

# 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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，完成房屋外墙出新 68.9 万 m<sup>2</sup>，内墙出新 30 万 m<sup>2</sup>，楼梯栏杆扶手出新 7.7 万 m，更换楼道窗户 5000 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>；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 m<sup>2</sup>、混凝土道路 16.8 万 m<sup>2</sup>；补植绿化 2.8 万 m<sup>2</sup>，新建健身广场 2800 m<sup>2</sup>；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，坚持在第一时间内会办、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 and 《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，幸福感、获得感、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	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券		<input type="checkbox"/> 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			

## 江苏省政府专项债券项目资金绩效年度自我评价情况表

评价债券资金使用年度：2022年度

项目名称		亭湖区2022年老旧小区改造工程			建设/运营单位（盖章）		亭湖区住房和城乡建设局
国家重大项目库代码		2111-320902-89-05-603214			地债管理系统项目编码		P21320902-0002
项目累计发行专项债券总额（亿元）		1			项目已实际使用专项债券总额（亿元）		1
年度总体目标	预期目标				实际完成情况		
	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。				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	评价年度绩效目标自评完成情况					
		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	资金到位率=（实际到位资金/债券发行额度）×100%
		资金执行率	100%	100%	5	5	资金执行率=（实际支出资金/实际到位资金）×100%
		项目收益合理性	合理	合理	5	4	项目收入、成本及预期收益可以按计划实现
		资金使用合规性	合规	合规	5	5	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规定的规定
	组织实施	管理制度健全性	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合法、合规、完整	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合法、合规、完整	10	8	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合法、合规、完整
		制度执行有效性	项目执行过程中，遵守相关法律法规和相关管理规定资料是齐全并及时归档；项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位	项目执行过程中，遵守相关法律法规和相关管理规定资料是齐全并及时归档；项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位	10	8	项目执行过程中，遵守相关法律法规和相关管理规定资料是齐全并及时归档；项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位
产出	数量指标	实际完成率	100%	100%	10	10	34个老旧小区改造项目全部完成
	质量指标	质量达标率	大于或等于85%	大于或等于85%	10	10	34个老旧小区改造项目均已通过工程验收，质量良好
	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	在项目规定的时间范围内完成项目建设工作	10	10	当年顺利完成项目建设工作
	成本指标	成本节约率	不低于10%	不低于10%	10	9	根据相关要求，节省了成本
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	促进市区生态环境提高	10	9	实现雨污分流，提高水环境质量
满意度	服务对象满意度	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	绝大多数群众满意	10	9	经征询改造小区居民的意见，总体满意度达到85.9%。
总计					100	92	
自评偏差原因及改进措施							
项目主管部门复核意见	部门负责人： 部门：（盖章）						
财政分管处（科室）复核意见	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）						
财政绩效处（科室）复核意见	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）						
财政债务处（科室）重点监控整改情况	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章）						