老旧小区改造项目绩效评价报告

陕卓远绩评字〔2026〕029 号

委托单位：陇县财政局

评价单位：陕西卓远启航企业管理咨询有限公司

预算单位：陇县住房保障服务中心

联系电话：0917-3609761

日　　期：2026 年 6 月 10 日

老旧小区改造项目绩效评价报告

陇县住房保障服务中心：

为进一步贯彻落实全面实施预算绩效管理，加快建成全方位、全过程、全覆盖的预算绩效管理体系，根据《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》《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）、《中共陕西省委、陕西省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（陕发〔2019〕3号）、《宝鸡市加快实现预算绩效管理改革目标行动方案》（宝市财办检〔2021〕16号）、《陇县财政局关于开展2025年度财政重点绩效评价工作的通知》（陇财办绩〔2026〕4号）等文件要求，陕西卓远启航企业管理咨询有限公司成立绩效评价工作组，于2026年5月14日深入项目实施单位及项目现场，通过座谈交流、查阅资料、现场查看、问卷调查、查询账务系统、对比分析、综合研判等方式，在项目单位自评的基础上，遵循科学、规范、客观、公正的原则，对贵单位实施的“老旧小区改造项目”开展了绩效评价。现将评价情况报告如下：

一、项目概况

（一）项目基本情况

1.项目名称：老旧小区改造项目

2.主管部门：陇县住房和城乡建设局

3.预算单位：陇县住房保障服务中心

4.项目预算：841.00万元

5.项目内容：完成汭岸花园1个小区19栋楼、1348户、6.25万㎡老旧小区改造任务。其中建筑物屋面防水层更换面积9850㎡，屋面保温面积9850㎡，墙面保温、涂料粉刷面积41875㎡，楼梯间内墙面粉刷11250㎡，更换落水管2196米。

6.预期效益：通过项目的实施，彻底解决小区屋面漏水、外墙破损、排水失效等问题，优化楼栋保温隔热性能，改善小区整体居住环境、提升居民生活品质；完善老旧楼栋建筑配套，完善小区居住基础功能，优化城区人居风貌，切实提升辖区居民获得感、幸福感与满意度，助力陇县城区人居环境提质升级。

（二）项目预算资金安排情况

1.项目资金预算情况

2025年4月8日，陇县财政局以《下达2025年第一批省级财政城镇保障性安居工程补助资金通知》（陇财办综专〔2025〕19号）文件，下达专项资金154.00万元。

2025年4月8日，陇县财政局以《下达2025年第一批中央财政城镇保障性安居工程补助资金通知》（陇财办综专〔2025〕18号）文件，下达专项资金519.00万元。

2025年9月30日，陇县财政局以《下达2025年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于老旧小区改造的通知》（陇财办综专〔2025〕38号）文件，下达专项资金68.00万元。

2025 年 9 月 30 日，陇县财政局以《下达 2025 年省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于老旧小区改造的通知》（陇财办综专〔2025〕37 号）文件，下达专项资金 100.00 万元。

2.项目资金到位情况

（1）截至评价日，陇县财政已拨付到位项目资金 841.00 万元，资金到位率 100%，预算资金到位率为 100%。（详见表 1）

表 1　项目预算资金到位情况表　　单位:万元

序号	指标文号	预算资金	实际到位资金	资金到位率	到位时间
1	陇财办综专〔2025〕19 号	154.00	154.00	100.00%	2025 年 4 月 8 日
2	陇财办综专〔2025〕18 号	519.00	519.00	100.00%	2025 年 4 月 8 日
3	陇财办综专〔2025〕38 号	68.00	68.00	100.00%	2025 年 9 月 30 日
4	陇财办综专〔2025〕37 号	100.00	100.00	100.00%	2025 年 9 月 30 日
合 计		841.00	841.00	100%	

（三）项目预算资金执行情况

截至评价日，项目实施单位共执行老旧小区改造项目款 428.64 万元，预算执行率约为 50.97%。其中第一批中央财政补助资金 519.00 万元，实际支出 428.64 万元，预算执行率 82.59%；第二批中央财政补助资金 68.00 万元、两笔省级配套资金合计 254.00 万元均未拨付支出，预算执行率为 0%。（详见表 2）

表 2　项目预算资金执行情况表　　单位: 万元

序号	项目名称	资金类别	实际到位资金	实际支出资金	预算执行率

序号	项目名称	资金类别	实际到位资金	实际支出资金	预算执行率
1	老旧小区改造项目	中央财政资金	519.00	428.64	82.59%
2	老旧小区改造项目	中央财政资金	68.00	0.00	0.00%
3	老旧小区改造项目	省级财政资金	154.00	0.00	0.00%
4	老旧小区改造项目	省级财政资金	100.00	0.00	0.00%
合 计			**841.00**	**428.64**	**50.97%**

（四）绩效目标完成情况

通过项目的实施全面完成汭岸花园1个小区19栋楼、1348户、6.25万㎡老旧小区改造任务。其中建筑物屋面防水层更换面积9850㎡，屋面保温面积9850㎡，墙面保温、涂料粉刷面积41875㎡，楼梯间内墙面粉刷11250㎡，更换落水管2196m。现已全面完成建设按期保质保量完成，截至评价日已基本完成了项目数量、质量、时效等主要指标年度目标任务，未及时进行工程竣工审计和财务审计。

二、绩效评价工作开展情况

（一）评价依据

1.中、省、市、县现行相关政策文件；

2.县财政局相关文件；

3.项目实施单位提供的相关资料，包括项目申报资料、项目自评报告、绩效目标表、资金到账及资金支出凭证，验收、审计相关资料，项目实施及管理等相关资料；

4.评价工作人员通过现场调查、核实、问卷等获得的资料；

5.其他相关资料。

（二）评价目的

运用规范的绩效指标体系和科学的评价方法，全面、客观反映财政支出项目完成情况和实施效果。同时，及时总结经验，分析存在的问题，采取有效措施改进和加强项目管理，为政府相关决策提供参考依据。

（三）评价内容

1.财政资金投入分配。主要包括项目立项（论证决策、目标设置、保障措施），以及资金落实（到位时效、分配合理）。

2.财政资金运行管理。主要包括资金管理（资金支付规范性、支出合理性），以及事项管理（实施程序、管理情况）。

3.财政资金管理制度。主要包括资金管理制度（制度健全性、执行有效性）。

4.财政资金绩效实现。主要包括经济性（体现为预算成本控制），效率性（体现为项目进度及质量），效果性（体现为社会、经济、环境效益及可持续性），以及公平性（体现为公众满意度）。

（四）评价方法

采用比较、因素分析、公众评判等评价方法，在项目单位自评的基础上，组成包括行业专家、财务专家在内的评价组，主要采取资料核查、现场问答、实地考评和走访相结合的方式，对评价范围资金使用情况进行深入具体、独立客观地了解与核实，通过统计汇总与数据分析、整体评价与现场评价、走访惠及群众及问卷调查等方式进行绩效评价，形成评价结论，撰写评价报告。

（五）评价标准

老旧小区改造项目绩效评价采用百分制得分。评价指标共设置5个一级指标、17个二级指标、24个三级指标。评价结果分为优秀、良好、一般、差4个评价等次，根据计算结果的分值，确定评价项目最后达到的等次。（详见表3）

表3　　评价结果等次表

评价等次	优秀	良好	一般	差
分值S	S ≥ 90	90＞ S ≥ 80	80 ＞ S ≥ 60	S ＜ 60

（六）评价局限性

尽管评价组在评价中力求科学、规范、客观和公正，但在实际评价过程中依然存在局限性：一是由于评价时间、人力等限制，获取数据与信息来源存在局限性；二是评价工作人员知识面、经验等限制，在理解和判断上存在认知局限性；三是受问卷调查覆盖面及被调查者认知、愿望等方面的主观倾向性限制，服务对象满意度测评结果可能存在一定局限性。

三、绩效指标分析

（一）决策

项目决策从项目立项、绩效目标、资金投入三个方面进行评价。项目决策满分13分，得分11分。（详见表4）

表4　项目决策绩效指标分析表

一级指标	分值	二级指标	三级指标	分值	得分
决策	13	项目立项	立项依据充分性	2	2
			立项程序规范性	3	3
		绩效目标	绩效目标合理性	2	1.5
			绩效指标明确性	2	1
		资金投入	预算编制科学性	2	2

一级指标	分值	二级指标	三级指标	分值	得分
			资金分配合理性	2	1.5
合计	13	—	—	13	11

1.项目立项方面

（1）立项依据充分性方面。项目立项符合国家老旧小区改造、城镇保障性安居工程相关法律法规、行业政策，符合中省财政专项资金扶持方向，符合陇县城区人居提质、民生保障发展规划。项目纳入陇县2024年老旧小区改造专项计划，立项依据充分、贴合区域民生发展实际。

（2）立项程序规范性方面。项目完成前期摸排、居民意愿征集、可研编制、主管部门审核、财政资金申报、项目批复全流程手续，严格遵循陇县民生工程立项、审核、备案流程，项目立项程序合规规范。

2.绩效目标方面

（1）绩效目标合理性方面。项目预期绩效目标符合国家相关法律法规和政策规定，符合陇县老旧小区改造实际需要和居民生活改善需求，主要目标能够在一定期限内如期实现。但部分绩效目标设置不够合理，效益指标量化不够充分。如社会效益、可持续效益指标量化程度不足，指标精细化程度偏低。

（2）绩效指标明确性方面。项目所述预期目标设定较明确，可衡量，预算确定的项目与分配资金量基本匹配，但项目部分绩效指标设置不够明确。如长效管护、运维可持续、群众长效受益等绩效指标划分模糊、细化不足，指标可考核性较弱。

3.资金投入方面

（1）预算编制科学性方面。项目预算编制科学合理，预算内容与项目内容相匹配，依据充分。

（2）资金分配合理性方面。项目资金安排基本合理，资金分配额度与项目实际需求较匹配。中央、省级分层级资金分配贴合项目屋面、外墙、楼道改造造价占比，资金额度匹配施工实际造价需求；但资金拨付时间未结合审计时间统筹规划，资金拨付统筹性不足。

评价组认为，项目决策从整体上看，立项规范，决策依据较为充分、程序合规，符合相关政策。但个别绩效目标设置不够合理、指标细化不足，资金拨付时间统筹欠缺，资金分配整体贴合项目施工需求。

（二）过程

项目过程从资金管理和组织实施两个方面进行评价。项目过程满分15分，得分12.5分。（详见表5）

表5　项目过程绩效指标分析表

一级指标	分值	二级指标	三级指标	分值	得分
过程	15	资金管理	资金到位率	3	3
			预算执行率	3	1.5
			资金使用合规性	3	3
		组织实施	管理制度健全性	3	2.5
			制度执行有效性	3	2.5
合计	15	—	—	15	12.5

1.资金管理方面

（1）资金到位率方面。财政部门能按时将预算资金拨付到位，资金拨付进度能够保证项目进展，资金到位率100%。

（2)预算执行率方面。截至评价日，实际到位资金841.00万元，实际支出资金为428.64万元，预算执行率为50.97%。

（3）资金使用合规性方面。项目资金支出符合国家有关政策及专项资金管理办法等相关规定，手续齐全，未发现资金截留、挤占、挪用、虚列支出等现象。

2.组织实施方面

（1）管理制度健全性方面。项目单位有相关管理制度。但制度不够健全、不够规范。项目建设、财务管控、绩效自评专项管理制度体系不健全，未结合最新老旧小区改造专项资金管理政策修订制度。

（2）制度执行有效性方面。项目单位能遵守相关法律法规和相关管理规定，做好项目建设和财务管理工作。但项目总结自评及信息采集工作不够规范。

评价组认为，项目过程从整体上看，项目资金管理规范，有相关制度，资金到位及时有效，资金使用合规。但专项资金拨付时间滞后，制度建设存在不足，总结自评不够规范。

（三）成本

项目成本从经济成本、社会成本、生态环境成本三个方面进行评价。项目成本满分13分，得分13分。（详见表6）

表6　项目成本绩效指标分析表

一级指标	分值	二级指标	三级指标	分值	得分
成本	13	经济成本	单位成本或分项成本节约率	5	5
		社会成本	社会发展负作用	4	4
		生态环境成本	自然生态环境负作用	4	4
合计	**13**	—	—	**13**	**13**

1.经济成本方面。项目严格依据工程造价定额、工程量

清单管控分项施工费用、材料采购及机械人工成本，全过程严控耗材浪费、造价超支问题，屋面防水、外墙保温、管道更换各分项工程单位造价控制在预算批复范围内，分项成本节约率达标，资金使用经济性良好。

2.社会成本方面。项目施工前期做好居民告知、民意沟通工作，施工期间落实分区围挡、错峰施工、降噪管控措施，最大限度降低施工扰民影响。项目实施未产生附加社会治理成本，无社会发展负作用。因此，无社会发展负面作用。

3.生态成本方面。项目建成后，改变原老旧小区居住环境，提升区域生态环境质量，实现生态环境成本的有效控制和环境效益的提升。因此，项目无生态方面负面影响。

评价组认为，项目经济成本控制较好，社会成本方面无影响社会发展和稳定的负面因素，生态环境成本方面基本无影响生态发展的负作用。

（四）产出

项目产出从产出数量、产出质量、产出时效三个方面进行评价。项目产出满分25分，得分23分。（详见表7）

表7　项目产出绩效指标分析表

一级指标	分值	二级指标	三级指标	分值	得分
产出	25	产出数量	项目数量目标完成情况	10	10
		产出质量	项目质量目标完成情况	10	9
		产出时效	项目按期完成情况	5	4
合计	**25**	—	—	**25**	**23**

1.产出数量方面。从相关方面统计报表等资料显示及现场检查情况看，已全面完成了年度数量建设目标任务，屋面防水保温、外墙涂料、楼道翻新、落水管更换全部既定施工

工程量全部完工交付，数量指标达标。

2.产出质量方面。在建筑工程质量上，严格遵循国家建筑规范和标准，采用合格建筑材料，杜绝不合格建筑材料的使用；严格按照施工图纸设计要求以及国家现行施工规范要求加强现场施工工艺流程和质量把控。

3.产出时效方面。从相关方面统计报表等资料显示及现场检查情况看，项目时效性较强，主体改造工程按期完工；受竣工审计、财务决算资料报审流程顺延影响，全套竣工归档工作略有滞后，未完全达成时效最优目标。

评价组认为，项目资金作用发挥较为充分，项目产出数量、质量目标任务完成好。

（五）效益

从经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、受表彰情况、满意度六个方面进行评价。项目效益满分为34分，得分为27分。（详见表8）

表8　项目效果绩效指标分析表

一级指标	分值	二级指标	三级指标	分值	得分
效果	34	经济效益	助力县域经济发展情况	4	4
		社会效益	居民满意度	4	3
			城市功能完善度提升情况	3	3
		生态效益	改善生态环境质量情况	5	5
		可持续影响	后期管护及长效运营保障机制建设情况	4	3
		受表彰情况	是否受到上级表彰	4	0
		满意度	社会公众及服务对象满意程度	10	9
总分	**34**			**34**	**27**

1.经济效益方面。通过项目的实施，不仅有效改善了居民生活质量，也在一定程度上提升了片区人居投资环境，助力陇县经济向好向强发展。因此，项目经济效益较好。

2.社会效益方面。通过项目实施，解决沟岸花园屋面渗漏、外墙破损、排水不畅等问题，改善居民居住条件，小区居住环境整洁舒适，居民生活品质得到极大提升，完善城区老旧片区基础居住配套，优化城市基础公共服务功能，社会效益成效显著。

3.生态效益方面。项目完成楼栋外立面翻新、施工废料清运、场地生态复原工作，整治小区墙体斑驳、建筑垃圾堆积、屋面杂物堆放问题，优化小区整体风貌，美化城区人居生态环境，削减施工生态污染，片区生态风貌提质增效。

4.可持续发展方面。项目完成楼栋改造修缮，延长老旧建筑使用寿命，筑牢小区长效居住基底；目前已对接社区、物业搭建基础后期管护机制，但专项运维台账、年度维保方案、资金长效保障机制不完善，长效运营体系不够健全。

5.受表彰情况。项目实施单位2025年未受市级以上表彰奖励。

6.满意度方面。通过问卷调查、实地访谈等方式对项目服务对象进行满意度调查，共发放问卷25份，回收有效问卷25份。结果显示，居民对项目整体满意度达到90%。多数群众对项目实施给予了肯定和认可。

评价组认为，项目资金管理有序，经济效益，社会效益较好，专项资金的社会效益作用发挥较为充分。

四、综合评价结论

老旧小区改造项目资金安排符合相关法律、法规及政策要求，符合陇县助推生态陇县和社会发展需要。立项依据充分、程序规范、资金到位及时，资金使用合规，能按期完成

项目建设目标任务，项目经济效益、社会效益、生态效益，可持续影响好。但存在绩效目标设置不够合理、不够明确，制度不够健全，项目总结自评工作不够到位，长效管护机制不完善、竣工资料报审滞后等现象。结合单位自评、信息采集、问卷调查等情况，经评价组认真评价，项目绩效评价综合得分为86.5分，整体评价结论为“良好”。（得分情况详见附件2）

五、存在问题

（一）绩效目标编制不规范，指标精细化程度不足。一是绩效目标合理性欠缺，项目社会效益、可持续效益等效益类指标量化不足，仅笼统描述实施成效，未结合改造面积、受益户数、管护年限设置量化考核标准；二是绩效指标明确性不足，长效运维、群众长效受益、城市功能提升等三级指标划分模糊、细化不足，指标可考核、可衡量性偏弱；三是目标编制贴合度不足，未结合资金拨付时序、审计节点、竣工归档节点匹配时效目标，绩效目标指导性不足。

（二）资金统筹调度不足，整体预算执行率偏低。项目到位财政专项资金841.00万元，整体预算执行率仅50.97%，资金拨付与支出时间统筹规划欠缺第二批中央资金。中央配套资金68.00万元、省级配套资金254.00万元全程未拨付支出，闲置资金多；资金拨付节奏未结合工程施工进度、竣工决算、审计流程统筹安排，资金使用效率偏低。

（三）内部管理制度不完善，项目过程管理规范性欠缺。一方面项目建设、财务管控、绩效自评专项管理制度体系不健全，未结合最新老旧小区改造专项资金管理政策修订制度；

另一方面制度落地执行不到位，项目总结自评及信息采集工作不够规范，竣工财务审计、工程结算审计工作滞后，竣工归档资料报审延迟，项目全过程管理不足。

（四）长效管护体系不完善，项目可持续性有待提升。

长效运营保障机制不完善，未建立专项维保台账、年度常态化维保方案、后期管护专项资金保障机制，建筑屋面、外墙、排水设施长效运维体系缺失，项目长效受益能力受限。

六、建议

（一）规范绩效目标编制，优化指标精细化、可考核水平。一是优化效益指标设置，结合项目改造总面积、受益居民数量、建筑管护年限等数据，量化社会效益、可持续效益考核指标，摒弃笼统文字描述，明确指标考核；二是细化三级绩效指标，划清长效运维、群众长效受益、城区城市功能提升各项指标边界，细化指标释义与评判标准，强化指标可衡量、可考核性；三是贴合项目全流程编制时效目标，结合资金拨付计划、竣工审计时限、档案归档节点配套设置阶段性绩效目标，强化绩效目标前置约束与全过程指导作用，提升目标编制贴合度与科学性。

（二）强化资金统筹调度，加快资金拨付支出，提升预算执行率。一是建立资金动态统筹机制，结合项目施工收尾、工程结算、审计报审进度，科学安排中央、省级专项资金支出计划，加快第二批中央资金、省级闲置配套资金拨付、审批及支出流程，压缩资金闲置周期；二是优化资金时序规划，提前对接财政、施工、审计三方主体，匹配项目施工节点、决算节点统筹安排资金拨付节奏，杜绝资金拨付与项目实施

脱节问题。

（三）完善内控管理制度，压实责任提升项目全过程规范性。一是完善制度体系，对照中省最新老旧小区改造专项资金管理、财政绩效评价政策，修订完善项目建设管理、财务资金管控、绩效自评、档案管理全套专项制度，贴合县域项目管理实际更新制度条款；二是强化制度落地执行，规范绩效自评资料归集、绩效信息采集、自评报告编写流程；三是攻坚滞后工作，合理安排竣工财务审计、工程结算审计、竣工档案报审办结时限，完善项目管理，强化项目全流程管控。

（四）健全长效管护体系，夯实项目长效运营可持续能力。联动属地社区、小区物业服务企业搭建标准化后期运维体系，一是建立屋面防水、外墙保温、排水管道专项运维台账，留存改造工程基础资料、维修记录；二是制定年度常态化维保方案，明确日常巡检、破损维修、隐患整改工作流程；三是积极对接上级主管部门，争取后期专项管护资金，使运维资金有保障，完善长效运维全链条机制，延长改造工程使用寿命，保障项目长期惠民成效。

附件：

1.绩效考评组成员表

2.项目评价报告得分表

3.评价单位营业执照

陕西卓远启航企业管理咨询有限公司

2026 年 6 月 10 日

附件 1

绩效考评组成员表

祁　盼　陕西卓远启航企业管理咨询有限公司绩效评价师

张珊珊　陕西卓远启航企业管理咨询有限公司绩效评价师

万静静　陕西卓远启航企业管理咨询有限公司审计师

史雅倩　陕西卓远启航企业管理咨询有限公司会计师

王　苗　陕西卓远启航企业管理咨询有限公司会计师

周　莎　陕西卓远启航企业管理咨询有限公司会计师

附件 2

老旧小区改造项目绩效评价得分表

一级指标	分值	二级指标	三级指标	分值	得分
决策	13	项目立项	立项依据充分性	2	2
			立项程序规范性	3	3
		绩效目标	绩效目标合理性	2	1.5
			绩效指标明确性	2	1
		资金投入	预算编制科学性	2	2
			资金分配合理性	2	1.5
过程	15	资金管理	资金到位率	3	3
			预算执行率	3	1.5
			资金使用合规性	3	3
		组织实施	管理制度健全性	3	2.5
			制度执行有效性	3	2.5
成本	13	经济成本	单位成本或分项成本节约率	5	5
		社会成本	社会发展负作用	4	4
		生态环境成本	自然生态环境负作用	4	4
产出	25	产出数量	项目数量目标完成情况	10	10
		产出质量	项目质量目标完成情况	10	9
		产出时效	项目按期完成情况	5	4
效果	34	经济效益	助力县域经济发展情况	4	4
		社会效益	居民满意度	4	3
			城市功能完善度提升情况	3	3
		生态效益	改善生态环境质量情况	5	5
		可持续影响	后期管护及长效运营保障机制建设情况	4	3
		受表彰情况	是否受到上级表彰	4	0
		满意度	社会公众及服务对象满意程度	10	9
合计	**100**	—	—	**100**	**86.5**

附件 3



营业执照

统一社会信用代码 91610326MA6XA15QXU

名　　称　陕西卓远启航企业管理咨询有限公司
类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人　祁盼
经营范围　一般项目：税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；市场主体登记注册代理；财务咨询；信息技术咨询服务；房地产评估；资产评估；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；企业管理咨询；市场调查（不含涉外调查）；软件开发；广告设计、代理；会议及展览服务；办公用品销售；图文设计制作；商务代理代办服务；广告制作；破产清算服务；工程管理服务；平面设计；商标代理；价格鉴证评估；劳务服务（不含劳务派遣）；土地调查评估服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：代理记账；注册会计师业务；建筑劳务分包(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，具体经营项目以审批结果为准)。

注 册 资 本　壹佰万元人民币
成 立 日 期　2017 年 05 月 09 日
住　　所　陕西省宝鸡市金台区行政东路金域铂湾 90 号楼 1002 室

登记机关　2024 年 11 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn/

国家市场监督管理总局监制