

# 2023年文水县保障性安居工程项目 绩效评价报告

主管部门：文水县住房和城乡建设管理局

实施单位：文水县住房和城乡建设管理局

委托单位：文水县财政局

评价机构：山西兴华会计师事务所（有限公司）

主评人：谢建霞



二零二四年十月二十二日

# 目 录

摘 要 .....	1
一、项目基本情况 .....	7
(一) 项目概况 .....	7
(二) 资金投入和使用情况 .....	14
(三) 项目绩效目标 .....	14
二、绩效评价工作开展情况 .....	15
(一) 绩效评价目的、对象和范围 .....	15
(二) 绩效评价原则及方法 .....	16
(三) 绩效评价工作过程 .....	18
三、综合评价情况及评价结论 .....	19
四、绩效评价指标分析 .....	20
(一) 老旧小区绩效评价 .....	20
1、项目决策情况 .....	21
2、项目过程情况 .....	22
3、项目产出情况 .....	23
4、项目效益情况 .....	24
(二) 租赁补贴绩效评价 .....	25
1、资金管理情况 .....	25
2、项目管理情况 .....	26
3、产出效益情况 .....	27
4、租赁住房保障满意度 .....	28
(三) 堡子片区棚户区改造安置房绩效评价 .....	28
1、项目决策情况 .....	28
2、资金管理情况 .....	29

3、项目管理情况 .....	29
4、施工管理情况 .....	30
5、产出效益情况 .....	31
（四）梧桐苑公共租赁住房 and 安置房绩效评价 .....	31
1、项目决策情况 .....	31
2、资金管理情况 .....	32
3、项目管理情况 .....	33
4、施工管理情况 .....	34
5、产出效益情况 .....	34
（五）项目政策实施效率及效果分析 .....	34
五、项目主要绩效及经验做法 .....	35
六、项目实施及管理过程中存在的问题及原因分析 .....	36
七、下一步改进意见及政策建议 .....	38
八、绩效评价结果应用建议 .....	39
九、其他需要说明的事项 .....	39
十、 附件 .....	40
附件一：表 1 老旧小区改造项目绩效评价指标表 .....	41
表 2 租赁住房补贴资金绩效评价指标表 .....	45
表 3 堡子片区改造安置房改造绩效评价指标表 .....	48
表 4 梧桐苑安置房改造绩效评价指标表 .....	50
附件二：绩效评价社会调查报告 .....	52

# 2023年文水县保障性安居工程项目

## 绩效评价报告

### 摘 要

#### 一、概述要素

##### 1、项目概况

城镇保障性安居工程是重大民生工程，对于完善住房体系、促进房地产市场平稳健康发展具有重要意义。通过深入推进城镇保障性安居工程建设，大幅改善住房困难群众居住条件，有效缓解住房矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐稳定。

文水县2023年度保障性安居工程主要包括：堡子片区棚户区改造安置房工程、老旧小区改造工程、低收入住房困难家庭租赁补贴、梧桐苑公共租赁住房 and 安置房工程。

##### 2、项目绩效目标

总体目标：提高城镇保障性安居工程财政资金使用效益，实现城镇保障性安居工程建设目标，增加保障性租赁住房、公租房实物供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，有效提升城镇困难群众住房保障水平，大力缓解新市民、青年人的阶段性住房困难，进一步改善城镇老旧小区、棚户区居民的住房条件，增强人民群众获得感、幸福感。不断优化人居环境，提升城镇居民生活品质。

阶段性目标：

(1) 完成2023年度老旧小区改造任务，完善老旧小区配套设施为切入点，通过实施供水、供电、供气、弱电、道路、消防等改造提升项目，重点解决群众的用水、用电、用气、消防安全以及环境整治等问题；通过楼道

修缮、绿化美化、增建文体设施、扩充停车位、安装充电桩等，对小区的建筑物和小区环境进行适度提升。

（2）做好保障性安居工程的建设，全力推进按计划保质保量完成建设任务。切实解决城镇符合条件的新居民、青年人等群体阶段性住房困难，确保财政资金投入利益最大化。

（3）低收入住房困难家庭租赁补贴发放。保障城镇低收入住房困难家庭、租赁补贴发放的管理和发放工作。缓解低收入群体的租房资金压力，提高生活的幸福感。

### 3、资金性质及资金收支、结余及结转情况。

2023 年度累计收到各类中央、省级城镇保障性安居工程补助资金 3076.2523 万元，其中：中央财政资金 1278 万元（老旧小区 1203 万元、租赁补贴 75 万元），省级财政资金 130.30 万元（老旧小区 105.30 万元、租赁补贴 25 万元）；文水县梧桐苑公共租赁住房项目 1667.9523 万元。包括：《吕梁市财政局关于对 2022-2023 年住房公积金增值收益分配的通知》（吕财综【2023】15 号）财政资金 1508 万元；2023 年 12 月 11 日收到上级资金 169.9523 万元。

堡子片区棚户区改造安置房一期2023年12月申请了政府债券，2024年3月审核通过。

2023年共计支出保障性安居项目22,133,695.00元，包括：老旧小区改造支出施工单位（中铁十七局集团建筑工程有限公司）农民工工资5,000,000.00元；发放低收入住房困难家庭租赁补贴732,495.00元；文水县梧桐苑公共租赁住房项目2023年支出1640.12万元，包括：支付项目的前期费用103.12万元、监理费29万元工程款1508万元。

堡子片区棚户区改造项目2023年未支出。

4、项目总得分82.18分，评分等级为“良”。

## 二、项目绩效

1、改善居住条件，提高居民的幸福指数。保障性安居工程项目的实施，显著改善了低收入家庭的居住条件。通过提供租赁补贴、实物安置等方式，帮助困难群体实现了住有所居的目标。老旧小区改造项目的推进，提升了居民的居住环境和居住质量，增强了居民的获得感和幸福感。

2、缓解社会矛盾，促进社会和谐。保障性安居工程项目的实施，有助于缓解社会矛盾，促进社会和谐。通过解决低收入家庭的住房问题，减少了因住房困难而引发的社会不稳定因素。同时，项目的实施也促进了城乡一体化发展，缩小了城乡差距。

3、注入经济活力，带动相关产业的发展。保障性安居工程项目的建设，直接促进了相关产业的发展，如建筑业、装修业等。这些产业的发展为当地经济注入了新的活力。

4、解决民生问题，提升政府形象。保障性安居工程项目的成功实施，提升了政府在民众中的形象和公信力。政府通过实际行动解决了困难群体的住房问题，赢得了民众的广泛赞誉和信任。

## 三、主要经验及做法

1、科学规划，合理布局。在保障性安居工程项目的规划和布局上，要充分考虑城镇发展和人口分布的特点，确保项目的科学性和合理性。同时，要注重项目的可持续性发展，确保项目的长期效益。

2、要建立健全的项目管理制度和项目管理机制。加强对项目进度、成本、质量等方面的管理和控制，确保项目的顺利实施和高效运行。

3、注重社会参与和公众监督。在项目实施过程中，要注重社会参与和公众监督的作用。通过公开透明的信息披露和公众参与机制，增强项目的公信力和透明度。同时，要积极回应社会关切和公众诉求，及时解决项目实施过程中出现的问题和困难。

#### 四、需关注的主要问题

1、老旧小区改造项目资金未及时到位。该项目批复的总投资11024.02万元，但截止目前累计申请到国家、省级补助资金共计1308.3万元，占总投资的11.87%。在实施老旧小区改造过程中，虽然中央和省级对保障性安居工程给予了一定的资金补助，但仍有较大比例的资金缺口需地方自筹，县级财政资金未及时到位。

2、基本改造完成的老旧小区存在有外墙皮脱落的情况。在绩效评价调研中，我们走访了本次列入改造范围的小区进行走访调查，发现存在基本实施改造完成后的小区二中宿舍楼存在外墙皮脱落的情况。

3、老旧小区改造项目进度滞后、未按期完工。按照项目EPC总承包合同及建筑工程施工许可证约定，工程工期为2023年3月1日至2023年10月10日，但实际截止目前，基本改造完成的小区11个、正在进行中的25个。基本改造完成的小区仍有多项改造内容尚未实施。

4、租赁补贴信息审查和后续监管存在局限，信息化技术有待提升。低收入住房困难家庭租赁补贴相关信息的审核工作由文水县有关部门，包括人社局、公安局交警大队、行政审批服务管理局、自然资源局、民政局、残联等相关部门分别审核，然后将结果予以反馈，实际操作时，各部门间暂未建立信息共享机制。后续监管中由于存在信息壁垒，也不能做到高效快速的了解申请家庭的动态情况。相关部门监测受助家庭的情况变化不能实现信息互通、信息共享。

#### 5、保障性住房建设工程管理不到位。

堡子片区棚户区改造安置房工程实际开工时间早于施工许可证、开工报告日期。施工许可证日期为2024年3月12日，开工报告中实际开工日期：2024年3月13日，实际2023年已完成工程施工量350万元。



梧桐苑公共租赁住房 and 安置房项目建设施工许可证日期为2024年6月5日，开工报告的实际开工日期2023年12月8日。

## 6、保障性住房建设招投标管理不到位。

保障性住房建设工程选定参建单位未按照可研报告批复的招标方案和不招标申请核准表进行，实际采购方式发生变更未履行必要的审批手续。

堡子片区棚户区改造安置房工程可研批复文件中，明确要求监理采用公开招标方式确定中标单位，2023年12月5日文水县文兴房地产开发有限公司采用“询比采购”方式选定监理单位为中经国际项目管理集团有限公司。

梧桐苑公共租赁住房 and 安置房项目可研批复文件中明确要求监理、设计采用公开招标方式确定中标单位，实际2023年12月5日采用“询比采购”方式选定监理单位山西同心建项目管理有限公司、2023年7月6日以“谈判采购”方式确定项目设计单位为山西鼎胜全过程管理咨询有限公司。

## 7、保障性公共租赁住房尚未建立健全相关的管理办法。

目前文水县公共租赁住房项目正在建设中，相关公共租赁住房申请、分配、运营、使用、退出和管理等具体办法正在制定中，尚未出台。

## 五、相关建议

一是加大资金保障力度。对在建的保障项目资金缺口，建议多方筹措，用足、用好现行政策，积极争取专项资金支持，为保障性安居工程提供资金保障，确保安居工程顺利实施。

二是加快老旧小区改造进度。尽快推动未完工项目加紧施工，督促施工单位按照老旧小区改造要求，制定详细的工期计划，增加投入人力、物力，统筹安排施工进度，尽快将正在施工的小区全部改造完工。

三是尽快出台保障性公共租赁住房申请、分配、运行具体管理办法。建议相关部门多方考量，广泛听取群众意见和建议，在国家、省市出台的公共



租赁住房政策基础上结合当地实际情况，制定出适合当地的保障性公共租赁住房管理办法，确保公共租赁住房管理到位、保障公平分配、运营规范。

**四是夯实基层租赁补贴的审核责任，组建部门联审实现信息共享。**建议低收入困难群体的补贴资金审核应加强基层审核，并将审核结果在基层多渠道公开，接受公众的监督。同时，在租赁补贴的审核方面建立多部门联动审核机制，实现信息共享，提高审核的效率。

**五是建立健全保障家庭信用管理制度和失信联合惩戒机制。**在审核中若发现低收入住房困难家庭租赁补贴申请材料弄虚作假的情况，在及时停发租赁补贴的基础上，建议纳入列入住房保障黑名单、加强失信惩戒机制。

**六是加强工程建设全过程的管理。**建议加强工程项目前期手续审批、招投标等过程的管理。严格按照规定程序履行审批手续，同时重视招投标管理在整个项目中的重要意义，按照国家相关法规规定及项目建设批复备案的采购方式履行招投标程序。提高建设方的主导约束作用。

# 2023年文水县保障性安居工程项目

## 绩效评价报告

为了深入贯彻落实《财政部关于贯彻落实〈中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》（财预〔2018〕167号）和《中共文水县委办公室 文水县人民政府办公室关于全面实施预算绩效管理的实施方案》（文办函〔2021〕52号）要求，按照《文水县财政局2024财政重点绩效评价实施方案》，山西兴华会计师事务所（有限公司）受文水县财政局委托，于2024年9月至10月对文水县保障性安居工程项目进行绩效评价。

### 一、项目基本情况

#### （一）项目概况

##### 1、立项背景

城镇保障性安居工程是重大民生工程，对于完善住房体系、促进房地产市场平稳健康发展具有重要意义。通过深入推进城镇保障性安居工程建设，大幅改善住房困难群众居住条件，有效缓解住房矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐稳定。

文水县2023年度保障性安居工程主要包括：堡子片区棚户区改造安置房工程、老旧小区改造工程、低收入住房困难家庭租赁补贴、梧桐苑公共租赁住房 and 安置房工程。

##### 2、项目立项依据

文水县2023年度保障性安居工程主要包括：堡子片区棚户区改造安置房工程、老旧小区改造工程、低收入住房困难家庭租赁补贴、梧桐苑公共租赁住房 and 安置房工程。各建设项目的立项批复情况如下：

##### （1）老旧小区改造工程：

2022年7月12日取得文水县行政审批服务管理局《关于文水县2022年老旧小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》文审管投资发[2022]62号；

2022年8月24日，文水县行政审批服务管理局《关于文水县2022年老旧小区改造工程初步设计的批复》文审管设计发（2022）103号，同意该项目的初步设计，批复的项目总投资11024.02万元。

## **(2) 文水县堡子片区棚户区改造安置房一期工程：**

2023年2月8日，取得《文水县行政审批服务管理局关于文水县堡子片区棚户区改造安置房一期工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（文审管投资发（2023）21号）；

2023年10月9日，取得《文水县行政审批服务管理局关于文水县堡子片区棚户区改造安置房一期工程初步设计的批复》（文审管设计发（2023）113号）；

2023年1月11日，取得《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第141121202300001号）；

2023年9月20日，取得《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第141121202300004）；

2023年10月8日，取得了《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第141121202300011号）；

2023年11月29日，取得《中华人民共和国不动产权证书》（晋2023文水县不动产权第0000895号）；

2024年3月12日，取得《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（第141121202403120101号）。

## **(3)文水县梧桐苑公共租赁住房 and 安置房项目：**

2023年5月23日，取得《文水县行政审批服务管理局关于文水县梧桐苑公共租赁住房 and 安置房项目可行性研究报告（代项目建议书）的批

复》（文审管投资发〔2023〕50号）；

2023年8月25日，取得《文水县行政审批服务管理局关于文水县梧桐苑公共租赁住房 and 安置房项目初步设计的批复》（文审管设计发〔2023〕95号）；

2023年2月7日，取得《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第141121202300003号）；

2023年7月24日，取得《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第141121202300003号）；

2023年8月25日，取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第141121202300011号）；

2024年5月31日，取得了《中华人民共和国不动产权证书》（晋（2024）文水县不动产权第0000366号）；

2024年6月5日，取得了《建筑工程施工许可证》（编号：141121202406050101）。

#### （4）低收入住房困难家庭租赁补贴：

该项目为依据住建部、财政部《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2016〕281号）、山西省政府办公厅《关于山西省保障性住房建设管理办法等六个办法的通知》（晋政办发〔2012〕70号）、文水县人民政府办公室《关于印发〈文水县城市廉租住房保障实施细则〉的通知》（文政办发〔2009〕38号）等文件组织开展的为低收入困难家庭提供租赁住房补贴保障工作。

### 3、项目的主要内容

#### （1）老旧小区改造工程项目实施情况：

本次老旧小区改造工程涉及文水县城38个小区，包括：房管局宿舍、运输公司宿舍、二中宿舍楼、畜牧局宿舍、工行宿舍、人行职工宿舍楼小区、城关职工宿舍小区、体委职工宿舍楼、百货宿舍、防疫站小

区、农行宿舍、化工小区、联通小区、建行宿舍楼、土地局宿舍、卫生局职工宿舍小区、教体苑、县社职工宿舍楼、棉麻公司职工宿舍楼、粮食局职工宿舍楼、电业局宿舍（电力小区）、石油公司宿舍、皮革厂宿舍、靛头宿舍、房管会宿舍、煤气化宿舍、白酒公司宿舍、蔬菜公司宿舍、西街学校宿舍、关森宿舍、食品公司职工宿舍楼、物资局宿舍、保险公司宿舍、果品宿舍楼、唐久小区、城关供销社宿舍楼、二旅店宿舍38个老旧小区，64栋住宅楼，总建筑面积266533.8m<sup>2</sup>，住户2411户，主要内容为：

①住宅楼屋面防水改造、屋面保温改造、更换落水管雨棚屋面改造、楼梯间内墙粉刷、楼梯间灯具更换、楼梯间公共区域地面整修、楼梯间栏杆油漆、楼梯间外窗更换、外墙保温改造、散水维修、更换楼号牌与单元号牌、更换楼宇防盗门等公共区域修缮及节能改造。

②小区室外围墙、门房及储物间外墙涂料改造、室外道路改造、绿化工程、新增垃圾箱、增设健身器材、更换太阳能路灯、新增小区入口标识、出入口门禁系统改造、自行车棚改造；以及小区内供排水、供电、通信等室外管网、监控系统等基础设施的更新改造。

目前，已基本完工11个，正在实施改造25个，二旅店宿舍、城关供销社宿舍楼将根据县政府城市更新计划，对小区进行拆迁安置，不再实施改造。

## （2）公共租赁住房、安置房工程项目实施情况：

**文水县梧桐苑公共租赁住房和安置房：**该项目为上级下达的保障性安居工程，项目建设地址位于文水县狄青大街与快速路交叉口，东临快速路，南临狄青大街，西临学府路小学，北临堡子社区空地。项目规划总建筑面积41724.06 m<sup>2</sup>，地上建筑面积38278.64 m<sup>2</sup>，地下建筑面积3445.42 m<sup>2</sup>。建设6栋住宅楼，共提供499套住宅，其中安置房141套、保障性租赁住房96套、公租房262套。

该项目于2023年10月16日完成招标，2023年10月19日与中铁十七局集团建筑工程有限公司签订EPC总承包合同。于2023年10月20日开工，计划竣工时间为2025年10月19日。1-3号楼正在主体建设中，4-6号楼已完成主体建设。

**文水县堡子片区棚户区改造安置房工程（一期）：**该项目为上级下达的保障性安居工程。项目建设地址位于文水县凤城镇堡子村。总建筑面积13424.21m，其中地上建筑面积12031.54m<sup>2</sup>，建设两栋11层住宅楼，可提供住宅110套。

该项目于2023年11月21日完成招标，2023年12月22日与中铁十七局集团建筑工程有限公司签订EPC总承包合同。项目开工时间为2023年12月，计划竣工时间为2025年12月。目前两栋楼均完成±0.000建设，其他工程正在建设中。

### **（3）低收入住房困难家庭租赁补贴实施情况：**

2023年，根据文水县住房租赁补贴政策文件，经申请、审查、核实、公示。通过惠民惠农一卡通累计发放给符合住房租赁补贴的申请家庭877户，发放金额732,495.00元。其中：1-6月份发放297户870人，低收入家庭46户59,430.00元，低保家庭251户307,470.00元，共366,900.00元；7-9月份发放300户877人，低收入家庭55户34,080.00元，低保家庭245户151,920.00元，共186,000.00元；10-12月份发放290户864人，低收入家庭58户35,655.00元，低保家庭232户143,940.00元，共179,595.00元。

## **4、项目组织和管理**

为了保证2023年度保障性安居工程建设目标顺利完成，文水县住房和城乡建设局制定出台了一系列文件制度，各有关部门结合实际，对保障性安居工程建设资金投入、土地供应、审批办证等，都作了详尽而切



合实际的工作，形成了较为完善的保障性安居工程建设制度体系，确保了2023年度保障性安居工程建设工作的顺利推进。

**（1）城镇老旧小区改造有序推进。**2022年3月7日，文水县人民政府办公室印发《关于文水县老旧小区改造攻坚行动方案（2021-2025年）》文政办发（2022）9号。文水县住房和城乡建设管理局负责具体实施。按照老旧小区改造“先民生后提升”的原则，以完善老旧小区配套设施为切入点，通过实施供水、供电、供气、弱电、道路、消防等改造提升项目，重点解决群众的用水、用电、用气、消防安全以及环境整治等问题；通过楼道修缮、绿化美化、增建文体设施、扩充停车位、安装充电桩等，对小区的建筑物和小区环境进行适度提升。

文水县住建局按照《文水县老旧小区攻坚行动方案》建立城镇老旧小区改造项目储备库、项目台账，并制定了分年度改造计划，实现项目动态储备管理。根据入库项目小区的配套设施情况，以及改造方案的完整性、针对性、居民改造意愿等，对已入库项目初步实施方案进行量化计分、排序，明确纳入2023年度改造计划的小区。

2022年12月16日，文水县人民政府第二十八次常务会议纪要同意《文水县老旧小区改造工程方案》；

2022年12月10日，与中铁十七局集团建筑工程有限公司（牵头人）、鼎正建筑设计有限公司（成员方）签订文水县老旧小区改造建筑项目工程EPC总承包合同；

2023年2月23日，取得文水县行政审批服务管理局建字第141121202300004号建筑工程规划许可证和141121202302230101号建筑工程施工许可证；

老旧小区改造工程于2023年3月1日开工。截至目前，38个老旧小区已基本完工11个小区（17栋楼）包括：政府宿舍楼、房管局、畜牧局、

运输公司、体委职工、防疫站、城关职工、百货公司、二中、工行、人行小区。

正在实施改造25个小区（45栋楼）包括：农行宿舍、化工小区、联通小区、建行宿舍楼、土地局宿舍、卫生局职工宿舍小区、教体苑、县社职工宿舍楼、棉麻公司职工宿舍楼、粮食局职工宿舍楼、电业局宿舍（电力小区）、石油公司宿舍、皮革厂宿舍、靛头宿舍、房管会宿舍、煤气化宿舍、白酒公司宿舍、蔬菜公司宿舍、西街学校宿舍、关森宿舍、食品公司职工宿舍楼、物资局宿舍、保险公司宿舍、果品宿舍楼、唐久小区。二旅店宿舍、城关供销社宿舍楼将根据县政府城市更新计划，对小区进行拆迁安置，不再实施改造。

**（2）保障性住房正在加紧施工。**文水县堡子片区棚户区改造安置房一期工程和文水县梧桐苑公共租赁住房 and 安置房项目均为上级下达的2023年保障性安居工程。建成后可以向符合条件的新城镇居民，青年人等群体供应，帮助其解决阶段性住房困难。

堡子片区棚户区改造安置房一期工程2023年12月申请了政府债券，2024年3月审核通过。项目于2023年11月21日完成招标，2023年12月22日与中铁十七局集团建筑工程有限公司签订EPC总承包合同。合同约定开工时间为2023年12月25日，计划竣工时间为2025年12月24日。

梧桐苑公共租赁住房项目于2023年10月16日完成招标，2023年10月19日与中铁十七局集团建筑工程有限公司签订EPC总承包合同。合同约定开工时间为2023年10月20日，计划竣工时间为2025年10月19日。

**（3）低收入住房困难家庭租赁补贴稳步实施。**租赁补贴是政府向符合政策条件的家庭发放住房租赁补贴，由其自行承租住房的政策。通过贯彻落实租赁补贴政策，缓解了中低收入住房困难群体住房问题，使困难群众的居住水平得到改善，居住品质得到提升。

根据《文水县2023年城市低收入住房困难家庭租赁补贴工作实施方案》，2023年度累计为城镇低收入家庭和低保家庭887户通过惠民惠农一卡通发放租赁补贴732,495.00元。

## （二）资金投入和使用情况

### 1、资金投入情况：

2023年度累计收到各类中央、省级城镇保障性安居工程补助资金3076.2523万元，其中：①中央财政资金1278万元（老旧小区1203万元、租赁补贴75万元）；②省级财政资金130.30万元（老旧小区105.30万元、租赁补贴25万元）；③文水县梧桐苑公共租赁住房项目1667.9523万元。包括：《吕梁市财政局关于对2022-2023年住房公积金增值收益分配的通知》（吕财综【2023】15号）财政资金1508万元；2023年12月11日收到上级资金169.9523万元。

堡子片区棚户区改造安置房一期2023年12月申请了政府债券，2024年3月审核通过。

### 2、资金使用情况：

2023年共计支出保障性安居项目22,133,695.00元，包括：老旧小区改造支出施工单位（中铁十七局集团建筑工程有限公司）农民工工资5,000,000.00元；发放低收入住房困难家庭租赁补贴732,495.00元；文水县梧桐苑公共租赁住房项目2023年支出1640.12万元，包括：支付项目的前期费用103.12万元、监理费29万元工程款1508万元。

堡子片区棚户区改造项目2023年未支出。

## （三）项目绩效目标

总体目标：提高城镇保障性安居工程财政资金使用效益，实现城镇保障性安居工程建设目标，增加保障性租赁住房、公租房实物供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，有效提升城镇困难群众住房保障水平，大力缓解新市民、青年人的阶段性住房困难，

进一步改善城镇老旧小区、棚户区居民的住房条件，增强人民群众获得感、幸福感。不断优化人居环境，提升城镇居民生活品质。

阶段性目标：

1、完成2023年度老旧小区改造任务，完善老旧小区配套设施为切入点，通过实施供水、供电、供气、弱电、道路、消防等改造提升项目，重点解决群众的用水、用电、用气、消防安全以及环境整治等问题；通过楼道修缮、绿化美化、增建文体设施、扩充停车位、安装充电桩等，对小区的建筑物和小区环境进行适度提升。

2、做好保障性安居工程的建设，全力推进按计划保质保量完成建设任务。切实解决城镇符合条件的新居民、青年人等群体阶段性住房困难，确保财政资金投入利益最大化。

3、低收入住房困难家庭租赁补贴发放。保障城镇低收入住房困难家庭、租赁补贴发放的管理和发放工作。缓解低收入群体的租房资金压力，提高生活的幸福感。

## 二、绩效评价工作开展情况

### （一）绩效评价目的、对象和范围

**绩效评价目的：**通过对文水县保障性安居工程项目进行绩效评价，得出评价结论，针对项目管理不足之处，提出改进建议，供文水县财政局及项目单位参考应用，以强化本项目专项管理，压实支出责任，提高财政资金的使用效益。

**绩效评价对象：**2023年文水县保障性安居工程项目。

**绩效评价范围：**评价范围覆盖2023年文水县保障性安居工程项目（堡子片区棚户区改造安置房工程、老旧小区改造工程、低收入住房困难家庭租赁补贴、梧桐苑公共租赁住房 and 安置房工程）决策、过程、产出和效益情况。

**绩效评价依据：**

(1) 《中华人民共和国预算法》；

(2) 《关于贯彻落实〈中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》（财预〔2018〕167号）；

(3) 《中共山西省委 山西省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（晋发〔2018〕39号）；

(4) 山西省财政厅关于贯彻落实《中共山西省委 山西省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》的通知（晋财绩〔2019〕12号）；

(5) 《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）；

(6) 《关于印发〈中央部门预算绩效运行监控管理暂行办法〉的通知》（财预〔2019〕136号）；

## **（二）绩效评价原则和方法**

### **1、绩效评价指标原则**

绩效评价的核心是绩效评价指标体系的构建，它直接决定了评价工作是否合理有效，按照以下原则制定出的目标才能保证可实施、可跟进、可考核，也更容易实现。

(1) 相关性原则。确定的绩效评价指标应当与绩效目标有直接的联系，能够恰当反映目标的实现程度，而与绩效目标无关的指标不列入评价体系。

(2) 重要性原则。应当优先使用最具评价对象代表性、最能反映评价要求的核心指标。

(3) 可比性原则。对同类评价对象要设定共性的绩效评价指标，以便于评价结果可以相互比较。

(4) 系统性原则。应当将定量指标与定性指标相结合，系统反映财政支出所产生的社会效益、经济效益、环境效益和可持续影响等。



(5) 经济性原则。绩效评价指标不是设计得越复杂越好，应当通俗易懂、简便易行，数据的获得应当考虑现实条件和可操作性，符合成本效益原则。

## 2、评价方法：

本次绩效评价坚持定量优先、简便有效的原则，采用定性和定量相结合的评价办法，采用的绩效评价方法包括综合指数评价法、比较法、访谈法、公众评判法等。

1. 综合指数评价法。是指把各项绩效指标的实际水平，对照评价标准值，分别计算各项指标评价得分，再按照设定的各项指标权数计算出综合评价得分，分析评价绩效目标实现情况的评价方法。

本次评价，从项目过程的角度出发，分为投入、过程、产出、效益四部分，把各指标的实际水平，对照评价标准值，分别计算各项指标得分，再按照各指标权数计算出综合评价得分。

2. 抽样调查法。从全部调查对象中抽取一部分进行调查和分析，并用这部分的特征去推断总体的特征的一种调查方法。

3. 公众评判法。是指通过专家评估、公众问卷及抽样调查等对财政支出效果进行评判，评价绩效目标实现程度。

本次评价，采取了用户问卷调查方式，给项目周边群众随机发放100份问卷，对2023年保障性安居工程的成果进行了抽样调查和分析评价。

4. 比较法。是指通过对绩效目标与实施效果、历史与当期情况、不同部门和地区同类支出的比较，综合分析绩效目标实现程度。

本次评价工作，通过项目实际产出与计划产出之间的比较，资金实际绩效与目标绩效之间比较，以及资金实际状况与设定评价标准的比较等，对资金进行综合评价。



5. 访谈法。就是研究性交谈，是以口头形式，根据被询问者的答复搜集客观的、不带偏见的事实材料，以准确地绩效目标实现的情况。

本次评价工作，采用了访谈法的方式，对访谈者就项目所涉及的内容有比较详细的了解，通过收集多方面的工作分析资料，对项目绩效目标实现情况进行分析评价。

### **（三）绩效评价工作过程**

#### **1、第一阶段：前期准备**

山西兴华会计师事务所（有限公司）组织专业人员，成立文水县保障性安居工程项目绩效评价工作小组。绩效评价工作小组按照绩效评价工作计划与要求对2023年文水县保障性安居工程项目绩效重点评价工作进行调研方案设计。依据制定的评价标准和程序，利用专业的评价方法，系统、客观地对文水县保障性安居工程的产出、效果及项目管理等内容进行评价，并通过对评价结果的分析，有针对性地制定改进方案、提高项目效率和公共服务质量。

#### **2、第二阶段：现场调研**

（1）项目绩效重点评价工作组成员收集项目资料，审查核实项目申报、评审、批复及实施等情况，以及项目资金审查、拨付、使用及管理情况、相关制度建设执行情况，绩效目标实现程度等；

（2）拟定 2023年文水县保障性安居工程项目绩效重点评价指标体系，与文水县财政局和文水县住房和城乡建设管理局商讨指标体系，根据反馈意见，修订绩效评价指标体系；

（3）根据修订后的指标体系以及绩效评价过程中出现的问题，项目绩效重点评价工作组进一步搜集、审核绩效评价所需的数据、资料。

#### **3、第三阶段：撰写报告**

(1) 归纳、分析、综合数据与资料，对 2023 年文水县保障性安居工程项目绩效进行重点分析，按照规定的文本格式和要求撰写绩效评价报告。

(2) 提交报告。在规定的时间内向文水县财政局提交绩效评价报告。

(3) 建立档案。评价工作结束后，评价工作组应妥善保管工作底稿和评价报告等有关资料，建立绩效评价工作档案。

(4) 报告修改。评价组根据财政部门对绩效评价报告进行评审情况，对报告进行修改或完善。

### 三、综合评价情况及评价结论

通过对保障性住房安居工程项目的实施和社会群众走访调查，社会群体大部分认为保障性安居工程是一项“政府得民心，群众得好处”的惠民工程，该项目的实施在一定程度上既能解决城区低收入和低保户的居住困难问题，又通过项目建设拉动了当地的经济发展，起到良好的社会效益和经济效益。为促进文水县社会和谐和经济良性发展起到了积极的推动作用。

绩效评价工作小组审阅了文水县保障性安居工程项目相关资料，与相关工作人员进行座谈和征求意见，查阅档案、收集资金使用和成果的相关信息资料，采取定性和定量分析方法，对 2023 年文水县保障性安居工程项目决策、过程管理、产出与效益等方面进行综合评价。

文水县保障性安居工程项目立项依据充分、程序规范，预算编制科学，资金分配合理；项目预算执行较合理，资金使用较合规，绩效目标基本合理、明确，业务管理制度和财务管理制度较健全，产出指标除老旧小区改造未完成预期目标外，其他项目堡子片区棚户区改造安置房工程、低收入住房困难家庭租赁补贴、梧桐苑公共租赁住房 and 安置房工程基本完成，执行情况较好，大部分达到了各项绩效指标的要求。

本项目包括四个子项目：堡子片区棚户区改造安置房工程、老旧小区改造工程、低收入住房困难家庭租赁补贴、梧桐苑公共租赁住房 and 安置房工程。项目的综合得分依据各子项目绩效评价得分乘以权重（子项目投资额/保障性安居工程总额）。

根据绩效评价指标评分体系评分，本项目综合得分82.18分，财政支出绩效评价结果为“良好”。

序号	项目	比重	各项目评价得分
1	堡子片区棚户区	14.09%	82.00
2	老旧小区改造工程	29.07%	78.69
3	租赁补贴	0.22%	88.50
4	梧桐苑公共租赁住房	56.62%	84.00
综合得分			82.18

四、绩效评价指标分析

绩效评价工作小组根据财政部、住房城乡建设部《城镇保障性安居工程财政资金绩效评价办法》的通知（财综〔2020〕19号）、《中共文水县委 文水县人民政府办公室关于全面实施预算绩效管理的实施方案（试行）的通知》（文办函〔2021〕52号）及《文水县财政局关于开展2024年县级财政重点绩效评价工作的通知》（文财监〔2024〕651号）等文件，综合政策要求和项目的多方因素，遵循科学规范、公正公平、绩效相关的原则，形成了2023年保障性安居工程项目财政专项补助资金的绩效评价指标体系。该评价指标在实施方案中确定的绩效评价指标体系的基础上，结合项目的实际情况，在可操作性和可量化方面对评价指标进行了进一步细化和调整，设计了4套评价指标。其中：

老旧小区评价指标最终形成了4个一级指标、12个二级指标、25个三级指标；租赁补贴评价指标最终形成了4个一级指标、22个二级指标；保障性安居建设-梧桐苑安置房和堡子片区棚户区设置5个一级指标，17个二级指标。具体指标说明如下：

（一）老旧小区绩效评价（子项目满分100分，得78.69分）

## 1. 项目决策情况（分值 20 分，得分17.4分）

项目决策设置项目立项、绩效目标、资金投入三个二级指标。其中项目立项权重为10%，从立项依据充分性、立项程序规范性两方面进行评价；绩效目标权重为4%，从绩效目标合理性、绩效指标明确性两方面进行评价；资金投入权重为6%，从资金配套合理性、预算执行率、资金使用合规性三个方面进行评价。

### （1）立项依据充分性（分值5分，得5分）

立项依据充分性指标主要评价项目立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责，用以反映和考核项目立项依据情况。

文水县人民政府保障性安居工程立项依据符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。立项符合行业发展规划和政策要求，项目未与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复。与文水县住房和城乡建设管理局部门职责范围相符，系文水县住建局履职所需，符合中央、地方事权支出责任划分原则。本项得分5分。

### （2）立项程序规范性（分值 5分，得5分）

立项程序规范性指标主要考核项目申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核项目立项的规范情况。

老旧小区改造相关审批符合项目事前经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策等的规范要求。本项得分5分。

### （3）绩效目标合理性（分值2分，得 2分）

绩效目标合理性指标主要考核项目所设定的绩效目标是否依据充分、是否符合客观实际，用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。本项得分2分。

### （4）绩效指标明确性（分值 2分，得1分）

绩效指标明确性指标主要评价设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等，用以反映和考核项目绩效目标的明细化情况。

老旧小区项目个别指标设置不具体，绩效目标时限性不具体。本项得分1分。

(5) 资金配套合理性（分值2分，得1分）

主要评价相关资金是否配套到位，政策预算资金分配是否有测算依据。老旧小区项目总投资初设批复11024.02万元，累计到位资金1308.3万元。资金到位不足。得1分。

(6) 预算执行率（分值2分，得1.4分）

预算执行率主要评价完成预算的比例指标。预算执行率=（资金实际支出资金/实际到位资金）×100%。老旧小区改造项目2023年度实际到位资金1308.3万元，全年累计支出500万元，预算执行率=38.22%，按照预算执行率100%得满分，每降低10%，扣权重分的5%，本项得1.4分。

(7) 资金使用合规性（分值2分，得2分）

资金使用合规性主要评价资金的拨付是否有完整的审批程序和手续，是否符合政策预算批复或合同规定的用途。2023年度老旧小区项目支出500万元为支付的施工单位农民工工资，审批程序完整、手续齐全，支付款项符合合同用途的规定。本项得2分。

**2. 项目实施情况（分值20分，得分20分）**

项目实施设置管理制度健全性、制度执行有效性、政策监控规范性、管理机制、绩效管理五个三级指标。

(1) 管理制度健全性（分值3分，得3分）

管理制度健全性主要评价项目实施单位是否已制定或具有相应的财务和业务管理制度，财务和业务管理制度是否合法、合规、完整，用以反映和考核财务和业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。

文水县住房和城乡建设管理局制定了相关管理制度，制度较健全。本项得分3分。

(2) 制度执行有效性（分值4分，得4分）



制度执行有效性主要评价项目实施是否符合相关管理规定，用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。

经检查，文水县住房和城乡建设管理局老旧小区改造项目遵守相关法律法规和相关管理规定，手续较完备，资料较齐全。本项得4分。

**(3) 管理机制（分值4分，得4分）**

管理机制主要评价是否有专门机构或科室负责本项目的项目管理。

经检查，文水县住房和城乡建设管理局有科室具体负责老旧小区项目管理。本项得4分。

**(4) 政策监控规范性（分值 4分，得4分）**

政策监控规范性主要评价项目实施是否制定相应的政策质量检查、监控、督促等必需的控制措施，并有效执行。用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。

经检查，文水县住房和城乡建设管理局老旧小区改造项目有检查督促等控制措施，定期了解项目进展、及时跟进改造项目的施工完成情况，并督促检查施工情况。本项得4分。

**(5) 绩效管理（分值5分，得5分）**

绩效管理主要评价项目是否及时开展绩效评价工作，年度按规定进行项目绩效自评。

经检查，文水县住房和城乡建设管理局老旧小区改造项目2023年度按照相关规定开展绩效评价工作，编制项目绩效自评报告。本项得5分。

**3. 项目产出情况（分值 35 分，得分17.29分）**

项目产出设置产出数量、产出质量、产出成本、产出时效等 4 个二级指标。产出数量指标权重16%，通过实际改造的小区面积、户数等进行评价；产出质量指标权重 8%，通过改造的工程质量进行评价；产



出成本权重6%，通过成本控制指标评价；产出时效指标权重5%，通过完成的及时性指标进行评价。

**(1) 产出数量（分值16分，得分4.29分）**

产出数量旨在考核实际完成老旧小区改造约定的工程建设内容目标实现程度。设置改造户数完成率、改造面积完成率、改造小区完成率、改造楼栋完成率4个三级评价指标。得分=实际基本完成建设改造的数量/计划完成建设改造的数量×指标权重分值。本项得分4.29分。

**(2) 产出质量（分值8分，得7分）**

该指标设置工程项目建设质量和安全事故发生次数两个三级指标。项目建设完成的质量情况，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。本项目已基本完成改造11个小区，绩效评价人员在调研中发现有一处外墙皮脱落的情形；安全事故方面，改造中未发生重大安全事故。本项得7分。

**(3) 产出时效性（分值5分，得0分）**

本项目指标考核老旧小区建设完成的及时性，用以反映和考核政策产出时效目标的实现程度。

本项目合同约定的工期为2023年3月1日至2023年12月10日，实际截止目前，尚未完工。本项得分0分。

**(4) 产出成本（分值6分，得6分）**

本指标反映老旧小区建设相关各项成本的合理性。

建立有完善的成本控制规章制度并且成本有效控制，未列支不相关支出。本项得分6分。

**4. 项目效果情况（分值 25分，得分24分）**

项目效果设置环境效益、社会效益、可持续影响和满意度4个二级指标，社会效益通过满意度走访调查结果进行评价；生态效益通过生态环境正向影响程度和环境改善两方面进行评价；具体评价及权重如下：

(1) 社会效益（分值5分，得5分）

通过项目的实施，改善了文水县老旧小区居住条件和生活环境，进一步完善了老旧小区配套基础设施。及时消除了存在的安全隐患。本项得分5分。

(2) 环境效益（分值 10分，得10分）

项目施工过程中及建成后对周边自然环境、生态环境没有造成影响。显著改善人居环境，提高居民生活幸福指数。绩效评价工作小组问卷调查结果显示，实施本项目后，周边环境改善较显著，推动绿色低碳发展。本项得分10分。

(3) 可持续性影响（分值 5分，得5分）

老旧小区改造后基础设施得到了显著改善，如路面平整、水电设施完善等，这些都为物业管理提供了更好的基础条件。对物业管理产生积极影响。本项得分5分。

(4) 受益群体满意度（分值5分，得4分）

通过访谈、调查问卷等形式，考察老旧小区改造的居民满意程度。评分标准为“满意度 $\geq 90\%$ （5分）； $80\% \leq \text{满意度} < 90\%$ （4分）； $70\% \leq \text{满意度} < 80\%$ （3分），满意度 $< 70\%$ （0分）”。

经统计分析调查问卷，群众对改造的满意度为85%，主要是反映老旧小区改造项目施工不紧凑，工期较长。本项得分4分。

(二) 租赁补贴绩效评价（子项目满分100分，得分88.50分）

1、资金管理情况（本项分值20分，得20分）

资金管理类指标设置资金筹集、资金分配、预算执行、绩效目标、资金使用管理5个二级指标。权重分值20分，得分20分。

(1) 资金筹集：文水县住房和城乡建设管理局2023年度申请中央、地方财政资金用于向符合条件的在市场租赁住房的城镇住房保障对象发放租赁补贴。本项分值5分，得5分。

(2) 资金分配：资金管理办法较为健全和规范，按规定时间将补贴资金发放到符合条件的城镇住房保障对象。本项分值5分，得5分。

(3) 预算执行：文水县住房和城乡建设管理局在低收入住房困难家庭租赁补贴发放管理方面有年度的预算。本项分值3分，得3分。

(4) 绩效目标：文水县住房和城乡建设管理局在低收入住房困难家庭租赁补贴发放管理方面有项目支出绩效目标。本项分值3分，得3分。

(5) 资金使用管理：资金的拨付有完整的审批程序和手续，符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项资金管理办法的规定。本项分值4分，得4分。

## 2、项目管理情况（本项分值45分，得35分）

项目管理指标设置政策制定、申报受理、审核管理、审核公示、资金发放、租赁补贴监管、绩效自评、绩效监控、补贴合规性9个二级指标。权重分值45分，得35分。

(1) 政策制定：文水县住房和城乡建设管理局根据国家、省市文件政策规定出台了《2023年度城市低收入住房困难家庭租赁补贴实施方案》，方案中明确保障范围、发放标准、申请条件等。本项分值4分，得4分。

(2) 申报受理：2023年度发放的低收入住房困难家庭租赁补贴已按规定进行查档取证、入户调查等方式进行核实，核实程序符合实施方案的要求。本项分值3分，得3分。

(3) 审核管理：文水县住房和城乡建设管理局在受理低收入住房困难家庭租赁补贴申请初审后，及时协调各有关部门，包括人社局、公安局交警大队、行政审批服务管理局、自然资源局、民政局、残联等对申报材料进行复核，建立核查清单，并将核查结果归档管理。本项分值4分，得4分。

(4) 审核公示：文水县住房和城乡建设管理局在受理低收入住房困难家庭租赁补贴申请并审核通过后，按规定的公示时间将初审结果、复核结果进行公示。本项分值4分，得4分。

(5) 资金发放：在低收入住房困难家庭租赁补贴申请审核结果无误后，及时、准确将补贴资金发放给保障对象。本项分值5分，得5分。

(6) 租赁补贴监督管理：按照国家相关规定应对城镇住房保障家庭租赁补贴保障家庭资金使用情况履行监管职责。

绩效评价中我们未见到文水县住房和城乡建设管理局相关资金发放后的监管记录。本项分值5分，得0分。

(7) 绩效自评：及时开展绩效评价工作，2023年度按规定进行了项目绩效自评。本项分值5分，得5分。

(8) 绩效监控：履行绩效跟踪管理，并对绩效目标运行情况进行跟踪管理和督促检查形成记录资料。

本次绩效评价中，我们未见到文水县住房和城乡建设管理局绩效跟踪和督促、检查相关记录资料。本项分值5分，得0分。

(9) 补贴合规性：2023年度补贴资金发放中未发生群众举报、媒体曝光事件。本项分值10分，得10分。

### **3、产出效益情况：（本项分值30分，得28.5分）**

产出效益指标设置发放的发放数量、发放质量、发放时效、补贴标准、社会效益、经济效益、可持续性影响7个二级指标。

(1) 发放数量：该指标考核是否按审核通过的低收入家庭户数发放低收入住房困难家庭租赁补贴。2023年度全年审核通过的低收入家庭户数累计887户，包括：低收入家庭159户，低保家庭728户。实际发放和审核通过的家庭户数一致。本项分值4分，得4分。

(2) 发放质量：该指标考核是否在低收入住房困难家庭租赁补贴在审核完成后及时将租赁补贴资金通过惠民惠农一卡通及时发放给符合住房租

赁补贴的申请家庭。本次绩效评价中，未发现发放不符合规定的情形。本项分值4分，得4分。

(3) 发放时效：该指标考核2023年度低收入住房困难家庭租赁补贴发放时间是否为一年期。2023年度，文水县住房和城乡建设局发放低收入住房困难家庭租赁补贴金额时间段为2023年12个月。本项分值4分，得4分。

(4) 补贴标准：该指标考核2023年度低收入住房困难家庭租赁补贴发放是否为审核资料符合的相应档次发放标准，即：第一档：每人每月补贴金额90元；第二档：每人每月补贴金额80元；第三档：每人每月补贴金额70元。本项分值5分，得5分。

(5) 社会效益：该指标考核低收入住房困难家庭租赁补贴政策是否切实改善居民生活环境，同时提高了政府形象，维护社会发展等社会效益显著。本项分值5分，得5分。

(6) 经济效益：该指标考核低收入住房困难家庭租赁补贴政策是否解决了住房困难户的住房问题，且减轻了家庭经济负担。通过调查了解，受益群体综合反映一定程度上补贴资金能缓解家庭经济负担。本项分值3分，得1.5分。

(7) 可持续性影响：通过低收入住房困难家庭租赁补贴，住房困难家庭的住房问题可持续改善程度明显。本项分值5分，得5分。

#### **4、租赁补贴保障满意度：（本项分值5分，得5分）**

通过调查2023年度低收入住房困难家庭租赁补贴，保障对象对项目满意度较高，租赁补贴发放一定程度能够改善住房困难家庭经济压力，提高生活质量。满意度调查结果为满意。本项分值5分，得5分。

### **（三）城市保障性安居建设-堡子片区棚户区改造安置房绩效评价（子项目满分100分，得82分）**

#### **1、项目决策情况：（本项分值10分，得10分）**

项目决策设置立项依据充分性、立项规范性2个二级绩效指标。



(1) 立项依据充分性：立项依据充分性指标主要评价项目立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责，用以反映和考核项目立项依据情况。堡子片区棚户区改造安置房项目立项符合国家法律法规、国民经济发展，本项5分，得 5分。

(2) 立项的规范性：立项程序规范性指标主要考核项目申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核项目立项的规范情况。

堡子片区棚户区改造安置房相关审批符合项目事前经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策等的规范要求。本项5分，得5分。

## **2、资金管理情况：（本项分值20分，得11分）**

资金管理设置资金筹集、资金管理、预算执行、绩效目标4个二级绩效指标。

(1) 资金筹集：该指标考核项目开工前建设资金的落实情况。堡子片区棚户区改造安置房2023年度无到位资金，但有明确的资金筹资方式，2023年12月申请了政府债券，2024年3月审核通过。本项分值10分，得8分。

(2) 资金管理：该指标考核保障性安居工程项目资金的管理制度是否健全，确保保障性安居工程项目资金专款专用，保证财政资金的使用效益。本次绩效评价中，项目实施单位文水县文兴房地产开发有限公司尚未建立相关资金管理办法，明确资金使用规范性要求。本项分值4分，得3分。

(3) 预算执行：经绩效评价人员了解，堡子片区棚户区改造安置房尚未制定预算、绩效监控机制。本项分值3分，得0分。

(4) 绩效目标：经绩效评价人员了解，堡子片区棚户区改造安置房项目2023年度尚未制定绩效目标。本项分值3分，得0分。

## **3、项目管理情况：（本项分值30分，得21分）**



项目管理设置合同管理、招投标管理、管理制度健全性、政策监控规范性、绩效管理5个二级绩效指标。

(1) 招投标管理：该指标考核项目单位是否按照规定组织进行选定建设单位，招投标方式符合规定，招投标各单位相关资质符合有关规定。

2023年2月8日，堡子片区棚户区改造安置房工程可研批复文件中，要求监理采用公开招标方式确定中标单位；2023年12月5日文水县文兴房地产开发有限公司采用“询比采购”方式选定监理单位为中经国际项目管理集团有限公司。未对实际采购方式与批复备案不一致履行必要的审批手续。本项分值10分，得9分。

(2) 合同管理：按规定程序与项目涉及的各单位签订合同，合同方为项目实际实施单位。本项分值8分，得8分。

(3) 管理制度健全性：该指标考核制定或具有相应的棚户区改造安置房项目管理办法。

经绩效评价人员了解到项目实施单位文水县文兴房地产开发有限公司尚未建立健全相关保障性安居项目的管理制度。本项5分，得0分。

(4) 政策监控规范性：该指标考核项目单位是否建立有相应的施工监管标准、质量检查、监控、督促等必需的控制措施或手段。

文水县文兴房地产开发有限公司采取了相应的政策质量检查、监控、督促、验收等必需的控制措施或手段，在EPC总包方派驻项目经理跟踪堡子片区棚户区改造安置房建设情况。本项分值4分，得4分。

(5) 绩效管理：该指标考核项目实施单位是否建立有绩效管理制度，年度是否按规定进行项目绩效自评。

文水县文兴房地产开发有限公司尚未建立有绩效管理制度，2023年度也未按规定进行项目绩效自评。本项分值3分，本项得分0分。

#### 4、施工管理情况：（本项分值20分，得分20分）

施工管理设置文明施工、施工安全、工程质量、工程监理4个二级绩效指标。

(1) 文明施工：该指标考核项目施工现场的场容、作业环境整洁以及施工对周边居民是否有造成扰民行为。经绩效评价人员现场走访周边群众，堡子片区棚户区改造安置房施工无扰民行为。施工现场的场容、作业环境较为规范。本项分值5分，得5分。

(2) 施工安全：堡子片区棚户区改造安置房2023年度施工中未发生安全事故。本项分值5分，得5分。

(3) 工程监理：该指标考核工程施工监理情况，监理单位是否有资质、规程和建设要求满足项目和合同要求。堡子片区棚户区改造安置房由中经国际项目管理集团有限公司负责监理。本项分值5分，得5分。

(4) 工程质量：该指标考核施工质量是否有规范的设计要求和标准以及质量管理措施是否到位。项目实施单位有施工质量管理体系，本项分值5分，得5分。

#### **5、产出效益情况：（本项分值20分，得20分）**

产出效益指标设置工程质量、保障性安居房建设改造拆迁居民满意度2个二级绩效评价指标。

(1) 工程质量：堡子片区棚户区改造安置房2023年度未发生经群众举报、媒体曝光查实存在工程质量问题。本项分值10分，得10分。

(2) 保障性安居房建设改造拆迁居民满意度：经绩效评价小组调研，堡子片区棚户区改造安置房居民满意程度为95%。本项分值10分，得10分。

#### **（四）城市保障性安居建设-梧桐苑公共租赁住房和安置房绩效评价（子项目满分100分，得84分）**

##### **1、项目决策情况：（本项分值10分，得10分）**

项目决策设置立项依据充分性、立项规范性2个二级绩效指标。本项分值10分，得10分。

(1) 立项依据充分性：立项依据充分性指标主要评价项目立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责，用以反映和考核项目立项依据情况。梧桐苑公共租赁住房 and 安置房立项符合国家法律法规、国民经济发展，本项分值5分，得5分。

(2) 立项的规范性：立项程序规范性指标主要考核项目申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核项目立项的规范情况。

梧桐苑公共租赁住房 and 安置房相关审批符合项目事前经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策等的规范要求。本项分值5分，得5分。

## **2、资金管理情况：（本项分值20分，得13分）**

资金管理设置资金筹集、资金管理、预算执行、绩效目标4个二级绩效指标。本项分值20分，得13分。

(1) 资金筹集：该指标考核项目开工前建设资金的落实情况。文水县梧桐苑公共租赁住房项目已获得（含已落实）《吕梁市财政局关于对2022-2023年住房公积金增值收益分配的通知》（吕财综【2023】15号）下达资金1508万元；2023年12月11日获得上级资金169.9523万元。本项分值10分，得10分。

(2) 资金管理：该指标考核保障性安居工程项目资金的管理制度是否健全，确保保障性安居工程项目资金专款专用，保证财政资金的使用效益。本次绩效评价中，项目实施单位文水县文兴房地产开发有限公司执行国家省市相关保障性资金管理规章制度，但尚未建立本项目资金管理办法。本项分值4分，得3分。

(3) 预算执行：经绩效评价人员了解，梧桐苑公共租赁住房 and 安置房项目尚未制定预算、绩效监控机制。本项分值3分，得0分。

(4) 绩效目标：经绩效评价人员了解，梧桐苑公共租赁住房 and 安置房项目2023年度尚未制定绩效目标。本项分值3分，得0分。

### 3、项目管理情况：（本项分值30分，得21分）

项目管理设置合同管理、招投标管理、管理制度健全性、政策监控规范性、绩效管理5个二级绩效指标。本项分值30分，得21分。

（1）招投标管理：该指标考核项目单位是否按照规定组织进行选定建设单位，招投标方式符合规定，招投标各单位相关资质符合有关规定。

梧桐苑公共租赁住房 and 安置房项目可研批复文件中明确要求监理采用公开招标方式确定中标单位，2023年12月5日采用“询比采购”方式选定监理单位山西同心建项目管理有限公司。未对实际采购方式与批复不一致履行必要的审批手续。本项分值10分，得9分。

（2）合同管理：按规定程序与项目涉及的各单位签订合同，合同方为项目实际实施单位。本项分值8分，得8分。

（3）管理制度健全性：该指标考核制定或具有相应的棚户区改造安置房项目管理办法。经绩效评价人员了解到项目实施单位文水县文兴房地产开发有限公司尚未建立健全相关保障性安居项目的管理制度。本项5分，得0分。

（4）政策监控规范性：该指标考核项目单位是否建立有相应的施工监管标准、质量检查、监控、督促等必需的控制措施或手段。

文水县文兴房地产开发有限公司采取了相应的政策质量检查、监控、督促、验收等必需的控制措施或手段，在EPC总包方派驻项目经理全程跟踪梧桐苑公共租赁住房 and 安置房建设情况。本项分值4分，得4分。

（5）绩效管理：该指标考核项目实施单位是否建立有绩效管理制度，年度是否按规定进行项目绩效自评。

文水县文兴房地产开发有限公司尚未建立有绩效管理制度，2023年度也未按规定进行项目绩效自评。本项分值3分，得0分。

### 4、施工管理情况：（本项分值20分，得分20分）

施工管理设置文明施工、施工安全、工程质量、工程监理4个二级绩效指标。

(1) 文明施工：该指标考核项目施工现场的场容、作业环境整洁以及施工对周边居民是否有造成扰民行为。经绩效评价人员现场走访周边群众，堡子片区棚户区改造安置房施工无扰民行为。施工现场的场容、作业环境较为规范。本项分值4分，得4分。

(2) 施工安全：梧桐苑公共租赁住房和安置房2023年度施工中未发生安全事故。本项分值6分，得6分。

(3) 工程监理：该指标考核工程施工监理情况，监理单位是否有资质、规程和建设要求满足项目和合同要求。梧桐苑公共租赁住房和安置房由山西同心建项目管理有限公司负责监理。本项分值5分，得5分。

(4) 工程质量：该指标考核施工质量是否有规范的设计要求和标准以及质量管理措施是否到位。项目实施单位有施工质量管理体系，本项分值5分，得5分。

#### **5、产出效益情况：（本项分值20分，得20分）**

产出效益指标设置工程质量、保障性安居房建设改造拆迁居民满意度2个二级绩效评价指标。

(1) 工程质量：梧桐苑公共租赁住房和安置房2023年度未发生经群众举报、媒体曝光查实存在工程质量问题。本项分值10分，得10分。

(2) 保障性安居房建设改造拆迁居民满意度：经绩效评价调研，梧桐苑公共租赁住房和安置房居民满意程度为96%。本项分值10分，得10分。

#### **（五）项目政策实施效率及效果分析**

1、政策实施效率：2023年老旧小区改造项目实施效率较低，未完成预期目标；保障性安居工程（梧桐苑和堡子片区安居工程项目）实施效率较高，2023年已办妥相关建设手续，开工建设，预计2025年交工。住房补贴2023年度及时将资金发放到位，实施效率较高。



2、实施效果分析：基本改造完成的老旧小区显著改善了居民的居住条件。基础设施得到改善、消除了安全隐患、提高了居民的幸福指数。保障性安居工程（梧桐苑和堡子片区安居工程项目）2023年才开始建设，尚未完工，实施效果需后续评价。2023年补贴资金发放后一定程度上缓解了困难低收入群体的租房经济压力。

## 五、项目主要绩效及经验做法

### （一）主要绩效：

1、贯彻落实国家保障安居政策，提高居民生活幸福指数。城镇保障性安居工程是为解决城镇低收入住房困难家庭的住房问题而实施的一系列住房保障措施。文水县住房和城乡建设局2023年度实施的保障性安居工程，老旧小区改造、建设保障性住房项目、发放低收入住房困难家庭租赁补贴等系列举措，改善了低收入家庭的居住条件、提升了居住环境和居住质量，增强了居民的获得感和幸福感。

2、缓解社会矛盾，促进社会和谐。保障性安居工程项目的实施，有助于缓解社会矛盾，促进社会和谐。通过解决低收入家庭的住房问题，减少了因住房困难而引发的社会不稳定因素。同时，项目的实施也促进了城乡一体化发展，缩小了城乡差距。

3、注入经济活力，带动相关产业的发展。保障性安居工程项目的建设，直接促进了相关产业的发展，如建筑业、装修业等。这些产业的发展为当地经济注入了新的活力。

4、解决民生问题，提升政府形象。保障性安居工程项目的成功实施，提升了政府在民众中的形象和公信力。政府通过实际行动解决了困难群体的住房问题，赢得了民众的广泛赞誉和信任。

### （二）经验做法：

1、**科学规划，合理布局。**在保障性安居工程项目的规划和布局上，要充分考虑城镇发展和人口分布的特点，确保项目的科学性和合理性。同时，要注重项目的可持续性发展，确保项目的长期效益。

2、**要建立健全的项目管理制度和项目管理机制。**加强对项目进度、成本、质量等方面的管理和控制，确保项目的顺利实施和高效运行。

3、**注重社会参与和公众监督。**在项目实施过程中，要注重社会参与和公众监督的作用。通过公开透明的信息披露和公众参与机制，增强项目的公信力和透明度。同时，要积极回应社会关切和公众诉求，及时解决项目实施过程中出现的问题和困难。

## 六、项目实施及管理过程中存在的问题及原因分析

1、**老旧小区改造项目资金未及时到位。**该项目批复的总投资11024.02万元，但截止目前累计申请到国家、省级补助资金共计1308.3万元，占总投资的11.87%。在实施老旧小区改造过程中，虽然中央和省级对保障性安居工程给予了一定的资金补助，但仍有较大比例的资金缺口需地方自筹，县级财政资金未及时到位。

2、**基本改造完成的老旧小区存在有外墙皮脱落的情况。**在绩效评价调研中，我们走访了本次列入改造范围的小区进行走访调查，发现存在基本实施改造完成后的小区二中宿舍楼存在外墙皮脱落的情况。

老旧小区改造过程中对日常的工程检查不到位，未及时发现问题并予以返工或维修。

3、**老旧小区改造项目进度滞后、未按期完工。**按照项目EPC总承包合同及建筑工程施工许可证约定，工程工期为2023年3月1日至2023年10月10日，但实际截止目前，基本改造完成的小区11个、正在进行中的25个。基本改造完成的小区仍有多项改造内容尚未实施。详见下表：

序号	小区名称	成品垃圾箱	健身器材	绿化	其他
1	政府宿舍楼	未完成			
2	房管局宿舍	未完成	未完成	未完成	

3	运输公司宿舍	未完成	未完成	未完成	
4	二中宿舍楼	未完成	未完成		
5	畜牧局宿舍	未完成	未完成		
6	工行宿舍	未完成	未完成		楼梯间石材未完成
7	人行职工宿舍楼小区	未完成	未完成		
8	城关职工宿舍小区	未完成	未完成		
9	体委职工宿舍楼	未完成	未完成		
10	百货宿舍	未完成	未完成		电动自行车棚未完成
11	防疫站小区	未完成	未完成		

#### 4、租赁补贴信息审查和后续监管存在局限，信息化技术有待提升。

低收入住房困难家庭租赁补贴相关信息的审核工作由文水县有关部门，包括人社局、公安局交警大队、行政审批服务管理局、自然资源局、民政局、残联等相关部门分别审核，然后将结果予以反馈，实际操作时，各部门间暂未建立信息共享机制。后续监管中由于存在信息壁垒，也不能做到高效快速的了解申请家庭的动态情况。相关部门监测受助家庭的情况变化不能实现信息互通、信息共享。

#### 5、保障性住房建设工程管理不到位。

堡子片区棚户区改造安置房工程实际开工时间早于施工许可证、开工报告日期。施工许可证日期为2024年3月12日，开工报告中实际开工日期：2024年3月13日，实际2023年已完成工程施工量350万元。

梧桐苑公共租赁住房 and 安置房项目建设施工许可证日期为2024年6月5日，开工报告的实际开工日期2023年12月8日。

#### 6、保障性住房建设招投标管理不到位。

保障性住房建设工程选定参建单位未按照可研报告批复的招标方案和不招标申请核准表进行，实际采购方式发生变更未履行必要的审批手续。

堡子片区棚户区改造安置房工程可研批复文件中，明确要求监理采用公开招标方式确定中标单位，2023年12月5日文水县文兴房地产开发有限公司采用“询比采购”方式选定监理单位为中经国际项目管理集团有限公司。

梧桐苑公共租赁住房 and 安置房项目可研批复文件中明确要求监理、设计采用公开招标方式确定中标单位，实际2023年12月5日采用“询比采购”方式选定监理单位山西同心建项目管理有限公司、2023年7月6日以“谈判采购”方式确定项目设计单位为山西鼎胜全过程管理咨询有限公司。

## 7、保障性公共租赁住房尚未建立健全相关的管理办法。

目前文水县公共租赁住房项目正在建设中，相关公共租赁住房申请、分配、运营、使用、退出和管理等具体办法正在制定中，尚未出台。

### 七、下一步改进意见及政策建议

**一是加大资金保障力度。**对在建的保障性项目资金缺口，建议多方筹措，用足、用好现行政策，积极争取专项资金支持，为保障性安居工程提供资金保障，确保安居工程顺利实施。

**二是加快老旧小区改造进度。**尽快推动未完工项目加紧施工，督促施工单位按照老旧小区改造要求，制定详细的工期计划，增加投入人力、物力，统筹安排施工进度，尽快将正在施工的小区全部改造完工。

**三是尽快出台保障性公共租赁住房申请、分配、运行具体管理办法。**建议相关部门多方考量，广泛听取群众意见和建议，在国家、省市出台的公共租赁住房政策基础上结合当地实际情况，制定出适合当地的保障性公共租赁住房管理办法，确保公共租赁住房管理到位、保障公平分配、运营规范。

**四是夯实基层租赁补贴的审核责任，组建部门联审实现信息共享。**建议低收入困难群体的补贴资金审核应加强基层审核，并将审核结果在基层多渠道公开，接受公众的监督。同时，在租赁补贴的审核方面建立多部门联动审核机制，实现信息共享，提高审核的效率。

**五是建立健全保障家庭信用管理制度和失信联合惩戒机制。**在审核中若发现低收入住房困难家庭租赁补贴申请材料弄虚作假的情况，在及时停

发租赁补贴的基础上，建议纳入列入住房保障黑名单、加强失信惩戒机制。

**六是加强工程建设全过程的管理。**建议加强工程项目前期手续审批、招投标等过程的管理。严格按照规定程序履行审批手续，同时重视招投标管理在整个项目中的重要意义，按照国家相关法规规定及项目建设批复备案的采购方式履行招投标程序。提高建设方的主导约束作用。

## 八、绩效评价结果应用建议

绩效评价结果应用，既是开展绩效评价工作的基本前提，又是加强财政支出管理、增强资金绩效理念、合理配置公共资源、优化财政支出结构、强化资金管理水平、提高资金使用效益的重要手段。为使绩效评价结果得到合理应用，特提出以下三点建议。

（一）以绩效评价促进项目规范管理。根据绩效评价反馈的问题，进一步加强项目规划管理，并加强对项目实施过程的监督检查力度，督促各部门、单位加强对项目建设及绩效情况的追踪管理，促使项目建设达到既定的绩效目标，并将达标情况作为下一年度专项资金安排的重要依据。

（二）建立财政支出绩效评价结果反馈机制。履行评价结果反馈告知程序，加强对财政支出绩效评价结果反馈整改的督促落实，在绩效评价结束后，有关主管部门将评价项目绩效情况、存在的问题及相关建议反馈给被评价部门和单位，督促其收到整改通知后及时将整改措施及落实情况报有关主管部门，以促进问题的整改到位。

（三）公开绩效评价结果。财政部门应依据《政府信息公开条例》等相关规定，在一定范围内公开评价结果，逐步增强县财政部门、主管部门、项目单位及社会各界对绩效评价工作的认识，并形成监督机制，进一步提高专项资金绩效考核的社会认同。

## 九、其他需说明的问题



本报告仅供文水县财政局参考使用，实施机构对所提供材料的真实性和完整性负责。

#### 十、附件

附件一：2023年文水县保障性安居工程绩效评价表。

附件二：绩效评价社会调查报告

山西兴华会计师事务所（有限公司）

二〇二四年十月二十二日

附件一：表1-老旧小区改造项目绩效评价打分表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评价方法和评分标准	得分
A 决策 (20)	A1 项目立项 (10)	A11 项目立项依据充分性 (5)	5	充分	①项目立项符合国家法律法规、国民经济发展，得1分，否则不得分；②项目立项符合行业发展规划和政策要求，得1分，否则不得分；③项目立项与部门职责范围相符，得1分，否则不得分。④项目符合地方财政事权和支出责任划分原则，得1分，否则不得分。⑤项目未与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复，得0.5分，否则不得分。⑥项目立项所依据的相关行业标准、技术规程正确，得0.5分，否则不得分	5
		A12 项目立项规范性 (5)	5	规范	①项目按照规定的程序申请设立，得2分，否则不得分；②项目事前经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策等，得2分，否则不得分；③所提交的文件、材料符合相关要求，得1分，否则不得分。	5
	A2 绩效目标 (4)	A21 绩效目标合理性 (2)	2	合理	①绩效目标与国家相关法律法规、国民经济发展规划、地区发展政策和优先发展重点、部门发展规划、需求和职能相符合的，得1分，否则不得分；②绩效目标符合客观实际，科学合理，经过努力能实现的，得0.5分，否则不得分；③绩效目标能够在数量、质量、成本、时效等方面进行细化，做到定量表述的，得0.5分，否则不得分	2
		A22 绩效指标明确性 (2)	2	明确	①目标与政策年度任务、计划相对应，即与工作内容具有相关性的，得1分，否则不得分；② 目标有明确的达成时间要求，即目标具有时限性的，得0.5分，否则不得分；③目标能够系统反映政策核心内容，且政策预期产出效益和效果符合正常的业绩水平，即目标具有重要性的，得0.5分，否则不得分。	1
	A3 资金投入 (6)	A31 资金配套合理性 (2)	2	到位	①预算资金分配依据充分，得1分，否则不得分。②资金分配额度合理，得0.5分，否则不得分。③与项目单位或地方实际相适应，得0.5分，否则不得分。	1
		A32 预算执行率 (2)	2	100%	预算执行率=（资金实际支出资金/实际到位资金）×100%。 实际支出资金：一定时期（本年度或政策期）内政策实际拨付的资金。 每降低1%，扣权重分的5%，扣完为止	1.4

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评价方法和评分标准	得分
		A33 资金使用 合规性 (2)	2	合规	①符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项资金管理办法的规定，得1分，否则不得分。②资金的拨付有完整的审批程序和手续，得0.5分，否则不得分。③符合政策预算批复或合同规定的用途，得0.5分，否则不得分。	2
B 过程 (20)	B1 组织实施 (20)	B11 管理制度 健全性 (3)	3	健全	①已制定或具有相应的政策资金管理办法。监管措施等相关业务管理制度，得2分，否则不得分；②政策资金管理办法。监管措施业务管理制度合法、合规、完整，得1分，否则不得分。	3
		B12 制度执行 有效性 (4)	4	有效执行	①遵守相关法律法规和相关管理规定，得1分，否则不得分。②政策调整及支出调整手续完备，得1分，否则不得分。③合同书、验收报告、技术鉴定等资料齐全并及时归档，得1分，否则不得分。④政策实施的人员条件、技术支撑等落实到位，得1分，否则不得分。	4
		B13 管理机制 (4)	4	健全	建立老旧小区管理专门机构或有科室具体负责老旧小区项目管理，得4分，否则不得分	4
		B14 政策监控 规范性 (4)	4	规范	制定相应的政策质量检查、监控、督促、验收等必需的控制措施或手段并有效执行，得4分，执行中存在偏差，得2分否则不得分。	4
		B15 绩效管理 (5)	5	开展	及时开展绩效评价工作，得3分，年度按规定进行项目绩效自评得2分。	5
C 产出 (35)	C1 产出数量	C11 改造户数 计划完成率 (4)	4	100%	通过考察政策的实际完成情况打分。应改造2411户， 得分比率=项目实际实际改造完户数/项目年度计划改造户数量 得分=得分比率×指标权重。	1.02

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评价方法和评分标准	得分
	(16)	C12 改造面积 计划完成率 (4)	4	100%	通过考察政策的实际完成情况打分。应改造26.65万平米， 得分比率=项目实际实际改造面积/项目年度计划改造面积 建设任务根据建设资金量确定，正在进行中的建设任务根据报送的最新的进度表确定建设任务完成情况。 得分=得分比率×指标权重。	1.05
		C13 改造楼栋 计划完成率 (4)	4	100%	通过考察政策的实际完成情况打分。 得分比率=项目实际实际改造楼栋/项目年度计划改造楼栋 建设任务根据建设资金量确定，正在进行中的建设任务根据报送的最新的进度表确定建设任务完成情况。 得分=得分比率×指标权重。	1.06
		C14 改造小区 计划完成率 (4)	4	100%	通过考察政策的实际完成情况打分。 得分比率=项目实际实际改造小区数量/项目年度计划改造小区数量 建设任务根据建设资金量确定，正在进行中的建设任务根据报送的最新的进度表确定建设任务完成情况。 得分=得分比率×指标权重。	1.16
	C2 产出质量 (8)	C21 工程质量 (5)	5	符合	已完工的工程质量符合标准的，无质量问题得5分；经调研查实存在工程质量问题的，每发现1项扣1分，最多扣5分。	4
		C22 安全事故 发生次数 (5)	3	0	项目建设过程中发生过安全事故，得0分，否则得满分	3
	C3 产出时效 (5)	C31 完成及时性 (5)	5	>0	项目是否按计划开工、完工。项目开工完工率=实际开工、完工、计划开工完工项目，开工完工率>95得5分，每少5%扣权重的10%。	0

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评价方法和评分标准	得分
	C4 产出成本 (6)	C41 成本控制 是否达标 (6)	6	<0	本指标反映老旧小区建设相关各项成本的合理性。建立有完善的成本控制规章制度并且成本有效控制，未列支不相关支出。得6分，有成本控制规章制度，但不健全得4分，列支不相关支出，扣3分。	6
D 效益 (25)	D1 社会效益 (5)	D11 改善生活质量 (5)	5	改善	通过访谈、调查问卷等形式，考察项目实施对于老旧小区住房条件的改善程度。当调查满意的个人占调查总数的比值超过90%时得10分，每降低1%，扣权重分的10%	5
	D2 环境效益 (10)	D21 环境改善 (5)	5	提升	显著改善人居环境，提高居民生活幸福指数，得5分；有一定改善，得2分，无改善或效果较差，不得分。	5
		D22 生态影响 (5)	5	无	项目施工过程及建成后对周边自然环境、生态环境没有造成影响，得5分；略有影响，得2分，有一定影响，得1分；否则，不得分。	5
	D3 可持续影响 (5)	D31 改造后物业是否 产生积极影响 (5)	5	是	改造后物业管理产生积极影响，加强对老旧小区的后期管理工作.得5分，有一定影响，得4分，略有影响，得3分。否则不得分	5
	D4 满意度 (5)	D41 受益群体满意度 (5)	5	>90%	通过访谈、调查问卷等形式，考察服务对象的满意程度。当调查满意的单位占调查单位总数的比值超过90%时得5分，每降低1%，扣权重分的10%。	4
合计			100			78.69



附件一：表2-租赁住房补贴资金绩效评价指标表

评价指标				评分标准	得分
一级指标	分值	二级指标	分值		
资金管理	20	资金筹集	5	申请中央、地方财政安排资金用于向符合条件的在市场租赁住房的城镇住房保障对象发放租赁补贴等租赁住房保障支出的，得5分，没有安排的（0分）。	5
		资金分配	5	资金管理办法健全规范（2分）； 资金按规定时间发放到符合条件的城镇住房保障对象（3分）， 否则扣减相应分数。	5
		预算执行	3	制定有预算（2分）， 预算编制合理（1分） 否则扣减相应分数。	3
		绩效目标	3	制定有项目绩效目标，（3分） 设定的绩效目标能完整反映项目产出效益和效果，（1分） 预算年度目标说明年度具体工作任务和具体工作量 （1分）	3
		资金使用管理	4	①符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项资金管理办法的规定，得2分， 否则不得分。②资金的拨付有完整的审批程序和手续，得2分， 否则不得分。③符合政策预算批复或合同规定的用途，得2分， 否则扣减相应分数。	4
项目管理	45	政策制定	4	制定有租赁补贴相关政策，保障对象明确，补贴等级和划分标准合理，申请条件具体明确。每一项得1分， 否则不得分。	4
		申报受理	3	按规定进行查档取证、入户调查等方式进行核实。有1户受理不符合程序的扣0.5分， 扣完为止。	3
		审核管理	4	协调各部门做好申报材料的复核，建立核查清单，将核查结果及时反馈。一项不符合扣2分， 扣完为止。	4
		审核公示	4	按规定的时间和程序将初审结果、复核结果进行公示，一次不符合规定，扣2分， 扣完为止。	4

评价指标				评分标准	得分
一级指标	分值	二级指标	分值		
		资金发放	5	及时、准确将补贴资金发放给保障对象。一次不符合规定，扣1分，扣完为止。	5
		租赁补贴监管	5	对城镇住房保障家庭租赁补贴保障家庭资金使用情况履行监管职责得3分，做好监管记录，得2分。否则扣减相应分数。	0
		绩效自评	5	及时开展绩效评价工作（3分），年度按规定进行项目绩效自评（2分）。否则扣减相应分数。	5
		绩效监控	5	履行绩效跟踪管理（2分）对绩效目标运行情况进行跟踪管理和督促检查形成记录资料（3分）。否则扣减相应分数。	0
		补贴合规性	10	2023年度补贴资金发放中未发生群众举报、新闻媒体曝光事件，有一起类似事件发生，扣1分	10
产出效益	30	发放数量	4	是否按审核通过的低收入家庭户数发放低收入住房困难家庭租赁补贴（5分），否则，不得分。	4
		发放质量	4	是否在审核完成后及时将低收入住房困难家庭租赁补贴通过惠民惠农一卡通发放给符合住房租赁补贴的申请家庭，发现一次发放不符合规定，扣0.5分。	4
		发放时效	4	2023年度低收入住房困难家庭租赁补贴发放时间是否为一年期（4分），否则，不得分。	4
		补贴标准	5	发放的低收入住房困难家庭租赁补贴是否为审核资料符合的相应档次发放标准（5分）发现一次不符合标准，扣0.5分。	5
		社会效益	5	切实改善了居民生活环境（2分）同时提高了政府形象，维护社会发展等社会效益显著（3分）否则扣减相应分数。	5
		经济效益	3	发放租赁补贴，解决了一部分住房困难户的住房问题，且减轻了家庭经济负担。效果显著得3分，一定程度有减轻得1.5分。略有减轻得1分，未减轻不得分	1.5
		可持续性影响	5	按季度发放租赁补贴，住房困难家庭的住房问题可持续改善程度明显。得5分，略有改善得4分，否则不得分	5

评价指标				评分标准	得分
一级指标	分值	二级指标	分值		
服务对象满意度	5	租赁补贴满意度	5	保障对象对项目满意度高，租赁补贴发放能够改善住房困难家庭生活环境，提高生活质量。满意度指标达到80%以上的，得5分；低于80%的，每低一个百分点扣1分，对于群众信访没有及时处置的，每一次扣1分，最多扣5分。	5
合计	100		100		88.5

附件一：表3-城市保障性安居建设-堡子片区棚户区改造安置房改造绩效评价指标表

评价指标				评分标准	评价得分
一级指标	分值	二级指标	分 值		
项目决策	10	立项依据充分性	5	①项目立项符合国家法律法规、国民经济发展，得1分，否则不得分；②项目立项符合行业发展规划和政策要求，得1分，否则不得分；③项目立项与部门职责范围相符，得1分，否则不得分。④项目符合地方财政事权和支出责任划分原则，得1分，否则不得分。⑤项目未与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复，得0.5分，否则不得分。⑥项目立项所依据的相关行业标准、技术规程正确，得0.5分，否则不得分。	5
		立项规范性	5	①项目按照规定的程序申请设立，得1分，否则不得分；②项目事前经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策等，得2分，否则不得分；③所提交的文件、材料符合相关要求，得2分，否则扣掉相应分值。	5
资金管理	20	资金筹集	10	项目开工前是否已将建设资金落实，得10分，正在落实，且有明确的落实途径，得8分；没有落实措施，不得分。	8
		资金管理	4	项目单位建立有资金管理办法，确保资金专账管理、专款专用，得1分； 资金支付有完整的审批程序和手续，得3分，否则扣掉相应分值。	3
		预算执行	3	建立了预算执行得1分、绩效监控机制，得2分，否则扣减相应分数。	0
		绩效目标	3	制定项目绩效目标，得2分；设定的绩效目标能完整反映项目产出效益和效果，得0.5分；预算年度目标说明年度具体工作任务和具体工作量，得0.5分。	0
		招投标管理	10	①项目单位按照规定组织进行选定建设单位，得7分；②招投标方式符合规定，得1分；③招投标各单位相关资质符合有关规定，得2分。	9

评价指标				评分标准	评价得分
一级指标	分值	二级指标	分 值		
项目管理	30	合同管理	8	①按规定程序与项目涉及的各单位签订合同。得4分；②合同方为项目实际实施单位，得4分。否则扣掉相应分值。	8
		管理制度健全性	5	①已制定或具有相应的棚户区改造安置房项目管理办法，得3分；②管理办法明确具体有可执行性。得2分，否则扣掉相应分值。	0
		政策监控规范性	4	①制定或具有相应的施工监管标准得2分，②采取了相应的质量检查、监控、督促等必需的控制措施或手段，得2分，否则不得分。	4
		绩效管理	3	是否建立有绩效管理制度，得2分，年度按规定进行项目绩效自评，得1分。否则扣减相应分数。	0
施工管理	20	文明施工	5	施工现场的场容、作业环境整洁卫生，施工对周边居民没有造成扰民行为。得5分，有反馈扰民的不得分。	5
		施工安全	5	施工过程和工程实体应确保安全，无安全隐患和质量事故。得5分，否则不得分。	5
		质量管理	5	施工质量是否有规范的设计要求和标准以及质量管理措施是否到位，得5分，施工质量控制不到位，得3分，否则不得分。	5
		工程监理	5	①工程监理单位有资质，得3分；②监理人员数量满足项目和合同要求，持证上岗，得1分；③监理资料满足规程和建设要求，得1分，否则扣掉相应分值。	5
产出效益	20	工程质量	10	工程质量符合标准，得10分。通过住房城乡建设等部门检查、审计发现存在工程质量问题，或经群众举报媒体曝光，经查实存在工程 质量问题的，每发现1项扣1分，最多扣10分。	10
		保障性安居房建设改造拆迁居民满意度	10	满意度指标达到80%以上的，得10分；低于80%的，每低一个百分点扣 1分。	10
合计	100		100		82



附件一：表4-城市保障性安居建设-梧桐苑安置房改造绩效评价指标表

评价指标				评分标准	评价得分
一级指标	分值	二级指标	分 值		
项目决策	10	立项依据充分性	5	①项目立项符合国家法律法规、国民经济发展，得1分，否则不得分；②项目立项符合行业发展规划和政策要求，得1分，否则不得分；③项目立项与部门职责范围相符，得1分，否则不得分。④项目符合地方财政事权和支出责任划分原则，得1分，否则不得分。⑤项目未与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复，得0.5分，否则不得分。⑥项目立项所依据的相关行业标准、技术规程正确，得0.5分，否则不得分。	5
		立项规范性	5	①项目按照规定的程序申请设立，得1分，否则不得分；②项目事前经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策等，得2分，否则不得分；③所提交的文件、材料符合相关要求，得2分，否则扣掉相应分值。	5
资金管理	20	资金筹集	10	项目开工前是否已将建设资金落实，得10分，正在落实，且有明确的落实途径，得8分；没有落实措施，不得分。	10
		资金管理	4	项目单位建立有资金管理办法，确保资金专账管理、专款专用，得1分； 资金支付有完整的审批程序和手续，得3分，否则扣掉相应分值。	3
		预算执行	3	建立了预算执行得1分、绩效监控机制，得2分，否则扣减相应分数。	0
		绩效目标	3	制定项目绩效目标，得2分；设定的绩效目标能完整反映项目产出效益和效果，得0.5分；预算年度目标说明年度具体工作任务和具体工作量，得0.5分。	0
项目管理	30	招投标管理	10	①项目单位按照规定组织进行选定建设单位，得7分；②招投标方式符合规定，得1分；③招投标各单位相关资质符合有关规定，得2分。	9
		合同管理	8	①按规定程序与项目涉及的各单位签订合同。得4分；②合同方为项目实际实施单位，得4分。否则扣掉相应分值。	8
		管理制度健全性	5	①已制定或具有相应的棚户区改造安置房项目管理办法，得3分；②管理办法明确具体有可执行性。得2分，否则扣掉相应分值。	0

评价指标				评分标准	评价得分
一级指标	分值	二级指标	分 值		
		政策监控 规范性	4	①制定或具有相应的施工监管标准得2分，②采取了相应的质量检查、监控、督促等必需的控制措施或手段，得2分，否则不得分。	4
		绩效管理	3	是否建立有绩效管理制度，得2分，年度按规定进行项目绩效自评，得1分。否则扣减相应分数。	0
施工管理	20	文明施工	4	施工现场的场容、作业环境整洁卫生，施工对周边居民没有造成扰民行为。得4分，有反馈扰民的不得分。	4
		施工安全	6	施工过程和工程实体应确保安全，无安全隐患和质量事故。得6分，否则不得分。	6
		质量管理	5	施工质量是否有规范的设计要求和标准以及质量管理措施是否到位，得5分，施工质量控制不到位，得3分，否则不得分。	5
		工程监理	5	①工程监理单位有资质，得3分；②监理人员数量满足项目和合同要求，持证上岗，得1分；③监理资料满足规程和建设要求，得1分，否则扣掉相应分值。	5
产出效益	20	工程质量	10	工程质量符合标准，得10分。通过住房城乡建设等部门检查、审计发现存在工程质量问题，或经群众举报媒体曝光，经查实存在工程 质量问题的，每发现1项扣1分，最多扣10分。	10
		保障性安居房 建设改造拆迁 居民满意度	10	满意度指标达到80%以上的，得10分；低于80%的，每低一个百分点扣 1分。	10
合计	100		100		84

## 附件二：

### 关于文水县保障性安居工程项目绩效评价社会调查报告

#### 一、调查背景

城镇保障性安居工程是重大民生工程，对于完善住房体系、促进房地产市场平稳健康发展具有重要意义。通过深入推进城镇保障性安居工程建设，大幅改善住房困难群众居住条件，有效缓解住房矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐稳定。

文水县在2023年度开展了保障性安居工程，主要包括：老旧小区改造工程、堡子片区棚户区改造安置房工程、梧桐苑公共租赁住房 and 安置房工程、低收入住房困难家庭租赁补贴。

#### 二、调查目的

经过本次问卷调查，我们将根据调查结果进行详细地数据分析，从中了解社会公众对项目实施后的满意程度，为反映更准确的绩效评价结果提供满意度调查的数据参考，为文水县保障性安居工程项目提供合理化建议。

#### 三、调查工作内容

##### （一）调查对象和范围

本次满意度调查以老旧小区改造居民、低收入家庭为主要调查对象，调查范围涉及多个城镇和村庄，由调查人员随机发放共计100份调查问卷，确保收集数据真实可靠。

##### （二）调查时间

2024年10月14日至2024年10月22日。

##### （三）调查内容

###### 1. 受访者基本信息内容

性别、在当地居住时间、是否知晓保障性安居房的申请办法和渠道、是否入住或申请过保障性安居工程的房屋。

## 2. 基本问题

保障性安居工程项目是否有效解决了住房需求、保障性安居工程的房屋质量和设施是否符合预期、保障性安居工程项目的居住环境感受如何、保障性安居工程项目是否提升了生活质量和社区氛围、对保障性安居工程项目的认可程度。

## 3. 满意度问题

对保障性安居工程项目对住房需求的解决效果满意度、对保障性安居工程项目房屋质量的满意度、对保障性安居工程项目居住环境的满意度、对保障性安居工程项目对生活质量提升的满意度、对保障性安居工程项目整体工程的满意度。

## （四）调查方法

本次调查采取实地随机发放调查问卷的方式进行。

1. 根据项目实际特点，设计调查问卷（问卷见附表）。

### 2. 问卷抽样情况

本次调查的抽样规模为：调查时间内在改造的老旧小区、堡子片区、梧桐苑及领取困难家庭租赁补贴的居民，本次共发放调查问卷100份。

本次调查采取评价小组工作人员直接发放调查问卷并收集的方式，以保证问卷数据的真实可靠。

## （五）调查问卷发放/回收情况

本次共发放问卷100份，收回问卷100份。

## 四、调查结果分析

主要受访人群：改造的老旧小区、堡子片区、梧桐苑附近居民及领取困难家庭租赁补贴的居民。

经绩效评价人员实地针对文水县当地居民随机发放调查问卷，根据对收回的100份有效问卷数据进行了详细地数据分析，受访人员对老旧小区改造项目的满意度为85%、对堡子片区棚户区改造安置房一期工程的满意度95%、对梧桐苑公共租赁住房 and 安置房项目的满意度96%、对低收入住房困难家庭租赁补贴的满意度100%，从中得出社会公众对文水县保障性安居工程项目的满意程度平均值为94%。

## 五、意见和建议：

本次问卷调查过程中，收集了如下问题：

1、老旧小区改造工期不紧凑，进度慢，影响日常生活；

2、居民对保障性公共租赁住房的国家政策不太了解，尤其是本项目梧桐苑和堡子片区棚户区改造均配套有公共租赁住房，希望能尽早了解申请条件。

针对文水县保障性安居工程项目提出如下建议：

1、尽快推动未完工项目加紧施工，督促施工单位按照老旧小区改造要求，制定详细的工期计划，增加投入人力、物力，统筹安排施工进度，尽快将正在施工的小区全部改造完工。

2、针对调研中群众反映对公共租赁住房政策的期待，建议相关部门多方考量，广泛听取群众意见和建议，在国家、省市出台的公共租赁住房政策基础上结合当地实际情况，制定出适合当地的保障性公共租赁住房管理办法，确保公共租赁住房管理到位、保障公平分配、运营规范。

经过对本次调查问卷结果汇总分析，项目总体满意度为94%。建议项目主管部门和项目实施单位，充分听取社会公众的意见，完善项目细节，改进项目不足，为居民带来更多的便利，更好发挥财政专项资金效用。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
911401067159928591 (1-1)

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”,  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



名称 山西兴华会计师事务所(有限公司)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 谢建霞

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2000年03月07日

营业期限 2000年03月07日至2030年03月06日

经营范围 审计业务; 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业注册资本(金), 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务, 出具有关的报告; 法律、法规规定的其他审计业务; 会计业务咨询; 代理记账; 税务咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 太原市迎泽区新建路1号

登记机关



2020年12月11日



证书序号: 0017582

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书



名称: 山西兴华会计师事务所(有限公司)

首席合伙人:

谢建霞

主任会计师:

太原市迎泽区新建路1号

经营场所:

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 14010017

批准执业文号: 晋财会协字(1999)45号

批准执业日期: 1999年12月10日

发证机关: 山西省财政厅

二〇二二年七月二十六日

中华人民共和国财政部制