

江苏省政府专项债券项目绩效自我评价报告

(2022 年锡山区东港镇老旧小区改造工程项目)

一、项目情况

(一) 项目概况

1、项目背景

2020 年 7 月，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，要求按照党中央、国务院决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。

本项目的实施满足了锡山区及邻近其他区域人口对于基础设施建设的需求，有利于合理开发和集约利用土地资源；有利于无锡市加快城市建设的进程，加快锡山区城市建设改造的步伐，美化区域环境；有利于公共卫生服务体系建设和环境状况的改善。

2、主要内容

本项目主要建设内容为老旧小区建筑本体及配套基础设施和公共服务设施改造。其中，建筑本体改造主要包括建筑加固、屋面维修、外墙出新、阳台修补、楼道内整修、小区监控改造、智能化设施安装、单元防盗门安装、建筑立面亮化改造等；配套基础设施主要包括与小区直接相关的水电气路信、消防、垃圾中转站等基础设施；公共服务设施主要包括改造小区周边的卫生服务站、社区综合服务站以及养老、托育、停

车场、助餐、便民市场等设施。本项目改造总建筑面积约 174900 平方米，涉及小区共 2 个，房屋栋数 40 栋，居民户数 1179 户。

3、实施方式

经公开招标系统进行招标。

4、资金投入和使用情况

2023 年度共发行专项债券总额 4800 万元，已全部到位并实际使用，全部投入工程建设，无资金滞留。

(二) 绩效目标

完成本项目改造总建筑面积约 174900 平方米，涉及小区共 2 个，房屋栋数 40 栋，居民户数 1179 户

二、评价情况

(一) 项目特点分析

1、项目建设必要性

本项目对城市建设具有多方面的积极影响，其建设必要性主要如下：

(1) 是响应老旧小区改造政策，改善居住环境的需要

城市老旧小区大都存在建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题，由于原来设计标准较低，维护、养护不到位，导致小区居民日常生活面临许多问题和实际困难。比如：小区道路维护不足，路面坑坑洼洼，路灯缺失，影响居民出行；私搭乱建挤压侵占市政管线和消防通道，造成安全隐患；小区雨水污水混流，房屋前后下水管道破

损，堵塞严重，基本丧失城市防洪功能，给居民生活带来不便，居民迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题，迫切需要对小区进行综合整治，努力改善住用和环境条件。通过老旧小区改造可以解决群众最关心、最直接、最现实的生活问题，改善群众生活环境，提高群众生活质量，为老百姓办实事、办好事。

（2）是促进城市更新发展，改善城市形象的需要

随着城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的新建小区如雨后春笋般涌现；同时，通过乡村振兴战略的实施，农民集中住房条件也在不断改善，均给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受。然而，一些老旧小区相比之下黯然失色，老旧小区的“脏、乱、差”状况，影响城市形象和城市活力，一定程度上阻碍城市快速发展。老旧小区改造以重整河山的气势开展环境再造工程，高标准提升城乡人居品质，通过新一轮的环境再造，从而实现城乡各美其美，不断提升人居环境，促进城市更新发展，改善城市形象。

（3）是改善民生，促进经济高质量发展的需要

随着社会的不断进步，老旧小区及配套菜场等公共服务设施已经落后于时代的潮流，老旧小区水电路信等基础设施老化，配套菜场、卫生服务等公共服务设施建造年代久远，环境早已不适应社会经济发展的步伐，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区更新，老区综合整治工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。目

前，国家越来越重视老旧小区改造工作，国务院办公厅发文《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，指出：城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

2、项目实施过程阶段性

项目应关注的绩效指标包括建设管理过程的指标和阶段产出的指标，具体包括资金管理指标、组织实施指标、阶段产出数量指标、阶段产出质量指标、阶段产出时效指标、阶段成本指标。

（1）资金管理指标:

资金到位率：资金到位率=（实际到位资金/债券发行额度）×100%。

资金执行率：资金执行率=（实际支出资金/实际到位资金）×100%。

（2）组织实施指标:

管理制度健全性：是否已制定或具有相应的财务和业务管理制度；财务和业务管理制度是否合法、合规、完整、

制度有效执行性：是否遵守相关法律法规和相关管理规定；项目调整及支出调整手续是否完备；项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料是否齐全并及时归档；项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等是否落实到位；项目竣工后资产备案和产权登记是否完成。

（3）阶段产出数量指标:

根据项目建设进度安排，本项目 2023 年应完成外立面更新与基础

设施建设。

(4) 阶段产出质量指标:

质量控制方案、施工进度方案及相关方案及时审批通过。相关验收资料、验收程序齐全到位。质量达到合同规定要求和验收规范。

(5) 阶段产出时效指标:项目总施工进度有计划推进。

(6) 阶段成本指标:成本控制率: 成本控制不高于投资概算。

3、项目的收益性

(1) 项目运营会产生相应的经济效益

主要包括物业收入和停车位充电桩收入

(2) 社会效益

通过老旧小区改造可以解决群众最关心、最直接、最现实的生活问题, 改善群众生活环境, 提高群众生活质量, 为老百姓办实事、办好事。

(二) 评价思路方法

1、评价原则

独立、客观、公正、科学。

2、评价方法

(1) 绩效目标实现程度以定性和定量相结合的方法, 用量化指标进行表述。

(2) 目标合理性、可持续能力评价采用逻辑框架法。

3、评价标准

(1) 理论依据

现代系统工程与反馈控制的管理理论，是对项目决策、实施和运营结果作出科学的分析和判定。

(2) 政策制度依据

2005 年 5 月，国资委下发《中央企业固定资产投资项目后评价工作指南》；

2008 年，国家发展改革委发布了《中央政府投资项目后评价管理办法(试行)》；

2014 年国家发展改革委修订《中央政府投资项目后评价管理办法》并印发《中央政府投资项目后评价报告编制大纲(试行)》；

2007 年，江苏省发展改革委发布关于印发《江苏省政府投资项目后评价管理暂行办法》的通知；

2011 年，江苏省无锡市人民政府办公室发布《关于印发无锡市政府投资项目后评价管理暂行办法的通知》。

本项目参考以上后评价工作的管理要求。

(3) 信息数据依据

项目策划和决策的主要文件:项目实施的主要文件。

(三) 评价工作情况

项目绩效目标实现程度以定性和定量相结合的方法。

项目绩效目标实现程度

一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值	实际完成值
过程	资金管理	指标 1: 资金到位率= (实际到位资金/债券发行额度) × 100%。	100%	100%
		指标 2: 资金执行率= (实际支出资金/实际到位资金) × 100%。	100%	100%
	组织实施	指标 1: 管理制度健全性: 评价要点: ①是否已制定或具有相应的财务和业务管理制度; ②财务和业务管理制度是否合法、合规、完整。	健全	健全
		指标 2: 制度有效执行性: 评价要点: ①是否遵守相关法律法规和相关管理规定; ②项目调整及支出调整手续是否完备; ③项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料是否齐全并及时归档; ④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等是否落实到位; ⑤项目竣工后资产备案和产权登记是否完成。	有效	有效
产出	数量指标	指标 1: 完成机电安装 90%待调试, 室内装修 85%, 外立面幕墙 96%。	100%	100%
	质量指标	指标 1: 工程质量检测报告通过率	100%	合格
	时效指标	指标 1: 施工进度	100%	100%
	成本指标	指标 1: 成本控制率	不高于投资概算	不高于投资概算
效益	经济效益	指标 1: 项目运营会产生相应的经济效益	主要包括物业费收入和其他收入	完成

	社会效益	指标 1: 本项目的实施提供建筑施工就业岗位	100 个	完成
	生态效益	指标 1: 项目建成后地区生态环境影响	有专职物业管理, 生活垃圾随时收集, 生活污水集中处理, 固废粪便无害处理, 供热供气集中合理, 绿草花木适时管理, 人与自然融为一体	完成
	可持续发展	指标 1: 项目建成后带来的可持续影响	建设具有先进理念的现代化健康中心, 实现社会效益与环境效益良性互动	完成
满意度	服务对象满意度	指标 1: 项目直接服务对象满意程度或评判结果	无有效投诉记录	无

(四) 绩效评价结论

绩效评价结果量化为百分制综合评分, 并按照综合评分进行分级。

综合评分为 90 分(含)以上的为 优, 80 分(含)至 90 分的为良, 60 分(含)至 80 分的为 中, 60 分以下的为 差。

绩效评价的总评分 97 分, 详见附表 1, 绩效结果为优。

三、项目绩效

(一) 项目实施的主要做法

- 1、人员具体分工, 保障项目各项工作正常推进。
- 2、加强资金预算管理。内部开展专题研究, 定期听取项目关于资金运行情况的汇报。
- 3、加强对大额资金管理规范。充分运用财务数据, 客观、真实地

对项目年初预算的执行情况进行分析，基本保障了项目建设费用和其他相关费用在预算范围内开支。

4、在项目建设管理上做好跟踪检查工作。定期不定期地对项目实施情况进行跟踪检查，对能实现预期绩效目标的项目予以充分肯定，对进展缓慢、预期绩效目标较差的项目及时进行协调并提出整改措施，确保项目实施工作正常运行，达到预期绩效目标。

5、安排专门人员做好项目建设管理，确保有效推进项目进程。

(二) 经验

1、严格按照相关法律法规、制度，做好项目的各项准备工作。

2、根据上年度任务完成情况，在结合实际情况的基础上，调整完善本年度的指标任务

3、各负责人员工作上相互协调，征求意见，在各项工作中沟通合作，保证了项目的正常推进，使工作质量形成叠加效果。

(三) 取得绩效。

1、过程指标完成情况

(1)资金管理指标:

①资金到位率达 100%

②资金执行率达 100%

(2)组织实施指标:

①工程施工管理、财务管理等制度的健全性：已制定或具有相应的财务和业务管理制度，符合绩效指标要求，

②工程施工管理、财务管理等制度的有效执行性：项目调整及支出调整各项手续按制度进行；项目合同书、技术鉴定等资料齐全并按制度归档；项目实施人员资质、场地设施、信息支撑等落实到位。绩效指标完成。

2、产出指标完成情况：

(1)阶段产出数量指标：

完成本项目改造总建筑面积约 174900 平方米，涉及小区共 2 个，房屋栋数 40 栋，居民户数 1179 户，绩效指标完全完成

(2)阶段产出质量指标

①人员到位率：建设单位、施工单位、监理单位、质量管理人员等按照规定和制度配备 100%，绩效指标完成。

②质量控制方案、施工进度方案及相关方案及时审批通过，方案审批通过率 100%。绩效指标完成，

③相关验收资料、验收程序齐全到位。质量达到合同规定要求和验收规范。评价合格，绩效指标完成。

(3)阶段产出时效指标

施工进度达 100%，绩效指标完成。

(4)阶段成本指标：

成本控制率：成本控制在概算以内，已完成年度绩效指标。

3、效益指标完成情况

(1)经济效益指标：

主要包括物业收入和其他收入，经济效益需待项目建设完成后逐步体现。

(2)社会效益指标:

本项目的实施提供建筑施工就业岗位 100 个，绩效指标完成。相关社会效益需待项目建成后逐步体现。

4、项目的满意度指标

主要包括服务对象的满意度，项目直接服务对象无直接投诉记录，满意度 100%，绩效指标完成。

四、存在问题

项目实施的收益性及可靠性的论证不够明确。