ 执业证书	分工
5	林 晶	评价专员	会计师	负责申报材料的抽查核实，以及资料的收集、整理以及现场调查和问卷的发放收集，评价专员由有工作经验的注册会计师和会计师组成。
6	陈 晓	评价专员	会计师	
7	姜 洁	评价专员	助理会计师	
8	韩 存	绩效专家	教授	对实施方案、评价指标体系和评价方法等进行论证评审，以及对评价报告初稿的完整性、合理性、充分性、逻辑性等提出意见和建议。
9	冯绍杰	行业专家	税务师	

（八）绩效评价工作过程

整个评价工作过程主要包括以下8个阶段：前期准备、资料审核、现场察看、综合分析、撰写评价报告、提交评价报告（初稿）、提交评价报告（定稿）和归集档案，具体内容详见下表：

表6 绩效评价时间安排

序号	工作阶段	时间安排
1	前期准备	10月30日--11月2日
2	资料审核	11月3日--11月6日
3	现场察看	11月7日--11月14日
4	综合分析	11月15日--11月20日
5	撰写评价报告	11月21日--11月24日
6	提交评价报告（初稿）	11月25日--11月26日
7	提交评价报告（定稿）	11月26日--11月28日
8	归集档案	11月29日--11月30日

1. 前期准备：包括成立评价工作组、前期调查、制定评价实施方案、完善评价指标体系与设计调查问卷等。

（1）成立评价工作组。在收悉工作任务后，项目负责人梳

理、分析项目情况，依据项目规模、评价重点等因素，选取具有一定业务经验的人员组成评价工作组，评价过程不再安排其他工作，保持工作组成员的稳定性，在整个评价过程中做到不换人、不减人，同时邀请相关行业专家参与项目评价。

(2) 制定评价实施方案。积极与主管科室和资金使用单位进行接洽，了解项目的基本情况，包括预算部门的机构职能、项目的内容、相关文件依据、绩效目标设定、部门绩效评价情况，查阅预算部门项目业务档案，通过互联网查询政策法规、绩效评价的要求等内容。

在前期调查了解基本情况的基础上，制定实施方案。实施方案主要包括评价对象、评价依据、评价方法、评价指标体系、实施步骤、人员配置、时间安排、满意度调查问卷、工作纪律等内容。

(3) 完善评价指标体系。评价指标体系是评价实施方案的核心。在前期调研的基础上，根据项目绩效目标和项目特点，结合财政支出绩效评价指标体系的相关要求，在共性指标基础上设计具体的核心指标，赋予各类评价指标科学合理的权重分值，明确具体的评价标准，从而形成完善的绩效评价指标体系。

(4) 设计调查问卷。根据评价项目的特点设计调查问卷，全方位了解项目情况，通过采用实地询问调查项目实施情况。

(5) 组织专家论证会。组织相关人员召开论证会，对评价

实施方案、评价指标体系和工作方法等进行论证评审，征求莱山区财政局及相关部门、行业专家和绩效专家的意见建议，根据论证会形成的意见进一步修改完善评价实施方案。修改完善后的评价实施方案报经莱山区财政局审核同意后，作为组织实施评价工作的依据。

2.资料审核：对财政资金使用单位提交资料，围绕项目立项、资金和项目管理、项目产出、项目效果等指标，通过查阅相关资料等手段，对项目进行分析评价，取得的资料 and 评价情况记入评价工作底稿。

3.现场察看：主要工作包括对前期提供的资料进行核实确认和问卷调查等。本次绩效评价根据现场评价的范围和规模按照绩效评价相关要求，选取有代表性的部分房地产开发项目进行现场评价，现场评价范围涵盖纳入土地增值税清算范围的莱山区房地产开发项目7个，占项目总数比例为35.00%，抽查金额占项目预算总金额的64.00%，详见表3-2。依据制定的社会调查方案，对项目进行实地问卷调查项目实施情况，形成实地调查报告。

4.综合分析

(1) 汇总整理绩效评价工作底稿：对资料审核和现场查看的工作底稿、相关资料进行整理，形成系统、完整的评价资料体系。

(2) 实施评价指标分析：对项目资料、数据进行分析，结

合现场勘查和问卷调查汇总、得出项目绩效结果，对照绩效目标或事先设定的标准进行分析，对项目绩效完成情况进行说明，给出相关原因分析。

（3）形成绩效评价问题清单：根据共性指标体系框架，详列项目评价中发现的问题。

（4）形成绩效评价结果：评价小组对照指标体系评分标准的具体条款对项目进行打分，形成项目绩效最终评价结果。

5.撰写评价报告：按照规定要求和文本格式撰写评价报告，保证评价报告数据真实准确、内容完整、依据充分、分析透彻、结论准确、建议可行，形成绩效评价报告。

6.提交评价报告：工作组将绩效评价报告初稿提交相关财政部门 and 主管部门，与其就评价报告的内容进行充分沟通，获取建议，充分听取上述部门的意见后，针对反馈意见对报告进行修正，形成正式绩效评价报告上报莱山区财政局。

7.归集档案

（1）建立和落实档案管理制度。建立健全档案借阅、使用和销毁等制度，确保档案资料的完整、原始和安全。

（2）文件存档。需要存档的文件应包括（不仅限于此）：评价项目基本情况和相关文件、评价工作方案、委托评价协议（合同）、基础数据报表及相关证明材料、评价工作底稿及附件、调查问卷、调查问卷统计结果和报告、绩效评价指标体系及评价结

果、绩效评价报告等。

(3) 档案保存期限。评价基础数据表、评价报告、问题清单等档案资料保存期限为15年。

四、评价结论及分析

(一) 综合评价结论

评价小组通过对资金使用单位提供的资料进行查阅核实、数据统计、资料查阅和参考专家评判情况，结合现场评价、非现场评价和问卷调查结果，分析得出项目综合绩效评价得分为83.40分，评价等级为“良”。指标得分情况详见表7:

表7 莱山区土地增值税清算项目指标得分情况表

一级指标	分值	平均得分	得分率	二级指标	分值	平均得分	得分率	三级指标	分值	平均得分	得分率
A 决策	14.00	10.50	75.00%	A1 项目立项	6.00	6.00	100.00%	A11 立项依据充分性	3.00	3.00	100.00%
								A12 立项程序规范性	3.00	3.00	100.00%
				A2 绩效目标	4.00	2.50	62.50%	A21 绩效目标合理性	2.00	1.50	75.00%
								A22 绩效指标明确性	2.00	1.00	50.00%
				A3 资金投入	4.00	2.00	50.00%	A31 预算编制的科学性	2.00	1.00	50.00%
								A32 资金分配合理性	2.00	1.00	50.00%
B 过程	16.00	9.20	57.50%	B1 资金管理	8.00	3.70	46.25%	B11 资金到位率	2.00	0	0
								B12 预算执行率	2.00	0	0
								B13 资金使用合规性	4.00	3.70	92.50%

一级指标	分值	平均得分	得分率	二级指标	分值	平均得分	得分率	三级指标	分值	平均得分	得分率
				B2 组织 实施	8.00	5.00	62.50%	B21 管理制度健全性	4.00	2.50	62.50%
			B22 项目实施条件完备性					2.00	2.00	100.00%	
			B23 制度执行有效性					2.00	1.00	50.00%	
C 产出	35.00	32.00	91.43%	C1 产出 数量	14.00	13.30	95.00%	C11 入库税款完成率	5.00	4.30	86.00%
								C12 土地增值税清算项目完成率	3.00	3.00	100.00%
								C13 清算报告归档率	3.00	3.00	100.00%
								C14 审计工作底稿归档率	3.00	3.00	100.00%
				C2 产出 质量	14.00	14.00	100.00%	C21 清算报告质量达标率	7.00	7.00	100.00%
								C22 审计底稿完备率	7.00	7.00	100.00%
				C3 产出 时效	7.00	4.70	67.14%	C31 房地产开发项目清算的及时性	4.00	3.20	80.00%
C32 付款及时性	3.00	1.50	50.00%								
D 效益	35.00	31.70	90.57%	D1 项目 效益	35.00	31.70	90.57%	D11 增加地方财政收入	15.00	13.70	91.33%
								D12 可持续影响	5.00	3.00	60.00%
								D13 税务机关满意度	15.00	15.00	100.00%

(二) 非现场评价情况分析

项目组根据项目实施单位提交的资料，围绕项目立项、资金和项目管理、项目产出、项目效果等指标，通过查阅相关资料、土地增值税清算政策和政府媒体公开信息等手段，对项目进行分析评价，取得的资料和评价情况记入评价工作底稿。

1. 项目资金情况

(1) 资金到位及预算执行情况

经审查资金到位凭证, 2022年该项目预算资金1,200.00万元, 按照收费标准计算的项目资金为872.00万元, 当年未拨付专项资金, 资金到位率为0。

经审查项目支出明细账及记账凭证等相关附件, 2023年1月19日到位专项资金200.00万元, 2023年8月4日到位专项资金200.00万元; 2023年1月19日实际支出200.00万元, 其中用于土地增值税清算项目的资金为177.47万元, 预算执行率20.35%。

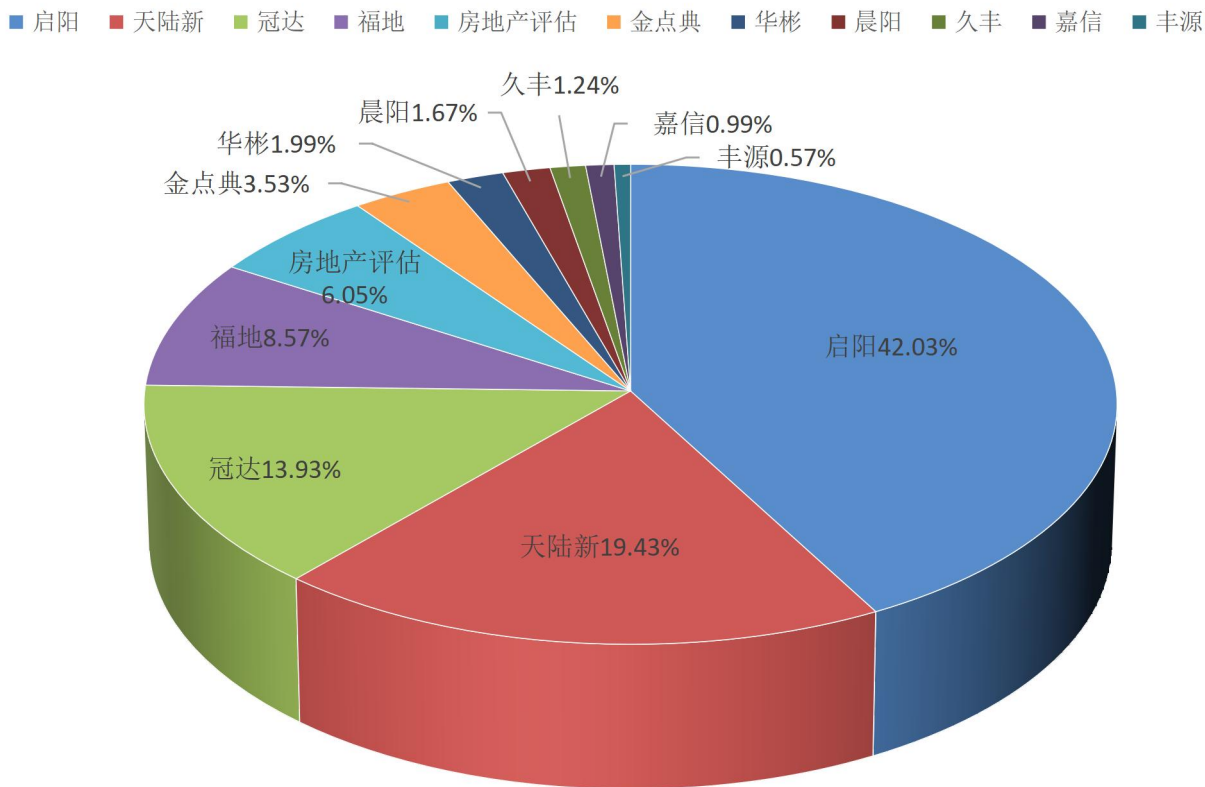
(2) 资金使用分布情况

莱山区税务局专项资金支出200.00万元, 其中用于支付房地产开发项目土地增值税清算及全税种审核服务的资金为177.47万元, 用于不动产交易及不动产租赁涉税评估服务、涉税风险综合审核及注销、股权转让风险审核服务的资金为22.53万元。

表8 莱山区税务局专项资金支出表

序号	中介机构名称	付款时间	付款金额(元)	占比
1	山东启阳税务师事务所有限公司烟台分公司	2022.12.29	840,500.00	42.03%
2	山东金点典税务师事务所有限公司	2023.1.19	70,664.82	3.53%
3	烟台福地税务师事务所有限公司	2023.1.19	171,350.11	8.57%
4	山东天陆新会计师事务所有限公司	2023.1.19	388,611.27	19.43%
5	山东冠达会计师事务所(普通合伙)	2023.1.19	278,660.55	13.93%
6	山东久丰会计师事务所有限公司	2023.1.19	24,882.52	1.24%
7	烟台嘉信有限责任会计师事务所	2023.1.19	19,863.21	0.99%
8	烟台丰源税务师事务所有限公司	2023.1.19	11,313.23	0.57%
9	山东华彬会计师事务所有限公司	2023.1.19	39,812.72	1.99%
10	山东晨阳税务师事务所有限公司	2023.1.19	33,300.32	1.67%

莱山区土地增值税清算专项资金使用分布图



序号	中介机构名称	付款时间	付款金额（元）	占比
11	山东冠达土地房地产资产评估有限公司	2023.1.19	14,887.74	6.05%
12	烟台浩正土地房地产评估有限公司	2023.1.19	39,093.58	
13	山东鸿辉土地房地产资产评估测绘有限公司	2023.1.19	53,199.85	
14	烟台光大土地房地产资产评估测绘有限公司	2023.1.19	13,859.98	
合计			2,000,000.00	100.00%

资金使用分布详见图1:

图1 莱山区专项资金使用分布图

2. 项目实施情况

土地增值税清算项目由莱山区税务局负责实施，具体工作由税政二股组织烟台福地税务师事务所、山东久丰会计师事务所、山东启阳税务师事务所、山东金点典税务师事务所、山东天陆新会计师事务所、山东冠达会计师事务所等中介机构进行莱山区范围内房地产开发项目土地增值税清算工作，具体项目详见表3-1。

3. 非现场评价结果

截至2023年11月20日项目实施单位按照要求提报了项目相关书面材料及电子资料。项目组通过梳理分析汇总书面资料得出，该项目立项依据充分，绩效目标设置明确，但是预算资金测算准确性不高；项目实施过程过于粗放，土地增值税清算工作实施方案不具体、不完善，中介机构土地增值税清算工作无考核记录。

（三）现场评价情况分析

1. 现场评价工作内容

一是对本次绩效评价前期提供的财政资金使用情况、绩效实现情况等资料进行核实确认；二是对土地增值税清算实施情况和效果进行实地查看，例如土地增值税清算项目的完成情况、土地增值税清算报告的归档情况、审计工作底稿的归档情况、税款入库完成情况、是否按政府采购合同约定的时间完成审计工作等；三是通过现场问卷调查的方式，对莱山区国税局工作人员开展满意度调查，了解其对土地增值税清算情况的满意度。

2. 现场评价单位选取

本次绩效评价根据现场评价的范围和规模按照绩效评价相关要求，现场评价项目的个数不低于总项目个数的30%，所涉及资金量不低于总金额60%的原则；根据非现场评价阶段了解到的项目实施和资金使用情况，选取有代表性的中介机构实施的土地增值税清算项目进行现场评价，现场评价范围涵盖纳入土地增值

税清算范围的莱山区7个房地产开发项目，占项目总数比例为35.00%，抽查金额占项目预算总金额的64.00%，抽查情况详见表3-2。

3. 现场评价结果

经现场实地查看，抽查的土地增值税清算项目均已完成，需补缴的土地增值税款均已缴纳入库。例如：山东启阳税务师事务所有限公司清算的烟台忆境房地产开发有限公司开发的金地格林嘉园项目属于查账征收项目，报告后附的收入明细表、开发成本明细表、开发费用明细表、相关税金明细表、面积明细表、完税凭证复印件等附件齐全，底稿均已归档，报告经莱山区税务局土地增值税清算评议小组会议表决认可；山东天陆新会计师事务所有限公司清算的烟台飞龙集团有限公司河东新城一期项目属于核定征收项目，核定征收的原因是该项目为飞龙集团自行开发、自行施工，其提供的内部施工的成本资料、费用凭证残缺不全，难以确定扣除项目金额，经莱山区税务局土地增值税清算评议小组会议讨论表决，同意采取核定征收方式进行清算。但在现场实地查看过程中发现，不同中介机构土地增值税清算项目完成时间差异较大，有3个月之内完成的，有6个月之内完成的，也有在6个月以上，1年之内的时间段完成的，莱山区税务局对中介机构的业务监督与考核机制有待进一步加强。

五、绩效评价指标分析

（一）项目决策情况

该指标分值14.00分，评价得分10.50分，得分率75.00%。具体包括项目立项、绩效目标、资金投入共3个二级指标。项目立项考察项目立项依据的充分性和立项程序规范性，绩效目标考察其设定的合理性和明确性，资金投入考察预算编制的科学性和资金分配合理性，各分项指标得分和绩效分析如下：

表9 决策指标得分情况汇总表

一级指标	分值	二级指标	分值	三级指标	分值	得分
A 决策	14	A1 项目立项	6	A11 立项依据充分性	3.00	3.00
				A12 立项程序规范性	3.00	3.00
		A2 绩效目标	4	A21 绩效目标合理性	2.00	1.50
				A22 绩效指标明确性	2.00	1.00
		A3 资金投入	4	A31 预算编制的科学性	2.00	1.00
				A32 资金分配合理性	2.00	1.00
合计					14.00	10.50

①项目立项方面：满分6.00分，得分为6.00分。

A11 立项依据充分性，分值3.00分，得3.00分

评价认为，项目立项与国家税务总局关于印发《土地增值税清算鉴证业务准则》（国税发〔2007〕132号）和《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》（山东省地方税务局2017年第5号公告）等土地增值税清算相关政策依据等国家、省、市关于做好土地增值税清算工作的指导意见相符，项目立项依据充分。

根据评分标准，该指标得3.00分。

A12 立项程序规范性，分值3.00分，得3.00分

根据项目预算管理要求，按照“谁申请资金，谁设置目标”原则，土地增值税清算由莱山区税务局税政二股进行项目立项并编制绩效目标和预算，报莱山区税务局相关科室批复后，再向财政局主管科室进行申报，经财政部门批复后下达预算指标。评价认为，项目申请、设立过程符合国家、省、市有关规定，审批文件、材料符合相关要求，项目立项程序规范性较好。

根据评分标准，该指标得3.00分。

②绩效目标方面：满分4.00分，得分为2.50分。

A21 绩效目标合理性，分值2.00分，得1.50分

莱山区税务局未提供土地增值税清算项目绩效目标申报表，仅提供该项目的自评报告，评价组认为，莱山区税务局已设定的项目数量、入库税款等绩效目标符合国家、省、市土地增值税清算管理政策、符合财政预算管理规定，编制的绩效目标与项目范围相符，未发现超项目范围的内容纳入绩效目标。

根据评分标准，该指标得1.50分。

A22 绩效指标明确性，分值2.00分，得1.00分

通过对莱山区税务局提供的自评报告进行评价，其已设定的绩效指标与年度实施计划、资金范围相匹配，但设置的绩效指标均存在不够细化、量化、可衡量的问题。根据评分标准，该指标

得1.00分。

③资金投入方面：满分4.00分，得分为2.00分。

A31 预算编制的科学性，分值2.00分，得1.00分

2022年土地增值税清算项目预算资金1,200.00万元，按照地方级收入金额及合同约定的标准计算的费用金额为872.00万元，预算编制的准确性较差。

根据评分标准，该指标得1.00分。

A32 资金分配合理性，分值2.00分，得1.00分

税政二股根据项目具体情况及时提出资金使用额度申请，报莱山区税务局党委会审核批准后，上报区财政局相关科室进行审批，区财政批复后安排拨付财政资金，用于土地增值税清算及相关税种审核工作、不动产交易及不动产租赁涉税评估服务、涉税风险综合审核及注销、股权转让风险审核工作等方面。现场评价时了解到，莱山区税务局付款时原则上是根据地方级收入金额及合同约定的标准计算出评估费用并按相同的比例分配给中介机构。但经计算分析，专项资金分配的比例不同，资金分配额度不合理，根据评分标准，该指标得1.00分。

表10 中介机构付款比例明细表

序号	中介机构名称	付款时间	测算金额 (万元)	付款金额 (万元)	付款比例
1	山东启阳税务师事务所	2022.12.29	217.03	84.05	38.73%
2	山东金点典税务师事务所	2023.1.19	30.21	7.07	23.40%
3	烟台福地税务师事务	2023.1.19	70.92	17.13	24.17%
4	山东天陆新会计师事务所	2023.1.19	342.72	38.86	11.34%

序号	中介机构名称	付款时间	测算金额 (万元)	付款金额 (万元)	付款比例
5	山东冠达会计师事务所	2023.1.19	200.00	27.87	13.93%
6	山东久丰会计师事务所	2023.1.19	11.28	2.49	22.07%
	合计		872.16	177.47	20.34%

(二) 项目过程情况

该指标分值16.00分，评价得分9.20分，得分率57.50%。具体包括资金管理、组织实施共2个二级指标。资金管理考察项目资金管理情况，组织实施考察项目管理情况，各分项指标得分和绩效分析如下：

表11 过程指标得分情况汇总表

一级指标	分值	二级指标	分值	三级指标	分值	得分
B 过程	16	B1 资金管理	8	B11 资金到位率	2.00	0
				B12 预算执行率	2.00	0
				B13 资金使用合规性	4.00	3.70
		B2 组织实施	8	B21 管理制度健全性	4.00	2.50
				B22 项目实施条件完备性	2.00	2.00
				B23 制度执行有效性	2.00	1.00
合计					16.00	9.20

①资金管理方面：满分8.00分，得分为3.70分。

B11 资金到位率，分值2.00分，得0分

2022年莱山区土地增值税清算项目预算1,200.00万元，当年未拨付，资金到位率为0。根据评分标准，资金到位率每降低1%，扣除权重分的2%，该指标得0分。

B12 预算执行率，分值2.00分，得0分

经测算，按照地方级收入金额及合同约定的标准计算的2022年费用金额为872.00万元，专项资金于2023年1月19日到位200.00万元，2023年8月4日到位200.00万元，截至2023年11月30日，支出200.00万元，其中支付房地产项目土地增值税清算及全税种审核服务的资金共计177.47万元，预算执行率为20.35%。根据评分标准，该指标得0分。

B13 资金使用合规性，分值4.00分，得3.70分

项目组通过检查土地增值税清算项目支出明细账及相关附件时发现，支付山东启阳税务师事务所评估费时借用了其他资金，根据评分标准，该指标得3.70分。

②组织实施方面：满分8.00分，得分为5.50分。

B21 管理制度健全性，分值4.00分，得2.50分

财务管理制度或项目资金管理办法：为了规范内部控制，合理保证项目资金安全，莱山区税务局结合自身实际情况，制定了项目资金管理办法，合法合规、健全可行；

业务管理制度：莱山区税务局依据《土地增值税清算鉴证业务准则》规范中介机构工作职责，制定了土地增值税清算工作实施办法和实施方案，成立了土地增值税清算评议小组对中介机构疑难问题进行表决。但未制定具体的土地增值税清算工作考核制度，项目实施方案不具体、不完善，对中介机构的项目及资金分配缺乏合理依据。

根据评分标准，该指标得2.50分。

B22 项目实施条件完备性，分值2.00分，得2.00分

莱山区国税局土地增值税清算责任科室为税政二股，外聘山东启阳税务师事务所有限公司等6家中介机构，项目实施条件完备性较好。根据评分标准，该指标得2.00分。

B23 制度执行有效性，分值2.00分，得1.00分

经评价，莱山区国税局制定了具体的专项资金管理办法、土地增值税清算工作实施办法，但支付山东启阳税务师事务所评估费时借用了其他资金，未严格按照专项资金管理办法要求执行。

根据评分标准，该指标得1.00分。

(三) 项目产出情况

该指标分值35.00分，评价得分32.00分，得分率91.43%。具体包括产出数量、产出质量、产出时效共3个二级指标。各分项指标得分和绩效分析如下：

表12 产出指标得分情况汇总表

一级指标	分值	二级指标	分值	三级指标	分值	得分
C 产出	35	C1 产出数量	14	C11 入库税款完成率	5.00	4.30
				C12 土地增值税清算项目完成率	3.00	3.00
				C13 清算报告归档率	3.00	3.00
				C14 审计工作底稿归档率	3.00	3.00
		C2 产出质量	14	C21 清算报告质量达标率	7.00	7.00
				C22 审计底稿完备率	7.00	7.00
		C3 产出时效	4	C31 土地增值税清算工作的及时性	4.00	3.20

一级指标	分值	二级指标	分值	三级指标	分值	得分
			3	C32 付款的及时性	3.00	1.50
合计					35.00	32.00

C11 入库税款完成率，分值5.00分，得4.30分

项目组根据莱山区税务局提供的相关资料，核实2022年度房地产项目清算补缴入库土地增值税及其他相关税款为4.30亿元，按照莱山区税务局2022年土地增值税清算入库5.00亿元的目标计算，入库税款完成率为86%。

根据评分标准，该指标得4.30分。

C12 土地增值税清算项目完成率，分值3.00分，得3.00分

根据莱山区税务局提供的相关资料和实地访谈情况，选定的中介机构均已完成莱山区20个房地产开发项目的土地增值税清算工作。

根据评价标准，该指标得3.00分。

C13 清算报告归档率，分值3.00分，得3.00分

根据莱山区税务局提供的相关资料和实地抽查情况，中介机构出具的土地增值税清算报告均已按规定归档。

根据评价标准，该指标得3.00分。

C14 审计工作底稿归档率，分值3.00分，得3.00分

根据莱山区税务局提供的相关资料和实地抽查情况，中介机构清算报告后附佐证的审计工作底稿如：房地产开发收入、面积、取得土地使用权所支付的金额、土地征用及拆迁补偿费、前期工

程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套费、开发间接费、房地产开发费用、与转让房地产有关的税金及其他扣除项目等审计工作底稿均已按规定归档。

根据评价标准，该指标得3.00分。

C21 清算报告质量达标率，分值7.00分，得7.00分

根据莱山区税务局提供的相关资料和实地抽查情况，中介机构出具的清算报告在以下方面：①收入归集的完整性；②开发成本归集的完整性；③开发费用是否按税法规定限额扣除；④与房地产开发相关的税金归集的完整性；⑤资料归集的时点符合税法规定；⑥可清算、不可清算商品房成本分摊比例正确性等方面较为完备，出具的清算报告均得到莱山区税务局土地增值税清算评议小组认可。

根据评分标准，该指标得7.00分。

C22 审计底稿完备率，分值7.00分，得7.00分

根据莱山区税务局提供的相关资料和实地抽查情况，佐证清算报告的房地产开发企业收入、面积、取得土地使用权所支付的金额、土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套费、开发间接费、房地产开发费用、与转让房地产有关的税金及其他扣除项目等审计工作底稿完备，重要性水平达到了审计要求。

根据评分标准，该指标得7.00分。

C31 土地增值税清算工作的及时性，分值4.00分，得3.20分

根据莱山区税务局提供的相关资料和实地抽查情况，中介机构完成土地增值税清算工作的时间差异较大，有3个月之内完成的，有6个月之内完成的，也有在6个月以上，1年之内的时间段完成的，经查询烟台公共资源交易网，烟台经济技术开发区财政金融局土地增值税清算项目的服务期限为合同签订之日起60个工作日。审核中发现，山东启阳税务师事务所清算天河城项目的时间约为7个月，山东金点典税务师事务所清算的山之韵项目的时间约为10个月，山东天陆新会计师事务所清算的金滩花园A区、B区项目的时间为9个月，莱山区税务局对中介机构的业务监督与考核机制有待进一步加强。

根据评分标准，该指标得3.20分。

C32 付款及时性，分值3.00分，得1.50分

项目组根据莱山区税务局提供的相关资料进行分析，2023年1月19日到位专项资金400.00万元，截止到2023年11月30日，莱山区税务局支付2022年中介机构土地增值税清算评估费177.47万元，仍有200.00万元已到位专项资金尚未支付。

根据评分标准，该指标得1.50分。

（四）项目效益情况

该指标分值35.00分，评价得分31.70分，得分率90.57%。具体包括为增加地方财政收入、可持续影响和税务机关满意度共3

个三级指标，各分项指标得分和绩效分析如下：

表13 效益指标得分情况汇总表

一级指标	分值	二级指标	分值	三级指标	分值	得分
D 效益	35	D1 项目效益	35	D11 增加地方财政收入	15.00	13.70
				D12 可持续影响	5.00	3.00
				D13 税务机关满意度	15.00	15.00
合计					35.00	31.70

D11 增加地方财政收入，分值15.00分，得15.00分

对土地增值税进行清算，可以规范国家参与土地增值收益的分配方式，增加国家财政收入，为经济建设积累资金。依据莱山区税务局土地增值税清算执行报告，自土增清算项目开始，截止2022年12月31日，莱山区税务局土增清算项目完成20个，共计入库税款4.30亿余元，入库税款完成率为86%。项目组对税务机关进行问卷调查，共发出调查问卷30份，有效问卷30份，针对有效问卷进行统计分析，增加地方财政收入效果这一单项满意度为93.33%，根据评分标准，该指标得13.70分。

D12 可持续影响，分值5.00分，得3.00分

该项目实施提升了莱山区税务局征税效率，增加了地方财政收入，但是管理机制方面对于中介机构缺乏质量监督与工作考核；保障机制方面对于土地增值税清算应急处置预案需要继续完善；莱山区税务局需建立健全土地增值税清算长效机制。根据评分标准，该指标得3.00分。

D13 税务机关满意度，分值15.00分，得15.00分

项目组对税务机关进行问卷调查，共发出调查问卷30份，有效问卷30份，针对有效问卷进行统计分析，采用李克特5点量表将问卷中的调查结果“非常满意/非常明显”“比较满意/比较明显”“一般”“比较不满意/比较不明显”“非常不满意/没有效果”分别按100%、80%、60%、40%和20%的满意度对各个问题的满意度进行换算，再采用直线法计算得出土地增值税清算税务机关满意度为95.52%，根据评分标准，该指标得15.00分。

六、项目存在的问题及原因分析

（一）成本预算绩效管理的闭环尚未形成

1.土地增值税清算项目资金测算准确性较差。2022年预算资金1,200.00万元，按照地方级收入金额及合同约定的标准计算，费用金额为872.00万元，未做到预算编制细化成本。

2.莱山区税务局未提供项目绩效目标申报表，虽然提供了自评报告，但没有自评表，且绩效目标设置简单，不够细化量化；未对该项目进行绩效监控，绩效管理过程环节未做到全覆盖，未形成“项目入库分析成本、预算编制细化成本、预算审核核定成本、预算执行控制成本、预算完成评价成本”五个环节的预算绩效管理“闭环”。

究其原因，莱山区税务局对绩效管理工作的重视程度不足，未认真学习《烟台市财政局关于开展成本预算绩效管理的实施意

见》（烟财绩〔2022〕7号）文件要求。

（二）财务资金管理不规范，基本支出、项目支出混列

2022年12月29日，莱山区税务局支付山东启阳税务师事务所土地增值税清算评估费84.05万元，该费用应从土地增值税清算项目专项资金中列支，而土地增值税清算及其他项目专项资金200.00万元到位时间为2023年1月19日，由此可见，莱山区税务局存在基本支出、项目支出混列，未按项目规定用途使用资金或不同项目资金之间相互借用额度的现象，不符合项目资金专款专用的规范要求。

究其原因，莱山区税务局未严格执行项目资金管理办法，存在资金混用的问题。

（三）项目组织实施环节的管理需进一步完善

莱山区税务局虽然制定了项目实施方案，但方案不具体、不完善，并且缺少中介机构土地增值税清算的质量考核制度，中介机构的项目分配、资金分配缺乏合理依据；中介机构选定合同未签署合同签订时间，项目的过程管理不完善。

究其原因，一是莱山区税务局对项目实施过程的重视程度不够；二是未指定专人负责对中介机构的管理。

（四）项目监管有待加强，长效运行机制不健全

项目组在审核过程中发现，莱山区税务局对完成时间较晚的土地增值税清算项目缺乏有效的应对措施，应急处置预案不健

全；对中介机构工作质量缺乏有效的监督与考核，长效运行机制有待进一步完善。

究其原因，项目单位此项工作开展时间较短，缺乏有效的管理经验。

七、意见建议

（一）增强绩效管理理念，提高绩效管理水平

建议莱山区税务局加强培训学习，将预算绩效理念融入预算管理各个环节，实现预算编制、执行、监督、绩效管理的有机统一，完善涵盖绩效目标管理、绩效监控、绩效评价、结果应用等覆盖全过程的财政支出绩效管理制度。抓好项目总目标，细化年度阶段目标，层层分解任务目标，突出项目关键目标。结合项目实施方案及各阶段重点工作任务及目标，进一步细化量化绩效指标，科学、合理地进行绩效指标设置，使其涵盖项目的重要工作内容。

建议莱山区税务局将近几年的土地增值税评估费支付情况进行统计，分析其变动趋势，结合具体项目合理估计年度应支付的费用金额，提高预算准确性。

（二）加强核算管理，严控专款专用

建议莱山区税务局财务人员将基本支出和项目支出进行严格区分，不同性质的项目资金进行分类核算。严格按照《行政事业单位会计制度》及项目资金管理办法进行财务核算，将专款专

用的要求落实到位，防止调剂专项资金现象的发生。加强内审管理，建立事前审查、事中监督和事后评价全过程的监管机制，确保专项资金安全运行，高效使用。

（三）完善项目实施方案和制度建设，加强项目实施环节的管理

建议莱山区税务局制定具体的土地增值税清算项目实施方案，并建立中介机构工作质量考核制度，完善政府采购合同的签订时间，采取公平、合理的方式对选定的中介机构进行项目、资金分配。

（四）严格中介机构监督考核制度，建立长效运行机制

建议莱山区税务局建立健全项目应急管理预案，在确保土地增值税清算质量的基础上，充分考虑项目周期长、专业性强等因素，加强对中介机构工作质量的监督与考核管理，以利于建立长效运行机制，推动整个项目绩效水平的提升。

八、其他需要说明的事项

无

附件:

1. 调查问卷及统计分析表
2. 绩效评价指标体系表
3. 专家意见书
4. 问题清单
5. 项目评价情况汇总表
6. 项目评价结果汇总表
7. 修正后的绩效目标表
8. 绩效评价报告征求意见稿

附件1

调查问卷及统计分析表

尊敬的女士 / 先生：

您好！为提高财政资金使用绩效，根据《关于全面推进预算绩效管理的意见》等文件精神，莱山区财政局委托我单位开展了绩效评价工作。为了更好地完成项目绩效评价工作，我们组织了这次问卷调查，请您根据了解的实际情况，如实选择问卷答案（在相应的选项前勾选），并提出宝贵的建议。您的答案将是匿名和保密的，只作统计之用，谢谢！

1. 您对中介机构出具的土地增值税清算报告的质量是否满意？

非常满意 满意 一般 不满意 非常不满意

2. 您对中介机构开展土地增值税清算工作的及时性是否满意？

非常满意 满意 一般 不满意 非常不满意

3. 您对开展土地增值税清算中介机构工作人员的服务态度是否满意？

非常满意 满意 一般 不满意 非常不满意

4. 您认为中介机构进行土地增值税清算对于降低税收成本的效果如何？

非常显著 比较显著 一般 比较不明显 非常不明显

5. 您认为中介机构进行土地增值税清算对于防范税收风险的效果如何？

非常显著 比较显著 一般 比较不明显 非常不明显

6. 您认为中介机构进行土地增值税清算对于提高办税效率的效果如何？

非常显著 比较显著 一般 比较不明显 非常不明显

7. 您认为中介机构进行土地增值税清算对于增加地方财政收入的效果如何？

非常显著 比较显著 一般 比较不明显 非常不明显

8. 您对土地增值税清算工作还有哪些意见或建议？

若您对此次莱山区土地增值税清算项目具有任何意见及建议，请填写于下方空白处，再次感谢您对此次调查的配合！

调查问卷统计表

调查内容	调查结果						
	非常 满意/ 非常 明显	比较 满意/ 比较 明显	一般	比较 不满 意/ 比较 不明 显	非常 不满 意/ 没 有效 果	合计	单项满 意度
	(份)	(份)	(份)	(份)	(份)	(份)	
1. 您对中介机构出具的土地增值税清算报告的质量是否满意?	25	3	2			30	95.33%
2. 您对中介机构开展土地增值税清算工作的及时性是否满意?	26	2	2			30	96.00%
3. 您对开展土地增值税清算中介机构工作人员的服务态度是否满意?	26	2	1	1		30	95.33%
4. 您认为中介机构进行土地增值税清算对于降低税收成本的效果如何?	27	1	1	1		30	96.00%
5. 您认为中介机构进行土地增值税清算对于防范税收风险的效果如何?	27	2	1			30	97.33%
6. 您认为中介机构进行土地增值税清算对于提高办税效率的效果如何?	25	3	2			30	95.33%
7. 您认为中介机构进行土地增值税清算对于增加地方财政收入的效果如何?	24	2	4			30	93.33%
综合满意度	95.52%						
调查结论	满意度较好						

附件2

莱山区土地增值税清算项目绩效评价得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
A 决策 (14分)	A1 项目立项 (6分)	A11 立项依据充分性	3	项目立项是否符合国家、省、市相关法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责，是否属于财政资金支持范围，是否与其他项目重复等进行评价	①项目的设立符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策，符合行业发展规划和政策要求（1分）； ②属于财政资金支持范围（1分）； ③项目立项与部门职责范围相符，属于部门履职所需且不与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复（1分）。	3.00
		A12 立项程序规范性	3	对项目申请、设立过程是否符合国家、省、市有关规定，审批文件和材料是否规范完整进行评价	①按规定程序申请设立，并取得相应批复（1.5分）； ②审批文件和材料规范完整（1.5分）。	3.00
	A2 绩效目标 (4分)	A21 绩效目标合理性	2	对项目所设定的绩效目标是否符合国家、省、市相关政策，是否符合财政预算管理规定的规定，依据是否充分，对绩效目标是否符合项目范围，是否有超项目范围的内容纳入绩效目标进行评价	①项目有绩效目标（0.5分）； ②项目绩效目标与实际工作内容相关（0.5分）； ③项目预期产出效益和效果符合正常的业绩水平（0.5分）； ④绩效目标与预算确定的项目投资额或资金量相匹配（0.5分）。	1.50

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
	A3 资金投入 (4分)	A22 绩效指标明确性	2	对项目绩效目标是否在数量、质量、成本、时效、效益等方面设置了细化、量化的绩效指标，以及指标内容是否清晰合理进行评价	①绩效目标在数量、质量、成本、时效、效益五方面都设置了细化、具体的绩效指标（1分）； ②绩效目标在数量、质量、成本、时效、效益五方面都设置了合理、可行的绩效指标（1分）。	1.00
		A31 预算编制的科学性	2	对项目预算编制是否经过科学论证、有明确标准，资金额度与年度目标是否相适应，用以反映和考核项目预算编制的准确性、合理性情况进行评价	①预算编制经过科学论证（0.5分）； ②预算内容与项目内容匹配（0.5分）； ③预算额度测算依据充分，计算准确（0.5分）； ④预算确定的项目投资额或资金量与工作任务相匹配（0.5分）。	1.00
		A32 资金分配合理性	2	项目预算资金分配是否有测算依据，与资金使用单位实际是否相适应，用以反映和考核项目预算资金分配的科学性、合理性情况	①预算资金分配依据充分（1分）； ②资金分配额度合理，与资金使用单位实际相适应（1分）。	1.00
B 过程 (16分)	B1 资金管理 (8分)	B11 资金到位率	2	实际到位资金与预算资金的比率，用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度 资金到位率=实际到位资金/预算批复资金*100%	资金到位率达到100%得满分，资金到位率每降低1%，扣除权重分的2%，扣完为止。	0
		B12 预算执行率	2	项目预算资金是否按照计划执行，用以反映或考核项目预算执行情况 预算执行率=实际支出资金/实际到位资金*100% 实际支出资金=支出总额-不合规支出	预算执行率达到100%得满分，预算执行率每降低1%，扣除权重分的2%，扣完为止。	0

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
		B13 资金使用合规性	4	对资金的拨付、使用是否符合资金管理办法、财务管理制度、预算批复及合同规定；支出审批、调整手续是否完整；是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况进行评价	①资金的拨付、使用符合资金管理办法、财务管理制度及合同规定，且合同执行和审批手续完整，账务处理规范得满分；每发现一例不合规事项，扣0.3分，扣完为止； ②合同执行、审批手续、使用用途等每发现一例不规范情况，扣0.3分，扣完为止； ③存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况，扣除该指标全部分值。	3.70
	B2 组织 实施 (8分)	B21 管理制度健全性	4	考察项目实施单位的财务和业务管理制度是否健全，项目实施方案是否具体完备；用以反映和考核财务和业务管理制度对项目顺利实施的保障情况	①已制定或具有相应的财务管理制度、业务管理制度、实施方案、中介机构工作考核制度（2分）； ②财务和业务管理制度、实施方案、中介机构工作考核制度合法、合规、完整（2分）。	2.50
B22 项目实施条件完备性		2	考察项目实施的人员、场地、设备是否配备到位，实施条件是否落实到位。	①项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位（1分）； ②实施条件落实到位（1分）。	2.00	
B23 制度执行有效性		2	项目实施单位对于土地增值税清算项目的实施是否符合相关的管理制度；土地增值税清算工作是否规范；土地增值税清算标准是否符合管理办法，流程管理是否明细	①项目实施遵守相关法律法规和相关管理规定（0.5分）； ②工作是否规范（0.5分）； ③专项资金管理办法、土地增值税清算工作实施办法等制度是否具备并有效执行（1分）。	1.00	

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
C 产出 (35分)	C1 产出 数量 (14分)	C11 入库税款完成率	5	考察年度房地产项目清算补缴入库土地增值税款及其他税款是否达到年初预算申报金额	根据莱山区国家税务局提供的相关资料进行打分： 年度房地产项目清算入库土地增值税款及其他税款达到年初预算申报金额，该指标得满分，否则按实际完成率为权重计算得分。	4.30
		C12 土地增值税清算项目完成率	3	考察政府采购中标的中介机构按合同约定对莱山区20个房地产开发项目的土地增值税清算完成情况	根据莱山区税务局提供的相关资料和实地访谈情况进行打分： 合同约定的房地产开发项目土地增值税清算完成率达到100%，得满分，否则完成率每下降1%，扣0.1分，扣完为止。	3.00
		C13 清算报告归档率	3	考察中介机构对于已清算完毕，并已出具莱山区税务局认可的清算报告归档完成情况	根据莱山区税务局提供的相关资料和实地抽查情况进行打分： 莱山区税务局土地增值税清算小组评议通过的清算报告归档率达到100%，得满分，否则归档率每下降1%，扣0.1分，扣完为止。	3.00
		C14 审计工作底稿归档率	3	中介机构对于已清算完毕，并已出具莱山区税务局认可的清算报告后附佐证的审计工作底稿归档完成情况	根据莱山区税务局提供的相关资料和实地抽查情况进行打分： 房地产开发收入、面积、取得土地使用权所支付的金额、土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套费、开发间接费、房地产开发费用、与转让房地产有关的税金及其他扣除项目等审计工作底稿全部归档，得满分，否则抽查上述资料每缺少一项，扣0.1分，扣完为止。	3.00

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
	C2 产出 质量 (14分)	C21清算报告质量达标率	7	考察项目单位土地增值税清算报告是否达到工作制度规定的质量标准	根据项目实施单位提供的相关资料和实地查看情况进行打分： ①收入归集的完整性；②开发成本归集的完整性；③开发费用是否按税法规定限额扣除；④与房地产开发相关的税金归集的完整性；⑤资料归集的时点符合税法规定；⑥可清算、不可清算商品房成本分摊比例正确性等。以上四项各占1/6权重分，符合则可得相应权重分，否则不得分。	7.00
		C22 审计底稿完备率	7	考察项目单位报告工作底稿是否达完备	根据项目实施单位提供的相关资料进行打分：房地产开发企业收入、面积、取得土地使用权所支付的金额、土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套费、开发间接费、房地产开发费用、与转让房地产有关的税金及其他扣除项目等审计工作底稿是否完备，重要性是否达到审计要求。每出现一项不合规扣1分，扣完为止。	7.00

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
	C3 产出 时效 (7分)	C31 土地增值税清算工作的及时性	4	考察中介机构土地增值税清算工作是否及时评价	根据资金使用单位提供的相关资料进行分析打分： ①项目在3个月内完成的，每个项目得0.2分； ②项目因合理原因在6个月内完成的，每个项目得0.2分；无合理原因的，不得分； ③项目超过6个月完成的，不得分。	3.20
		C32 付款及时性	3	考核莱山区税务局是否按时支付中介机构土地增值税清算项目评估费	根据莱山区税务局提供的相关资料进行分析打分： 及时支付评估费，得满分；不及时支付评估费，按相应的权重计算得分。	1.50
D 效益 (35分)	D1 项目 效益 (35分)	D11 增加地方财政收入	15	考察项目实施对于增加财政收入的积极影响	根据项目单位提供的资料和社会调查情况分析打分： 1. 按入库税款完成率考核，完成率100%得5分权重分，否则按实际完成率计算得分； 2. 调查问卷满意度95%（含）以上，本指标得10分权重分； 调查问卷满意度94%（含）-95%分，扣除权重分的3%； 调查问卷满意度93%（含）-94%分，扣除权重分的6%； 依此类推，扣完为止。	13.70

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
		D12 可持续影响	5	考察项目是否建立并完善土地增值税清算长效管理机制	土地增值税清算长效管理机制应包括： ①组织管理机构、负责人员及职责分工； ②开发收入、开发成本、开发费用、相关税金及其他费用审核、鉴证工作规范； ③土地增值税清算工作实施办法； ④中介机构工作质量监督考核管理办法及考核记录； ⑤应急处置预案；以上四项各占1/5权重分，符合则得满分，不符则扣除相应权重分。	3.00
		D13 税务机关满意度	15	考察莱山区税务局对中介机构实施的土地增值税清算工作的满意程度	根据调查问卷统计结果计算打分： 采用换算百分值的方式先计算出单个问题的满意度，汇总后计算综合满意度： 调查问卷满意度95%（含）以上，本指标得满分； 调查问卷满意度94%（含）-95%分，扣除权重分的3%； 调查问卷满意度93%（含）-94%分，扣除权重分的6%； 依此类推，扣完为止。	15.00
合计			100			83.40

附件3

专家意见书

项目名称：莱山区土地增值税清算项目绩效评价

经专家审核项目资料并结合现场查看情况，形成以下意见：

一是预算管理方面，莱山区税务局土地增值税清算项目资金测算准确性较差，未提供项目绩效目标申报表，反映了莱山区税务局对绩效管理工作的重视程度不足。建议莱山区税务局加强培训学习，提高预算准确性。

二是资金管理方面，莱山区税务局存在基本支出、项目支出混列，未按项目规定用途使用资金或不同项目资金之间相互借用额度的现象。建议莱山区税务局严格按照项目资金管理办法进行财务核算，将专款专用的要求落实到位，防止调剂专项资金现象的发生。

三是效益方面，该项目实施提升了莱山区税务局征税效率，增加了地方财政收入，但是莱山区税务局对完成时间较晚的土地增值税清算项目缺乏有效的应对措施，对中介机构工作质量缺乏有效的监督与考核。

总体来说，土地增值税清算项目基本能够达到莱山区国家税务局的要求，项目实施效果较好。

专家签字：

附件 4

莱山区土地增值税清算项目问题清单

问题分类	序号	项目责任单位	问题描述
绩效目标存在的问题	1	莱山区国家税务局	莱山区国家税务局未提供绩效目标申报表。
	2	莱山区国家税务局	自评报告中设立的绩效目标存在不够细化、量化、可衡量的问题。
资金投入存在的问题	1	莱山区国家税务局	资金投入存在以下问题： ①2022 年土地增值税清算项目预算资金 1,200.00 万元，按照地方级收入金额及合同约定的标准计算的费用金额为 872.00 万元，预算编制的准确性较差； ②经计算分析，专项资金分配给中介机构的比例不同，资金分配额度不合理。
资金管理存在的问题	1	莱山区国家税务局	资金管理存在以下问题： ①2022 年莱山区土地增值税清算项目预算 1,200.00 万元，当年未拨付，资金到位率为 0； ②按照地方级收入金额及合同约定的标准计算的 2022 年费用金额为 872.00 万元，支付房地产项目土地增值税清算及全税种审核服务的资金共计 177.47 万元，预算执行率为 20.35%； ③支付山东启阳税务师事务所评估费时借用了其他资金。

问题分类	序号	项目责任单位	问题描述
组织实施存在的问题	1	莱山区国家税务局	<p>组织实施方面存在以下问题：</p> <p>①莱山区国家税务局制定了项目资金管理办法及土地增值税清算工作实施办法和实施方案，但未制定土地增值税清算工作考核制度，项目实施方案也不完善、不具体，对中介机构的项目及资金分配缺乏合理依据；</p> <p>②莱山区国家税务局虽然制定了具体的专项资金管理办法，但支付山东启阳税务师事务所评估费时借用了其他资金，未严格按照专项资金管理办法要求执行。</p>
项目产出存在的问题	1	莱山区国家税务局	2022 年入库税款完成率为 86%。
	2		中介机构完成土地增值税清算工作的时间差异较大，部分项目完成时间超过 6 个月。
	3		截止到 2023 年 11 月 30 日，莱山区税务局支付 2022 年中介机构土地增值税清算评估费 177.47 万元，且仍有 200.00 万元已到位专项资金尚未支付。
项目效益存在的问题	1	莱山区国家税务局	入库税款完成率指标未完成，部分效益无法显现。
	2		莱山区税务局对完成时间较晚的土地增值税清算项目缺乏有效的应对措施，应急处置预案不健全；对中介机构工作质量缺乏有效的监督与考核，长效运行机制有待进一步完善。
其他问题	1		无
备 注：			

附件5

项目评价情况汇总表

项目名称	莱山区土地增值税清算项目
(预算)业务主管部门	莱山区国家税务局
资金预算金额(万元)	872.00
资金涉及区市个数	1个
项目个数或资金使用单位数	1个
现场评价项目或资金使用单位数	7个
现场评价项目预算金额(万元)	558.17
现场评价项目金额占预算金额%	64%
项目计划完成时间	2022年12月31日
项目实际完成时间	2022年12月31日
截至2022年底项目实际完成率	100.00%
截至评价基准日项目实际完成率	100.00%
项目完成及时率	不适用
项目质量达标率	100.00%
资金到位及时率	0
截止2022年底资金财政支出进度	20.35%
截止评价基准日资金财政支出进度	20.35%

附件 6

项目评价结果汇总表

单位：万元

序号	项目名称	资金情况（以指标文为准，与报告资金描述对应）				评价得分	评价等级	项目存在问题	意见或建议	主管部门
		预算金额	到位资金金额	执行金额（实际支出）	执行率（=支出金额/到位资金）					
1	莱山区土地增值税清算项目	872.00	400.00	177.47	20.35%	82.90	良	①成本预算绩效管理的闭环尚未形成，究其原因，莱山区税务局对绩效管理工作的重视程度不足，未认真学习《烟台市财政局关于开展成本预算绩效管理的实施意见》（烟财绩〔2022〕7号）文件要求； ②财务资金管理不规范，基本支出、项目支出混列，究其原因，莱山区税务局未严格执行项目资金管理办法，存在资金混用的问题； ③项目组织实施环节的管理需进一步完善，究其原因	①增强绩效管理理念，提高绩效管理水平和； ②加强核算管理，严控专款专用； ③完善项目实施方案和制度建设，加强项目实施环节的管理； ④严格中介机构监督考核制度，建立长效运行机制。	莱山区国家税务局

								<p>因，一是莱山区税务局对项目实施过程的重视程度不够；二是未指定专人负责对中介机构的管理；</p> <p>④项目监管有待加强，长效机制不健全，究其原因，项目单位此项工作开展时间较短，缺乏有效的管理经验。</p>		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

附件 7

莱山区土地增值税清算项目绩效目标表

年度目标（2022 年）								
项目编码及名称	莱山区土地增值税清算项目		主管部门及代码	莱山区国家税务局				
项目单位	税政二股		年度资金总额	1200.00 万元				
资金用途	用于 20 个莱山区房地产开发项目的土地增值税清算工作。							
资金到位金额	400.00 万元							
（累计支出金额）	200.00 万元							
年度绩效目标	目标 1 全面抓好莱山区房地产项目土地增值税清算，加大土地增值税入库力度，完成 20 个莱山区房地产开发项目的土地增值税清算工作，确保莱山区土地增值税清算项目完成率达到 100%，入库税款完成率达到 100%，土地增值税清算质量达标率达到 100%，清算报告及相关工作底稿归档及时率达到 100%，做到项目清算及时、清算质量优良、清算效率高，防范税收执法风险，增加地方财政收入。							
一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值			指标确定依据	评（扣）分标准
				符号	值	单位（文字描述）		
产出指标	数量指标	入库税款完成率	考察年度房地产项目清算补缴入库土地增值税款及其他税款是否达到年初预算申报金额	=	100	%	《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》《土地增值税清算工作实施办法》	根据莱山区国家税务局提供的相关资料进行打分： 年度房地产项目清算入库土地增值税款及其他税款达到年初预算申报金额，该指标得满分，否则按实际完成率为权重计算得分。
	数量指标	土地增值税清算项目完成率	考察政府采购中标的中介机构按合同约定对莱山区 20 个房地产开发项目的土地增值税清算完成情况	=	100	%	《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》《土地增值税清算工作实施办法》	根据莱山区税务局提供的相关资料和实地访谈情况进行打分： 合同约定的房地产开发项目土地增值税清算完成率达到 100%，得满分，否则完成率每下降 1%，扣 0.1 分，扣完为止。
	数量指标	清算报告归档率	考察中介机构对于已清算完毕，并已出具莱山区税务局认可的清算报告归档完成情况	=	100	%	《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》《土地增值税清算工作实施办法》	根据莱山区税务局提供的相关资料和实地抽查情况进行打分： 莱山区税务局土地增值税清算小组评议通过的清算报告归档率达到 100%，得满分，否则归档率每下降 1%，扣 0.1 分，扣完为止。

	数量指标	审计工作底稿归档率	中介机构对于已清算完毕, 并已出具莱山区税务局认可的清算报告后附佐证的审计工作底稿归档完成情况	=	100	%	《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》 《土地增值税清算工作实施办法》	根据莱山区税务局提供的相关资料和实地抽查情况进行打分: 房地产开发收入、面积、取得土地使用权所支付的金额、土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套费、开发间接费、房地产开发费用、与转让房地产有关的税金及其他扣除项目等 审计工作底稿全部归档, 得满分, 否则抽查上述资料每缺少一项, 扣0.1分, 扣完为止。
产出指标	质量指标	清算报告质量达标率	考察项目单位土地增值税清算报告是否达到工作制度规定的质量标准。	=	100	%	《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》 《土地增值税清算工作实施办法》	根据项目实施单位提供的相关资料和实地查看情况进行打分: ①收入归集的完整性; ②开发成本归集的完整性; ③开发费用是否按税法规定限额扣除; ④与房地产开发相关的税金归集的完整性; ⑤资料归集的时点符合税法规定; ⑥可清算、不可清算商品房成本分摊比例正确性等。 以上每项符合则可得相应权重分, 否则不得分。
	质量指标	审计底稿完备率	考察项目单位报告工作底稿是否达完备	=	100	%	《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》 《土地增值税清算工作实施办法》	根据项目实施单位提供的相关资料进行打分: 房地产开发企业收入、面积、取得土地使用权所支付的金额、土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套费、开发间接费、房地产开发费用、与转让房地产有关的税金及其他扣除项目等审计工作底稿是否完备, 重要性是否达到审计要求。每出现一项不合规扣1分, 扣完为止。
	时效指标	土地增值税清算工作的及时性	考察中介机构土地增值税清算工作是否及时进行评价	-	-	及时	《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》 《土地增值税清算工作实施办法》	根据资金使用单位提供的相关资料进行分析打分: ①项目在3个月内完成的, 每个项目得0.2分; ②项目因合理原因在6个月内完成的, 每个项目得0.2分; 无合理原因的, 不得分; ③项目超过6个月完成的, 不得分。
	时效指标	付款及时性	考核莱山区税务局是否按时支付中介机构土地增值税清算项目评估费	-	-	及时	《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》 《土地增值税清算工作实施办法》	根据莱山区税务局提供的相关资料进行分析打分: 及时支付评估费, 得满分; 不及时支付评估费, 按相应的权重计算得分。

效益指标	社会效益指标	增加地方财政收入	考察项目实施对于增加财政收入的积极影响	-	-	作用明显	《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》 《土地增值税清算工作实施办法》	根据项目单位提供的资料和社会调查情况分析打分： 1. 按入库税款完成率考核，完成率100%得5分权重分，否则按实际完成率计算得分； 2. 调查问卷满意度95%（含）以上，本指标得10分权重分； 调查问卷满意度94%（含）-95%分，扣除权重分的3%； 调查问卷满意度93%（含）-94%分，扣除权重分的6%； 依此类推，扣完为止。
	可持续影响	可持续影响	考察项目是否建立并完善土地增值税清算长效机制	-	-	长期	《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》 《土地增值税清算工作实施办法》	土地增值税清算长效管理机制应包括： ①组织管理机构、负责人员及职责分工； ②开发收入、开发成本、开发费用、相关税金及其他费用审核、鉴证工作规范； ③土地增值税清算工作实施办法； ④中介机构工作质量监督考核管理办法及考核记录； ⑤应急处置预案；以上四项各占1/5权重分，符合则得满分，不符则扣除相应权重分。
	满意度	税务机关满意度	考察莱山区税务局对中介机构实施的土地增值税清算工作的满意程度	≥	95	%	《山东省地方税务局土地增值税“三促一控”管理办法》 《土地增值税清算工作实施办法》	根据调查问卷统计结果计算打分： 采用换算百分值的方式先计算出单个问题的满意度，汇总后计算综合满意度： 调查问卷满意度95%（含）以上，本指标得满分； 调查问卷满意度94%（含）-95%分，扣除权重分的3%； 调查问卷满意度93%（含）-94%分，扣除权重分的6%； 依此类推，扣完为止。

附件 8

绩效评价报告征求意见书

莱山区国家税务局：

根据莱山区财政局与我单位的委托协议书，我单位于2023年10月30日起对你单位2022年土地增值税清算项目组织开展了绩效评价工作。现将绩效评价报告送达你单位征求意见。请在收到绩效评价报告之日起3个工作日内提出书面意见，反馈我单位。如果在规定期限内没有提出书面意见的，视为无异议。

联系人：王小玲

联系电话：15053500909

送达时间：2023年11月30日

附件：绩效评价报告

单位名称：山东恒丰正泰会计师事务所有限公司

2023年11月30日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
913706027850125883



扫描市场主体身份
码了解更多登记、
备案、许可、监管
信息，体验更多应
用服务。

名称 山东恒丰正泰会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰零壹万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006年01月24日

法定代表人 于士强

住所 山东省烟台市芝罘区莱市街46号烟中大厦
附楼 F 702

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务，出具有关报告；承办会计、审计法律行政法规规定的其他审计业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2023年06月06日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://sd.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书



名称：山东恒丰正泰会计师事务所有限公司
 烟台莱山区莱阳路46号烟台市政府审批中心2709室

首席合伙人：丁士勇

主任会计师：丁士勇

经营场所：烟台莱山区莱阳路46号烟台市政府审批中心2709室

组织形式：有限责任

执业证书编号：37050043

批准执业文号：鲁财会[2006]4号

批准执业日期：2006年1月13日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：山东省财政厅

2023年6月25日

中华人民共和国财政部制

