

附件 7

江苏省政府专项债券项目绩效自我评价报告

一、项目情况

（一）项目概况。

1、项目审批情况

2021 年 11 月 10 日，盐城市亭湖区行政审批局同意了亭湖区 2022 年老旧小区改造项目建议书的批复（亭行审投资〔2021〕324 号《关于同意亭湖区 2022 年老旧小区改造工程项目建议书的批复》），项目编码 2111-320902-89-05-603214。

2021 年 12 月 6 日，盐城市亭湖区行政审批局同意了亭湖区 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复，项目编码 2111-320902-89-05-603214。（亭行审投资〔2021〕333 号《关于同意亭湖区 2022 年老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》）

2、项目建设规模及内容

项目建设地点：该项目选址位于盐城市亭湖区境内大洋、五星、文峰、先锋、毓龙、东亭湖、新洋街道境内。

项目建设内容及规模：对公园新村等 34 个老旧小区实施改造，改造面积约 122.47 万平方米。主要实施内容包括：房屋维修（外立面、屋顶、内楼道、入户门厅、落水管、空调机位、

晾衣架、遮阳棚、防盗窗）、道路、供水、排水、弱电、消防、安防、生活垃圾分类、市政配套基础设施改造提升等。

3、计划总投资

可研批复项目估算总投资约 45,181.00 万元。其中：前期工程费用 565.60 万元、基础设施建设费用 773.41、建设工程费用 39,721.00 万元、管理费用 1,986.05 万元、其他费用 397.21 万元、不可预见费用 1,737.73 万元。

4、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 45,181.00 万元,其中：①专项债券融资 10,000.00 万元（本期拟申请债券）；②不含专项债券的项目资本金 35,181.00 万元。

建设工作计划：2022 年 1 月-3 月为筹备期，主要组织方案评审、招投标、公示等工作；2022 年 4 月-12 月为建设期，主要开展施工、竣工验收等工作，2023 年正式投入运营。

（二）绩效目标。

通过综合性改造后，小区房屋顶不漏、道路平整，墙面整洁，破旧落水管及时更换，小区各项配套设施更加趋于完善和优化，安全得到保障，增设适老设施，使得小区更加宜居，美观，安全，资源利用率最大化。

二、评价情况

（一）绩效评价方法

1、比较法。通过将中央财政资金下达额度与实际执行进行

比较，评价资金到位情况与执行率；将年度老旧小区改造完成情况与年初目标进行比较，评价小区改造任务完成率。

2、对照法。根据省财政厅、住建厅《关于报送 2022 年中央财政城镇保障性安居工程绩效评价有关情况的通知》要求，对照城镇老旧小区改造绩效评价指标表逐项进行分析评定与打分。

3、公众评判法。深入 8 个实施改造的老旧小区，将调查问卷发放到居民手中，让小区居民自主填写对小区改造工作的意见建议，确保收集的民意客观真实。

（二）绩效评价工作过程

根据省财政厅和住建厅对本次绩效评价工作要求，亭湖区委区政府高度重视绩效自我评价工作，成立了专门班子具体负责。针对 2022 年老旧小区改造工作面广量大的实际情况，对改造工作全面深入回顾，对照年度工作目标，逐小区、逐项进行核查，认真总结各级财政资金的使用和项目工程实施中的经验与不足。评价中重点关注资金的到位与执行情况，资金使用的合规性；小区改造过程中项目储备库建立情况，项目实施中各部门统筹协调情况；产出效益中重点关注改造计划的完成情况，改造工程质量是否验收达标，有无安全问题等；同时对改造内容是否能够针对改造前存在的短板、养老托幼设施是否完备、居民群众的参与度与满意度等都进行了深入全面的考评。通过收集整理各项文件资料，精心设计调查问卷，了解受益对

象对老旧小区改造工作的意见和建议，对照评分标准进行客观评分，在此基础上，编写绩效自我评价报告。

（三）资金绩效自评指标分析情况

根据绩效评价表自评情况，亭湖区 2022 年度老旧小区改造绩效评价总得分 92 分，综合评价等级为“优”。

2022 年，亭湖区老旧小区改造项目共 34 个，总建筑面积 122.47 万 m²，受益居民近 1.1 万户。至 11 月底，全区 34 个老旧小区改造项目工程均已完成。初步统计，累计拆除违建约 1.1 万 m²，完成房屋外墙出新 68.9 万 m²，内墙出新 30 万 m²，楼梯栏杆扶手出新 7.7 万 m，更换楼道窗户 5000 m²，更换落水管 7.7 万 m，安装空调机外罩 6130 个、楼道灯 6400 盏，修缮屋面 19.2 万 m²；新建污水管道 3.8 万 m，雨水管道 4.6 万 m；新建沥青道路 2.3 万 m²、混凝土道路 16.8 万 m²；补植绿化 2.8 万 m²，新建健身广场 2800 m²；新建值班室 8 个，新增停车位 2233 个；新建垃圾分类亭 27 个，新安装路灯 661 盏，安装监控摄像头 228 个，小区监控与公安部门监控系统联网，实现信息共享。市水务公司同步对 22 个小区的供水管网实施更新改造；委托盐城铁塔公司对各小区弱电管线进行入地与序化改造，同时也对各小区的强电飞线进行了整治；区城投公司新建非机动车充电棚 23 个，安装非机动车充电桩 154 组。万方花园小区通过业主出资、市区财政奖补的方式，成功加装电梯一部。在凌桥小区、公园新村小区，充分利用闲置房屋以及空地，配建了老年

人助餐点。

三、项目绩效。

（一）主要经验做法

一是强化组织领导，全力推进老旧小区整治。2022年我区需同步对34个老旧小区实施改造，工作量大，任务重。为了坚决完成老旧小区改造这项硬任务，区委区政府将老旧小区改造工作摆上了重要位置，坚持以人为本，坚持着眼长远，全力以赴组织推进，调整充实了亭湖区老旧小区改造工作领导小组，并下设综合组、业务指导组、矛盾协调组、审计监督组、资金保障组等五个工作组，全面加强老旧小区改造工作的组织、协调和推进。区政府主要领导多次会办研究，并现场督查指导全区老旧小区改造工作，分管领导常态化协调落实资金、拆违、项目建设等重大事项。各属地街道组建成立小区改造工作专班，坚持在第一时间会办、解决小区整治中的矛盾、问题，有力保障小区整治工作的开展。推行老旧小区改造工作进度周报制，建立微信群，每周都通报各整治项目的进展情况，从而把工作压力层层传递到位，形成了上下一心，合力推进小区改造工作的良好局面。

二是对照标准要求，科学编制小区改造方案。深入学习《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》、省实施意见等文件精神，准确领会把握老旧小区整治改造的原则、标准和要求。坚持以人为本，以问题为导向，委托

专业设计单位精心编制各小区的改造方案，重点抓好房屋本体、雨污分流、道路、绿化、线路序化等方面的整治改造，优先解决群众最关心、对群众生活影响最直接最迫切的问题，使整治后的老旧小区达到路平、灯亮、水畅、停车方便、绿化达标、设施配套齐全的要求，满足居民生活、出行、活动的需要。同时，广泛征求业主意见，及时把业主合理化建议、要求吸纳到整治方案设计中，使每个小区的整治方案都更加贴切居民意愿。组织市、区住建、规划、市政、城管、公安、消防等领导专家评审小区整治方案，提高了小区整治方案设计的科学性、合理性、可行性。

三是加强项目监管，切实提高小区整治效果。针对我区今年老旧小区改造项目多、时间紧、任务重的实际，我区将全区老旧小区改造工程的实施交由区国有平台公司统一实施，并通过公开招标的方式择优选择施工队伍、项目管理单位。区审计局还为各改造项目聘请全程跟踪审计单位，切实加强了小区改造工程的全过程管理。不仅要求各属地街道明确各项目驻工地代表，还欢迎居民义务监督整治工程施工质量。严控原材料的质量关，主要建材都经专业机构检测合格后方可进场使用。坚持把安全生产管理摆上首位，严格落实安全生产措施、文明施工措施，妥善协调好小区改造施工与居民日常生活出行的需要，努力将改造施工对居民生活的影响降到最低，使小区改造工作得到居民的理解支持。每个改造项目都编制工程投资概

算，并报区财政审核批准。项目实施中，严格控制工程项目变更，变更项目投资额超过合同价的 10%时，报经区政府批准后方可实施，保证了小区改造进度目标、质量目标、安全目标、成本控制目标的同步实现。

四是坚持共建共享，整合各方力量参与改造。李克强总理指出，老旧小区改造光政府“独唱”不行，还要创新体制机制，充分吸引社会力量参与，组成多声部“合唱”。根据李总理的指示精神和《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》，今年小区改造中深入践行共建共治共享理念，充分调动居民及社会各界共同出资出力参与老旧小区改造。市水务公司出资 900 万元，同步对 22 个小区的供水管网实施更新改造；盐城铁塔、广电公司出资 3200 万元对各小区弱电管线进行入地与序化改造。万方花园小区业主自筹资金 40 万元，成功加装电梯一部。

（二）产出效益情况

1、项目产出情况。2022 年亭湖区老旧小区改造绩效目标任务已全面完成：改造小区 34 个，改造楼栋 531 栋，改造面积 122.47 万平方米，改造涉及居民户数 10978 户。工程当年全部开工，开工率 100%。年内 34 个小区已完工。经住建局组织相关部门联合验收，工程质量验收合格，未发现有明显或重大质量问题，项目实施过程中也未发生重大安全责任事故。

2、项目效益情况。小区改造前，楼栋外墙、楼道内墙剥落

严重，部分楼顶屋面渗漏，雨污管网损坏；化粪池阻塞，排水不畅，汛期受淹；道路破损严重，绿化缺失，路灯较少；管线乱拉乱接，车辆乱停乱放，养老适儿设施缺失，居民“烦心事”“揪心事”接连不断。

小区改造工作中，我区建立了城镇老旧小区改造项目储备库，对入库项目建立档案、实现同步录入改造项目基本情况、居民改造意愿、改造方案、工程进度、改造前后效果的数据；根据小区配套设施状况，改造方案的完整性、针对性、居民改造意愿等，对入库项目初步实施方案进行量化计分、排序，明确纳入年度改造计划的优先顺序。

34个小区通过改造，达到路平、灯亮、水畅和有停车场、有绿化、有监控、有活动健身设施，改造后的小区已物业管理全覆盖，开启全市老旧小区物业市场化的典型。改造后，基础设施进一步完善，各项配套功能逐步齐全，内外墙得到美化，雨污管网畅通，管线进一步序化，停车位增加，养老适儿设施逐步完善，消防、安技、绿化生态改善，居民居住环境明显优化，广大群众的“急难愁盼”问题得到解决，获得感、幸福感、安全感明显增强。

3、小区居民满意度情况。小区改造始终在有关党组织的领导下，业主委员会直接参与改造工作的方案设计、施工监督等，通过党建引领，群众广泛参与，线上线下互动，各方紧密配合，小区居民对小区改造工作支持率满意率明显上升。经对

收回的 204 份有效调查问卷统计，受益对象满意度为 85.9%，表明广大群众对老旧小区改造满意度很高。

四、存在问题。

一是由于部分拟改造的老旧小区基础条件差，空间狭小，小区改造难以取得十分显著的成效，利用改造的契机，妥善解决业主机动车停放、健身休闲等需求还需要不断完善。

二是广大居民改造整治参与度需进一步提升。从近几年老旧小区整治情况来看，居民对改造整治的愿望很强烈，但参与度仍显不足，特别是我区小区改造任务繁重，对于存在的一些“等、靠、要”、大局意识不强、个人要求不尽合理的现象仍需逐步加以解决。

五、有关建议。

1、科学编制改造方案。建议设计人员要深入一线，摸清各小区的实际情况，坚持以问题为导向，制定科学合理、虑事周全的小区改造实施方案。在方案编制中，注重征求广大业主的建议，确保小区改造符合居民所需所愿，改在群众心坎上。工程概预算的编制更要准确，防止少算漏算，尽可能减少工程变更，更好地控制工程总价。

2、切实增强责任意识。进一步明确小区改造各参建单位、部门的工作责任，形成“各司其职、各尽其职、通力协作”的良好局面，充分发挥各参建单位的主观能动性，坚持从早从紧推进小区改造各项工作，一环紧扣一环，各项工作宁提前、不滞

后，确保小区改造任务的圆满完成。

3、精心组织项目建设。科学拟定小区改造施工组织方案，倒排工期，挂图作战，确保小区改造质量目标、进度目标、安全目标的圆满实现。进一步加强与市水务公司、供电公司、盐城铁塔公司等市直单位、专业经营单位的对接与协调，让一些项目的供水管网改造、强电改造先行一步，避免与小区改造施工相冲突，保证小区改造施工按期保质完成。

江苏省政府专项债券项目资金年度绩效目标申报表

申请使用专项债券资金年度：2022年度

项目名称	亭湖区2022年老旧小区改造工程		项目主管部门 (盖章)	亭湖区住房和城乡建设局
项目属性	☒ 新增专项债券 ☐ 到期申请延续			
年度申请 专项债券金额 (亿元)	4.5181		以往年度已发行 专项债券金额 (亿元)	0
(预计) 开工时间	2022年5月		(预计) 完工时间	2022年12月
项目建设/运营 单位 (盖章)	亭湖区住房和城乡建设局		项目负责人及 联系电话	陈浩13770019425
项目批复资金来源 (亿元)	项目立项批复投入资金总额			4.5181
	财政资金	政府预算资金安排		3.5181
		政府专项债券资金安排		1
		其中：用作项目资本金		
				
	自筹资金	自有资金		
		市场化融资		
				
申请专项债券年度 预期目标	通过综合性改造后，小区房屋顶不漏、道路平整，墙面整洁，破旧落水管及时更换，小区各项配套设施更加趋于完善和优化，安全得到保障，增设适老设施，使得小区更加宜居，美观，安全，资源利用率最大化。			
一级指标	二级指标	三级指标		年度指标值
过程	资金管理	资金到位率		100%
		资金执行率		100%
		项目收益合理性		合理
		资金使用合规性		合规
	组织实施	管理制度健全性		健全
		制度执行有效性		有效
	数量指标	实际完成率		100%
	质量指标	质量达标率		大于或等于85%

产出	时效指标	完成及时性	在项目规定的时间范围内完成项目建设工作
	成本指标	成本节约率	不低于10%
效益	生态效益	对盐城市区生态影响	促进市区生态环境提高
满意度	服务对象	项目直接服务对象满意程度或评判结果	绝大多数群众满意
总 计			100
财政分管处（科）室审核意见	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）		
财政绩效处（科）室审核意见	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）		
财政债务处（科）室审核意见	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）		
财政部门 批复意见			

