南昌市青云谱区2025年老旧小区改造一期项目支出部门评价报告（2025年度）

一、基本情况

1、项目背景

目前党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。2015年12月20日，习近平在《中央城市工作会议》会议上指出：要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

2019年7月，印发了《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243 号）指出：为改善老旧小区居住条件，促进基层党政工作创新，增强群众的获得感、幸福感、安全感。

2020年7月10日，国务院办公厅发布《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）指出：城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市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。

2023年7月20日，住房城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26号），部署各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，靠前谋划2024年改造计划。

为深入贯彻党中央有关决策部署，落实2024年《政府工作报告》要求，2024年5月24日，自然资源部办公厅关于进一步加强

规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知（自然资办发〔2024〕25号），加强规划统筹，促进区域平衡、动态平衡。以市县国土空间总体规划为统领,按需加快编制城市更新相关详细规划,深化近期实施规划和行动计划,系统谋划老旧小区改造项目空间布局，引导实现老旧小区及周边地区城市服务功能的整体提升，激发城市和社区活力。

2、主要内容及实施情况

为加快推进青云谱区“十四五”期间老旧小区改造工作，解决小区内基础设施陈旧、功能配套不完善、私搭乱建问题突出、各类线路混乱等问题;解决小区内现状道路破损严重,下水道年久失修,排水、照明、绿化、停车等功能薄弱等问题。拟启动南昌市青云谱区2025年老旧小区改造一期项目。

项目名称：南昌市青云谱区2025年老旧小区改造一期项目

建设内容：本项目已纳入2025年保障性安居工程年度建设计划,共涉及2个街道、13个老旧小区，共69栋，居民户数3205户，建筑面积18.4663万平方米。建设内容包括：社区市政改造、社区建筑改造、室外环境工程、智能化改造及1+5+X邻里中心建设等提升改造。具体内容如下：现状路面修复硬化62500平方米、人行道铺装5000平方米、雨污分流管网改造14300米、强弱地下电改造31200米、燃气管改造14000米；新增900个停车位、汽车充电桩80个、35处广告牌及其他附属设施等。

项目建设期：项目建设周期12个月（2025年1月~2025年12月），其中计划开竣工时间为2025年8月~2025年12月。

3、资金投入和使用情况

2025 年青云谱区城老旧小区改造一期项目资金预算安排 4748 万元，全年实际到位 4748 万元。截至 2024 年 12 月 31 日，实际支出 4748 万元。

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

项目建设是提升城市形象的实际需求老旧小区是城市重要的公共空间，是构建城市居民生活、提升城市精神的重要场所。如果在老旧小区出现了破、乱、旧、缺的情况，人们都希望在城市形象提升上做点什么。目前青云谱区老旧小区整体缺少层次感、小区面貌破旧、管理落后等问题，且不协调，沿线构筑物、室外广告、各种管线等管理混乱，乱搭乱设，整体景观缺少层次感，协调性。通过本次工程改造后，统一规划、统一实施，杜绝以上问题再次发生。本项目的建设的目的也是完善区域内基础设施，方便城市居民必备的生活条件，是再塑和美化城市形象、鼓舞民心、振奋精神的一项非常有意义的工作。

2、绩效评价的对象和范围

2025 年度南昌市青云谱区老旧小区一期改造项目工作。

（二）绩效评价原则、评价指标体系（附表说明）、评价方法、评价标准等。

1、绩效评价的原则

（1）全面性原则

评价应涵盖财政资金的各个方面，包括预算编制、执行、监督等全过程，以及财政资金的使用效益、社会效益、环境效益等多方面的效果。

（2）客观性原则

评价过程和结果应基于客观事实和数据，避免主观臆断和人为干扰，确保评价结果的真实性和可靠性。

（3）科学性原则

评价应采用科学合理的方法和指标体系，遵循财政经济规律和相关法律法规，确保评价结果的准确性和有效性。

（4）可行性原则

评价应具有可操作性和可实现性，评价指标和方法应简单明了，易于理解和应用，同时评价所需的数据和信息应易于获取和收集。

（5）动态性原则

评价应关注财政资金的动态变化和发展趋势，及时调整和完善评价指标和方法，确保评价结果的时效性和适应性。

2、评价指标体系

（1）《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)；

（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)；

（3）《江西省财政厅转发财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》(赣财绩(2020)1 号)；

（4）《南昌市财政局关于下达2024年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》(洪财综指〔2024〕34号)；

江西省财政厅《开展 2024 年度保障性安居工程财政补助资金绩效自评》的工作提示。

3、评价方法

（1）成本效益分析法

通过比较财政资金投入与产出效益，计算成本效益比等指标，评估财政资金的使用效益。

（2）比较分析法

将不同地区、不同部门、不同项目的财政资金绩效进行对比分析，找出差距和问题，提出改进建议。

（3）因素分析法

通过分析影响财政资金绩效的各种因素，确定各因素对绩效的影响程度，为改进绩效提供依据。

（4）公众评判法

通过问卷调查、专家咨询、公众评议等方式，广泛听取社会各界对财政资金绩效的意见和建议，作为评价的重要参考。

（5）目标管理法

将财政资金的绩效目标与实际执行情况进行对比分析，评估绩效目标的完成情况和实现程度。

4、评价标准

绩效评价标准是指衡量财政支出绩效目标完成程度的尺度。对于评价指标而言，需要通过评价标准来判别评价指标的状况和优劣程度。是评价工作的基本准绳和标尺，是最后进行评价

计分的依据，它决定了评价目标能否实现以及评价结果是否公平准确。绩效指标评价标准主要有：

（1）计划标准

以预先制定的计划、目标、预算或定额等数据作为绩效评价标准。计划值作为评价的指标旨在通过将实际完成值与预定值对比，找出两者的差异，从而达到评价目的。但由于容易受主观因素影响，计划标准的制定要求较高。

（2）行业标准

以某一具体行业许多个体或某项财政经费的相关指标数据为样本，运用数理统计方法，计算和制定的该行业评价标准。行业标准可方便财政部门对各类支出的绩效情况进行纵向的或横向的比较分析；行业标准具有易取得性、权威性和客观性，广为评价工作者使用，然而行业标准的充分应用需要强大的数据资料库做支撑。

（3）历史标准

以绩效评价指标的历史数据作为样本，运用一定的统计学方法，计算出各类指标的平均历史水平。在运用历史标准进行评价时，要对其根据价格指数、统计口径或核算方法的变化对历史标准进行修订和完善。

（4）经验标准

根据长期的财政经济活动管理实践，由在该领域中具有丰富经验的专家学者，在经过严密分析与研究，得到的有关指标标准。该标准适用于缺乏同行业标准比较时用。即便行业标准与经验标准两者都可得到并使用，如果前者不如后者有权威性

时，为保证评价结果的认可度，也应当选择经验标准，而不是选择行业标准。

（三）绩效评价工作过程

实施本次绩效评价，首先根据项目预先设立的绩效目标、项目管理办法、专项资金管理办法、项目实施方案等资料，选择合适的评价指标和标准，同时明确本次绩效评价的目的、方法、评价的原则、评价标准、时间安排等，形成绩效评价工作方案。提交部门审核，并根据审核意见进一步修改和完善绩效评价工作方案。然后运用科学的评价方法，对资金使用全过程及其支出的经济性、效率性和效益性进行客观公正的综合评价，以衡量预算绩效管理培训项目资金的使用绩效，同时分析其是否达到预期目标，并以书面形式分析绩效优劣的原因、造成的不良后果及影响，提出改进的意见和建议，最后撰写绩效评价报告。

三、综合评价情况及评价结论（附项目支出部门评价表）

评价指标	评分标准	评价得分

一级指标	分值	二级指标	分值		
资金管理	26	资金筹集	10	由市场化运作的规模化实施运营主体实施的小区占年度计划改造小区比例30%以上的（1分）；实际到位资金中，企业、产权单位（原产权单位）、专业经营单位等社会力量及居民出资占比在20%及以上的（4分）；中央补助资金占比40%及以下的（1分）；地方财政安排资金用于城镇老旧小区改造的（2分）；进行老旧小区改造财政承受能力评估（1分）；居民参与出资改造的小区占年度计划改造小区比例达到60%以上的（1分）。未达到目标的，按实际完成任务情况，按比例扣减相应得分，扣完为止。	5
		资金分配	4	资金管理办法健全规范（2分）；资金按规定时间分配下达到市（县）财政部门或项目单位（2分）。	4
		预算执行	12	结合项目进度建立了规范的预算执行机制（1分）；预算执行（8分），年度预算执行率低于100%的，每低10个百分点扣1分（不足10个百分点的按比例扣分，下同），低于80%的，在指标得分6分的基础上，每低10个百分点扣3分，最多扣8分；没有违规拨付资金情况（3分），通过审计、财会监督等发现存在资金截留等违规拨付资金行为的，每发现1项扣1分，最多扣3分。	12
项目管理	14	项目储备库	3	建立城镇老旧小区改造项目储备库（1分）；对入库项目建立档案，实现同步录入改造项目基本情况、居民改造意愿、改造方案、工程进度、改造前后效果的数据、图片信息（2分）。	3
		项目执行监控	5	建立了项目建设监督机制，定期调度项目进展，通报项目建设进度和存在问题，对进展缓慢的项目及时研究提出处理意见，无法继续实施的项目及时调整（4分）；完工项目及时按规定组织竣工验收（1分）。	5
		统筹协调机制	2	市（县）均建立政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，形成工作合力（1分）；省级、市（县）年度改造计划均与水电气热信等相关专营设施增设或改造计划有效衔接，对需改造水电气热信等设施的小区，开工改造前均就水电气热信等设施形成统筹施工方案的（1分）。	2
		绩效管理	4	编制了绩效目标、及时开展绩效评价工作，按时报送绩效评价报告且内容完整的(3分),绩效目标编制内容不完整的扣2分，绩效评价报告内容不完整的扣1分。无故不按时提交绩效评价报告、绩效评价自评表及相关证明材料，以及存在弄虚作假等情形的，绩效评价得分按零分认定；建立绩效监控机制（1分）。	4
产出效益	60	改造计划完成率	10	项目实际开工量大于或等于年度计划的(10分)，以小区数计，项目实际开工量大于或等于年度计划的（1分）、以户数计，项目实际开工量大于或等于年度计划的（4分）、以建筑面积数计，项目实际开工量大于或等于年度计划的（4分）、以楼栋数计，项目实际开工量大于或等于年度计划的（1分）。未达到计划的，每低1个百分点扣1分，最多扣10分。	10
		居民参与	5	成立党组织的小区占年度计划改造小区比例60%以上的（1分）；选举业主委员会的小区占年度计划改造小区比例60%以上的（1分）；改造方案（含改造后小区物业管理模式、居民缴纳必要的物业服务费用等）经法定比例以上居民书面（线上）表决同意的小区占年度计划改造小区比例100%的（2分）；60%以上的地级及以上城市引导居民利用“互联网+共建共治共享”等线上手段，对改造中共同决定事项进行表决，提高居民协商议事效率的（1分）。未达到目标的，根据完成任务情况，按比例扣减相应得分，扣完为止。	3

		资金使用效果	7	没有违规违纪情况的（5分）；通过审计、财会监督等发现存在挤占挪用、虚报冒领套（骗）取资金、扩大支出范围等违规违纪行为，或经群众举报、新闻媒体曝光，经查实存在违规违纪行为的，每发现1项扣1分，最多扣5分。存在性质恶劣、有重大不良影响违规违纪项目的，一次性扣除5分；无超过一年闲置资金沉淀，对项目无法实施超过一年闲置沉淀资金以及结余资金等及时按规定处理的（2分），未按规定处理的，每发现1项扣0.5分，最多扣2分。	7
产出效益	60	改造内容	8	对于在老旧管线等市政配套基础设施、小区内建筑物本体公共部位维修以及公共区域无障碍设施、适老化改造、适儿化改造等方面存在短板的小区，将相关设施短板均纳入改造方案的小区占比85%以上的（5分）；对于存在停车、加装电梯、体育健身、充电、安防、照明、智能信包箱及快件箱等完善类设施短板的小区，均有相关内容纳入改造方案的小区占比85%以上的（1分）；对存在养老、托育、助餐等提升类设施短板的小区，有相关设施短板纳入改造方案，拟在片区层面统筹实施的小区占比60%以上的（1分）；与相邻小区及周边地区联动、连片实施改造小区占年度计划改造小区比例50%以上的（1分）；未达到目标的，根据未完成任务小区情况，按比例扣减相应得分，扣完为止。	8
		进度管理	10	老旧小区改造在合理工期内竣工的（10分），审计、督查检查等工作中发现项目逾期未建成的，每发现一个项目扣1分，最多扣10分；相关问题引发舆情或造成社会不良影响的，本项不得分。	10
		工程质量安全	6	完善城镇老旧小区改造质量安全事中事后监管机制、制定城镇老旧小区改造工程质量通病防治导则并强化运用，压实建设单位、设计单位、施工单位、监理单位等参建单位质量安全责任的（6分）。经群众信访投诉、审计发现、媒体曝光，城镇老旧小区改造项目存在工程质量安全问题，每发现1个项目存在问题扣0.5分，最多扣6分。存在性质恶劣、重大工程质量问题，一次性扣除6分。	6
		长效管理机制	4	将改造后水电气热信等专营设施设备产权依照法定程序移交给专业经营单位，由其负责维护管理的小区，占年度计划改造小区比例60%以上的（2分）；建立健全住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制的小区，占年度计划改造小区比例60%以上的（2分）。未达到目标的，根据未完成任务小区情况，按比例扣减相应得分，扣完为止。	4
		完善配套政策制度	2	省级、市（县）均出台精简改造项目审批、整合利用小区及周边存量资源、改造中既有土地集约混合利用和存量房屋设施兼容转换等方面配套政策，省级因地制宜完善适应改造需要标准体系的（2分）。	2
		完成改造小区居民满意度	8	是否开展老旧小区改造满意度测评（2分）；满意度指标平均达到90%以上的（6分），低于90%的，每低1个百分点扣1分，对于群众信访没有及时处置的，每1次扣1分，最多扣6分。相关问题引发舆情或造成社会不良影响的，本项不得分。	8
合计			100		93

四、绩效评价指标分析

（一）项目决策情况

本项目的建设根据《关于推透全省城镇老旧小区改通工作

的指导意见》，以提升老旧小区为目标.强化基础设施建设，完善公共服务设施，优化生产生活环境，提高群众文明素质，深入开展净化，硬化，绿化、亮化，类化工作。

（二）项目过程情况

本项目已纳入2025年保障性安居工程年度建设计划,共涉及2个街道、13个老旧小区，共69栋，居民户数3205户，建筑面积18.4663万平方米。建设内容包括：社区市政改造、社区建筑改造、室外环境工程、智能化改造及1+5+X邻里中心建设等提升改造。具体内容如下：现状路面修复硬化62500平方米、人行道铺装5000平方米、雨污分流管网改造14300米、强弱地下电改造31200米、燃气管改造14000米；新增900个停车位、汽车充电桩80个、35处广告牌及其他附属设施等。

（三）项目产出情况

1、改造计划完成率

（1）数量指标：①已完成南昌市青云谱区2025年老旧小区改造一期项目改造面积：18万平方米，改造户数：3205户，改造楼栋数：69栋，全年实际完成值100%。

（2）质量指标：验收合格率。指标值：100%，南昌市青云谱区2025年老旧小区改造项目完成情况:工程建设全程都经监理、跟踪评审单位审核，项目验收合格率100%。

（3）时效指标：项目开工率。指标值：100%，南昌市青云谱区2025年老旧小区改造项目完成情况：该项目于2024年6月开工，项目开工率100%。

（4）成本指标：控制在预算范围内指标值：≥98%，完成情况：未超预算。

五、主要经验及做法、存在的问题及原因分析

在对项目进行深入分析后,我们确认该项目在整体可行性、风险控制、成本管理和未来运营等多个维度表现良好，达到了预期的目标和要求。具体而言：

1、整体可行性：项目的各项资源配置合理,技术方案可行,且与市场需求高度契合。各项前期调研、可行性研究报告及相关数据分析结果均表明，项目实施过程中能够顺利达到既定目标，且具备良好的市场前景和长期发展潜力。

2、风险控制：项目在实施过程中已建立并执行了严格的风险管理机制，覆盖了市场风险、财务风险、技术风险、政策风险等关键领域。通过有效的风险预警机制、应急预案及灵活的调整策略,项目能够在各类不确定因素影响下仍保持稳定推进。

3、成本管理：项目的成本控制措施得到了有效执行，项目预算的制定与实施符合合理标准。在资金使用上，项目管理团队严格按照预算进行支出，确保各项费用不超支并按时支付。此外，项目团队在人员配置、招投标流程等方面的成本优化也取得了良好效果，有效提升了项目的整体经济效益。

4、未来运营：项目的后期运营和维护已做好充分的规划和资金安排。运营团队已明确后续的工作任务和维护计划，并为项目的长期运行提供了充分的资源保障。通过对市场趋势的预判,项目能够适应变化的外部环境,持续为用户提供优质服务。

六、有关建议

第一，注重环保和可持续发展：在未来运营阶段，建议加大对环境保护、社会责任等方面的关注，制定更加明确的可持续发展目标。例如，增设垃圾分类设施，推广绿色建筑技术，推动可持续发展，降低未来运营的能源消耗。

第二，加强社区居民参与：建议在后期改造过程中加强与社区居民的沟通，定期听取他们的意见和建议，确保改造方案更加贴近居民的实际需求。这不仅能提升居民的满意度，还能有效减少改造过程中的矛盾和冲突，以确保项目的长期健康发展。

第三，加强后期监督与管理：建议制定项目的后期维护方案并进行定期评估，包括对公共设施的定期检修、绿化养护等。确保改造后的小区能够持续保持良好的居住环境，并提高居民的幸福感。

七、其他需要说明的问题

无

青云谱区城市管理和综合执法局

2026 年 2 月 9 日