

# 解放碑街道大井巷片区 老旧小区改造提升项目绩效评价报告

为全面推进预算绩效管理，促进预算绩效管理工作的制度化、规范化、科学化，按照渝中区财政局《关于开展 2024 年度预算绩效重点评价工作的通知》（渝中财绩〔2024〕3 号）的要求，区财政局预算绩效科联合经建科、会计科业务人员组成绩效评价小组对解放碑街道大井巷片区老旧小区改造提升项目支出开展财政重点评价工作，现将项目预算绩效评价工作报告如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目背景

随着我国社会的不断发展，人民群众的生活居住条件标准逐渐提升。城市内部的老旧小区已经无法跟上时代的需求，它们不仅影响着老城区居民的生活，同时也会制约城市的发展。因此，如何能实现老旧小区改造工作，事关我国城市发展与社会进步。2019 年至今，国务院、住房和城乡建设部、重庆市相继出台了一系列关于老旧小区改造提升工作的指导意见及办法。

为全面贯彻落实党中央、国务院关于推进城镇老旧小区改造工作的决策部署，结合重庆市实际，重庆市城市提升领导小组办公室于 2020 年 7 月 24 日发布了《重庆市全面推进

城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动方案》，《行动方案》提出到 2022 年，形成更加完善的长效工作机制和制度政策体系，按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，有计划持续滚动推进全市 1.02 亿平方米改造提升任务全面实施。解放碑街道大井巷片区老旧小区改造提升项目纳入十四五老旧小区改造提升规划，并作为年度重点项目纳入渝中区 2021 年建设项目计划。

## （二）项目实施内容

本项目实施范围为大井巷社区、民生路社区和临江门社区三个社区，实施内容为住宅、商业建筑的本体提档升级。为了更高效的开展工作，并且为了能够更好地协调项目的施工和方便当地居民的生活，根据大井巷社区、民生巷社区和临江门社区三个社区的行政划分，将项目分成三期。分别是“大井巷片区老旧小区改造提升项目一期”、“大井巷片区老旧小区改造提升项目二期”、“大井巷片区老旧小区改造提升项目三期”。其中：

一期工程：共 29 栋建筑，建筑面积 119564m<sup>2</sup>，包括临江门 86# 和 100#、临江门 102# 和 104#、临江门 106# 和 108#、西来寺 1# 和 2# 和 3#、大井巷 13#、大井南巷 1# 和 2#、大井南巷 3# 和 4# 和 5#、大井南巷 6# 和 7#、西来寺 30#1 单元、西来寺 30#2 单元、大井巷 8# 和 9# 和 10#、大井巷 11#、大井巷 12#、西来寺 29#、西来寺 31#、西来寺 31#附一号、民生巷 15#、民生巷 16#、民生巷 1#、邹容小广场、临江门 1#、

大井北巷 1 巷 1 单元和 2 单元、大井北巷 1 巷 3 单元和 4 单元和 5 单元、大井巷 7#1 单元和 2 单元、大井巷 7#3 单元和 4 单元、大井巷 7#5 单元和 6 单元、临江门 3 和 9#、临江门 11#、临江门 13#。

二期工程：共 6 栋建筑，建筑面积 92371.50m<sup>2</sup>，包括若瑟堂 14—19#、民生里 5#、地母亭 1#、地母亭 2#、地母亭 3#、地母亭小区居住商业街。

三期工程：共 7 栋建筑，建筑面积 162725.00m<sup>2</sup>，包括临江门 8 和 10 和 12#、临江门 14#、临江门 16#、临江门 18#、临江门 20#、临江门 22#、临江门 24#。

主要建设内容为住宅、商业建筑主体修缮，包括外立面整治、清洗，外立面雨棚拆除，防盗网开孔，建筑内部灭火器增补，厨房排烟整治，屋面防水，单元楼梯间修缮，空调移机等。

### （三）组织管理

大井巷片区老旧小区改造提升项目共包括 3 个子项目，业主单位均为重庆市渝中区人民政府解放碑街道办事处，负责各子项目前期立项、开工准备、项目管理、资金拨付等一系列工作。

### （四）资金规模及使用方向

大井巷片区老旧小区改造提升项目总投资概算 5,595.87 万元，涉及施工合同总金额约 4,213.51 万元。截至 2024 年 6 月 30 日，本项目共到位资金 3,582 万元，均为专项债资金，

截至当前节点，本项目已支付金额 3,561.95 万元。

## 二、绩效评价工作情况

### （一）绩效评价目的、范围

贯彻落实区委、区政府《关于全面实施预算绩效管理的实施方案》（渝中委发〔2020〕6号）文件精神，加强财政资金的管理与监督，充分发挥资金使用效益，总结与分析财政资金管理及运行过程中的经验与存在的不足。

大井巷片区老旧小区改造提升项目评价范围包括3个子项目，改造区域涉及大井巷社区、民生路社区和临江门社区3个社区，改造内容为住宅、商业建筑的本体提档升级。

### （二）绩效评价的原则依据、评价指标体系、评价方法

#### 1.评价原则

本次绩效评价遵循了客观公正原则，以相关法律、法规、规章以及渝中区有关文件等为依据，按照“公开、公平、公正”的原则进行。

绩效评价方法上遵循了科学规范原则，经过了规范的程序，采用定性与定量相结合的评价方法，科学、合理地进行。

绩效评价过程中遵循了依据充分原则，收集了相关文件及资料，并通过现场调研，为评价结论提供充分的依据支持。

绩效评价指标确定上遵循了相关性、重要性、系统性、经济性等原则，指标设定上直接与资金支出范围高度相关，重点选择了项目决策、项目过程、项目成本、项目产出、项目效益等工作设定评价指标，将定性指标与定量指标相结合，

系统反应财政专项资金支出所产生的效果，并充分考虑了评价指标的通俗易懂、简便易行，数据获取具有现实条件和可操作性，符合成本效益原则。

## 2.绩效评价的依据

(1)《财政部关于印发<财政支出绩效评价管理办法>的通知》(财预[2020]10号)；

(2)《财政部关于印发<预算绩效评价共性指标体系框架>的通知》(财预[2013]53号)；

(3)重庆市人民政府办公厅《关于印发重庆市财政专项资金绩效评价管理暂行办法的通知》(渝办发[2011]233号)；

(4)重庆市财政局《关于印发<重庆市财政专项资金绩效评价指标体系(试行)>的通知》(渝财绩[2019]19号)；

(5)重庆市渝中区财政局《重庆市渝中区预算绩效管理工作规程》(渝中财绩[2020]13号)；

(6)重庆市渝中区财政局《重庆市渝中区财政局关于开展2024年度预算绩效重点评价工作的通知》(渝中财绩〔2024〕3号)；

(7)《大井巷片区老旧小区改造提升项目改造提升方案》。

## 3.评价指标体系

遵循相关性、重要性、可比性以及系统性的原则，设计了绩效评价指标体系。

本次绩效评价指标体系设计如下：一级指标 6 个，分别为：决策（12 分）、过程（18 分）、成本（15 分）、产出（25 分）、效果（20 分）、满意度（10 分）；二级指标 11 个；三级指标 23 个，分别是：立项依据充分性、立项程序规范性、绩效目标合理性、绩效指标明确性、预算编制科学性、资金分配合理性、资金到位率、预算执行率、资金使用合规性、管理制度健全性、制度执行有效性、项目成本管理有效性、设计变更率、实际完成率、验收通过率、现场勘查质量合格度、完成及时率、带动片区房价或租金增长、片区人口回迁率、消除安全隐患、市容市貌档次提升、建立长效物业管理机制、社区居民满意度。详见附表：大井巷片区老旧小区改造提升项目支出绩效评价表。

根据评价得分的分值，确定相应的评价等级，满分 100 分。总分值在 90 分（含 90 分）以上的，评定为“优”；总分值在 80-89 分（含 80 分）之间的，评定为“良”；总分值在 60-79 分（含 69 分）评定为“中”；总分值在 60 分以下的评定为“差”。

#### 4. 评价方法

主要采用成本效益分析法、比较法、因素分析法、公众评判法等方法进行。

### （三）绩效评价工作过程

#### 1. 前期准备

根据初步掌握的情况，专门成立了绩效评价项目小组。

在项目正式实施前期，与解放碑街道办事处对接，了解项目的实施情况，收集、整理项目相关资料，实地查看现场。评价小组通过内部的仔细分析讨论以及向相关专家咨询的意见，对项目的情况进行梳理，确定了绩效评价关注的重点，并结合项目绩效目标，拟定绩效评价指标体系。

## 2.组织实施

本次绩效评价由渝中区财政局统一组织实施，具体实施步骤如下：

(1) 搜集并审阅资料：指导实施单位填制并准备本次评价工作需要的工程资料及财务资料，针对本次评价的工程项目，详细审阅了工程前期立项、施工全过程、招投标及资金拨付等方面方面的资料，并进行分类归集整理。

(2) 现场工作：对收集到的资料进行一一审查阅读，确定评价的重点要点，搭建评价指标体系，设计满意度调查问卷，现场勘查工程质量及发放问卷。

(3) 目标比较：对项目建设及资金使用的实际效果与预定目标比较，分析完成或未完成目标的原因并按照绩效评价标准进行评分。

(4) 形成结论：积极听取项目单位对评价结果的意见及建议，根据反馈意见修改、完善并形成最终的评价报告。

## 三、绩效评价结论

经绩效评价工作组从决策、过程、成本、产出、效益、满意度六个方面进行综合评价，大井巷片区老旧小区改造提

升项目绩效评价得分为 85.71 分，绩效评价等级为“良”。

#### 四、绩效评价指标分析

评价内容主要是项目资金的使用、管理及效益情况，具体从大井巷片区老旧小区改造提升项目的决策、过程、成本、产出、效益、满意度六个方面进行评价，现对以上六个方面分别进行结果分析：

##### 1. 决策（12 分）

决策类指标主要从项目立项、绩效目标、资金投入方面进行评价，用以反映和考核项目前期的管理情况。

###### （1）项目立项（4 分）

###### ①立项依据充分性（2 分）

大井巷片区老旧小区改造提升项目立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策，符合行业发展规划和政策要求，与部门职责范围相符，属于部门履职所需。未发现与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复的情况，得 2 分。

###### ②立项程序规范性（2 分）

本项目按照程序申请设立，业主单位前期提交了改造方案等申请资料，获得住建委及发改委审批后，纳入了年度重点项目建设计划，审批文件及材料符合相关要求。事前进行了可行性研究，对改造区域进行了必要的现场踏勘，且通过问卷调查的方式征询了社区居民的改造意愿，均符合要求，得 2 分。

## (2) 绩效目标 (4 分)

### ①绩效目标合理性 (2 分)

本项目各期均按照要求设置了项目支出绩效目标申报表，绩效目标与实际工作内容相关，项目预期产出效益和效果符合正常的业绩水平，与预算确定的项目投资额或资金量相匹配，得 2 分。

### ②绩效指标明确性 (2 分)

项目绩效目标细化分解为了具体的绩效指标，与项目目标任务数或计划数相对应，但部分绩效指标不够清晰明确，如：“完成情况 100 项”，指标名称表述不明确，不知是具体完成何种内容。综上，本项共得 1 分，扣 1 分。

## (3) 资金投入 (4 分)

### ①预算编制科学性 (2 分)

大井巷片区老旧小区改造提升项目共包括 3 期，均委托第三方机构进行了预算编制及审核，经过了科学论证，预算内容与项目内容相匹配，预算额度测算依据充分，预算确定的项目投资额或资金量与工作任务相匹配，预算编制科学合理，得 2 分。

### ②资金分配合理性 (2 分)

本项目有预算编制报告，预算金额均根据改造实施内容工程量及工程造价进行测算，依据充分，额度合理，与项目改造区域实际相适应，符合要求，得 2 分。

综上所述，项目决策指标执行较好，指标分值 12 分，

得 11 分，扣 1 分。扣分主要原因为：部分绩效指标设置不规范，绩效指标不够清晰明确。

## 2. 过程（18 分）

过程指标主要从资金管理、组织实施方面进行评价，用以反映和考核项目管理制度执行的有效情况。

### （1）资金管理（14 分）

#### ① 资金到位率（2 分）

截至 2024 年 6 月 30 日，本项目共到位资金 35,822,250.78 元，截至当前节点，本项目已支付金额 35,619,464.26 元，实际到位资金大于当前时点需支付资金总额，资金到位率大于 100%，得 2 分。

#### ② 预算执行率（4 分）

截至 2024 年 6 月 30 日，本项目实际到位资金 35,822,250.78 元元，实际支付金额 35,619,464.26 元，预算执行率为 99.43%，扣 0.23 分。

#### ③ 资金使用合规性（8 分）

项目资金使用符合国家财经法规和财务管理制度以及专项资金管理办法的规定，收支独立核算，得 2 分；

根据资金拨付申请表及拨款凭证，拨付有完整的审批程序和手续，得 2 分；

使用本项目资金 1,199.60 万元用于支付“罗汉寺本体”项目工程款，不符合项目预算批复及合同规定的用途，扣 2 分；

占用“罗汉寺本体及配套”、“沧白路2期”资金963.83万元用于支付本项目支出，扣2分。

综上，本项共得4分，扣4分。

## (2) 组织实施(4分)

### ①管理制度健全性(2分)

本项目财务制度依据《中央预算内投资保障性安居工程暂行办法》、《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》、《重庆市渝中区住房和城市建设委员会关于专项债券项目资金拨付使用管理工作制度（试行）》及街道内控制度中的《收支管理制度》执行；

项目管理制度依据《关于印发重庆市主城区老旧小区改造提升实施方案的通知》（渝建〔2019〕360号）、《渝中区老旧小区改造提升实施方案》（渝中住建[2020]12号）及《重庆市渝中区区级投资项目管理办法》的相关规定来执行；财务管理制度及项目管理制度均合法、合规、完整，得2分。

### ②制度执行有效性(2分)

检查发现，制度执行方面存在施工许可证后补情况，扣1分，得1分。

综上所述，项目过程指标执行一般，指标分值18分，得12.77分，扣5.23分。扣分主要原因为：项目资金使用不合规、工程管理不规范等。

## 3.成本(15分)

成本指标主要从经济成本方面进行评价，用以反映和考

核项目管理实施成本的情况。

(1) 经济成本 (15 分)

①项目成本管理有效性 (5 分)

大井巷片区老旧小区改造提升项目从前期方案设计、预算编制及审核、招投标、合同签订、工程变更、资金拨付、工程款支付等各个环节均按照要求做好了造价控制，未发现存在浪费人力物力情况，业主单位制定了《解放碑街道办事处建设项目管理制度》，有控制工程变更及成本管控的措施，得 5 分。

②设计变更率 (10 分)

大井巷一期设计变更率为 1.81%、大井巷二期设计变更率为 12.39%、大井巷三期设计变更率为 3.77%，根据公式打分，本项共得 6.67 分，扣 3.33 分。

4. 产出 (25 分)

产出情况主要从实际完成率等绩效目标的完成情况进行评价。主要评价项目完成的实际数量与目标计划数的比率，用以反映和考核项目产出目标的实现程度。

(1) 产出数量—实际完成率 (5 分)

本项目实际实施子项目共 3 个，现均已完工，实际完成内容与验收报告或监理报告要求的建设内容一致，实际完成率为 100%，得 5 分。

(2) 产出质量指标 (10 分)

①验收通过率 (5 分)

本项目实际实施子项目共 3 个，均已完工验收，得 5 分。

### ②现场勘查质量合格度（5 分）

经评价人员实地踏勘，未发现完工项目存在质量不合格之处，得 5 分。

### （3）时效指标—完成及时率（10 分）

大井巷一期延期完工，超期 188 天，完成及时率为 151.51%。大井巷二期、三期均按时完工，根据公式打分，本项共得 6.67 分，扣 3.33 分。

综上所述，项目产出指标完成较好，指标分值 25 分，得 21.67 分，扣 3.33 分。扣分主要原因为：个别子项目存在延期。

## 5. 效益（20 分）

效果指标主要从经济效益、社会效益、可持续影响等方面进行评价。

### （1）经济效益（4 分）

#### ①带动片区房价或租金增长（4 分）

评价人员通过查询房屋交易相关网站，发现大井巷片区近 3 年房价受大环境影响，无明显增长，租金水平有小幅增长，现场走访了解到，改造实施后，小区入住率有所提高，故综合考虑，本项得 3 分，扣 1 分。

### （2）社会效益（12 分）

#### ①片区人口回迁率（4 分）

根据社区提供数据，大井巷片区常住人口回迁率大于100%，本项得4分。

### ②消除安全隐患（4分）

大井巷片区存在栏杆扶手老化、可燃雨棚、违章搭建较多、管道线缆裸露杂乱等引发的安全隐患问题，本次通过改造消除了以上存在的安全隐患，效果明显，得4分。

### ③市容市貌档次提升（4分）

通过现场走访居民反映及问卷调查结果显示，改造项目实施后，小区内改变了以往陈旧、脏乱的现象，整体变得整洁有序，市容市貌档次明显提升，得4分。

### （3）可持续影响（4分）

#### ①建立长效物业管理机制（4分）

本项目验收结束后，均建立起了相应的物业管理机制，制定了相关了人工职责分工、后期管护考核等制度，主体明确，责任落实到位，得4分。

综上所述，项目效益指标完成较好，指标分值20分，得19分，扣1分。扣分主要原因为：片区内房价或租金增长不明显。

## 6.满意度（10分）

满意度指标主要是从大井巷片区老旧小区改造提升项目涉及居民对社区改造后整体呈现效果的满意度方面进行评价。问卷内容主要征询居民对改造内容工程质量、改造完成后整体效果、提升居住条件、改善生活环境、消除安全隐

患等方面的满意度。本次采用线上线下相结合的方式，线下共实地调查收回问卷 30 份，线上共收到问卷 180 份。根据问卷调查结果显示，社区居民对老旧小区改造提升项目的综合满意度为 89.6%，根据公式计算，本项共得 9.6 分，扣 0.4 分。

根据问卷调查结果，社区居民对片区改造后的使用效果整体满意度较高，同时提出如下建议：规划增加停车位、增加绿化面积、增设公共区域内座椅及休憩场所、加强后期管护清洁。

## 五、存在的主要问题及建议

### （一）绩效指标值设置不合理

部分绩效指标设置不规范，绩效指标不够清晰明确。如“完成情况 100 项”指标，不应作为时效指标考核，且该指标名称表述不明确，不知是具体完成何种内容。

建议：严格按照绩效目标申报表编制要求规范设置绩效，此外指标设置上应遵循指向明确、细化量化、合理可行、相应匹配的原则，选取最具代表性的核心指标去考核，提高绩效目标的科学性、可执行性和可考核性，及时发挥绩效管理作用。

### （二）部分项目工程存在延期

大井巷一期延期完工，超期 188 天，完成及时率为 151.51%。

建议：加强建设项目建设管理，提高项目策划等前期工作质

量，科学确定并严格执行合理建设工期，动态监测可能影响施工进度的因素并及时做好预案。

### （三）项目管理不规范

项目建设程序不规范，存在施工许可证后补情况。

建议：严格遵守建设法规和许可证办理的规定，在开工前半个月内及时办理施工许可证。