

# 嘉峪关市 2022 年老旧小区改造项目（专项债券）

## 绩效评价报告

### 一、项目基本情况

基本情况	项目名称	嘉峪关市 2022 年老旧小区改造项目（专项债券）		
	评价年度	2022 年度	评价类型	财政评价
	委托评价单位	嘉峪关市财政局	评价机构名称	甘肃金益通绩效评价 咨询服务有限公司
	评价对象名称	嘉峪关市住房和城乡建设局		
实施目的	根据《甘肃省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（甘政办发〔2020〕102号）文件要求，嘉峪关市计划对 2000 年年底前建成的城镇老旧小区进行改造。经嘉峪关市住房和城乡建设局前期摸底调研，39 个小区均存在室外基础配套设施匮乏严重，室外绿化不同程度缺失、建筑年久失修、非机动车充电安全隐患大等现状；弱电线路“蜘蛛网”现象普遍既不美观，亦是小区消防隐患风险点，又影响小区环境；室外管网老化，带病运行，且管道已使用多年，存在跑冒滴漏、管道腐蚀较为严重，因检修频繁，并且原有管道所使用的管材均为已淘汰的产品，维修困难等现状；嘉峪关市住房和城乡建设局紧抓老旧小区改造政策和机遇，积极安排部署，以地方政府专项债券为主要融资方式，重点改造内容包括楼本体改造修缮和基础设施建设工作，通过实施此项目，从而提升嘉峪关市居民生活质量和城市形象。			
资金情况 (万元)	预算安排资金	39871.02	实际到位资金	23618.2635
	其中：中央资金	10955	其中：中央资金	4955
	省级资金	967	省级资金	967
	专项债券资金	27949.02	专项债券资金	17676.2635
	—	—	市发改委前期费	20
	实际支出资金	23618.2635	结余资金	0
	预算执行率	100%		

### 二、项目绩效目标

年度绩效目标	本次嘉峪关市 2022 年老旧小区改造项目（专项债券）因项目绩效
--------	----------------------------------

	目标表管理不当,存在缺失,评价组结合项目主要建设内容及项目实施资料,梳理2022年绩效目标表为:通过对嘉峪关市39个小区10595栋楼1233100m <sup>2</sup> 实施楼本体改造修缮和配套基础设施完善工作,达到有效改善居民居住条件及环境、完善配套设施功能,提升区域整体容貌的目的。
--	---

### 三、评价基本情况

评价范围	本次绩效评价对象为嘉峪关市2022年老旧小区改造项目涉及的地方政府专项债券资金17676.2635万元,评价组以专项债券资金为切入点,为全面反映项目的实施情况、资金使用及效益发挥情况等,将评价资金范围延伸覆盖项目涉及的所有资金39871.02万元。
评价依据	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.《中华人民共和国预算法》;</li> <li>2.《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);</li> <li>3.《财政部关于贯彻落实&lt;中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见&gt;的通知》(财预〔2018〕167号);</li> <li>4.《财政部关于印发项目支出绩效评价管理办法的通知》(财预〔2020〕10号);</li> <li>5.《财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知》(财预〔2021〕61号);</li> <li>6.甘肃省委 省政府《关于全面实施预算绩效管理的实施意见》(甘发〔2018〕32号);</li> <li>7.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号);</li> <li>8.《关于印发&lt;地方政府债务信息公开办法(试行)&gt;的通知》(财预〔2018〕209号);</li> <li>9.《甘肃省财政厅关于印发甘肃省政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》(甘财预〔2021〕54号);</li> <li>10.《中共嘉峪关市委、嘉峪关市人民政府关于印发&lt;嘉峪关市全面实施预算贯彻管理实施方案&gt;的通知》(嘉发〔2020〕20号)</li> <li>11.《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);</li> <li>12.《甘肃省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》(甘政办发〔2020〕102号);</li> <li>13.可研、初设、概算批复;</li> </ol>

	<p>14. 项目实施方案、改造计划；  15. 《项目收益与融资自求平衡方案》《资金转贷协议》；  16. 总投资构成情况；  17. 资金下达文件、资金支付凭证；  18. 招投标资料、中标通知书、施工合同；  19. 领导小组成立文件；  20. 项目完工、验收等其它重要佐证资料。</p>
绩效评价指标体系	<p>嘉峪关市 2022 年老旧小区改造项目（专项债券）绩效评价指标体系紧密结合项目特点、文件依据、基础资料进行搭建绩效评价指标体系，<b>一是指标设计方面</b>，采用定量优先、定性与定量相结合的方式，遵循“相关性、重要性、可比性、系统性、经济性”的原则设计指标体系，重点从决策、管理、产出、效益 4 个方面对项目立项、预算编制、资金拨付进度、还本付息情况、资金绩效跟踪监控机制、楼本体改造修缮完成情况、配套基础设施完成情况、后期管护、满意度等多维度进行综合评价；<b>二是权重设计方面</b>，本次嘉峪关市 2022 年老旧小区改造项目（专项债券）指标权重的设计严格依据重要性原则，在突出实施过程、实施效果的基础上，按照产出指标、效益指标权重不低于 60% 的原则进行设计，但因评价截至日，项目未进行验收，仍处于项目建设期，因此本次评价将侧重于管理、产出部分（其中：决策 15 分，管理 33 分，产出 26 分，效益 26 分）；<b>三是评分标准方面</b>，为确保评分标准尽可能合理，嘉峪关市 2022 年老旧小区改造项目（专项债券）紧密结合绩效目标、政策文件、项目预期效益等进行设计，按照重要性进行差异化赋分，其中：定量指标按照公式法、阶梯评分法、直接扣分法等进行设定评分标准；定性指标按照阶梯评分法和直接扣分法两种方式相结合进行设定评分标准。</p>
评价方法	比较法、因素分析法、公众评判法。
数据采集及处理方法	采取对 14 个小区进行实地调研、采集相关基础数据、解读相关文件资料等方式进行，数据处理采取计算分析、绩效打分、问卷调查、现场访谈、综合分析等方法开展。
绩效评价工作过程	<ol style="list-style-type: none"> <li>前期筹备阶段（2023 年 7 月上旬）</li> <li>实地调研阶段（2023 年 7 月中旬）</li> <li>分析整理阶段（2023 年 7 月下旬）</li> </ol>

	4. 形成果阶段（2023年7月下旬-8月上旬）
--	--------------------------

#### 四、评价结论和绩效分析

综合评价 结论	评价得分		85.26分	评价等级		良
绩效 分析	指标	决策	过程	产出	效益	合计
	得分	9.3	31.86	24	20.1	85.26
	得分率	62%	96.55%	92.31%	77.31%	85.26%

#### 五、存在问题

1. 融资平衡方案测算科学性不足，与项目实际情况存在差异，专项债券资金存在偿还风险
2. 个别小区存在拆迁纠纷
3. 受疫情影响，整体项目施工进度晚于合同进度
4. 部分小区施工质量欠佳，影响项目效益发挥
5. 部分标段合同约定工期填写错误
6. 项目绩效目标表管理不当，存在缺失，不利于绩效考核
7. 未建立后期管护，影响项目效益发挥
8. 个别小区充电桩无法正常使用，影响使用率及效益发挥

#### 六、相关建议

1. **建议制定专项债券应急预案，保障项目长期付息能力。**分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。因此，需要确认收入可靠性以进行还本付息。针对项目未来预计收入实现风险问题，建议项目实施单位进一步研究、评估未来收入的可实现性，全面进行可靠性评估，根据评估结果制定应对预案，保障项目长期还本付息能力。

2. **夯实改造前勘察摸底工作，确保项目按合同约定工期完工。**建议嘉峪关市住房和城乡建设局在施工前对各小区情况进行充分摸底，对存在的困难积极沟通协调，避免无规划不强拆，引起纠纷等情况发生，影响项目施工进度。

3. **建议施工单位尽快自查改正，确保项目顺利验收。**一是建议建行小区、朝阳小区施工单位检查单元门能否正常使用，对无法正常使用的单元门进行修复或更换零件等；二是建议国土资源小区施工单位检查52#楼顶层渗水情况进行核实，尽快

---

**检修；三是建议祁连小区施工单位对沥青漆封层表面进行处理，确保干净美观。**

**4. 合理确定项目工期。**建议项目单位约定合同工期时，将客观因素考虑在内（如：疫情、工程封冻期等），施工单位应在约定时间内加快工程进度，确保项目如期完工。

**5. 强化绩效目标管理工作，便于绩效考核。**建议嘉峪关市住房和城乡建设局应做好绩效目标表档案管理工作，在日常工作过程中，同步留存纸质版和电子版，便于后期绩效考核使用。

**6. 建立管护机制，共同维护改造成果。**一是建议嘉峪关市住房和城乡建设局建立后期管护机制，明确责任划分，落实管护措施；二是建议嘉峪关市住房和城乡建设局同改造小区物业协商，加强物业监管，共同维护改造成果，确保改造小区物业发挥最大效益。

**7. 建议对充电桩安装插座，尽快产生收益。**建议嘉峪关市住房和城乡建设局协调，对佳苑小区电动车充电桩安装插座，确保尽快投入使用。

---

## **七、其他需要说明的事项**

**一是**采取统筹规划评价工期、规范评价管理流程、严格评价机构筛选、强化评价过程管控、优化评价组织模式等措施，统筹推进项目实施。

**二是**采用第三方机构“内审+终审”、财政业务科与绩效科“初审+终审”等机制，提高绩效评价服务水平和报告质量。

**三是**对财政绩效评价结果及有关情况进行了通报，要求各有关部门举一反三、跟踪落实问效，充分发挥“以评促改”的积极作用，对标对表分析本部门本行业在预算绩效管理方面存在的短板弱项，做好问题整改和政策落实。

---