绩效评价报告

委托单位名称：昆明市官渡区财政局（章）

评价机构名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所（章）

项目名称：昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目专项经费

报告编号：众环云综字(2023)00733号

项目评价起止时间：2023年8月25日至2023年10月31日

评价报告出具时间：2023年10月31日

评价分值： 89.65 **评价等级：** 良

概 要 表

金额单位：万元

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目专项经费</td><td>开展评价年度</td><td colspan="2">2023年</td></tr>
<tr><td>评价类型</td><td colspan="3">项目支出绩效评价</td><td>财政局部门（单位）预算管理科室</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>预算部门（单位）</td><td colspan="3">昆明市官渡区住房和城乡建设局</td><td>联系人及联系方式</td><td colspan="2">马玉蓉
15198768702</td></tr>
<tr><td>评价机构</td><td colspan="3">中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所</td><td>项目负责人及联系方式</td><td colspan="2">肖勇
13888062307</td></tr>
<tr><td>自评方式</td><td colspan="2">部门分级自评</td><td>自评分值</td><td>100</td><td>自评等级</td><td>优</td></tr>
<tr><td>评价方式</td><td colspan="2">财政评价</td><td>评价分值</td><td>89.65</td><td>评价等级</td><td>良</td></tr>
<tr><td>子项目数</td><td colspan="2">1</td><td>抽查子项目数</td><td>1</td><td>占比（%）</td><td>100.00%</td></tr>
<tr><td>项目类数</td><td colspan="2">1</td><td>抽查类数</td><td>1</td><td>占比（%）</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">资金情况</td><td>合计</td><td>中央资金</td><td>省级资金</td><td>州（市）资金</td><td>县（市、区）资金</td><td>其他资金</td></tr>
<tr><td>19,144.00</td><td>4,734.00</td><td>600.00</td><td></td><td>210.00</td><td>13,600.00</td></tr>
<tr><td>抽查资金</td><td colspan="2">19,144.00</td><td>抽查资金占比（%）</td><td colspan="2">100.00%</td></tr>
<tr><td>有效问卷数</td><td colspan="2">100</td><td>达到满意以上份数</td><td>98</td><td>占比（%）</td><td>98.00%</td></tr>
</table>

目 录

摘要 1
一、基本情况 1
（一）项目概况 1
（二）绩效目标设立情况 8
（三）项目组织管理情况 10
二、绩效评价工作开展情况 11
（一）绩效评价目的、对象和范围 11
（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 12
（三）绩效评价工作过程 17
三、绩效评价结论 19
（一）绩效评价综合结论 19
（二）绩效目标实现情况 21
四、绩效评价情况分析 23
（一）决策情况分析 23
（二）过程情况分析 26
（三）产出情况分析 28
（四）效益情况分析 30
五、存在困难、问题及原因分析 33
（一）绩效管理质量欠佳，自评工作待加强 33
（二）预期收益可实现程度低，到期还本付息资金缺口大 33
（三）项目高度依赖专债资金，部分资金使用规范性欠佳 34
（四）项目过程管理不规范 35
（五）后续维护管理长效机制未建立，影响项目效果长效发挥 ..35
六、建议 35
（一）强化项目绩效管理，注重评价结果应用 35

（二）定期跟踪评估偿债风险，逐步落实各项偿债收入 35
（三）规范使用专项资金，积极筹措专项债券以外其他资金 ... 36
（四）加强项目管理，提高项目监管执行力度 37
（五）落实后续维护管理长效机制，加强建后管养 37
七、其它需说明的情况 37

摘 要

受昆明市官渡区财政局委托，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所于 2023 年 9 月至 2023 年 10 月对昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目（以下简称“本项目”）开展绩效评价，评价情况如下：

一、基本情况

为深入贯彻中央城市工作会议和云南省城市工作暨城乡人居环境提升行动推进会精神，扎实有序推进“十四五”期间城镇老旧小区改造工作，昆明市官渡区实施 2022 年老旧小区提升改造项目，计划通过老旧小区改造，补齐基础设施配套短板，增强公共服务功能，加强社区管理，切实改善居民生产生活环境。

项目批复总投资 27,364.12 万元，资金来源包括财政资金 13,764.12 万元，政府专项债券 13,600 万元。目前，项目已建设完成，已投入使用。截至 2022 年 12 月 31 日，财政资金到位 5,544 万元，用于工程项目的前期费用支付和工程建设进度款支付；政府专项债券 13,600 万元已到位，用于支付工程项目建设进度款。各资金到位率分别为 39.36%和 100%。

二、绩效评价结论

昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目专项资金绩效评价得分 89.65 分，得分率 89.65%，评价等级为“良”。

评价认为，本项目是昆明市官渡区贯彻落实国家、省政府、昆明市政府关于老旧小区改造任务的重要举措，通过项目的实施，可以有效改善市区面貌，提高城市品位逐步解决城市发展不平衡、不充分的问题，提高居民生活质量，改善居民生活环境，提高人民群众的获得感、幸福感和安全感。但项目实施仍存在绩效管理质量欠佳，自评工作待加强；预期收益可实现程度低，到期还本付息资金缺口大；项目高度依赖专债资金，部分资金使用规范性欠佳；项目过程管理不规范；后续维护管理长效机制未建立，影响项目效果长效发挥等问题。

三、发现的主要问题

（一）绩效管理质量欠佳，自评工作待加强

绩效自评工作执行不到位，部分数据不客观。项目单位自评得分 100 分，实地评价发现，项目产出和效果均存在一定问题，自评报告未反映项目的客观实际情况，自评得分 100 分不客观。

（二）预期收益可实现程度低，到期还本付息资金缺口大

项目《实施方案》中专项债券还本付息的多项预期收入可实现程度低。经现场实地了解，目前改造小区民众对物业费和停车费缴纳意愿低，项目无法取得收益，不能够覆盖专项债券资金本息的偿还需求，到期还本付息资金缺口大，依靠财政资金偿还利息。

2022 年 7 月，专项债资金 13,600 万元全部到位，债券期限

10 年，债券利率 2.94%。2022 至 2032 年共需偿还本息 17,598.40 万元。根据项目《实施方案》和财务评价报告的测算，在债券存续期内项目预期形成收入 36,059.71 万元，扣除管理成本和相关税金外，最终可用于偿还专项债券资金预计为 26,887.57 万元，能够覆盖债券本息偿还的需求。经实地评价和资料分析，项目建设已完成，但项目物业费、停车费收入暂未收取，预期收益难以实现。

（三）项目高度依赖专债资金，部分资金使用规范性欠佳

一是项目高度依赖专项债券资金开展建设，其他资金到位率低。根据《实施方案》，项目调整后总投资 27,683.72 万元，其中：由财政预算安排出资 14,083.72 万元（占比 50.87%），政府专项债券 13,600 万元（占比 49.13%）。截至 2022 年 12 月 31 日，项目累计到位资金 19,144 万元，其中：专项债券资金 13,600 万元，财政预算安排资金 5,544 万元（中央资金 4,734 万元、省级资金 600 万元、区级资金 210 万元），资金到位率分别为 100%和 39.36%。项目实际形成支出 16,923.58 万元。支出总金额中，专项债券资金占总支出比 70.79%。

二是部分专项资金使用不规范性。根据《云南省财政厅关于下达 2022 年城镇保障性安居工程省级补助资金的通知》（云财综〔2022〕48 号）云南省财政厅下达 2022 年城镇保障性安居工程省级补助资金 600 万元，通知中明确描述：“县（市、区）财政部门收到补助资金

后，应当实行专项管理、分账核算，按照规定统筹用于2022年城市棚户区改造、公租房筹集、老旧小区改造项目”，经现场查看财务明细账发现该笔资金均用于了官渡区2021年老旧小区改造项目。

（四）项目过程管理不规范

工程未及时完成工程结算。截至2023年10月，本项目已完成部门联合验收，但工程结算资料还未提交，工程结算还未完成。

（五）后续维护管理长效机制未建立，影响项目效果长效发挥

政府部门未有建立改造后维护管理长效机制，小区后续管理不到位。当前老旧小区由住建局改造完成后，小区后续管理不到位，造成小区绿化管理缺失，非机动车随意停放，部分配套设施缺乏监管维护等问题。

四、建议

（一）强化项目绩效管理，注重评价结果应用

一是规范预算编制，合理配置财政资金；加强对申报的项目进行合理性审核，做好项目的初审工作；制定内控管理制度，强化项目预算执行过程中的监督机制，提高预算执行率。

二是按要求做好绩效自评工作，开展绩效评价结果应用。财政专项资金使用严格对照绩效目标安排资金，开展绩效自评，财政绩效重点评价相结合的模式，规范资金使用效益，并及时反馈评价结果，提高预算绩效管理的严肃性。

（二）定期跟踪评估偿债风险，逐步落实各项偿债收入

建立项目月度、季度债券偿还风险的分析和评估机制，定期开展项目的自评价工作，跟踪债券资金收入的可实现性、稳定性和及时性，按照专项债券资金绩效管理办法的要求，建立目标管理和项目全过程跟踪监控，形成专项债券资金“借、用、管、还”的管理机制，防范出现增加地方债务的风险。按照专项债券绩效管理的要求，应对项目建设进度、运行管理和收入可实现程度进行跟踪，对项目《实施方案》测算项目收入应结合项目实施情况，逐步落实各项收益来源。

（三）规范使用专项资金，积极筹措专项债券以外其他资金

一是加强专项资金监管。严格执行各项文件对专项资金的使用规定，做到专款专用，昆明市官渡区住房和城乡建设局要加强专项资金管理，强化资金进度监管，确保资金支付进度与项目进度相匹配。

二是明确改造资金配比，扩宽筹资渠道。科学确定资金分担比例情况，积极整合各类社会资源，扩宽筹资渠道，例如：利用特许经营、投资补助等方式吸引民间资本参与老旧小区改造项目；增强居民主人翁意识，提高居民参与度，通过居民自筹捐资、房屋维修基金、小区公共收入等渠道筹集；鼓励以企业投资、捐资冠名等方式吸引社会力量捐资或捐赠文体设施等。进一步解决老旧小区改造资金需求，强化老旧小区改造内容及深度，进一步提高老旧小区居民居住条件，增强群众获得感、幸福感和安全感。

（四）加强项目管理，提高工程结算进度

及时提交工程结算资料，认真做好工程结算工作，加快工程结算进度，为工程决算审核做好准备，全面真实、完整反映项目建设和投资完成情况，并以此作为工程款支付，及时办理资产移交依据。

（五）落实后续维护管理长效机制，加强建后管养

老旧小区改造不仅要改造好，更需要做好后期的管养工作，一方面各实施单位可结合小区规模、管理现状、居民承受能力、区域改造规模等情况，实现物业管理服务全覆盖，并制定相应的管养制度以规范物业管理行为，同时也可以加强政策的支持，以保证物业服务良性运转，提供有效服务；另一方面社区应加强对居民共同维护意识，可协助小区成立小区业主委员会，制定小区管理规约及居民议事规则，增强居民购买服务的意识，最大可能引进物业公司，对小区物业进行有效管理。

五、其他说明

无。

昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目专项资金绩效评价报告

根据《中共昆明市官渡区委 昆明市官渡区人民政府印发〈关于全面强化官渡区预算绩效管理的实施方案〉的通知》（官发〔2021〕11 号）、《昆明市官渡区财政局关于修订〈官渡区本级部门预算绩效自评管理暂行办法〉的通知》（官财字〔2021〕32 号）等有关规定，依据《昆明市官渡区财政局关于开展官渡区 2023 年重点绩效评价工作的通知》（官财字〔2023〕159 号），中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所接受昆明市官渡区财政局委托，于 2023 年 9 月至 10 月对昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目专项资金开展绩效评价。现将评价情况报告如下：

一、基本情况

（一）项目概况

1.项目设立及背景

为深入贯彻落实《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50 号）和《云南省人民政府办公厅关于印发云南省高质量推进城镇老旧小区和城中村改造升级若干政策措施的通知》（云政办发〔2022〕6 号）要求，扎实有序推进云南省“十四五”期间城镇老旧小区改造工作。

昆明市官渡区政府深入贯彻中央城市工作会议和云南省城市工作暨城乡人居环境提升行动推进会精神，组织实施 2022 年老旧小区提升改造项目，计划通过老旧小区改造，补齐基础设施配套短板，增强公共服务功能，加强社区管理，引入专业物业服务企业，为居民营造绿色舒心的居住环境，切实改善居民生产生活环境，实现“干净、宜居、平安、有序”的小区居住环境。

项目批复总投资 27,364.12 万元，资金来源包括财政资金 13,764.12 万元，政府专项债券 13,600 万元。目前，项目已建设完成，已投入使用。截至 2022 年 12 月 31 日，财政资金到位 5,544 万元，用于工程项目的前期费用支付和工程建设进度款支付；政府专项债券 13,600 万元已到位，用于支付工程项目建设进度款。各资金到位率分别为 39.36%和 100%。

2022 年 6 月底，经省发改委、省财政厅审批，昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目获批专项债券资金 13,600 万元，列入 2022 年云南省市政基础设施专项债券（二期）——2022 年云南省政府专项债券（十三期），债券于 2022 年 06 月 28 日发行成功，债券期限 10 年，债券年利率 2.94%。

2.建设目标

老旧小区提升改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老旧小区居民的生活难题，改善老旧小区群众的生活状况，是我国实现全面建成小康社会的要求。项

目建设符合《官渡区“十四五”期间老旧小区改造总体方案》的要求，有利于提高官渡区城市形象设计和管理。

根据批复的《关于昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目可行性研究报告的批复》，项目的实施，可以有效改善市区面貌，提高城市品位逐步解决城市发展不平衡、不充分的问题，提高居民生活质量，改善居民生活环境，提高人民群众的获得感、幸福感和安全感，对构建和谐社会，改善民生，促进经济社会协调可持续发展具有积极意义。

3.项目建设内容及规模

根据《昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目专项债券实施方案》（以下简称“《实施方案》”），建设内容是本次整治范围建筑面积约 100.365 万 m²，共涉及 4 个街道，115 个小区、351 栋，11472 户住户。具体改造内容包括：小区内部道路 6.9 万平方米，防水排涝雨污水管 144.75 千米（建筑立面雨污水管 12,705 千米，地下雨污分流管网 17.70 千米），养老抚幼设施 2,449 平方米，景观绿化改造 10.6 万平方米，屋顶防水改造 13.71 万平方米，对小区房屋建筑立面、附属设施进行统一提升改造等。其中道路建设中包含改造路面停车位共计 1,147 个（其中包含机动车停车充电车位 115 个），改造非机动车充电桩 5,736 个。

4.项目投资及收益来源

（1）项目投资批复情况

根据昆明市官渡区发展和改革局以《关于昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目可行性研究报告的批复》（官发改审批〔2021〕45 号），批复项目总投资 27,364.12 万元。

根据专项债券资金《实施方案》，项目取得政府专项债券资金后，在发改局批复项目总投资的基础上，调整增加债券发行费用 13.60 万元，调整增加建设期利息 306 万元，项目总投资调整后为 27,683.72 万元。

（2）项目收益来源

根据《实施方案》和《昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目专项债券财务评价报告》（以下简称“《财务评价报告》”），项目建成后的收益来源主要包括物业管理费收入、机动车停车费收入、机动车充电收入非机动车停放收入。

5.专项债还本付息计划

根据《实施方案》以及专项债券信息网披露的债券利息，专项债券采用按半年支付利息、到期一次性还本的方式，共需偿还本息 17,598.40 万元。即 2022 年至 2031 年，按照 2.94%的融资利率每年偿还 399.84 万元利息，2032 年偿还利息和本金共计 17,598.40 万元。还本付息情况见表 1：

表 1：专项债券还本付息情况表

年度/内容	新增本金	偿还本金	偿还利息	融资利率	小计
合计	13,600	13,600	3,998.40	-	17,598.40
2022	13,600		399.84	2.94%	399.84
2023			399.84	2.94%	399.84
2024			399.84	2.94%	399.84
2025			399.84	2.94%	399.84
2026			399.84	2.94%	399.84
2027			399.84	2.94%	399.84
2028			399.84	2.94%	399.84
2029			399.84	2.94%	399.84
2030			399.84	2.94%	399.84
2031			399.84	2.94%	399.84
2032		13,600		2.94%	13,600

6.资金到位及使用情况

（1）资金到位情况

根据《实施方案》，项目调整后总投资 27,683.72 万元，其中：财政预算安排出资 14,083.72 万元（占比 50.87%），政府专项债券 13,600 万元（占比 49.13%）。截至 2022 年 12 月 31 日，项目累计到位资金 19,144 万元，其中：专项债券资金 13,600 万元，财政预算安排资金 5,544 万元（中央资金 4,734 万元、省级

资金 600 万元、区级资金 210 万元），资金到位率分别为 100%和 39.36%。资金筹措计划和到位情况详见表 2：

表 2：资金筹措计划和到位情况表

资金来源	资金筹措计划		实际到位情况	
	合计	2022 年	合计	2022 年
财政预算安排	14,083.72	14,083.72	5,544	5,544
专项债券	13,600	13,600	13,600	13,600
合计	**27,683.72**	**27,683.72**	**19,144**	**19,144**

①财政资金到位情况

根据《实施方案》，财政预算资金按项目建设进度匹配安排，计划 2022 年到位 14,083.72 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，2022 年实际到位 5,544 万元，其中：中央资金 4,734 万元、省级资金 600 万元、区级资金 210 万元。

②专项债券批复及资金到位情况

昆明市官渡区住房和城乡建设局报送了《昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目专项债券实施方案》《昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目专项债券财务评价报告》和《昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目法律意见书》（以下简称“法律意见书”），申请地方政府专项债券资金 13,600 万元。

项目专项债券资金列入 2022 年云南省市政基础设施专项债券（二期）——2022 年云南省政府专项债券（十三期）。2022 年 7 月 13,600 万元专项债券资金已全部到位，债券期限 10 年，债券利率为 2.92%。2022 至 2032 年，每年需要偿还 399.84 万元债券利息，2032 年偿还债券本金 13,600 万元。到位的专项债券资金计划 2022 年全部使用完毕。

（2）资金使用情况

截至 2022 年 12 月 31 日，项目累计使用资金 16,923.58 万元，其中：财政资金已使用 4,944 万元，包括中央资金 4,734 万元 2022 年用于支付项目工程进度款 4,734 万元，区级资金 210 万元 2022 年用于支付项目工程待摊费用（设计费、监理费、造价咨询费）210 万元，省级资金 600 万元未使用至本项目被用于官渡区 2021 年老旧小区提升改造项目；专项债券资金 13,600 万元已使用 11,979.58 万元，2022 年用于支付工程进度款 11,979.58 万元，资金使用率 88.08%。资金使用情况详见表 3：

表 3：资金使用明细表

资金来源	到位资金	资金使用情况			备注
		工程款	前期待摊费用	小计	
专项债券	13,600	11,979.58		11,979.58	
财政资金	5,544	4,734	210	4,944	
其中：中央资金	4,734	4,734		4,734	
省级资金	600				被用于官渡区 2021 年老旧小区提升改造项目
区级资金	210		210	210	
合计	**55,654.81**	**16,713.58**	**210**	**16,923.58**	

（二）绩效目标设立情况

1. 申报的绩效目标和绩效指标情况

本项目为地方政府专项债券资金支持项目，2022 年，在项目申报第二批专项债券资金时，按照要求提供了《财务评价报告》

《法律意见书》和《实施方案》，同时昆明市官渡区住房和城乡建设局根据 2021 年《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）的要求，编制了本项目绩效目标和绩效指标，项目的绩效目标为：通过老旧小区的排水、消防、道路等基础设施及配套设施等改造建设，全面提升城市功能、居住功能、辐射带动功能，从而实现提高居民生活质量，改善居民生活环境的目标。绩效指标为：4 个产出指标（数量、质量、时效、成本）、3 个效益指标（经济、社会、可持续影响）、1 个满意度指标（服务对象满意度）。详见附件 1-1 预算批复（申报）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

评价工作组根据被评价单位前期资料收集和项目开展调查情况，结合单位项目开展的核心工作目标及工作内容，参考《云南省财政厅关于印发〈云南省项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（云财绩〔2020〕11 号）和地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的要求对产出和效果方面进行了审慎地调查和分析，针对项目开展的关键工作目标和评价内容进行了重新设定，调整后具体产出和效果绩效目标如下：

年度总目标：通过老旧小区的排水、消防、道路等基础设施及配套设施等改造建设，全面提升城市功能、居住功能、辐射带动功能，从而实现提高居民生活质量，改善居民生活环境的目标。

优化后的绩效评价指标详见 H1.附件 1-2：昆明市官渡区 2022

年老旧小区提升改造项目专项资金绩效评价绩效目标表。

（三）项目组织管理情况

根据专项债券资金和项目管理需求，本项目由昆明市官渡区住房和城乡建设局负责管理和实施。具体管理方和职责包括：

1.项目申报和审批管理

昆明市官渡区住房和城乡建设局根据国家及云南省宏观政策、官渡区2022年老旧小区提升改造项目中需要债券资金支持且满足债券发行条件与要求，积极组织昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目的申报与储备，由昆明市官渡区发展和改革局与昆明市官渡区财政局根据当地财政规划、预算安排等因素对申报项目进行筛选，同时准备项目批复、可行性研究报告、实施方案等相关支撑材料。

云南省财政结合中期财政规划、预算安排、债务限额、债务风险、地方财力承受可能等因素，对项目开展分年度筛选审核与排序，及时剔除不符合规定的项目，并根据项目实现融资与收益平衡的时限提出发行期限建议，在债券资金需求集中申报时按需上报。同时，会同省发展改革委建立专项债券联合评审机制，省财政厅对专项债券项目“一案两书”（专项债券项目实施方案、财务评价报告和法律意见书）是否符合发行条件进行审核，省发改委负责审核专项债券项目成熟度和重要性。

2.项目建设管理

昆明市官渡区住房和城乡建设局是项目实施的主要管理部门，负责对项目的建设内容、进度和资金的使用等，并在建设阶段对每笔资金的支出进行监控。针对项目资金的支出，由项目公司提交专项资金使用申请，并填写《昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目专项资金付款审批单》，昆明市官渡区住房和城乡建设局进行审批。

项目的投资建设主体为昆明市官渡区住房和城乡建设局。根据2022年1月27日昆明市官渡区住房和城乡建设局和中科三正建设集团有限公司签订的《昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目代建管理服务合同文件》，本项目实行代建制，由中科三正建设集团有限公司负责本项目的建设管理工作。

3.项目运营管理

根据《昆明市官渡区人民政府办公室关于老旧小区引入物业服务企业提升居住环境工作实施方案》，由区国投公司负责，结合老旧小区整体资源情况，组建区属国有物业公司，加快老旧小区引入物业服务企业并提升物业服务质量。

本项目的投资回报来源包括但不限于物业管理费、机动车停车费、机动车充电、非机动车停放等经营性项目取得的项目收益。

二、绩效评价工作开展情况

（一）绩效评价目的、对象和范围

1.绩效评价的目的

通过对昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目的建设管理情况进行评价、分析，全面了解项目建设及专项债券管理是否规范；通过对项目建设进度、项目管理、专项债券申报情况进行评价，分析昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目的管理规范性、债券资金公益性分析、债券资金风险管控等情况，了解各类资金筹集及到位情况，了解官渡区2022年老旧小区提升改造在促进官渡区城市形象、改善官渡区居民生活环境等方面发挥的作用。评价项目是否可持续，项目主管单位对债券资金风险防控的管理程度等方面的内容。在此基础上，总结经验，查找不足，为同类项目在以后年度的开展提供可行性参考建议。

2.评价对象

评价对象为：项目主管单位昆明市官渡区住房和城乡建设局和代建单位中科三正建设集团有限公司。

3.评价范围

评价范围为：昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目专项资金包含中央资金4,734万元、省级资金600万元、区级资金210万元和地方政府专项债券资金13,600万元。

（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

本次绩效评价遵循以下基本原则：

（1）科学公正。绩效评价采用定量与定性结合的方法，综合应用抽样调查、比较法、因素分析、公众评判、专家评议等方式，按照规范的程序，对项目绩效进行客观、公正的反映。

（2）统筹兼顾。按照“谁支出、谁自评”的原则，在项目单位自评的基础上开展第三方评价。

（3）激励约束。绩效评价结果与预算安排、政策调整、改进管理实质性挂钩，体现奖优罚劣和激励相容导向，有效要安排、低效要压减、无效要问责。

（4）公开透明。绩效评价结果依法依规公开，并自觉接受社会监督。

2.评价指标体系

本次绩效评价的总体思路是在项目单位自评的基础上进行评价，评价的是整个项目的绩效，而非某抽样点的绩效。鉴于时间要求和具体项目的可操作性，综合考虑采取全面和重点相结合的方式。根据项目重要性、相关性、可比性、经济性、系统性原则，结合财政支出项目绩效评价的相关要求设立相应的指标，并分配相应的权重（分值）。本项目评价指标拟设置 4 个一级指标（决策、过程、产出、效益）；13 个二级指标（项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、项目管理、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、社会效益、生态效益、可持续影响、满意度）；29 个三级指标，每个指标中根据数据源的不同分别确定评分层级。

（1）绩效评价指标分值权重

本项目绩效评价以 100 分计，设“决策、过程、产出、效益”四个一级指标，分别占权重为：“15%、20%、35%、30%”。设 13 个二级指标，29 个三级指标，具体详见 H2.附件 2：昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目专项资金绩效评价指标体系及评分表。

（2）指标解释

绩效评价指标体系以项目管理流程所包含的“决策—过程—产出—效益”环节为依据，将绩效评价指标划分为决策、过程、产出、效益四个方面作为一级指标，对昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目专项资金进行全面绩效评价。

“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 3 个二级指标细化为 6 个三级指标。主要考核项目立项依据充分性、前期工作规范性、绩效目标合理性、绩效指标明确性、项目投融资预算合理性、债券资金投入的合理性等情况。

“过程”指标由“资金管理、项目管理”2 个二级指标构成，同时将 2 个二级指标分解为 5 个三级指标。主要考核项目资金到位及使用情况、债券资金使用合规性、内控管理制度健全性、制度执行合理规范性、绩效监控及自评复核开展情况。

“产出”指标分解为 4 个二级指标和 11 个三级评分指标。主

要综合考核老旧小区改造个数、改造居民户数、改造楼栋数、改造住宅建筑面积、投资完成率、安全生产达标率、工程质量达标率、项目开工及时性、项目实施进度、投资成本控制的有效性、实施变化情况对专债偿还的影响程度。

“效益”指标由“社会效益、生态效益、可持续影响、满意度”4 个二级指标构成，同时细化为 7 个三级指标。

3. 评价方法

本次绩效评价采取评价组评价（含资料核查和现场评价）、专家组会审、征求被评价部门意见、出具正式评价报告的程序开展评价工作。主要采用成效分析法、比较法、实地调查法、专家评议法、公众评判法等评价方法。

（1）成效分析法

通过对项目立项情况、资金使用情况、项目实施管理情况、项目绩效表现情况进行评价，项目预期目标是否实现、项目管理是否规范、资金的使用是否有效，检验资金支出效果，分析存在问题及原因，及时总结经验，改进管理措施，不断增强和落实绩效管理责任，完善工作机制，有效提高资金管理水平和使用效益。

（2）比较法

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、质量的完成情况和效益实现程度，分析项目实施产生的社会效益、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。

（3）实地调查法

在现场采用收集资料、填报数据、研究案卷、统计服务成果、查验数据、召开座谈会、问卷调查等方式进行实地调查取证。根据考核内容和项目目标设置绩效评价指标体系、设计基础数据采集表，拟定资料清单和实地调研清单向调查地有关部门和人员现场收集项目资料或进行现场访谈。

（4）专家评议法

本项目聘请建筑类行业专家、绩效评价专家组成专家组，帮助绩效评价工作组找准项目的评价重点、难点并进行深入、透彻地分析研究，研究解决难题的办法，设置科学、合理的指标体系。在实地评价过程中聘请律师事务所，对项目前期申报情况的合规性提供专业意见，给予专项债券支出的合规性、合法性评价方面的帮助。

（5）公众评判法

通过现场调查与座谈、发放问卷等方式，对辖区居民进行调查，尤其对改造范围内小区居民作为主要调查对象，了解受益人群对项目实施的满意程度，根据有效问卷分析受益群体满意度。问卷设计的问题与项目紧密相关且简单、清晰明了，通过问卷调查采集受益对象对项目实施情况和实施效益的意见和建议，为项目实施产生的社会效益、满意度等提供定性与定量评价的基础。

本次评价采用线上结合实地访问方式发放问卷，拟回收有效问卷不低于 100 份。

4. 绩效评价等级

本次绩效评价采用百分制，各级指标依据其指标权重确定分值，最终得分由各级评价指标得分加总形成。根据最终得分将评价等级分为：优（得分≥90 分）；良（80 分≤得分＜90 分）；中（60≤得分＜80 分）；差（得分＜60 分）。

5. 绩效评价抽样

该项目位于昆明市官渡区太和街道、金马街道、关上街道、吴井街道的部分老旧小区。由于项目实施地点和区域集中，本次实地评价将全面覆盖改造涉及小区居民、建设方等，对项目实施相关方实地评价范围全覆盖。

（三）绩效评价工作过程

1. 实施方案编制

在受托对项目开展绩效评价后，评价工作组及时与昆明市官渡区财政局、昆明市官渡区住房和城乡建设局等主管部门和项目单位进行沟通，了解项目的基本情况，包括项目实施背景、计划实施内容、预算安排情况、组织实施流程、资金拨付流程等，并收集相关文件资料。根据昆明市官渡区财政局的要求，结合本项目特点，形成项目评价的总体思路，结合项目计划实施内容，形成项目绩效评价指标体系和方案。

2. 数据填报和采集

评价工作组就所需采集的数据与项目实施单位进行沟通，并赴现场收集项目资金使用情况、目标完成情况、项目管理制度与执行情况及效果实现情况等相关资料，所有数据经核实后汇总，详见附件 4。

3. 社会调查

根据评价工作要求，结合本项目的特点，本次评价拟定了项目主管单位、实施单位、建设单位为调查对象的调查问卷，并对本项目涉及的调研问题清单。根据本项目区域位置，选取了主管单位、实施单位、建设单位以及受益人群发放调查问卷。本项目共发放问卷 100 份，均为有效问卷。

4. 综合分析评价及报告撰写

（1）数据整理

评价工作组在评价实施过程中，采用合理的方法对收集的基础资料进行分类整理、核实和全面分析，要求被评价单位对缺失的资料及时补充，对存在疑问的重要基础数据资料进行解释说明。同时利用各种公开的统计数据，如政府部门政务公开信息、统计或研究机构的各类数据库及研究成果等相关数据信息。通过充分收集、分析和加工数据信息，形成对绩效评价宏观与微观层面的数据信息支撑。

（2）绩效分析与评分

按照评价实施方案确定的评价指标、评价标准和评价方法，根据评价基础数据，对评价对象的绩效情况进行全面地定量、定性分析和量化评分。一是绩效评价指标分析，结合评价指标体系中决策、过程、产出、效益四个方面分别分析各指标的评价情况；二是对绩效目标实际完成情况进行量化、具体分析。完成绩效分析后运用既定的评价标准和评价方法，根据收集整理的数据和分析结果，对各项指标进行打分。根据各项指标权重，算出综合绩效分值，根据绩效得分，确定绩效等级。

（3）综合评价

在对评价对象的绩效情况进行全面地定量、定性分析、量化评分的基础上，总结分析评价对象总体的绩效情况及相关经验与做法，形成初步评价结论。并以事实为依据，认真梳理评价过程中发现的问题，剖析影响绩效的主要问题，分析产生问题的原因。针对存在的问题，总结教训，提出对策建议。

（4）撰写报告

项目组根据绩效评价的原理和昆明市官渡区财政局的要求，对采集的数据进行甄别、分析；同时，提炼结论、撰写报告，并与项目实施单位保持充分的沟通，确保每个观点均有理有据后，形成最终的绩效评价报告。

三、绩效评价结论

（一）绩效评价综合结论

昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目专项资金绩效评价得分89.65分，得分率89.65%，评价等级为“良”。一级指标具体得分情况详见下表4：

表4：绩效评价得分情况表

一级指标	指标分值	评价得分	得分率
决策	15	14	93.33%
过程	20	17.65	88.25%
产出	35	31	88.57%
效益	30	27	90.00%
合计	**100**	**89.65**	**89.65%**

评价认为，昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目专项资金的设立符合国家法律法规、相关政策；立项程序较为规范，预算编制基本科学合理，本项目是官渡区贯彻落实国家、省政府、昆明市政府关于老旧小区改造任务的重要举措，通过项目的实施，可以有效改善市区面貌，提高城市品位逐步解决城市发展不平衡、不充分的问题，提高居民生活质量，改善居民生活环境，提高人民群众的获得感、幸福感和安全感，对构建和谐社会，改善民生，促进经济社会协调可持续发展具有积极意义。但本项目也存在绩效管理质量欠佳，自评工作待加强；预期收益可实现程度低，到期还本付息资金缺口大；项目高度依赖专债资金，部分资金使用规范性欠佳；项目过程管理不规范；后续维护管理长效机制未建立，影响项目效果长效发挥等问题。

（二）绩效目标实现情况

根据实地评价情况，设置的 8 个绩效指标中，产出质量、产出时效、产出成本、社会效益指标、生态效益、满意度 5 个绩效指标完成，产出数量、可持续影响 2 个绩效指标部分完成，详见表 5：

表 5：绩效指标完成情况表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标实现情况	完成情况说明
产出指标	产出数量	老旧小区改造个数	老旧小区改造小区数完成任务数 118 个	完成	完成老旧小区改造个数 119 个。
		改造居民户数	改造居民户数完成任务数 11,704 户	完成	实际完成改造居民户数 12,168 户。
		改造楼栋数	改造楼栋数完成任务数 345 栋	完成	实际完成改造楼栋数 371 栋。
		改造住宅建筑面积	改造住宅建筑面积完成任务数 100.17 万平方米	完成	实际完成改造住宅建筑面积 102.06 万平方米。
		投资完成率	投资完成率≥95%	未完成	可研批复总投资 27,364.12 万元，目前实际完成投资 20,654.91 万元，投资完成率 75.48%。
	产出质量	安全生产达标率	100%	完成	项目建设完成交付前未出现安全生产事故。
		工程质量达标率	100%	完成	工程质量达标率 100%
	产出时效	项目开工及时性	2022 年 1 月开工	完成	项目于 2022 年 1 月开工

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标实现情况	完成情况说明
		项目实施进度	2022 年 12 月完工	完成	项目于 2022 年 12 月完工
	产出成本	投资成本控制的有效性	控制在 3%以内	完成	未超概预算
		实施变化情况对专债偿还的影响程度	无影响	未完成	物业费、停车费无法取得，影响收益的取得
	社会效益指标	安全文明施工	施工阶段不发生安全生产事故，不存在不符合文明施工的情况	完成	项目施工阶段没有发生安全生产事故，不存在不符合文明施工的情况。
		改善城市住房环境	得到改善提升	完成	居住环境得到改善，居住品质得到提升
	生态效益	保护生态环境	促进作用	完成	项目的实施对促进生态环境保护有一定作用。
	可持续影响指标生态效益	专项债券本息偿还风险	项目预期收入、支出、还本付息安排的合理稳定，能防范偿债风险	未完成	项目收入预测不合理，停车费收入、物业费收入等收入测算按照理想化情况进行测算，未能考虑到民众意愿，预期收益无法实现。
		维护管理业务可持续性	持续有效	完成	引进物业公司进行管理。
		项目建成后续资产发挥作用期限	达到设计标准	完成	符合设计要求。
	满意度	综合满意度	≥90%	完成	发放 100 份问卷，回收问卷 100 分，相关方满意度达 95%以上。

四、绩效评价情况分析

（一）决策情况分析

决策指标下设项目立项、绩效目标、资金投入 3 个二级指标，指标分值为 15 分，指标得分为 14 分，得分率为 93.33%。具体指标得分情况如下：

表 6：决策指标得分表

一级指标	二级指标	分值	最终得分	得分率为
决策	项目立项	5	5	100%
	绩效目标	4	4	100%
	资金投入	6	5	83.33%
合计		**15**	**14**	**90%**

1.项目立项

（1）立项依据充分性

昆明市官渡区根据《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50 号）、《云南省人民政府办公厅关于印发云南省高质量推进城镇老旧小区和城中村改造升级若干政策措施的通知》（云政办发〔2022〕6 号）、《官渡区“十四五”期间老旧小区改造总体方案》等文件要求，坚持“政府主导、居民参与，因地制宜、分类实施、建管并重、完善功能”的原则，充分发挥政府主导作用，发动小区居民积极参与，立足实际制定切实可行的实施方案，补齐基础设施配套短板，增强公共服务功能，为居民营造绿色舒心的居住环境，切实改善居民生产生活环

境，实现“干净、宜居、平安、有序”的小区居住环境设立本项目，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。

（2）立项程序规范性

在申报专项债券前，本项目已取得：《昆明市官渡区行政审批局关于昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目初步设计的批复》（官行审许可（初步设计）批复〔2022〕15号）、《昆明市官渡区发展和改革局关于昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目可行性研究报告的批复》（官发改审批[2021]45号）、昆明市生态环境局官渡分局出具的《关于官渡区2022年老旧小区提升改造项目的环境影响评价意见》、昆明市官渡区自然资源局出具的《关于征询昆明市官渡区2022年老旧小区提升改造项目的规划意见的函》的复函。本专项债券“一案两书”按规定编制，实施方案经过昆明市官渡区发展和改革局、昆明市官渡区住房和城乡建设局、昆明市官渡区财政局审批。

2.绩效目标

本项目为地方政府专项债券资金项目，根据2021年《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求，项目实施单位昆明市官渡区住房和城乡建设局在2022年专项债券申报阶段编制了的整体绩效目标和绩效指标，项目预期产出效益和效果符合正常业绩水平，并将绩效目标分解为清晰、可衡量的绩效指标。

3.资金投入

（1）项目投融资预算合理性

昆明市官渡区住房和城乡建设局编制了《昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目可行性研究报告》，根据项目建设内容编制了投资估算，昆明市官渡区发展和改革局组织了相关专家进行了评审，原则同意本项目的建设。本项目预算编制经过科学论证，预算内容与项目内容匹配预算额度测算依据充分，按照标准编制，预算确定的项目投资额或资金量与工作任务相匹配。

（2）债券资金投入的合理性

本项目主管部门为昆明市官渡区住房和城乡建设局，募集的债券资金将用于“昆明市官渡区 2022 年老旧小区提升改造项目”。根据《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）和《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号），2022 年新增专项债券资金投向领域支持投向城镇老旧小区改造领域，本项目建设内容主要包括老旧小区的排水、消防、道路等基础设施及配套设施等改造建设，符合专项债券支持领域和方向。

项目建设期 1 年，运营期 9 年，项目依据估算总投资测算申请专项债券资金的额度，债券期限为 10 年，与项目实施期限相匹配。可研报告中初步制定了项目用款计划，但资金实际到位情况

与计划差异较大，扣 1 分。

（二）过程情况分析

过程指标下设资金管理、项目管理 2 个二级指标，指标分值为 20 分，指标得分为 17.15 分，得分率为 85.75%。具体指标得分情况如下：

表 7：过程指标得分表

一级指标	二级指标	分值	最终得分	得分率为
过程	资金管理	12	10.15	84.58%
	项目管理	8	7.5	93.75%
合计		**20**	**17.65**	**88.25%**

1.资金管理

资金管理指标满分12分，包括项目资金到位及使用情况和债券资金使用合规性2个三级指标。此项综合评价得分为10.15分，得分率84.58%。

根据现场评价看，债券资金已按照专项债券管理的要求纳入了政府性基金预算管理，并对资金进行了专户管理，签订了专债账户管理协议，并按要求还本付息；并且专项债资金已及时由项目单位拨付至建设单位用于项目建设。截至 2022 年 12 月 31 日，项目实际到位资金 19,144 万元，到位率 69.15%，扣 0.62 分；项目实际使用资金 16,923.58 万元，支付率 88.40%，扣 0.23 分；部分财政资金用于 2021 年老旧小区改造项目，专项债券资金 13,600 万元已使用 11,979.58 万元，闲置 1,620.42 万元，扣 1 分。

2.项目管理方面

项目管理指标满分8分，包括内控管理制度健全性、制度执行合理规范性和绩效监控及自评复核开展情况3个三级指标。此项综合评价得分为7.5分，得分率93.75%。

（1）内控管理制度健全性

为进一步加强地方债券资金的管理，云南省财政厅印发了《云南省财政厅关于加强云南省政府项目收益与融资自求平衡专项债券资金管理的通知》（云财库〔2019〕3 号），并按照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）的要求，对资金进行管理。昆明市官渡区财政局建立了专项债券资金监督管理机制。

2022 年，昆明市官渡区财政局将专项债券收支、还本付息及专项收入纳入昆明市官渡区政府性基金预算管理，并按照要求及时足额将债券利息转入财政国库，确保利息及时、足额缴纳。

昆明市官渡区人民政府办公室印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》制定了总体老旧小区改造方案；官渡区结合工作实际，制定了《关于优化城镇老旧小区提升改造项目审批意见》；为切实做好老旧小区改造项目管理工作，印发了关于印发《官渡区在建项目安全生产及文明施工红黄黑榜管理实施办法（试行）》的通知（官住建通〔2021〕5 号）等相关文件，确保辖区老旧小区改造顺利进行。

（2）制度执行合理规范性

项目实施单位昆明市官渡区住房和城乡建设局，委托招标代理公司，通过招投标方式确定了本项目一至四标段的施工方、监理单位、造价单位及项目代建单位。昆明市官渡区住房和城乡建设局严格实行法人责任制、招标投标制、合同制及工程监理制，认真选择设计、监理单位，加强工程管理，确保工程质量。

（3）绩效监控及自评复核开展情况

昆明市官渡区住房和城乡建设局对项目进行了绩效监控，按要求开展自评工作并及时完成自评上报工作。但自评报告数据的客观性不够，项目单位自评得分 100 分，实地评价发现，项目产出和效果均存在一定问题，自评报告未反映项目的客观实际情况，自评得分 100 分不客观，扣 0.5 分。

（三）产出情况分析

产出指标下设产出数量、产出质量、产出时效、产出成本 4 个二级指标，指标分值为 35 分，指标得分为 31 分，得分率为 88.57%。具体指标得分情况如下：

表 8：产出指标得分表

一级指标	二级指标	分值	最终得分	得分率为
产出	产出数量	15	12	80%
	产出质量	8	8	100%
	产出时效	6	6	100%
	产出成本	6	5	83.33%

一级指标	二级指标	分值	最终得分	得分率为
合计		35	31	88.57%

1.产出数量

本项目于 2022 年 1 月全面动工，于 2022 年 12 月全面完工。项目建设产出数量如下：

（1）老旧小区改造个数，计划完成 118 个老旧小区改造，实际完成 119 个老旧小区改造；

（2）改造居民户数，计划完成 11,704 户改造，实际完成 12,168 户；

（3）改造楼栋数，计划完成 345 栋改造，实际完成 371 栋；

（4）改造住宅建筑面积，计划完成 100.17 万平方米住宅改造，实际完成 102.06 万平方米；

（5）投资完成率，根据可研批复项目总投资 27,364.12 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，项目实际完成投资 20,654.91 万元，投资完成率 75.48%。得 2 分，扣 3 分。

2.产出质量

截至 2022 年 12 月 31 日，根据现场资料查阅，施工期间未发现安全生产事故的情况。工程验收合格，已建成项目已投入使用，验收合格率达 100%。根据监理月报，监督检查及日常巡检中发现的问题能够按照要求及时进行整改，未发现同一问题在不同阶段的监理报告中重复出现。

3.产出时效

根据《实施方案》，项目的建设期为 12 个月，将于 2022 年 12 月底完工。截至 2022 年 12 月 31 日，本项目一至四标段均完成各部门联合验收工作，按计划完成建设任务，项目建设进度与实施方案中建设进度相符。

4.产出成本

产出成本指标满分6分，从投资成本控制的有效性、实施变化情况对专债偿还的影响程度2个三级指标进行评价。此项综合评价得分为5分，得分率83.33%。

通过实地评价取得资料、整理项目建设合同分析，与项目可行性研究报告及初步设计报告对比后发现，项目投资预计未超出项目批复投资，工程建设成本控制在项目概算范围内。项目已按《实施方案》计划实施建设，但物业费、停车费无法收取，项目暂未产生收益，影响专债备付率，扣 1 分。

（四）效益情况分析

效益指标下设社会效益、生态效益、可持续影响、满意度 4 个二级指标，指标分值为 30 分，指标得分为 27 分，得分率为 90%。具体指标得分情况如下：

表 9：效益指标得分表

一级指标	二级指标	分值	最终得分	得分率为
效益	社会效益	12	12	100%
	生态效益	4	4	100%

一级指标	二级指标	分值	最终得分	得分率为
	可持续影响	8	5	62.5%
	满意度	6	6	100%
合计		30	27	90%

1.社会效益

社会效益指标满分12分，分为安全文明施工和改善城市住房环境2个三级指标进行评价。此项综合评价得分为12分，得分率100%。

通过实地评价获取资料，与相关工作人员了解，本项目施工阶段未发生安全生产事故，文明施工符合相关行业的要求。改造总量居全市第一，遥遥领先其他县区，其中：金马街道“砖瓦厂小区”被云南省住房和城乡建设厅列入老旧小区改造项目示范点。

通过老旧小区提升改造，有效改善市区面貌，提高城市品位，逐步解决城市发展不平衡、不充分的问题，提高居民生活质量，改善居民生活环境，提高人民群众的获得感、幸福感和安全感，对构建和谐社会，改善民生，促进经济社会协调可持续发展具有积极意义。

2.生态效益

生态效益指标满分 4 分，设保护生态环境 1 个三级指标进行评价。此项综合评价得分为 4 分，得分率 100%。

需要改造的老旧小区均存在生活环境脏乱差、基础设施配套

不足、淹积水较为严重等问题，本项目既通过改造建筑外立面、花池、绿化提升等系统地创造优美的环境，同时也通过排水、垃圾处理、雨污分流等工程的建设，使其周围区域的“废水、废渣”得以有效治理，充分体现清洁、安静、优美的城市规划总体指导思想，促进了生态环境保护进一步提升。

3.可持续影响

可持续影响指标满分 8 分，分为专项债券本息偿还风险、维护管理业务可持续性和项目建成后续资产发挥作用期限 3 个三级指标进行评价。此项综合评价得分为 5 分，得分率 62.5%。

本项目专项债券资金列入 2022 年云南省市政基础设施专项债券（二期）——2022 年云南省政府专项债券（十三期）。2022 年 7 月，13,600 万元专项债券资金已全部到位，债券期限 10 年，债券利率为 2.92%。2022 至 2032 年，每年需要偿还 399.84 万元债券利息，2032 年偿还债券本金 13,600 万元。但项目收入预测不合理，汽车停车费收入、物业费收入等收入测算按照理想化情况进行测算，未能考虑到民众意愿。由于民众对物业费和停车费缴纳意愿低，暂时无法取得项目收益，项目暂无收益来源，专项债券利息主要靠财政资金偿还，专债收入测算难以达到预期，无法实现本息保障倍数大于 1.1 的目标，专项债券资金经济性保障不足，扣 3 分。

本项目已完成建设，相关配套设施符合设计要求，后续资产能发挥长期效用。根据《昆明市官渡区人民政府办公室关于老旧

小区引入物业服务企业提升居住环境工作实施方案》，由区国投公司负责，结合老旧小区整体资源情况，组建区属国有物业公司，加快老旧小区引入物业服务企业并提升物业服务质量。例如：昆明市官渡区金马街道凤凰山社区居委会就引进重庆新东原物业管理有限公司对砖瓦厂宿舍小区进行管理。

4.满意度

本次针对项目主管部门（单位）、施工方以及改造小区居民发放了调查问卷，并同时开展现场调研和访谈。本次发放调查问卷 100 份，实际收回有效问卷 100 份，满意问卷 98 份，满意度 98%。

五、存在困难、问题及原因分析

（一）绩效管理质量欠佳，自评工作待加强

绩效自评工作执行不到位，部分数据不客观。项目单位自评得分 100 分，实地评价发现，项目产出和效果均存在一定问题，自评报告未反映项目的客观实际情况，自评得分 100 分不客观。

（二）预期收益可实现程度低，到期还本付息资金缺口大

项目《实施方案》中专项债券还本付息的多项预期收入可实现程度低。经现场实地了解，目前改造小区民众对物业费和停车费缴纳意愿低，项目无法取得收益，不能够覆盖专项债券资金本息的偿还需求，到期还本付息资金缺口大，依靠财政资金偿还利息。

2022 年 7 月，专项债资金 13,600 万元全部到位，债券期限

10 年，债券利率 2.94%。2022 至 2032 年共需偿还本息 17,598.40 万元。根据项目《实施方案》和财务评价报告的测算，在债券存续期内项目预期形成收入 36,059.71 万元，扣除管理成本和相关税金外，最终可用于偿还专项债券资金预计为 26,887.57 万元，能够覆盖债券本息偿还的需求。经实地评价和资料分析，项目建设已完成，但项目物业费、停车费收入暂未收取，预期收益难以实现。

（三）项目高度依赖专债资金，部分资金使用规范性欠佳

一是项目高度依赖专项债券资金开展建设，其他资金到位率低。根据《实施方案》，项目调整后总投资 27,683.72 万元，其中：由财政预算安排出资 14,083.72 万元（占比 50.87%），政府专项债券 13,600 万元（占比 49.13%）。截至 2022 年 12 月 31 日，项目累计到位资金 19,144 万元，其中：专项债券资金 13,600 万元，财政预算安排资金 5,544 万元（中央资金 4,734 万元、省级资金 600 万元、区级资金 210 万元），资金到位率分别为 100%和 39.36%。项目实际形成支出 16,923.58 万元。支出总金额中，专项债券资金占总支出比 70.79%。

二是部分专项资金使用不规范性。根据《云南省财政厅关于下达 2022 年城镇保障性安居工程省级补助资金的通知》（云财综〔2022〕48 号）云南省财政厅下达 2022 年城镇保障性安居工程省级补助资金 600 万元，通知中明确描述：“县（市、区）财政部门收到补助资金

后，应当实行专项管理、分账核算，按照规定统筹用于 2022 年城市棚户区改造、公租房筹集、老旧小区改造项目”，经现场查看财务明细账发现该笔资金均用于了官渡区 2021 年老旧小区改造项目。

（四）项目过程管理不规范

工程未及时完成工程结算。截至 2023 年 10 月，本项目已完成部门联合验收，但工程结算资料还未提交，工程结算还未完成。

（五）后续维护管理长效机制未建立，影响项目效果长效发挥

政府部门未有建立改造后维护管理长效机制，小区后续管理不到位。当前老旧小区由住建局改造完成后，小区后续管理不到位，造成小区绿化管理缺失，非机动车随意停放，部分配套设施缺乏监管维护等问题。

六、建议

（一）强化项目绩效管理，注重评价结果应用

一是规范预算编制，合理配置财政资金；加强对申报的项目进行合理性审核，做好项目的初审工作；制定内控管理制度，强化项目预算执行过程中的监督机制，提高预算执行率。

二是按要求做好绩效自评工作，开展绩效评价结果应用。财政专项资金使用严格对照绩效目标安排资金，开展绩效自评，财政绩效重点评价相结合的模式，规范资金使用效益，并及时反馈评价结果，提高预算绩效管理的严肃性。

（二）定期跟踪评估偿债风险，逐步落实各项偿债收入

建立项目月度、季度债券偿还风险的分析和评估机制，定期开展项目的自评价工作，跟踪债券资金收入的可实现性、稳定性和及时性，按照专项债券资金绩效管理办法的要求，建立目标管理和项目全过程跟踪监控，形成专项债券资金“借、用、管、还”的管理机制，防范出现增加地方债务的风险。按照专项债券绩效管理的要求，应对项目建设进度、运行管理和收入可实现程度进行跟踪，对项目《实施方案》测算项目收入应结合项目实施情况，逐步落实各项收益来源。

（三）规范使用专项资金，积极筹措专项债券以外其他资金

一是加强专项资金监管。严格执行各项文件对专项资金的使用规定，做到专款专用，昆明市官渡区住房和城乡建设局要加强专项资金管理，强化资金进度监管，确保资金支付进度与项目进度相匹配。

二是明确改造资金配比，扩宽筹资渠道。科学确定资金分担比例情况，积极整合各类社会资源，扩宽筹资渠道，例如：利用特许经营、投资补助等方式吸引民间资本参与老旧小区改造项目；增强居民主人翁意识，提高居民参与度，通过居民自筹捐资、房屋维修基金、小区公共收入等渠道筹集；鼓励以企业投资、捐资冠名等方式吸引社会力量捐资或捐赠文体设施等。进一步解决老旧小区改造资金需求，强化老旧小区改造内容及深度，进一步提高老旧小区居民居住条件，增强群众获得感、幸福感和安全感。

（四）加强项目管理，提高工程结算进度

及时提交工程结算资料，认真做好工程结算工作，加快工程结算进度，为工程决算审核做好准备，全面真实、完整反映项目建设和投资完成情况，并以此作为工程款支付，及时办理资产移交依据。

（五）落实后续维护管理长效机制，加强建后管养

老旧小区改造不仅要改造好，更需要做好后期的管养工作，一方面各实施单位可结合小区规模、管理现状、居民承受能力、区域改造规模等情况，实现物业管理服务全覆盖，并制定相应的管养制度以规范物业管理行为，同时也可以加强政策的支持，以保证物业服务良性运转，提供有效服务；另一方面社区应加强对居民共同维护意识，可协助小区成立小区业主委员会，制定小区管理规约及居民议事规则，增强居民购买服务的意识，最大可能引进物业公司，对小区物业进行有效管理。

七、其它需说明的情况

无。

附件：1.绩效目标表

2.绩效评价指标体系及评分表

3.资金使用情况表

4.评价发现问题汇总表

5.调查问卷