

# 惠山区老旧小区改造一期项目绩效自我评价报告

## 一、项目情况

### (一) 项目概况。

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。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。

在老旧住宅小区整治过程中,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。

惠山区老旧小区改造一期项目,总投资3.3亿元,项目建设单位为无锡惠山新农村建设发展有限公司,实施内容主要包

括老旧小区基础改造工程、配套设施完善工程和提升改造工程，重点针对对无锡市惠山区堰桥街道、前洲街道、玉祁街道、钱桥街道等四个街道（镇）的 19 个小区改造。总建筑面积达 59 万平方米，涉及 4912 户。老旧小区改造内容包括单元门整修、楼道线缆及照明整饬、墙面顶面粉刷出新、楼梯整修、水泵及水箱整修、楼内排水管道整修、信报箱更新、党群服务站增设等。

本项目投资总额 3.3 亿元，其中地方预算资金 0.9 亿元，中央预算补助 0.2 亿元，专项债资金 2.2 亿元，其中 2021 年发行专项债 1.6 亿元，2022 年发行专项债 0.6 亿元。项目于 2021 年 3 月开工，目前已完工。

## （二）绩效目标。

本项目总体目标：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。

本项目阶段性目标：2022年末项目整体施工进度至100%，对环境及配套设施提升，改善居民居住条件，让老旧小区变得具有信息化、智能化、便利化且环境优美，让老旧小区居民有更多的获得感和幸福感，让居民群众生活更方便、更舒心、更美好。

## 二、评价情况

### （一）项目特点分析。

本项目重点围绕服务功能提升，对小区内道路、公共区域、供排水、供电、供气、绿化、照明、围墙等基础设施实施更新改造，配套建设小区内适老化、无障碍设施、便民市场等服务设施。项目的建设能提升惠山区形象，改善地区投资环境，促进整个城区经济持续发展。

### （二）评价思路方法。

本项目评价重点关注项目产出及建设过程合规性，兼顾效益及用户满意度。评价工作坚持实事求是原则，根据项目特点，高要求、高标准制定评价指标，根据项目实际进展情况并开展自评价工作。

项目评价指标制定如下：

项目共制定过程、产出、效益、满意度四个一级指标，满分100分。

1、过程指标包含资金管理、组织实施两个二级指标。资金管理包含四个三级指标，分别为：资金到位率，年度指标值定



为 100%，分值定为 5 分；资金执行率，年度指标值定为 100%，分值定为 5 分；项目收益合理性，指标值定为合理，分值定为 5 分；资金使用合规性，指标值定为合规，分值定为 5 分。组织实施包含两个二级指标，分别为：管理制度健全性，年度指标值定为健全，分值定为 5 分；制度执行有效性，年度指标值定为有效，分值定为 5 分。

2、产出指标包含数量指标、质量指标、时效指标、成本指标四个二级指标。数量指标包含二个三级指标，分别为：老旧小区改造面积，年度指标值定为 30 万平方米，分值定为 5 分；老旧小区改造数量，年度指标值定为 15 个，分值定为 5 分。质量指标包含三个三级指标，分别为：建筑外立面改造优质率，年度指标值定为高于 90%，分值定为 5 分；景观绿化及配套基础改造优质率，年度指标值定为高于 90%，分值定为 5 分；市政管网基础改造优质率，年度指标值定为高于 90%，分值定为 5 分。时效指标包含完成年度投资目标时间一个三级指标，年度指标值定为 12 月底前，分值定为 10 分。成本指标包含成本控制率一个三级指标，年度指标值定为不高于投资概算，分值定为 10 分。

3、效益指标包含经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响四个二级指标。经济效益包含完成年度投资额一个三级指标，年度指标值定为 8000 万元，分值定为 5 分。社会效益包含对区社会发展造成的影响一个三级指标，年度指标值定为积极，

分值定为 5 分。生态效益包含项目施工对环境的影响一个三级指标，年度指标值定为较小，分值定为 5 分。可持续影响包含对区经济发展造成的影响一个三级指标，年度指标值定为可持续，分值定为 5 分。

4、满意度指标包含服务对象满意度一个二级指标，下含小区居民满意度一个三级指标，指标值为高于 90%，分值定为 5 分。

### （三）评价工作情况。

本项目于 2021 年 3 月开工建设，立项可研批复等手续齐全，引入项目监理机制，建立健全各项管理制度，在过程、产出、效益及满意度等各方面均达标。现对照各评价指标逐一阐述。

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、强弱电线缆的规整等，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；各小区弱电线缆及部分小区强电线缆实施入地敷设改造，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度，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%。

#### **(四) 绩效评价结论。**

根据自评价情况，绩效评价总得分90分，自评价等级为优

秀。

### 三、项目绩效。

#### (一) 项目实施主要做法、经验

##### 1、强化制度建设

一是引入监理机制，通过公开招标确定项目监理单位，负责项目的监理工作，为项目建设进度、资金、质量、安全等方面提供监理服务。二是实行晨会、周例会制度，工作日每天召开晨会，汇报当天需协调解决的问题，提出解决办法并实施。每周五召开周例会，汇报本周工作及下周计划，提出问题，给出整改意见，布置近期工作安排。三是发布周报机制，每周一将上周工作总结、本周工作计划等内容形成工作周报，发至领导小组成员单位，供领导及各部门决策参考。

##### 2、加强项目沟通协调

项目建设过程中需要各个部门的积极配合。通过上门、发函、通知等形式，与各部门做好需求调研、工作布置等方面的协调配合；通过开展集中攻坚办公行动，完成紧急建设任务；通过座谈、征求意见等方式，完善项目建设内容；通过专题会议的方式，解决建设过程中的难点。

##### 3、注重项目管理

一是做好监理管理工作。对施工过程中的特殊需求，要求监理方配备具有专业资质的监理人员；不定期对监理人员到岗履职情况进行监督检查，未能未在岗的，予以督促，要求严格



按照工作时间到岗。二是提升问题解决能力。对于晨会、周例会报告的以及日常工作中产生的困难、问题，能够解决的，立刻予以解决；需要与部门协调的，与部门通过电话、函件等方式沟通解决；无法协调解决的，上报区政府，通过区级层面予以解决。三是重视集体决策。项目重大事项上报党委会，根据会议议事决策结果执行。

## （二）项目成效

实施老旧小区改造工程，对环境及配套设施提升，使旧环境换新貌、老小区新气象，增设适老化设施，改善居民居住条件，丰富社区居民文化体育生活，让老旧小区变得具有信息化、智能化、便利化且环境优美，让老旧小区居民有更多的获得感和幸福感，让居民群众生活更方便、更舒心、更美好。

## 四、存在问题。

1、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。

2、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。

3、改造前未意识到屋面太阳能拆除与屋面改造的冲突关系。

4、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。

## 五、有关建议。

1、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。

2、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。

#### 六、相关信息。

附件 1、绩效年度自我评价情况表

附件 2、惠山区老旧小区改造一期工程项目专家意见

无锡惠山新农村建设发展有限公司

2023年2月20日

