

附件 7

2023 年度申港、夏港区域老旧小区改造项目 绩效评价报告

一、项目情况

(一) 项目概况。

1、项目背景

老旧小区改造是加快城市（区）化建设、提升城市（区）整体文明水平、造福群众的民心工程，对满足人民群众美好生活需要、推进城市（区）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。2020 年 7 月，国务院出台《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），（下称《指导意见》），将城镇老旧小区改造列入各级政府工作日程，意味着城镇老旧小区改造在全国推开，其中蕴含着党中央、国务院统筹疫情防控与经济发展两个大局，把城镇老旧小区改造作为推动我国经济复苏与增长“助推器”的深意。《指导意见》指出，改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，构建共享共治社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。2020 年 11 月，江苏省住房和城乡建设厅印发了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》的通知（苏旧改〔2020〕2 号），明确各市（区）县政府在江苏省老旧小区改造工作中负总责，住建部门发挥牵头抓总作用，全

面、系统、大力推进江苏省城镇老旧小区改造，提出到 2022 年，基本形成老旧小区改造的制度框架、政策体系和工作机制，市（区）场化、专业化、智慧化物业管理服务覆盖面不断扩大；到“十四五”期末，2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务基本完成，建成一批美丽宜居区，人民群众居住环境得到明显改善。

随着城市化进程的加快，人民生活水平不断提高，由于房屋建设年代较早小区管理不到位、建设前期投入不足等原因造成老旧小区部分楼梯墙面破损严重、设施老化损坏严重、绿化坏死或缺失较多、小区卫生较差、停车位严重不足、小区内道路凌乱等问题，老旧小区的改造问题越来越受到关注。临港经济开发区各乡镇街道部分老旧小区长期失修失养、功能配套不全、消防设施缺失、飞线现象严重、雨污分流不彻底、环境脏乱差等问题突出，迫切需要通过改造来提升城市宜居和高质量发展水平，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

2、主要内容

该项目位于江阴临港经济开发区内，2023-2026 年度对璜土镇、夏港街道、申港街道、利港街道的 28 个老旧小区进行改造，并对周边附属设施进行改造，改造内容包括建筑物提升改造、屋面维修、外墙出新、阳台修复等改造。配套基础设施建设主要包括消防设施改造、污水管网改造提升、便民设施及公共活动空间、绿化景观提升、道路修缮、交通及停车场改建、环境整治卫生等改造。提升改造项目涉及房屋 703 栋，建筑面积涉及 275.38 万平方米，直接受益

达 22962 户。

2022 年 10 月 18 日，江苏江阴临港经济开发区管理委员会出具《关于 2023 年度申港、夏港区域老小区改造项目可行性研究报告的批复》（澄港开委投〔2022〕41 号），批复同意 2023 年度申港、夏港区域老小区改造项目可行性研究报告。具体批复如下：

（1）根据江阴临港经济开发区的总体规划，同意该项目建设。

（2）项目主要内容：对 28 个老旧住宅小区进行维修和改造升级，包括建筑物提升改造、屋面维修、外墙出新、阳台修复、消防设施改造、污水管网改造提升便民设施及公共活动空间、绿化景观提升、道路修缮、交通及停车场改建、环境整治卫生等改造。

（3）项目总投资匡算 15000 万元，所需资金由临港经济开发区财政承担。

3、实施方式

按照规定进行前期设计、咨询、公开招投标遴选工程施工方，事中监督、完工验收等方式循序渐进完成工程阶段性任务。项目处于实施阶段。

4、资金投入

2023 年度申港、夏港区域老小区改造项目批复计划总投资为 15000 万元。资金来源为政府预算资金安排及申请地方政府专项债资金支持解决，其中申请专项债券资金为 12000 万元，占比约 80.00%，财政预算资金 3000 万元，占比约 20.00%。

5、资金使用情况

2023 年度申港、夏港区域老小区改造项目投资金额为 2,000.00 万元，累计支出 2,000.00 万元，其中专项债资金已支出 2,000.00 万元，专项债资金使用率 100%。具体资金使用明细见下表：

2023 年度申港、夏港区域老小区改造项目资金明细表

单位：万元

序号	街道名称	概算金额	已投资金额	累计支付
1	璜土镇	15,000.00	464.00	464.00
2	夏港街道		727.00	727.00
3	申港街道		500.00	500.00
2	利港街道		309.00	309.00
合计		15,000.00	2,000.00	2,000.00

注：项目处于施工阶段，累计支出为截至 2023 年 12 月 31 日支出金额。

6、改造情况

2023 年度申港、夏港区域老小区改造项目受益明细表

序号	街道名称	受益小区数量	受益栋数	受益户数	受益面积
1	璜土镇	(总) 5 个-4 个 (目前)	64 栋	2260 户	17 万平方米
2	夏港街道	(总) 9 个-8 个 (目前)	254 栋	8400 户	112.38 万平方米

3	申港街道	(总) 9 个-9 个 (目前)	193 栋	6542 户	77 万平方米
2	利港街道	(总) 5 个-5 个 (目前)	192 栋	5760 户	69 万平方米
合计		(总) 28 个-26 个 (目前)	703 栋	22962 户	275.38 万平方米

(二) 绩效目标

1、总目标

通过对片区老旧小区改造，解决群众反映突出问题，改善居民生活质量，提高居住条件，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。促进地区配套设施的完善，改善民生，提升地区市容市貌，改善城市生态环境，提升人居环境，促进地区宜居水平。

2、阶段性绩效目标

本项目于 2023 年 6 月开工，目前正在改造中，计划 2024 年年底完成初步改造。

二、评价情况

(一) 特点分析

通过“基础类、完善类、提升类”的改造提升，完善小区居住功能，健全小区物业管理，实现老城面貌的“美丽蝶变”。

(二) 评价思路方法

2023 年度申港、夏港区域老小区改造项目主要用于 20 个老旧小区改造建设。因此，本次绩效评价内容主要是 28 个老旧小区建设完

成情况，资金使用情况和效果等。重点关注资金的支出是否合法合规，项目是否达到了预期的效果。通过对 28 个老旧小区改造项目专项资金项目中决策、管理、实施和后续运行情况等方面进行分析，全面了解项目立项及管理过程是否规范、产出目标是否完成以及效果目标是否实现等方面的内容。在此基础上，重点分析项目申报决策的合理性、专项资金管理、使用、风险控制等情况，评价项目资金的使用效率和效果，为以后年度编制项目预算、遴选项目、管理专项资金等提供参考依据。

（三）评价原则

1、科学规范原则。绩效评价注重专项债券资金管理的规范性，支出的经济性、效率性和有效性，融资自求平衡情况和风险控制情况，严格执行规定的程序，合理确定绩效目标和评价内容，运用简便、实用、定量与定性分析相结合的方法，规范进行评价。

2、公正公开原则。坚持客观、公平、公正，做到依据合法、标准统一、资料可靠、实事求是、公开透明，并接受监督。

3、绩效相关原则。绩效评价针对具体支出及其产出绩效进行，评价结果清晰反映支出和产出绩效之间的紧密对应关系。

4、成本效益原则。绩效评价指标应当通俗易懂、简便易行，数据的获得应当考虑现实条件和可操作性。

（四）评价方法

1、资料审阅

从项目相关方获取立项政策文件、资金拨付、项目管理和资金

管理办法、项目建设资料、项目成果的佐证资料、工作总结等，进行认真审阅，准确把握项目资金的安排和使用情况、项目实施的内容、服务对象，通过查阅资料初步了解项目实施情况和整体绩效目标的实现情况，为绩效评价工作收集充分、有效的证据。

2、比较分析法

通过对比项目预定目标和实际产出、效益，分析项目产出数量、质量的完成情况，分析项目成本控制情况和效益实现程度，分析项目实施产生的经济效益、社会效益、可持续性影响、满意度等效益指标，并对相关佐证资料进行逐一分析、对比，分析项目实施前后的效益，分析项目预期目标的实现情况。

3、资金查验法

通过对项目实施单位账簿和原始凭据的核查，对资金的到位、拨付及使用情况梳理和检查，对资金未到位或未使用的原因进行追溯分析，判断资金使用的合规性、合理性。

（五）绩效评价结论

2023 年度申港、夏港区域老小区改造项目按照上级要求实行专款专用，资金全部符合该项目支出要求。年初制定了绩效目标，并全面完成。项目实施绩效基本达到预期，资金总体上激励扶持了 2023 年度申港、夏港区域老小区改造项目的实施，取得了一定的效益。

根据《2023 年度申港、夏港区域老小区改造项目绩效综合评价表》的评分标准进行逐项评分，总分 100 分，最后得分 97 分，评价

等级为“优秀”。

三、项目绩效

（一）坚持以人为本，把握改造重点

2023 年度申港、夏港区域老小区改造项目，是临港开发区为民兴办的一件实事，也是改善民生事业蓬勃发展的一大成果。主要做法：一是政府主导，业主参与原则。发挥政府主导作用，充分调动老旧小区业主参与的积极性，使居民既积极参与、主动为小区改造建设出谋划策；二是因地制宜，分类施策原则。坚持先民生后提升，以完善老旧小区配套设施为切入点，重点解决居民供水、供电、供气、公共部位维修、垃圾分类等问题，根据老旧小区的建成年代、建筑规模、居住人口、改造需求等，因地制宜，分类施策，科学制定老旧小区改造方案，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”；三是部门协作，统筹推进原则。丰富完善老旧小区及其周边区域公共服务和社会服务的配套与供给，推行小区改造与各专项工程以及既有住宅电梯增设的统筹整合。四是建管并举，注重长效原则。坚持改造与管理相结合，建立老旧小区物业管理长效机制，补建、续筹住宅专项维修资金。

（二）排实推进计划

从人民群众较关心、较直接、较现实的利益问题出发，广泛征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施。围绕又好又快目标，细化推进计划，严格按照工程招标程序，规范项目实施行为；组织设计、精心施工，施工时间统一协调，确保完成既定的施工进度。

四、存在问题

（一）满意度未达预期

临港开发区老旧小区百姓满意度较目标满意度低。目前老旧小区改造项目处于初期实施阶段，改造过程中给居民生活带来一些施工噪音污染、交通不便影响通行、扬尘污染等影响，整体面貌未能显现。

五、有关建议

（一）积极推进工程进度，认真听取百姓意见

建议项目相关单位加强对施工单位、监理单位的管理，根据合同约定内容对实施内容进行监督，定期召开工程例会，研究分析影响进度的主要原因，采取相应措施，保障工程项目按时高质量完工，建立长效管理机制，确保项目在计划建设工期内完成。

积极听取群众百姓反馈意见，在小区改造实施之前，制作小区改造展板，对拟改造内容和改造后的效果，通过图片直接展现在群众面前，征集群众意见，让群众知晓、认可并参与进来。从项目实施改造前的准备阶段到项目的交付使用，均有群众参与的印记，改造过程中群众自发组成“编外监理”队伍，时刻监督施工质量，确保民生工程成为“放心工程”、“民心工程”。争取在原有基础上增加绿化、景观、电梯、停车场、活动场所等公共设施，使得老旧小区美观度和实用性能更上一层楼，面貌焕然一新，人们居住体验更好，提升群众满意度。

各镇、街道在整治方案确定前，应广泛征求、听取区各有关部

门、单位和辖区内居民代表意见。

各镇、街道要按照区政府确定的老旧小区整治要求和实施计划，抓紧做好前期的组织实施工作，有条件的镇、街道可在整治计划的基础上提前实施。同时明确的总的老旧小区整治改造标准，主要关注如下：

一、拆除违法建筑物

(1)拆除小区内所有违法建筑物：

(2)经整治方案会审确定需保留部分违法建筑作为物业管理用房的，报请规划部门办理保留手续。

二、进行房屋维修

(1)屋面防水层重新处理，做到不渗漏。

(2)外墙重新涂料，对外墙破损、脱落、风化严重的予以铲除，重新粉刷(涂料)外墙涂料做到新旧黏结牢固、平整，无起鼓、脱皮现象。

三、完善配套设施

(1)更新破损严重的雨水管、雨水斗，对尚可使用的铸铁雨水管进行油漆保养，水管应接至地下排水沟或散水坡。

(2)下水道、排污总管、窨井进行清理疏通，保持排放畅通。

(3)对小区路面状况较差的道路进行修补和改造，路面坑洼、积水严重的进行整治做到路面平坦，排水畅通。

(4)在不影响小区绿地面积的前提下，有条件的可选点建造机动车停车位或集中式非机动车停车库。

四、改建安全封闭设施

(1)根据小区居民出入实际情况，确定小区主要出入口和消防通道，对其他出入口进行封闭。

(2)小区主要出入口设置门楼、配置岗亭和电动伸缩门或道闸，门楼和门岗应做到简洁、美观、大方、方便居民出入及保安人员管理。

(3)小区四周有安全封闭设施，对沿街의封闭围墙应改造为透空式围墙。

(4)检修、改造小区监控设备，提高小区安全防范能力。

江苏江阴临港经济开发区管理委员会

