

嵩明县住房和城乡建设局 2023 年老旧小区改造项目

绩效评价报告

委托单位名称：嵩明县财政局（章）

评价机构名称：云南华业会计师事务所（普通合伙）（章）

项目评价起止时间：2023年1月1日至2023年12月31日

评价报告出具时间：2024年12月12日

目录

一、基本情况	1
(一) 项目概况	1
1. 项目背景	1
2. 项目基本情况	2
3. 资金下达及使用情况	3
(二) 绩效目标设立情况	4
1. 批复(下达)的绩效目标和绩效指标情况	4
2. 绩效评价调整后的绩效目标和绩效指标情况	4
(三) 项目组织管理情况	5
1. 实施主体	5
2. 管理制度	5
二、绩效评价工作开展情况	5
(一) 绩效评价目的、对象和范围	5
1. 绩效评价目的	5
2. 绩效评价对象和范围	5
(二) 绩效评价原则、评价指标体系、评价方法、评价标准和评价抽样	6
1. 绩效评价原则	6
2. 评价指标体系	6
3. 评价方法	8
4. 评价标准、评价等级和评价抽样	9
(三) 绩效评价工作程序	9
1. 绩效评价准备	9
2. 绩效评价实施	10
3. 绩效评价报告	10
三、绩效评价结论	10
(一) 绩效评价综合结论	10
(二) 绩效目标实现情况	10
四、绩效评价情况分析	11
(一) 决策情况分析	11
1. 项目立项	11
2. 绩效目标管理	11
3. 资金投入	12
(二) 过程情况分析	12
1. 资金管理	12
2. 组织实施	12
(三) 产出情况分析	13
(四) 效益情况分析	13
五、存在的问题及原因分析	14
(一) 绩效管理工作不到位	14
(二) 项目资金筹集缺口较大	14
(三) 项目实施效果有待进一步提升	15
(四) 后续管养维护工作有待完善	15

六、建议	15
（一）建议完善绩效目标编制，增强预算绩效管理意识，加强绩效管理	15
（二）多方位筹集项目资金	16
（三）进一步深化改造内容，提高居民满意度	16
（四）加强后续管理工作	17

嵩明县住房和城乡建设局 2023 年老旧小区改造项目绩效评价报告

根据《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共云南省委 云南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（云发〔2019〕11号）、《中共昆明市委 昆明市人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（昆发〔2019〕12号）、《云南省项目支出绩效评价管理办法》（云财绩〔2020〕11号）、《云南省省级财政支出预算绩效评价操作规程（试行）》《财政部关于委托第三方机构参与预算绩效管理的指导意见》（财预〔2021〕6号）的要求，云南华业会计师事务所（普通合伙）接受嵩明县财政局委托，于2024年10月6日至2024年11月15日对嵩明县住建局嵩明县住房和城乡建设局2023年老旧小区改造项目开展绩效评价。现将评价情况报告如下：

一、基本情况

（一）项目概况

1. 项目背景

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设

施，这直接影响到居民的生活质量与城市的建设。为切实改善老旧小区群众居住环境，提高群众生活质量，完善老旧小区配套基础设施，提升居民满意感、获得感，老旧小区主要指 2000 年(含)以前建成的、建设标准不高、设施设备落后、功能配套不全、没有建立长效管理机制的老旧小区（含单栋住宅楼）。城市老旧小区综合整治是城市建设和管理的薄弱环节，也是城市更新中一块不可或缺的内容，老旧小区改造工作关系到城市内部广大人民群众的基本住房利益，从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，推进老旧小区改造，完善小区功能、消除安全隐患、改善人居环境、提升城市品位，既是广大百姓所盼，也是职责所系。进一步完善综合整治机制和配套的法规政策，切实把城市老旧小区建设好，管理好。城镇老旧小区改造是重大民生工程，对满足人民群众美好生活需要具有十分重要的意义。

2. 项目基本情况

嵩明县住房和城乡建设局 2023 年老旧小区改造项目位于嵩明县县城区内，共改造 18 个老旧小区，项目投资估算约 2052 万元。改造的内容主要涉及供水改造、供电入户、燃气入户、雨污分流、建筑外立面翻新、楼道刮白、消防设施改造、增设停车位、新增健身器材、屋面防水处理、绿化提升等。项目于 5 月 10 日正式进场施工，主体工程于 9 月 20 日完工，10 月 13 日经相关主管部门联合初验完成，11 月 14 日终验通过。

3. 资金下达及使用情况

(1) 项目总投资情况

根据嵩明县发展和改革局《关于嵩明县 2023 年老旧小区改造（开发委小区等 15 个小区）配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（嵩发改复〔2023〕1 号）文件，批复项目总投资 1,955.04 万元，以及根据嵩明县发展和改革局《关于嵩明县 2023 年老旧小区改造（开发委小区等 8 个小区）主体工程建设项目可行性研究报告的批复》（嵩发改复〔2023〕5 号）文件，批复项目总投资 97.88 万元，合计项目总投资 2,052.92 万元。

(2) 资金下达及筹集情况

2023 年 2 月 21 日，昆明市财政局以《关于预下达 2023 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（昆财建〔2023〕4 号）文件，下达老旧小区改造补助资金 368 万元。第二批下达 62.8 万元。

2023 年 2 月 22 日，嵩明县财政局以《关于批复 2023 年县本级部门预算的通知》（嵩财预〔2023〕1 号），批复嵩明县住房和城乡建设局 2023 年老旧小区改造项目财政资金 80 万元。

2023 年 8 月 3 日，昆明市财政局以《关于下达 2023 年城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程专项（保障性安居工程方面）中央基建投资预算的通知》（昆财建〔2023〕76 号）文件，下达嵩明县 2023 年老旧小区改造（开发委小区等 15 个小区）

配套基础设施建设项目补助资金 443 万元。

2023 年度，嵩明县住房和城乡建设局 2023 年老旧小区改造项目累计批复及下达资金 953.8 万元

资金来源	金额（万元）	备注
《关于预下达 2023 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（昆财建〔2023〕4 号）	368	第一批
《关于预下达 2023 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（昆财建〔2023〕5 号）	62.8	第二批
《关于下达 2023 年城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程专项(保障性安居工程方面)中央基建投资预算的通知》（昆财建〔2023〕76 号）	443	
嵩明县财政预算安排	80	
合计	953.8	

2023 年度，纳入改造范围的老旧小区业主自筹资金 69.85 万元。

（3）资金到位情况

截止 2023 年 12 月 31 日，嵩明县住房和城乡建设局按照以支定收原则确认项目资金到位 430.8 万元。

（二）绩效目标设立情况

1. 批复（下达）的绩效目标和绩效指标情况

嵩明县财政局随同《关于批复 2023 年县本级部门预算的通知》（嵩财预〔2023〕1 号）下达了本项目的绩效目标，并细化分解成相关绩效指标，具体详见附件 1 绩效目标表。

2. 绩效评价调整后的绩效目标和绩效指标情况

在实地评价前，评价小组依据资金流向，结合项目支出，对项目进行了分类，以单位工作计划和重点工作任务为框架梳理绩

效目标，再将绩效目标进行分解、细化，并设置了绩效指标。具体详见附件 2 绩效评价指标体系。

（三）项目组织管理情况

1. 实施主体

2023 年老旧小区改造项目主管部门为嵩明县住房和城乡建设局，项目实施单位为嵩明县住房和城乡建设局。

2. 管理制度

嵩明县住建局制定了《嵩明县住房和城乡建设局内部控制制度》《嵩明县住建局项目专项资金管理制度》等相关管理制度，对本项目进行监督、管理、实施。嵩明县住建局负责项目报批、政府采购、与相关合作单位签订协议、公示、验收等工作，并负责对预算资金管理、使用、核算等。

二、绩效评价工作开展情况

（一）绩效评价目的、对象和范围

1. 绩效评价目的

了解和掌握嵩明县住房和城乡建设局 2023 年老旧小区改造项目的管理和效益情况，总结经验和做法，发现和分析项目管理、资金使用管理中存在的问题，为加强项目管理，提高资金使用效益，合理配置资源，保障绩效目标的实现提供意见和建议。

2. 绩效评价对象和范围

绩效评价对象为嵩明县住房和城乡建设局 2023 年老旧小区

改造项目，项目总投资 2,052.92 万元，包含中央预算内资金以及县级财政预算资金。

（二）绩效评价原则、评价指标体系、评价方法、评价标准和评价抽样

1. 绩效评价原则

（1）科学公正。运用科学合理的方法，按照规范的程序，对项目绩效进行客观、公正的反映。

（2）总结经验。绩效评价应通过评价分析，总结在决策、实施、管理等方面的经验，为今后开展相关工作奠定基石。

（3）揭示问题。绩效评价应客观揭示评价发现的问题，分析产生问题的原因。对发现的问题不回避，不夸大。

（4）研究对策。绩效评价应针对评价过程中发现的问题，研究切实可行的对策建议。

2. 评价指标体系

（1）绩效评价指标。紧紧围绕此次绩效评价工作要求和目标，按照《云南省项目支出绩效评价管理办法》（云财绩〔2020〕11 号），结合项目实施特点制定绩效评价指标体系。项目绩效评价指标体系共有三级指标，其中：一级指标 4 个，二级指标 11 个，三级指标 19 个。具体详见附件 2 绩效评价指标体系。

（2）绩效评价指标分值权重。按照绩效评价管理办法要求，嵩明县住房和城乡建设局 2023 年老旧小区改造项目绩效评价指

标体系一级指标权重分别为：决策指标占比 15%、过程指标占比 20%、产出指标 35%、效益指标 30%。

（3）指标解释。按照《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10 号）和《云南省省级财政支出预算绩效评价操作规程（试行）》（云财评审〔2016〕39 号）要求，结合资金和项目特点，设置“决策、过程、产出、效益”4 个一级指标。

“决策”指标由“项目立项、绩效目标、资金投入”3 个二级指标构成，同时将二级指标细化为 6 个三级指标。考核项目立项规范性、绩效目标合理性、绩效指标明确性、资金分配合理性。

“过程”指标由“资金管理、组织实施”2 个二级指标构成，同时将二级指标分解为 6 个三级指标。主要考核项目实施单位在资金管理和项目组织实施方面制定的制度的健全性和制度的执行情况。

“产出”指标由“产出数量、产出质量、产出成本、产出时效”4 个二级指标构成，同时将二级指标分解为 5 个三级指标，主要考核项目目标的完成情况、项目完成的质量、项目完成的时效性、项目成本控制。

“效益”指标由“可持续影响、社会效益、满意度”3 个二级指标构成，同时将二级指标分解为 4 个三级指标，主要考核项目实施效益和服务对象满意度情况。具体指标解释详见附件：2 绩效评价指标体系。

3. 评价方法

本次绩效评价主要运用成本效益法、比较分析法、因素分析法、公众评价法等方法，采取定量与定性分析相结合的方式，对项目绩效目标的实现情况进行综合评价，形成评价结论。

（1）成本效益分析法。为体现项目资金支出实现的效益，在评价过程中紧扣项目内容分析产出和效益。

（2）比较法。将项目绩效目标与实施结果对比分析，判断项目目标的实现情况；将项目预期效益与实施效果数据对比分析，评价项目预期效益实现程度。

（3）因素分析法。一是按照绩效目标的实现程度，分析影响绩效目标实现程度的因素，通过项目相关政策文件、项目申报表、项目管理、资金管理等分析决策和过程管理方面的影响因素；二是通过项目执行和执行后产生的影响等相关资料，分析产出和效益方面的影响因素。

（4）公众评价法。直接发放问卷，并尽可能进行回收。问卷调查结束后对问卷调查结果进行系统的整理和分析。对所有回收的问卷进行编号，相应的问卷信息应按照编号进行整理。在进行数据分析前，核查反馈的数据是否具有代表性，是否存在系统偏差。

问卷调查内容。本次问卷调查对象为该项目直接受益群众。调查目的主要是用于反映项目所产生的社会效益，调查内容主要是项目实施对直接受益或间接受益群众生产生活的影晌程度，以及调查对象对项目实施效果的满意程度。

考核内容及计算方法。“满意度”指标，通过问卷调查的方式，了解社会群众对实施项目是否满意，对项目实施效果是否满意。满意度=问卷得分总计/有效问卷总分数×100%。

4. 评价标准、评价等级和评价抽样

（1）评价标准。一是计划标准。指标预先制定的目标、计划、预算、定额等作为标准。二是行业标准。指参照国家公布的行业指标数据制定的评价标准。三是历史标准。指参照历史数据制定的评价标准，为体现绩效改进的原则，在可实现的条件下应当确定相对较高的评价标准。

（2）评价等级。本次评价采用百分制，各级指标依据其指标权重确定分值，评价人员根据评价情况对各级指标进行打分，最终得分由各级评价指标得分加总得出。根据最终得分情况将评价标准分为四个等级：优（得分≥90分）；良（80分≤得分<90分）；中（60分≤得分<80分）；差（得分<60分）。

（3）评价抽样。根据项目实施方案，查阅了嵩明县住房和城乡建设局2023年老旧小区改造项目立项、合同签署、工程款支付、竣工验收进行评价，查阅了项目全过程资料。

（三）绩效评价工作程序

绩效评价工作程序本次财政重点绩效评价程序分为三个阶段，包括评价准备设计、评价实施和评价报告，具体流程如下：

1. 绩效评价准备

评价前的准备工作，包括设计评价方案和建立评价组织制度。

2. 绩效评价实施

评价主体实施评价方案的过程，主要包括政策信息收集和评价对象分解。政策信息收集包括政策系统、政策过程、政策影响和政策效果等方面的信息；评价对象分解主要包括建立绩效评价指标体系、通过统计分析、逻辑分析和理论分析对材料进行综合分析，并进一步和被评价对象进行沟通。

3. 绩效评价报告

绩效评价报告撰写，出具最终绩效评价报告。主要包括绩效评价报告撰写、出具绩效评价报告征求意见稿、绩效评价报告反馈意见、形成正式绩效评价报告，并提交委托单位。

三、绩效评价结论

（一）绩效评价综合结论

经评价，嵩明县住房和城乡建设局 2023 年老旧小区改造项目评价得分 80.5 分，评价等级为“良”，具体评分详见下表：

一级指标	指标分值	评价得分	得分率
决策	15	12	80.00%
过程	20	15	75.00%
产出	35	33	94.29%
效益	30	20.5	68.33%
合 计	100	80.5	80.50%

（二）绩效目标实现情况

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	完成情况
产出	产出数量	配套设施改造完成率	100%	88.89%

(35分)		老旧小区改造完成数	18 个小区	18 个小区
	产出质量	项目验收合格率	100%	100%
	产出成本	预算成本控制	≤100%	≤100%
	产出时效	项目按计划时间完工	2023 年 12 月完工	2023 年 9 月 20 日竣工
效益 (30分)	社会效益指标	提升居民生活便利度	≥90%	88%
		改善居民生活环境	≥90%	86.3%
	可持续性影响指标	老旧小区的后续管养维护	18 个改造老旧小区全部都成立业委会	11 个改造老旧小区成立了业委会
	满意度指标	受益群众满意度	≥90%	81.66%

四、绩效评价情况分析

(一) 决策情况分析

从综合评价得分情况看，此项综合评价满分为 15 分，评价得分 12 分，得分率 80%，反映出项目决策基础还有待改进。

1. 项目立项

项目立项依据充分、程序规范。2023 年 1 月 18 日嵩明县发展和改革委员会《关于嵩明县 2023 年老旧小区改造（开发委小区等 15 个小区）配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（嵩发改复〔2023〕1 号）、《关于嵩明县 2023 年老旧小区改造（开发委小区等 8 个小区）主体工程项目可行性研究报告的批复》（嵩发改复〔2023〕5 号）。

2. 绩效目标管理

本项目在年初预算资金下达的绩效目标设定中，项目支出绩效目标与可研批复中数量不一致，绩效目标设置不合理；预算绩效指标未按照规划建设情况进行细化和量化，与目标任务数量无对应关系。

3. 资金投入

预算资金额度与项目总投资不相符，导致项目资金缺口较大。

（二）过程情况分析

从综合评价得分情况看，此项综合评价满分为 20 分，评价得分 15 分，得分率 75%，说明过程管理有待进一步提升。

1. 资金管理

资金到位率较低，2023 年度，嵩明县住房和城乡建设局 2023 年老旧小区改造项目到位资金 430.8 万元，项目计划总投资 2,052.92 万元。项目资金到位率为 20.98%。

预算执行率较低，嵩明县住房和城乡建设局 2023 年老旧小区改造项目支付资金 430.8 万元，项目计划总投资 2,052.92 万元，预算执行率 20.98%。

资金使用基本规范，本项目资金使用基本符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项资金管理办法的规定，资金拨付有审批手续，项目支出基本符合项目预算范围。

2. 组织实施

管理制度基本健全。本项目管理制度完善，嵩明县住建局制定了《嵩明县住房和城乡建设局内部控制制度》《嵩明县住建局项目专项资金管理制度》等相关管理制度，对本项目进行监督、管理、实施。

管理制度执行基本有效。项目明确了管理职责并能够有效运

行，执行了招投标制、合同管理制等。

绩效自评工作组织较好。开展了项目自评工作，形成了基本符合要求的项目绩效自评报告。

（三）产出情况分析

从综合评价得分情况看，此项综合评价满分为 35 分，评价得分 33 分，得分率 94.29%。具体分析情况如下：

产出数量方面，计划的 18 个老旧小区改造均已按照计划的小区数量全部完成，完成率 100%；但计划的 18 个老旧小区基础设施改造中，根据 2023 年老旧小区改造项目结算审核报告显示，农村信用联社（黄龙街）住宿区、农业银行黄龙街住宿区未按照规划设计实施绿化工程，基础设施改造完成率 88.89%。

产出质量方面，项目于 2023 年 9 月 20 日完成工程竣工验收，基本未发生重大产出质量方面的问题。

产出时效方面，项目于 5 月 10 日正式进场施工，项目于 2023 年 9 月 20 日完成工程竣工验收。在计划时限 2023 年 12 月前完成竣工验收工作。

（四）效益情况分析

从综合评价得分情况看，此项综合评价满分为 30 分，评价得分 20.5 分，得分率 68.33%。具体分析情况如下：

社会效益方面，经问卷调查，受益群众对项目实施对提升居

民生活便利度的满意度为 88%，对项目实施改善居民生活环境满意度为 86.3%，未达到 90%的目标值。

可持续性方面，本项目共涉及改造老旧小区 18 个，其中 11 个成立的业主委员会，成立占比为 61.11%，未达到 100%。未成立业主委员会的小区无法有效监督管理小区安全保卫、区公共区域的卫生清洁、绿化养护，公共设施设备的维护和更新的管理，导致受益群众享受改造老旧小区的成果的时限缩短。

满意度方面，经问卷调查，受益群众对项目实施效果的综合满意度为 81.66%。

五、存在的问题及原因分析

（一）绩效管理工作不到位

绩效指标设置有待提高，缺少关键性产出数量和质量指标，在年初预算资金下达绩效目标中，项目预算绩效目标未按照可行性研究报告及批复设定了相应的任务目标，绩效指标未按照实际规划建设情况进行细化和量化，与目标任务数没有对应关系，缺少关键性产出数量和质量指标。

（二）项目资金筹集缺口较大

嵩明县住房和城乡建设局 2023 年老旧小区改造项目计划总投资为 2,052.92 万元。2023 年度，项目实际到位资金为 1,023.65 万元，资金到位率仅为 49.86%。老旧小区改造资金主要由中央补助、地方自筹、业主出资、专营单位投资等渠道，但由于业主

意见不统一，不愿意出资或出资比例较低，导致业主出资部分难以筹集。水、电、气、通信专营单位不愿出资参与老旧小区改造，仅仅依靠中央补助资金造成项目资金缺口较大。

（三）项目实施效果有待进一步提升

一是农村信用联社（黄龙街）住宿区、农业银行黄龙街住宿区的绿化未按照计划实施；二是经问卷调查，受益群众对项目实施对提升居民生活便利度的满意度为 88%，对项目实施改善居民生活环境满意度为 86.3%，对项目实施效果的综合满意度为 81.66%，未达到 90%的目标值。问卷调查中，部分居民反馈改造以后存在楼梯灯不亮，供水管在外墙没有保温防冻，全部暴露在外，墙面渗水严重的问题。

（四）后续管养维护工作有待完善

本项目纳入改造老旧小区 18 个，其中共计 11 个成立的业主委员会，尚有 7 个尚未成立业主委员会，鉴于老旧小区小、散，业主无管理意识，改造后未成立业主委员会，导致无法有效监督管理小区安全保卫、区公共区域的卫生清洁、绿化养护，公共设施设备的维护和更新的管理，导致改造成果得不到持续有效维护。

六、建议

（一）建议完善绩效目标编制，增强预算绩效管理意识，加强绩效管理

一是建议项目单位进一步规范绩效目标内容，结合项目实施

内容、特点和支出实际，以“做什么事，解决什么问题，达到什么目的”为框架，从预期产出和效果方面合理确定绩效目标，并设置具体、可衡量的绩效指标，合理测算指标值，提高绩效目标编制工作的质量。

二是建议项目管理人员加强预算绩效管理学习，牢固树立绩效管理理念，落实绩效管理主体责任，开展绩效目标执行监控和绩效自评工作，对评价结果和存在问题及时进行反馈、整改、总结，从而提高项目资金使用效益，确保工作任务按质按地完成。

（二）多方位筹集项目资金

一是做好老旧小区改造宣传工作，老旧小区改造不仅是一项工程建设，更是一项基层组织动员工作，需要发动群众共谋、共建、共管、共评、共享，积极争取业主出资分摊一部分老旧小区改造费用。二是盘点老旧小区经营性资产，在小区周边配套建设老年服务站、理发店、停车、菜店、便利店等经营资产，通过资产出租转让等方式，积极筹措资金，补足资金缺口。

（三）进一步深化改造内容，提高居民满意度

老旧小区改造不仅要按照规划内容严格实施，同时在规划设计阶段要注重满足居民安全需要和基本生活需要，也要考虑如何根据实际条件打造更高品质的生活空间。比如，除了安装电梯、完善配套设施等，还应考虑在小区及周边配建幼儿园、老年服务站、理发店、停车、菜店、便利店等社区公共服务设施，塑造便

民高效的“步行生活圈”，不仅要增加公共活动场地，还应进行适老化和适儿化改造。通过合理的微改造，让居住在老旧小区的人群生活更方便、更舒心。

（四）加强后续管理工作

要坚持改、建、管并举，改造完成后小区管理及时跟进。建立健全业主委员会和居民自治管理机构，充分发挥街道、社区居委会的主导作用，帮助居民小区成立业主大会、业主委员会或居民自治组织，推动无物业老旧小区向“自治共管”转变。采取灵活多样的措施普及物业管理，根据居民的经济承受能力，以及对物业管理的实际需求，采取社区管理、业主自治管理、市场物业管理等多样化的物业管理模式，推动老旧小区物业管理的社会化、专业化发展。

附件：1. 绩效目标表

2. 绩效评价指标体系及评分表

3. 评价相关数据信息表

4. 调查问卷结果汇总表

云南华业会计师事务所（普通合伙）

2024年12月12日