

江苏省政府专项债券项目 2024 年度绩效自我评价报告

(新安街道丽新苑安居房一期工程)

一、项目情况

(一) 项目概况

1、项目背景

安置房，是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。即因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的房屋。安置的对象是城市居民被拆迁户，也包括征拆迁房屋的农户。随着城市建设发展步伐的进一步加快，政府尽可能新建更多的安置房，不断满足拆迁户的需求已迫在眉睫。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》转变城市发展方式，提高城市治理能力，加大“城市病”防治力度，不断提升城市环境质量、居民生活质量和城市竞争力，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的城市。其中“健全住房供应体系”中“促进房地产市场健康发展”提出优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行；提出在商品房库存较大地区，提高棚户区改造货币化安置比例，提高住房保障水平，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行；提出完善投资、信贷、土地、税费等支持政策，多渠道筹集公共租赁房房源，实行实物保障与货币补贴并举，逐步

加大租赁补贴发放力度。

《无锡市“十三五”城乡建设总体规划》中提出：新吴区围绕建设“无锡现代产业制高点、苏南自主创新排头兵、特色型开发经济示范区，产城融合先导区、幸福和谐宜居城、集约发展示范区”的目标，重点实施三大战略，其中第三大战略为“产城融合”与“完善社区”战略。通过完善新吴区整体规划，进一步优化资源配置，调优城市结构，完善公共配套，建立完善社区，保护生态与人文环境，促进产业园区向行政区升级。此项目建设有利于城市总体规划的顺利实施，有利于加快农民由农村到城市化的进程，提高城镇化率。

为了提高城乡居民的生活质量，改善农民的生活水平，无锡市新吴区人民政府新安街道办事处拟实施新安街道丽新苑安居房一期工程。

2、主要内容

新安街道丽新苑安居房一期工程用地面积约 29692 平方米，总建筑面积约 93583 平方米，其中地上总建筑面积约 68872 平方米，地下建筑面积约 24062 平方米。本项目包含 6 栋 14 层的高层住宅（其中 3 栋含 1 层附属配套商业）、1 栋 3 层配套用房、1 座单层地下车库。容积率 2.17，建筑密度 25%，绿化率 30%，住宅户数 741 户，机动车停车 650 辆（其中地上 75 辆，地下 575 辆）。

3、实施方式

根据《中华人民共和国招标投标法》、《政府采购法》、《招

投标实施条例》等法律法规及规范性文件要求，建设单位通过公开招标方式进行项目实施。

项目合同金额低于 10 万元，由建设单位直接发包；项目合同金额 10-50 万元，由建设单位邀请比价；项目合同金额 50-400 万元，经新吴区小微项目招标平台进行招标；项目合同金额超过 400 万元，经无锡市公开招标系统进行招标。

4、项目实施进度

该项目已于 2022 年 8 月完成立项、可研、概算等前期准备工作，2022 年度 9 月启动建设，建设工期 1095 天，计划于 2025 年 8 月底前完工。

5、资金投入和使用情况

2024 年度共发行 1 笔债券，共计 0.7 亿元，已全部到位，用于支付前期费用及已完成的工程建设费用，无资金滞留。

（二）绩效目标

1、项目总体目标

对照新吴区拆迁安置计划，新吴区新安街道目前建设的可安居房源已十分紧张。为妥善做好今后几年全区的拆迁安置工作，力争达到拆迁安置“零过渡”。

新安街道丽新苑安居房一期工程有利于带动本区加快整合空间和土地资源，被置换出来的可建设用地将用于更能发挥土地经济效益与社会效益的项目，提高了土地利用效率，实现了土地的真正价值。项目的建设既响应了国家妥善安置拆迁户的问题，又解决了被

征地居民的后顾之忧，又美化了城市环境，进而有利于带动本区加快整合空间和土地资源，跨越发展门槛，步入新一轮快速成长阶段。

此项目的建设将进一步改善社会民生、加快城市建设、提升城市形象，将促进本地区社会经济发展的社会效益和经济效益。

2、阶段性目标

2024 年度目标：

外墙装饰完成率 100%；

地下室顶板土方回填完成率 100%；

道路绿化施工完成率 100%；

整体项目竣工验收。

二、评价情况

（一）项目特点分析

当前新安街道农村住房突出问题有：尚有大量拆迁户需安置，且居住水平有待提高；当地土地利用效率有待提高；周边区域消费能力急需带动，进一步加快城市化水平进程。解决这些问题的关键就是要新建安置房，并建立健全管理机制，形成良性循环。

该专项债资金用于基本建设项目的实施，新安街道丽新苑安居房一期工程，占地面积约 3 万平方米，总建筑面积约 9.3 万平方米，总户数 741 户。

本项目计划建设周期 2020 年 10 月至 2022 年 11 月，实际调整建设周期预计为 2022 年 9 月至 2025 年 8 月，建设周期 1095 天。

（二）评价思路方法和依据

本次自评价综合运用文献梳理、制定评价指标和标准、数据采集等方式进行绩效综合评价。评价指标采取定量与定性相结合、优先定量的原则。

根据《江苏省政府专项债券项目资金绩效年度申报情况表》要求，专项债券项目绩效自评价从“过程”、“产出”、“效益”、“满意度”四个维度来设计指标、评价标准以及指标权重等，形成了绩效评价指标体系，综合衡量该项目的实施效果。指标体系整体框架，包括 4 项一级指标、11 项二级指标和 19 项三级指标组成。

参照的评价政策依据：

- 1、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》；
- 2、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61 号、江苏财政厅《转发财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（苏财办〔2021〕46 号）；
- 3、项目财务、内控制度；项目申报资料、预决算资料等；
- 4、项目工程跟踪、监理、结算、会议记录等资料。

（三）评价工作情况

1、我单位高度重视专项债项目绩效评价工作，根据区财政局通知要求，及时进行工作布置，确保绩效评价工作顺利开展。

2、确定专人检测专项债进展与实施效果，根据评价指标对项目进行评价，对项目进行监督、管理，了解项目实施的过程、结果，判断是否科学、合理和有效。

3、通过定量和定性相结合、目标与结果比较、投入与效果比较

等方法设置指标体系，指标体系包括标准值、完成值、权值和得分值，以此评价每个指标的最终得分。

4、汇总整理获取相关业务资料，综合运用比较法、公众评判法、逻辑分析等方法进行评价分析，与有关部门进行沟通反馈，并依据制订的评价标准进行评分，完成绩效评价报告。

（四）绩效评价结论

绩效评价结果量化为百分制综合评分，并按照综合评分进行分级。综合评分为 90 分(含)以上的为优，80 分(含)至 90 分的为良，60 分(含)至 80 分的为中，60 分以下的为差。

新安街道丽新苑安居房一期工程绩效评价的总评分为 94 分，绩效结果为优。

三、项目绩效

新安街道丽新苑安居房一期工程总体上按照专项债资金的管理使用办法等，建立健全了资金管理、支付审核等相关资金管理制度，严格专款专用于本项目的建设，及时完成工程款结算和农民工工资支付，按规定报送资金使用进度和项目投资情况，同时在项目建设和管理上做好跟踪检查工作，确保项目实施工作正常运行，达到预期绩效目标。

至 2024 年 12 月 31 日，新安街道丽新苑安居房一期工程外墙装饰完成率 100%；地下室顶板土方回填 100%；道路绿化施工 100%。

（一）过程绩效

资金管理指标方面，一是资金到位率达到 100%，2024 年发行专

项债券 7000 万元，实际到位资金 7000 万元。二是资金执行率达到 100%，2024 年到位专项债 7000 万元，按照工程进度于当年度已全部支出。该项指标 20 分，实际得分 20 分。

组织实施指标方面，一是工程施工管理、财务管理等制度的健全性，已制定或具有相应的财务和业务管理制度，项目调整及支出调整各项手续按制度进行；二是工程施工管理、财务管理等制度的有效执行性，全面遵守有关法律法规和相关管理规定；项目实施人员条件、场地设备、信息支撑落实到位。该项指标 20 分，实际得分 20 分。

过程绩效自我评价得分为 40 分。

（二）产出绩效

数量指标方面，年初设定目标外墙装饰完成率 100%、地下室顶板土方回填完成率 100%、道路绿化完成率 100%，2024 年底实际外墙装饰完成率 100%、地下室顶板土方回填完成率 100%、道路绿化完成率 100%，完成年初设定目标。该项指标 15 分，实际得分 15 分。

质量指标方面，在项目施工过程中进行严格监管，保证工程质量，相关验收资料、验收程序齐全到位，质量达到合同规定要求和验收规范。该项指标 5 分，实际得分 5 分。

在时效性方面，年初设定目标于 2024 年 12 月底之前项目整体竣工验收，实际项目进度按年初计划基本实施到位，80%项目于 2024 年 12 月底之前竣工验收，电力及雨污水将于 2025 年完成验收。该项指标 5 分，实际得分 4 分，扣 1 分。

在成本方面，严格控制项目成本，该项目尚未完工，目前项目施工成本控制在项目总概算范围内，未出现超预算支出情况。该项指标 5 分，实际得分 5 分。

产出绩效自我评价得分为 29 分。

（三）效益绩效

经济效益方面，项目收益来源为停车位收益和土地出让收益，可覆盖专项债融资成本，相关经济效益需待建设完成后逐步体现；该项指标暂时不适用。

社会效益方面，本项目是一项民心工程和德政工程，可大大改善居民居住环境，提升居民的居住品质、改善城市面貌，相关社会效益正逐步显现，未充分发挥。该项指标 10 分，实际得分 5 分，扣 5 分。

生态效益方面，严格遵守建设施工项目生态环保规定，固体废弃物通过项目设置的流动垃圾分类垃圾桶和小型垃圾站处理；按照节省原则，照明设计中、在保证高效操作的前提下，不同的操作场合采用合理的照度标准，并布置灵活机动的操作开关设备。突出自然生态与以人为本的结构，合理组织绿化，完善项目建筑布局。该项指标 8 分，实际得分 8 分。

可持续发展方面，该项目完工后在改善居住条件、提高生活品质的同时，可以促进城市风貌提升，展现城市特色，延续历史文脉，兼顾完善功能和传承风貌；同时新建安置房与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设和有机结合，共同维护改造成果，完善小区长效管理机制，让改造后维护更新进入良性轨道，促

进城市治理体系的科学系统化构建。该项指标6分，实际得分6分。

效益绩效自评价得分为19分。

（四）满意度绩效

通过电话沟通等，该项目公众及直接服务对象基本满意，无有效投诉记录。该项指标6分，实际得分6分。

满意度绩效自评价得分为6分。

四、存在问题

新建安置房工程是基层社会治理一项崭新的工作，涉及面较多较广，联合部门较多，项目施工繁杂，改造涉及人员较广，相关意见很难统一，且居民较多年纪较大，思想工作难度较大。如何用有限的资金实现全覆盖，让群众满意，是新建安置房的难点。

在指标设计并申报时，存在年度经济效益无法考核，社会效益无法体现等指标设置不科学问题。

五、有关建议

（一）要加强项目经济和社会效益的平衡。新安街道丽新苑安居房一期工程是省债券项目，在考虑拆迁安置改善老百姓居住条件的同时，加强项目经济管理，市场化项目工程要按期加快建设，投入使用，如期达到相关预计经济效益。

（二）要强化项目管理，实行全过程跟踪监督管理，全力推进项目建设。要加强安全管理，守住安全红线；要加强质量管理，杜绝不合格、无认证的建筑材料进场使用；要加强进度管理，明确阶段性目标，紧扣时间节点，加快工程建设进度；要加强沟通协调，

及时收集梳理存在问题，及时反馈，及时解决，确保工作早日落到实处，惠泽于民。

（三）要吸取经验，大胆创新，探索新建安置房工作方法。新建安置房是中央提出的城市更新中的重要内容，要牢牢把握相关政策机遇，用好政策福利，同时根据试点经验，学习兄弟单位优秀经验做法，按片区整体规划辖区内新建安置房总体思路，为下阶段的工作指明方向。

（四）要坚持建设与后期管理并重，建立长效机制。坚持建设与管理并重，要落实物业管理措施，巩固建设成果，要深入推行专业物业管理、社区协调物业管理、业主自治管理等多种模式，促进建立长效管理机制。

六、相关信息

绩效评价分析表见附件 6

无锡市新吴区人民政府新安街道办事处



2025年6月3日