

惠山区老旧小区改造一期项目 绩效评价报告

评价机构：无锡梁溪会计师事务所有限公司

评价时间：2023年2月

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目依据	2
(三) 项目组织管理	3
(四) 项目实施内容	3
(五) 项目资金概况	4
(六) 项目绩效目标	4
二、评价组织与实施过程	7
(一) 绩效评价思路	7
(二) 评价的组织与职责分工	8
(三) 评价的过程	8
(四) 评价指标、权重和标准设计	9
三、评价结果	9
四、主要成效	10
五、主要问题	11
六、相关建议	12

惠山区老旧小区改造一期项目

绩效评价报告

一、项目基本情况

（一）项目背景

随着城市建设步伐的加快，小区的老旧现状成为日益突出的问题，这不仅影响居民的总体生活质量，也制约着现代化智慧文明城市的发展进程，因此，加快老旧小区改造，有序推进老旧小区综合整治成为目前亟待重视的民生课题。根据国家统计局和住建部的数据：1980年~2000年建成的老旧小区住宅建筑面积达80亿m²。但是，这些老旧小区建设时，由于我国市场经济起步不久，建筑业“快餐化”倾向较为严重，建筑规范标准跟不上，使工程质量得不到保证。另外，这些老旧小区普遍存在公共基础设施陈旧老化现象，住在这里的居民特别是老人存在上下楼困难，购物回家困难，患病就医犯难等问题。

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。2019年3月，《政府工作报告》提出，城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利

店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。2019年7月，国务院政策例行吹风会提出，“要全面推进城镇老旧小区改造。”城镇旧改上升到国家层面，既保民生又稳投资同时拉内需。2020年4月14日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，要求落实落细今年以来出台的支持企业政策措施，助力企业渡难关；确定加大城镇老旧小区改造力度，推动惠民生扩内需等。会议指出，推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。会议指出，今年各地计划改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户，比去年增加一倍，重点是2000年底前建成的住宅区。2020年7月，《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》（国办发〔2020〕23号）提出我国老旧小区改造的目标为：2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出：加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

（二）项目依据

惠山区老旧小区改造一期项目主要政策依据：

- 1、《关于开展旧住宅区整治改造的指导意见》（建住房

(2007) 109 号);

2、《关于加强老旧小区环境综合整治，推进宜居示范居住区建设工作的指导意见》(苏建房管〔2018〕175号);

3、《江苏省住房城乡建设厅关于印发〈江苏省宜居居住区建设(老旧小区改造)评价办法(试行)〉的通知》(苏建房管〔2019〕417号);

4、《无锡市人民政府关于开展宜居居住区建设的指导意见》(锡政发〔2019〕18号);

5、《投资项目可行性研究报告指南》(计办投资[2002]15号);

6、《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》(发改投资〔2006〕1325号);

7、项目委托方与江苏省工程咨询中心签订的项目咨询合同;

8、企业提供的其他相关资料。

(三) 项目组织管理

无锡惠山新农村建设发展有限公司(以下简称“公司”)作为本项目的实施部门,承担惠山区老旧小区改造一期项目的管理与实施工作

(四) 项目实施内容

对老旧小区的整治改造,要在充分尊重民意的基础上,围绕安全有序、环境整洁、便利舒适、功能完备、管理规范的目标,针对居民居住生活中“急难愁盼”的问题,按照

“十有十无”的要求推进居住区环境全面整治和功能完善，即有整洁小区环境、有规范停车场所、有无障碍化设施、有安全供水供气、有基本消防设施、有畅通消防通道、有安防设施设备、有规范物业服务、有公众参与机制、有住区文化建设，无危险房屋、无违章搭建、无乱堆杂物、无乱拉电线、无房屋渗漏、无乱停车辆、无乱贴广告、无破损道路、无雨污混排、无损毁绿地，居民对小区改善提升满意度达到90%以上。

（五）项目资金概况

项目投资来源于项目资本金和融资，本项目资本金为8250.00万元，申请融资24750.00万元，资本金比例为25.00%。项目建设期1年，建设投资和建设期利息在建设期全部投入。

（六）项目绩效目标

过程指标评价：

1、资金管理方面。项目申请2022年度专项债资金0.6亿元，于当年全部到位并支出。项目收益由专业可研机构测算并能实现合理平衡。所有项目资金使用均依据公司财务管理制度严格履行审批手续。

2、组织实施方面。本公司制定了健全的财务和业务管理制度，项目资金支出与建设过程中，严格执行各项规章制度，保证项目合规开展。

产出指标方面：

1、数量指标方面。项目已完工，老旧小区改造面积 59 万平方米，老旧小区改造数量 19 个，项目已于 2022 年 9 月 30 日完成综合验收。

2、质量指标方面。建筑外立面改造优质率达 95%，景观绿化及配套基础改造优质率达 95%，市政管网基础改造优质率达 93%。

3、时效指标方面。本项目于 2022 年 3 月基本完工，于 2022 年 9 月 30 日完成综合验收，实现目标。

4、成本指标方面。本项目建设成本低于投资概算，实现目标。

效益指标方面：

1、经济效益方面。本项目完成年度投资额 10630 万元。

2、社会效益方面。本项目对屋面防水层统一实施整体性改造，破旧老瓦全部换新；对建筑外立面整体出新、公区绿化景观改造，小区面貌换“新衣”；对外墙墙面实施防水处理；改造楼道间，着重于对墙面的出新、栏杆扶手的出新及更换、踏步的修复及铺装、窗户的换新、楼道灯的加装及修复、强弱电线路的规整等，力求公共通道整洁、明亮；对小区内各单元楼栋原老旧锈蚀的单元门、车库门进行拆除，统一实施换新改造，完善其相应功能；各小区弱电线路及部分小区强电线路实施入地敷设改造，以保障小区内线缆布置安

全、规范、整洁；完善小区内市政照明设施的；完善小区路面工程的改造，解决路面“跳车”问题，解决了路面低洼积水造成居民出行困难的烦恼；更换外墙立面老化、破损排水管，解决外墙因雨雪天屋面排水而被浸泡的问题；增设和换新小区内体育运动设施，丰富社区居民文化体育生活；对老旧小区进行智能设施改造，建立智能化、信息化便民生活服务体系；增设适老化设施，加装外挂式电梯，改善老年人居住的便利条件。

本项目力求达到居民有述求，改造必解决，既加强了居民生活的安全感，也利于建立社区公共安全防控体系，不仅优化小区整体人居环境，也提升了城市面貌，增强了居民生活的舒适感，提高了居民的生活品质。

3、生态效益方面。本项目施工充分利用老旧小区原有资源禀赋，力求降低对环境的不利影响。此外，对老旧小区进行白蚁防治，降低白蚁危害；改造公区绿化景观，设置雨水花园及海绵设施，在美化环境的同时改善小区内涝问题，为老旧小区创建良好的生态环境。

4、可持续影响方面。公司对老旧小区制定了长期运营计划，并派驻物业提供后续服务，本项目将对区经济发展持续产生积极影响。

满意度方面：

1、服务对象满意度方面。本项目主要服务对象为老旧小

区居民，经实地走访得知小区居民对改造项目及结果满意度达 98%。

二、评价组织与实施过程

（一）绩效评价思路

为了能更好的管好用好资金，确保资金能推进项目的发展，需要通过绩效评价来对项目资金安排的科学性、合理性、规范性和资金使用绩效做出总结评价。而评价必须建立在科学、合理、完整的指标体系上进行。

第一步，在充分调研专项开展情况的基础上，编制工作方案。鉴于本项目原有绩效目标的缺陷，我们整合、细化、重述了绩效评价指标表，并就绩效指标的科学性、合理性、指标数据的可获取性以及目标值设定的依据等问题，与预算部门进行充分沟通，在多次论证以后，完成工作方案，报财政审核。

第二步，资金使用单位填报基础数据表。填报过程中，我们随时解答部门的问题，协助部门的填报工作。

第三步，数据核查。主要针对部门填报的基础数据逐项检查填报依据，评估填报依据的真实性、合理性；查阅相关财务资料，审核资金支出的规范性、合理性；逐一复核项目申报、评审材料，核实申报条件符合性、补贴标准准确性等。

第四步，社会调查。我们设计了满意度问卷，针对服务对象开展满意度调查。

第五步，数据整理分析阶段，对调研信息、基础数据、指标数据、满意度问卷进行整理分析。该部分工作作为评价

结论形成的重要环节，需要通过对每项评价指标的完成情况分析，总结和发现项目开展的成效和存在的问题。

最后，在汇总各类信息数据之后，进行指标数据的总体评估，撰写绩效评价报告。

（二）评价的组织与职责分工

无锡梁溪会计师事务所有限公司作为受托方，负责制定评价指标体系，在数据复核和实地调研的基础上，完成项目的再评价工作，并独立出具评价报告。

具体职责分工为：

项目总负责人：吴爱武负责工作方案、指标审核，参与重点评价内容的现场评估，报告修改。

项目组负责人：徐寅斌负责指标研制、制定工作方案，全面负责项目开展，进度跟踪，具体负责重点内容评价，数据核查和部分社会调查，报告撰写。

项目小组长：吴旻负责数据核查、核对项目组成员的底稿。

项目组成员：徐锦程、谭智融负责数据核查、现场抽查、问卷调查、数据分析。

（三）评价的过程

1. 前期调研，编写工作方案。在充分调研基础上，编制工作方案，并在原单位自有绩效目标的基础上，增设、整合了部分产出和效果类指标，与单位进行充分沟通。

2. 专项资金管理部门填报基础数据表。根据制定好的工作方案及绩效评价指标表指导专项资金管理部门填写基础数据表，填报过程中，我们随时解答单位问题，协助单位的

填报工作。

3. 数据核查。根据项目单位填报的基础数据表，对各类数据进行核实，我们通过检查项目单位提供的纸质、电子资料、与第三方提供数据核对或重新计算等方法进行数据核实。

4. 利益相关方走访

对与项目利害相关的单位、人员（如项目实施地点周边企业、居民等）进行调查访问，填写调查问卷，统计满意度，并收集意见建议。

5. 数据整理分析。对走访信息、基础数据、指标数据、满意度问卷进行整理分析，核查数据资料的真实性，确保评价结论的准确性。该项工作是形成评价结论的主要环节，通过对每项评价指标的完成情况分析，总结和发现项目的成效和存在的问题。

6. 撰写绩效评价报告。汇总各类信息数据，进行指标数据的总体评估，撰写绩效评价报告。

（四）评价指标、权重和标准设计

根据本次绩效评价关注的重点、资金投入量及指标的相对重要性，分别赋予不同的权重。两大类指标的权重分别为：专项管理类指标（共性指标）30分，项目绩效类指标（个性指标）70分。

基本评分规则：定量指标均按完成率得分，满意度指标根据满意度乘以权重值得出。各指标具体评分规则详见指标表。

三、评价结果

本着“科学规范、客观公正、实事求是、讲求绩效”的原则，通过理论分析、数据梳理、实地调研、问卷调查等方法，我们对项目进行了全面评价，根据评分标准进行综合评分，总分为 100 分，最后得分 90.00 分。

四、主要成效

（一）解决了城市建设中的“短板”。

2000 年（含）前建成投入使用的住宅小区（组团、楼院），主体建筑完好，对未能纳入棚户区改造且 10 年内不能拆除的老旧住宅小区，全部列入整治范围。将棚户区改造和老旧住宅小区整治密切结合起来，互相弥补、统筹推进。使居民的住房水平同步提升、同步改善，有效推动居民从“住有所居”向“住有宜居”转变。通过持续不断的“美丽”建设，让市民居住环境既整洁又怡人，既便利又舒适，把“短板补齐”，打造环境优美度高、生活便捷度高、文明和谐度高、城市品质品位高的美丽之城。

（二）增强了群众的幸福感。

老旧小区整治既是民生工程、更是民心工程，通过整治，能够消除老旧住宅安全隐患、改善居民生活环境、促进和谐宜居社区建设，提高群众满意度。在老旧小区提升改造中，采取了解决居民房屋渗漏，改造排水、绿化、院墙整修、增设单元防盗门、信报箱等措施，由于基础设施得到完善和提升，让居民切实感受到整治使环境变得更加优美，生活更加便利，让居民最关心、最急切的改造诉求得到有效解决，使所居民心中更敞亮，居住更舒心。

（三）提升老旧小区的价格

在老旧小区整治过程中，通过基础设施再完善，设施功能再提升，安全管理再加强，较好的改善了居住环境，提高了所在小区的房屋价值，不仅使居民更舒适，同时也吸引了部分投资者的目光。以一个整治过的老旧小区为例进行测算，扣除房价上涨因素，其价值要比整治前提高至少 10%，有的小区甚至可达到 30%左右。

（四）促进多个行业的发展

老旧小区改造投资还能带动建材、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等产业的发展，具有明显的社会效益，将为建筑原材料产业、建筑服务业、房地产行业、建筑工程业、社区物业服务、智慧社区等多个行业产业带来市场机遇，创造可持续的经济收益。

五、主要问题

（一）由于老旧小区改造经验的不足，与居民和属地沟通经验欠缺制约了项目进度，也给属地增加了很多的协调问题。

（二）低估四网合一、电力电器改造、华润燃气繁琐而且漫长的流程耗费时间。

（三）改造前未意识到屋面太阳能拆除与屋面改造的冲突关系。

（四）改造前未意识到在改造过程中的停车问题和居民层出不穷的改造意见。

六、相关建议

(一) 牵头成立专班组，加强事前沟通取得大多数居民的支持至关重要。

(二) 改变施工顺序，为各类管线施工创造有利条件，如先行实施地下管线后房修、施工未动流程先行等。

附件：惠山区老旧小区改造一期项目绩效评价指标表

专家组签字：

	姓名	单位	职务	签字
组长	徐寅斌	无锡梁溪会计师事务所有限公司	高级经理/注册会计师	徐寅斌
成员	吴旻	无锡梁溪会计师事务所有限公司	项目经理/注册会计师	吴旻
	徐锦程	无锡梁溪会计师事务所有限公司	审计员/中级会计师	徐锦程
	谭智融	无锡梁溪会计师事务所有限公司	审计员/中级会计师	谭智融

无锡梁溪会计师事务所有限公司

2023年2月



惠山区老旧小区改造一期项目绩效评价指标表

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	评分依据
过程	资金管理	资金到位率	100%	100%	5	5	根据下列公式：资金到位率=100%得5分，95%以上得3分，90%-95%得1分，90%以下得0分。 资金到位率=(实际到位资金/债券申报额度)×100%。 实际到位资金：一定时期(本年度或项目期)内拨付到具体项目的债券资金。 债券额度：一定时期(本年度或项目期)内该项目申报专项债券额度。
		资金执行率	100%	100%	5	5	根据下列公式：资金执行率=100%得5分，95%以上得3分，90%-95%得1分，90%以下得0分。 资金执行率=(实际支出资金/按照项目计划在规定的期间内预算支出的资金)×100%。 实际支出资金：一定时期(本年度或项目期)内项目单位实际支出的债券资金。
		项目收益合理性	合理	合理	5	5	①项目收入、成本及预期收益是否按计划实现；②是否按时履行政府专项债券资金的还本付息；③专项债券项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模是否匹配；④专项债券期限与项目期限是否匹配；⑤债券资金支出或项目竣工后对应资产备案和产权登记情况；有一项不符合扣1分。
		资金使用合规性	合规	合规	5	5	以下项目有一项不符合扣1分，扣完为止： ①是否符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项债券资金管理办法规定的规定；②专项债券收支、还本付息及专项收入纳入政府性基金预算管理情况；③债券资金拨付是否有完整的审批程序和手续；④债券资金是否按规定用途使用；⑤债券资金是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况；⑥专项债券项目信息公开是否真实准确；⑦外部监督发现问题整改情况；⑧信息系统管理使用是否正常；⑨其他财务
		管理制度健全性	健全	健全	5	5	如企业未制定相应的财务和业务管理制度，扣5分；财务和业务管理制度有合法、合规、完整性方面缺陷的，酌情扣分。

惠山区老旧小区改造一期项目绩效评价指标表

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	评分依据
产出	制度执行有效性	制度执行有效性	有效	有效	5	5	以下项目有一项不符合扣1分，扣完为止： ①是否遵守相关法律法规和管理规定；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。
		老旧小区改造面积	30万平方米	35万平方米	5	5	①完成率100%的，得5分；②完成率95%-99%的，得4分；③完成率90%-94%的，得2分；④完成率80%-89%的，得1分；⑤完成率80%以下的，不得分。
	数量指标	老旧小区改造数量	15个	15个	5	5	①完成率100%的，得5分；②完成率95%-99%的，得4分；③完成率90%-94%的，得2分；④完成率80%-89%的，得1分；⑤完成率80%以下的，不得分。
		建筑外立面改造优质率	高于90%	95%	5	3	①优质率100%，得5分；②优质率95%以上的，得3分；③优质率90%-95%的，得1分；④优质率90%以下的，不得分。
	质量指标	景观绿化及配套基础设施改造优质率	高于90%	95%	5	3	①优质率100%，得5分；②优质率95%以上的，得3分；③优质率90%-95%的，得1分；④优质率90%以下的，不得分。
		市政管网基础设施改造优质率	高于90%	93%	5	1	①优质率100%，得5分；②优质率95%以上的，得3分；③优质率90%-95%的，得1分；④优质率90%以下的，不得分。
	时效指标	完成年度投资目标时间	12月底前	12月底前	10	10	①12月底前完成的，得10分；②12月底完工进度95%-99%的，得6分；③12月底完工进度90%-94%的，得4分；④12月底完工进度90%以下的，不得分。
	成本指标	成本控制率	不高于投资概算	不高于投资概算	10	10	①不高于投资概算的，得10分；②高于投资概算2%以内的，得6分；③高于投资概算5%以内的，得4分；④高于投资概算5%以上的，不得分。

惠山区老旧小区改造一期项目绩效评价指标表

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	评分依据
效益	经济效益	完成年度投资额	8000万元	10630万元	5	5	①完成年度投资额的，得5分；②完成年度投资额的95%-99%的，得3分；③完成年度投资额的90%-94%的，得1分；④完成年度投资额的90%以下的，不得分。
		对社区社会发展造成的影响	积极	积极	5	5	①对社区社会发展造成的影响积极的，得5分；②对社区社会发展造成的影响一般的，得3分；③对社区社会发展造成的影响负面的，不得分。
	生态效益	项目施工对环境的影响	较小	较小	5	5	①对环境的影响较小的，得5分；②对环境的影响一般的，得3分；③对环境的影响负面的，不得分。
		对区经济发展造成的影响	可持续	可持续	5	5	对小区改造后的运营制定后续跟进计划派驻物业并提供后续服务的，得5分；未能按照要求后续跟进的，酌情扣分。
	服务对象满意度	小区居民满意度	高于90%	95%	5	3	①满意度100%的，得5分；②满意度95%-99%的，得3分；③满意度90%-94%的，得1分；④满意度低于90%的，不得分。
总计					100	90	