阳新县 2024 年度城镇老旧小区改造项目

绩效评价（评估）报告

（专业版）

实施单位：阳新县住房和城乡建设局

项目年度：2025 年度

评价单位：湖北晓智财务咨询有限公司

报告文号：晓智绩考估字[2026]080003 号

报告提交日期：2026 年 7 月 31 日

阳新县2024年度城镇老旧小区改造

项目事后绩效报告

一、项目基本情况

（一）项目实施背景

城镇老旧小区改造是党中央、国务院部署的重大民生工程、发展工程，是完善城市功能、补齐城建短板、推进城市更新、增进民生福祉的核心抓手。为严格落实《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》《湖北省城镇老旧小区改造三年行动实施方案》等上级文件要求，结合阳新县城区老旧小区建成年代久远、基础设施老化破损、配套功能缺失、人居环境脏乱、安全隐患突出等现实问题，阳新县委、县政府将2024年度城镇老旧小区改造项目列入全县年度十大民生实事重点工程。

辖区内李子园、张家垴、竹林、富川、迎宾花园、皮匠山等小区多建成于上世纪90年代至2010年前后，长期存在屋面渗漏、外墙剥落、雨污混流、道路破损、管线杂乱、停车无序、安防缺失、绿化荒芜、无健身休闲场地等一系列突出问题，群众改造诉求强烈。阳新县住房和城乡建设局作为行业主管单位，统筹谋划、分步实施本次老旧小区改造工程，通过基础改造、配套完善、品质提升三类工程同步推进，系统性消除小区安全隐患，完善生活配套设施，优化人居环境风貌，构建共建共治共享的小区长效管理模式，切实提升辖区居民获得感、幸福感、安全感，助力县域文明城市创建

与城市高质量发展。

（二）项目整体概况

1. 项目全称：阳新县 2024 年度城镇老旧小区改造项目（分两大标段实施）

2. 主管单位：阳新县住房和城乡建设局

3. 项目实施管理单位：阳新县住房和城乡建设局城市更新股

4. 施工承接单位

一标段（李子园、张家垴社区片区）：阳新县恒达建筑有限公司；

二标段（竹林、富川、迎宾花园、皮匠山 4 个小区）：阳新县鑫源水利水电建筑工程有限公司；

5. 配套服务单位

施工图设计单位：阳新城发建筑勘察设计研究有限公司；

工程质量检测单位：阳新县建设工程质量检测中心；

6. 项目实施周期

一标段开工：2024 年 7 月，计划总工期 365 日历天；

二标段开工：2025 年 8 月，计划总工期 365 日历天；

项目整体收尾、竣工验收截止时间：2026 年 3 月；

7. 改造覆盖范围及建设规模

项目分两大标段统筹实施，共计改造 6 个老旧居民小

区，涵盖住宅827 栋，惠及居民 3000 余户，总改造建筑面积 45.93 万平方米。

①一标段:李子园、张家垴社区,住宅 750 栋,居民 1060 户，改造面积 20.2 万㎡;

②二标段：竹林小区、富川小区、迎宾花园小区、皮匠山小区,住宅 77 栋,居民 1939 户,改造面积 25.73 万㎡;

8. 核心改造建设内容

按照国家老旧小区改造“基础类、完善类、提升类”三类标准一体化实施改造:

（1）基础类改造（必改内容）：屋面防水整体翻新、外墙保温及外立面重新粉刷、楼道墙面修复、雨污分流管网新建铺设、原有破损道路铣刨刷黑、强弱架空管线规整入地、楼道照明全套更新、消防通道拓宽、老旧消防设施增补更换、楼道窗户维修更换；同步全面排查整治给排水、供电燃气安全隐患，拆除小区内私搭乱建违规构筑物 483 处;

（2）完善类改造（提升配套）：新建规范机动车停车位、非机动车停车棚，配套建设新能源汽车充电桩，改造升级小区给排水、强弱电管网系统，增设垃圾分类收集点、改造老旧化粪池；补种绿化植被、修复破损绿化区域;

（3）提升类改造（品质升级）：因地制宜打造小型口袋公园、户外健身活动场地，全覆盖安装高清安防监控、单元智能门禁,统筹推进既有住宅电梯加装(计划加装 18 台，同步推进 24 台前期筹备工作)，预留社区养老、便民服务

用房空间，优化小区人行步道、休闲景观布局。

9. 项目资金筹措与拨付情况

本项目资金主要由县本级财政统筹资金、专用债券资金、上级转移资金等多渠道筹措。两个施工标段合计中标总造价5633.7057万元，其中一标段中标金额2636.7839万元，二标段中标金额2996.9218万元;项目整体年度预算总额 9806.36万元。2024年累计支付工程建设款1500元，项目二类费用435.92万元;2025年度,项目累计实际财政资金支付2214.08万元，预算执行率42.32%。所有拨付资金全部专款专用，仅用于工程土建施工、材料设备采购、人工劳务、检测监理等项目相关支出，不存在截留、挤占、挪用、虚列开支等违规行为。

10. 项目属性分类：延续性民生项目、常年性财政补助项目，纳入全县城市更新常态化管理体系。

（三）项目年度绩效目标

1. 总体绩效目标

全面保质保量完成 2024 年度 6 个老旧小区全部改造建设任务，彻底根治老旧小区基础设施老化、居住环境脏乱、安全隐患突出等长期民生痛点；完善小区水、电、路、气、安防、绿化、休闲等全链条配套设施，全面优化小区整体风貌;建立改造后小区物业自治、长效运维管理制度,实现“改造一处、管好一处、长效惠民一处”；项目整体工程质量全部达标，竣工验收合格率 100%，居民综合满意度不低于 90%，

打造阳新县城市更新老旧小区改造示范样板，为后续全县同类改造项目提供标准化实施范本。

2. 产出类细分目标

（1）数量指标：完成 6 个老旧小区整体改造，改造住宅不少于 827 栋，覆盖居民不少于 3000 户，总改造建筑面积不低于 45.93 万㎡；二标段完成竹林、富川、迎宾花园、皮匠山 4 个小区改造，改造 77 栋住宅、惠及 1939 户居民，改造面积 25.73 万㎡；完成雨污管网铺设、道路刷黑、绿化提升、充电桩、监控门禁等全部配套工程；

（2）质量指标：全部分部分项工程验收合格率 100%，屋面防水、外墙、管网等核心隐蔽工程一次性验收通过，无渗漏、开裂、沉降等质量缺陷，安全文明施工达到县级标准化工地要求；

（3）时效指标：各标段严格按照 365 天计划工期推进，主体工程按期完工，全部配套收尾工程于 2026 年 3 月前完成整体竣工验收并交付居民使用；

（4）成本指标：项目实际总投资严格控制在 9806.36 万元预算总额以内，施工建设过程不产生额外大额超支，施工、改造全过程不造成生态破坏、群众大规模投诉等负面社会影响。

3. 效益类细分目标

（1）社会效益：大幅改善老旧小区居住条件，消除消防、给排水、外墙脱落等各类安全隐患，优化居民日常出行、

休闲、生活环境，提升群众生活品质，化解多年以来群众信访诉求；带动本地建筑、劳务、建材行业就业，拉动县域内需与固定资产投资增长；

（2）生态效益：全面实施雨污分流改造，杜绝生活污水直排，提升小区绿化覆盖率，规整管线、拆除违建，优化城市整体市容风貌，降低生活污染对周边水体、环境的影响；

（3）可持续影响：建立小区物业、社区、居民三方协同长效运维机制，配套设施具备长期稳定使用条件，形成可复制、可推广的老旧小区改造建设、后期管理模式，持续助力文明城市长效建设；

（4）满意度目标：项目受益居民综合满意度≥90%。

二、绩效评价政策与资料依据

（一）绩效评价政策

1. 法律法规：《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国招标投标法》《建设工程质量管理条例》；

2. 国家专项政策：《财政部 住房和城乡建设部关于印发城镇老旧小区改造补助资金管理办法的通知》（财建〔2022〕169 号）、国务院老旧小区改造三年行动指导文件；

3. 省级标准规范：湖北省地方标准《第三方机构参与预算绩效管理 第 3 部分：报告编制规范》（DB42/T 1601.3—2020）、《湖北省城镇老旧小区改造工作实施方案》《湖北省财政专项资金绩效评价管理办法》；

（二）绩效资料依据

1. 市县配套文件：黄石市、阳新县城市更新行动实施方案、阳新县财政资金绩效管理实施细则、阳新县 2024 年部门预算管理办法；

2. 项目原生资料：项目立项批复文件、可行性研究报告、规划设计图纸、施工招标文件、中标公告、中标通知书、建设工程施工合同、监理服务合同、工程检测报告、2024 年度城镇老旧小区改造项目支出绩效自评表、项目资金支付凭证、财务台账、监理日志、施工验收记录、现场影像资料；

3. 行业标准：城镇给排水、市政道路、建筑防水、小区安防、园林绿化工程相关国家施工及验收规范。

三、绩效评价实施全过程说明

本次事后绩效评价严格遵循科学规范、客观公正、绩效导向、全面完整四大核心原则，综合采用书面资料核查、项目现场实地踏勘、指标对比量化分析、居民群众问卷调查、参建单位座谈访谈五类评价方法，围绕项目决策、项目实施过程、项目产出成效、项目综合效益四大一级指标，细化设置 12 项二级评价指标开展全方位、全周期绩效核查评价。

整体评价工作分为六大闭环阶段有序推进：

第一阶段：资料归集梳理。全面收集项目从立项审批、招标采购、施工建设、资金拨付、质量监理、阶段性验收、群众反馈全流程纸质与电子档案，统一分类归档，梳理预算目标、合同约定、计划工期等核心基准数据；

第二阶段：指标对标梳理。对照项目事前绩效自评表设定的全部绩效目标，拆分数量、质量、时效、成本、效益、满意度各项考核标准，建立目标值与实际完成值对标台账；

第三阶段：现场实地核查。评价工作组先后前往李子园、张家垴、竹林；富川、迎宾花园、皮匠山六个改造小区现场踏勘，实地查看道路管网、外立面、绿化、充电桩、监控等改造实体工程，核对工程完工实体工程量，现场查阅监理、施工原始台账；

第四阶段：多方座谈走访。分别与住建局项目管理人员、两家施工单位项目负责人、监理工程师、社区工作人员、小区居民代表开展座谈，核实项目推进难点、资金拨付、工程质量、群众诉求等真实情况；同步面向各小区发放纸质满意度调查问卷，收集群众真实评价；

第五阶段：量化打分研判。结合资料、现场、访谈、问卷全部佐证材料，逐项对照指标打分，梳理扣分事项、明确扣分依据、深度剖析问题形成内在原因；

第六阶段：报告编制定稿。综合全部核查信息，梳理项目工作亮点、现存短板，针对性制定可落地、有时限、有责任的整改举措，形成完整正式事后绩效报告。

四、绩效目标完成全面分析

（一）综合评价总分及等级

本次绩效评价指标体系满分 100 分，经逐项对标量化打分，项目实际综合得分 92 分，绩效评价等级评定为优。

各维度得分明细：项目决策 20 分（实得 20 分）、项目实施过程 25 分(实得 22 分)、项目产出 35 分(实得 33 分）、项目综合效益 20 分（实得 17 分），全项目合计扣减分值 8 分。

（二）分维度指标完成详情

1. 项目决策维度（满分 20 分，得分 20 分，无扣分）

（1）立项程序、可行性论证（10 分，满分得 10 分）

项目立项流程完整合规，前期组织专业机构开展现场摸排、居民意见征集、成本测算、方案论证，项目纳入全县年度十大民生实事统筹推进，立项批复、规划手续、用地相关审批材料齐全完整；改造方案贴合各小区建成年限、房屋现状、居民实际需求，兼顾短期改造与长期运维，可行性论证充分详实，完全符合城市更新政策导向与县域发展实际。

（2）资金编制、招投标管理（10 分，满分得 10 分）

项目总预算 9806.36 万元编制科学，分标段造价测算贴合市场建材、人工价格水平，分项费用清晰可追溯；两大施工标段、设计、检测服务全部通过黄石公共资源交易平台、湖北省政府采购网公开招标，招标公告、评标资料、中标公示、中标通知书档案完整，招标流程全程合规，不存在规避招标、虚假招标、违规选定施工单位等情形，两家中标单位资质、项目经理执业证件齐全有效。

2. 项目实施过程维度（满分 25 分，得分 22 分，扣 3 分）

（1）资金管理规范度（15 分，实得 14 分，扣 1 分）

项目资金实行专项专户台账管理，所有资金拨付均附有监理进度确认单、工程量清单、正规发票，不存在挤占、挪用、截留财政资金问题，财务核算资料完整规范。扣分核心原因：资金拨付与项目施工形象进度匹配度不足，截至 2025 年末累计支付资金 4150 万元，整体预算执行率仅 42.32%，资金拨付审批流程周期较长，未按照月度施工进度同步安排资金拨付，一定程度延缓施工单位材料采购、劳务工资发放节奏。

（2）项目现场与档案管理（10 分，实得 8 分，扣 2 分）

项目建立工程质量、安全生产、文明施工常态化管理制度，监理单位全程驻场监督，主体结构、隐蔽工程验收流程规范，施工全过程未发生安全生产伤亡事故。扣分两点原因：一是过程档案归档存在滞后性，部分分部分项验收记录、日常安全巡查记录未做到当日整理归档，档案归集碎片化；二是施工精细化管控存在短板，前期重主体土建施工，对绿化、充电桩、门禁等配套分项工程调度频次不足，配套工程推进节奏偏慢。

3. 项目产出维度（满分 35 分，得分 33 分，扣 2 分）

（1）产出数量指标（15 分，实得 14 分，扣 1 分）

计划改造 6 个小区、827 栋住宅、3000 余户居民、45.93 万㎡改造面积全部落地，雨污管网、道路翻新、外墙防水等主体工程量 100% 完成；一标段李子园、张家垴片区 2025 年

上半年主体工程全部竣工。扣分原因：充电桩、口袋公园、小区智能安防等完善类配套工程整体施工进度滞后主体工程，尚未实现与土建同步完工交付。

（2）产出质量指标（12 分，满分得 12 分，无扣分）

全部主体建筑屋面防水、外墙保温、雨污管网等隐蔽工程均完成闭水、压力等专项检测，检测结果全部达标；分部分项验收合格率 100%，施工无大面积渗漏、墙体开裂、道路沉降等重大质量缺陷，安全文明施工通过县级标准化工地阶段性核验，工程质量满足设计及国家规范标准。

（3）产出时效指标（8 分，实得 7 分，扣 1 分）

两大标段主体工程均严格按照 365 天总工期推进，无长期停工、重大工期延误问题。扣分原因：配套景观、停车、安防等收尾分项工程进度滞后，整体项目完整竣工验收交付时间较原计划小幅延后。

4. 项目综合效益维度（满分 20 分，得分 17 分，扣 3 分）

（1）社会效益（10 分，实得 9 分，扣 1 分）

通过改造彻底消除老旧小区消防、给排水、外墙脱落等各类安全隐患，小区道路、绿化、休闲场地全面升级，居民居住条件大幅改善；项目实施吸纳本地劳务、建材商户参与，有效拉动县域内需、稳定本地就业。扣分原因：少量楼栋周边私搭乱建清理、楼道杂物规整等精细化整治工作尚未全部收尾，局部区域改造精细化程度不足。

（2）可持续长效影响（5 分，实得 3 分，扣 2 分）

项目完成硬件改造后，初步联合社区搭建居民自治管理框架，小区设施设计使用年限满足长期运维需求。扣分两点：一是改造后长效运维经费、物业管护细则尚未形成正式固化文件，三方协同管理机制落地滞后；二是项目改造典型经验未系统梳理，未组织其他待改造小区开展观摩学习，示范带动效应发挥不充分。

（3）群众满意度（5 分，满分得 5 分，无扣分）

本次面向六个改造小区发放居民调查问卷，综合群众对道路、防水、绿化、停车、管线改造的评价，整体群众满意度达 91.2%，超过项目预设 90% 的满意度目标，群众对整体改造成效认可度较高。

五、项目现存问题及深层成因剖析

（一）当前项目五大突出问题

1. 财政资金拨付节奏滞后，预算执行率偏低

截至 2025 年底项目累计支付资金 2214.08 万元，整体执行率仅 39.30%，资金拨付进度明显跟不上现场施工推进速度。月度资金调度机制缺失，资金审批链条环节较多，拨付滞后造成施工单位流动资金压力加大，对材料备货、劳务人员工资发放形成一定制约。

2. 施工过程精细化管控薄弱，全过程档案管理不规范

项目管理重心偏向主体水池、道路、楼栋外立面等大型

土建工程，对充电桩、绿化、监控等小型配套分项调度力度不足；工程安全巡查、分项验收纸质资料存在事后补录、归集不及时问题，档案未按照分小区、分施工段分类装订，全过程追溯便捷性不足。

3. 主体工程与配套工程施工统筹不足，配套收尾滞后

项目前期编制总施工计划时，将绝大部分人力、机械资源倾斜于房屋主体改造，对口袋公园、新能源充电桩、智能门禁、垃圾分类点等完善类配套工程工期预留不足，未建立配套工程专项周调度制度，导致配套项目滞后主体完工，整体交付周期延后。

4. 改造后长效运维管理机制建设滞后

项目重建设实施、轻后期管护，仅完成硬件设施改造，未同步出台小区运维经费保障、物业入驻、居民自治议事完整配套方案；社区、物业、居民三方共管流程未固化，长期来看易出现设施损坏无人维修、绿化无人养护等反弹问题；同时项目改造标准化经验未系统总结，示范推广力度不足。

5. 改造精细化整治收尾存在短板

整体大面积改造工程全部完工，但楼道杂物清理、零星违建拆除、小区边角绿化补植等精细化整治工作推进缓慢，前期入户需求摸排不够细致，部分群众关注的细微生活配套改造未完全落地，居民居住体验仍有提升空间。

（二）问题产生深层原因

1. 资金管理联动机制缺失

资金拨付未建立“施工进度－资金支付”联动考核机制，财政、住建、施工单位三方月度资金对账调度未常态化开展，审批流程未针对民生工程开辟简化绿色通道，进度与资金拨付脱节问题长期存在。

2. 项目管理责任划分不够细化

项目现场管理人员岗位职责划分偏笼统，未单独设置配套工程专项管控岗、专职档案管理员；日常考核仅重点考核主体工程进度，未将档案归集、配套工程进度纳入月度考核，管理人员工作重心出现偏差。

3. 施工总计划统筹规划不足

前期施工组织设计编制阶段，仅重点测算土建主体工期，未均衡分配主体、配套工程人力、设备资源，配套工程未单独编制专项施工横道图，缺乏常态化调度督办机制，资源投入不均衡直接造成配套滞后。

4. 重建设、轻运维的工作思维固化

项目前期工作全部围绕施工建设推进，未同步联合社区、财政、物业提前研究改造后管护细则，对长效运维的政策、经费、人员保障谋划不足；同时未同步安排宣传、观摩推广工作计划，项目示范价值未能释放。

5. 群众需求前置摸排不充分

项目前期入户走访仅聚焦屋面、道路等核心刚需改造，对居民关注的楼道整洁、小型休闲点位、非机动车停放等细碎需求收集不全面，改造过程动态征求意见频次偏少，后期

精细化整改工作量加大。

六、综合评价结论与分阶段整改提升建议

（一）综合评价结论

阳新县 2024 年度城镇老旧小区改造项目作为全县重点民生工程，项目立项审批、招标采购程序完整规范，资金来源渠道合规，财政资金专款专用无违规使用情形；两大标段主体改造工程全部按期完工，工程质量符合国家规范，屋面防水、雨污分流、道路改造等核心民生改造内容全部落地，从根源上解决了老旧小区多年基础设施老化、安全隐患突出的民生难题，有效改善三千余户居民居住环境，带动本地就业与县域内需增长，群众综合满意度达标，整体完成年度预设绩效目标，综合得分 92 分，绩效评价等级为优。

同时项目在资金拨付调度、配套工程统筹施工、全过程档案管理、后期长效运维机制建设、精细化整治提升等方面存在明显短板；相关问题需在本项目剩余收尾工作、后续全县老旧小区改造同类项目中逐项整改完善，持续提升城市更新项目财政资金使用效益与民生服务质量。

（二）针对性整改提升工作建议

1. 建立资金进度联动调度机制，提升预算执行效率

一是构建住建局、财政、施工单位三方月度资金对账机制，每月对照施工完成工程量制定下月资金拨付计划，简化民生项目资金内部审批流程，压缩拨付周期；

二是建立预算执行月度通报制度，对执行率偏低项目专

项督办，保障资金与施工进度同步匹配，缓解施工单位资金压力；

2. 细化现场管控职责，规范项目全过程档案管理

一是明确专人负责充电桩、绿化、安防等配套工程专项调度，将配套工程进度、档案归集情况纳入项目管理人员月度绩效考核；

二是制定标准化档案归档清单，按照小区、施工标段分类建立纸质 +· 电子双重档案库，要求巡查、验收记录当日同步整理归档，杜绝事后补录；

3. 统筹主体与配套工程施工时序，加快配套收尾交付

一是针对当前滞后的绿化、充电桩、门禁等配套分项倒排细化施工计划，增配施工人力、机械设备，实行周调度、月通报，全力追赶工期，确保 2026 年 3 月前全项目整体竣工验收交付；

二是后续所有老旧小区改造项目编制施工总方案时，同步均衡排布主体、配套工程工期，配套工程单独设置专项管控节点，避免出现主体完工、配套滞后的情况；

4. 同步完善长效运维体系，放大项目示范带动作用

一是联合属地社区、财政、物业单位，于项目竣工验收前出台小区长效运维管理实施细则，明确运维年度财政保障标准、物业管护职责、居民自治议事规则，形成三方共管长效机制；

二是系统梳理本项目前期摸排、施工管控、群众沟通、质量管控全套标准化经验，编制老旧小区改造操作范本，组织全县待改造小区工作人员现场观摩学习，充分发挥项目示范引领作用；

5. 深化精细化整治，持续提升居民居住体验

一是针对楼道杂物、零星违建、边角绿化补植等遗留细化整治内容制定专项整改清单，逐小区、逐楼栋销号管理，全面完成精细化收尾；

二是建立改造全过程常态化群众意见收集渠道，改造前期、施工中期、竣工前分三轮入户走访，全面收集居民细微需求，动态优化改造细节，持续提升群众满意度；

七、报告佐证资料完整清单

1. 项目立项批复文件、可行性研究报告、纳入年度民生实事正式文件；

2. 2024 年度城镇老旧小区改造项目支出绩效自评表、年度绩效目标申报表；

3. 招标公告、评标资料、中标公示、中标通知书、建设工程施工合同、监理合同、设计及检测服务合同；

4. 项目资金台账、财政支付凭证、发票、工程量确认单、财务管理制度；

5. 施工组织设计、监理日志、分部分项工程验收记录、防水 / 管网专项检测报告、安全文明施工核验资料；

6. 六个改造小区现场踏勘影像资料、工程实体核查记录表；

7. 社区、施工、居民三方座谈访谈记录、群众满意度调查问卷及统计汇总表；

8. 安全生产检查台账、项目全过程纸质与电子档案汇编；

9. 其他与项目决策、实施、产出、效益相关的各类佐证材料。

此页无正页

组长：

成员：

评价单位：

评价日期：2026.7.31