

# 2022 年度长沙城市发展集团有限公司 下碧湘街城市更新单元(旧城改建)项目-下碧 湘街老旧小区改造项目绩效评价结果

为加强财政支出管理，提高财政资金使用效益，长沙市财政局绩效评价工作组对长沙城市发展集团有限公司的子公司长沙城市更新投资建设运营有限公司（以下简称“市更新公司”）2022 年度下碧湘街城市更新单元(旧城改建)项目-下碧湘街老旧小区改造项目专项债券资金（以下简称“下碧湘街老旧小区改造项目”）实施了绩效评价。现将评价情况报告如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目政策背景

2021 年 3 月 10 日，依照《长沙市人民政府办公厅 关于全面推进城市更新工作的实施意见》（长政办发〔2021〕14 号）文件要求，“天心区下碧湘街两厢片区”被纳入“十四五”期间推进主城区“一线二带多区数点”的城市更新任务之一，积极推进城镇老旧小区更新改造工作，切实改善群众居住条件，补齐人居环境短板，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

### （二）项目单位情况

2021 年 12 月，根据长沙市人民政府办公厅专题研究下碧湘街片区城市更新研讨会议，确定由市更新公司作为实施主体，

承担更新片区内改造工作。市更新公司作为长沙城市发展有限公司的子公司，在城市更新改造领域拥有较丰富的管理经验。

### **（三）项目建设情况**

根据本项目《项目预期收益与融资平衡方案》（以下简称《平衡方案》）及项目实施方案，本项目实施老旧小区改造的社区为楚湘社区，社区位于天心区坡子街街道，北至裕农街，南至劳动西路，东至书院路，西至湘江大道。项目改造范围涉及楼栋 32 栋，建筑面积约 9.6 万平方米，用地面积 3.6 万平方米，改造户数约 1500 户，总居住人数近 4000 人。主要建设内容涉及基础类、完善类、提升类三部分，包括违章建筑拆除及修复、屋顶防水处理、雨污分流、强弱电下地、楼道翻新、房屋公共部分修缮、道路和停车设施、安防和便民设施、环境景观整治、建筑外立面改造、无障碍改造、消防设施优化、智慧门禁、智慧停车道闸系统等配套设施改造等，进一步改善群众居住条件，补齐人居环境短板，建设美丽舒适宜居城市，促进城镇高质量发展。

## **二、项目预算资金安排、管理、使用情况**

### **（一）债券项目资金总额**

根据本项目《平衡方案》，下碧湘街老旧小区改造项目（一期）总投资 21,588.11 万元，项目资金来源主要包括项目资本金和发行政府专项债券，其中项目资本金共计 5,588.11 万元，为财政资金投入，计划 2022 年度申请发行政府专项债券 5,000 万

元。

## **(二) 债券资金安排和到位情况**

本次评价的资金范围为 2022 年已发行的政府专项债券 5,000 万元。市更新公司于 2022 年 3 月 23 日收到由长沙市财政局拨付的政府专项债券 5,000 万元，资金到位率 100%。

## **(三) 债券资金使用情况**

截至 2023 年 6 月 30 日，下碧湘街老旧小区改造项目累计支出资金 5,765.90 万元，其中财政奖补资金 765.90 万元，政府专项债券 5,000 万元，债券资金预算执行率为 100%。

## **(四) 债券资金管理情况**

市更新公司对政府债券资金设立专户，将资金转入公司设立的双控账户进行管理。本次评价未发现资金占用、挤占挪用等现象，资金均用于项目建设相关支出，且做到了专款专用、专账核算。

## **(五) 债券资金还本付息情况**

本次评价的下碧湘街老旧小区改造项目政府专项债券资金 5,000 万元，资金借贷期限为 15 年，票面利率为 3.29%，每半年结算一次。截至 2023 年 6 月 30 日，市更新公司已将 2022 年 3 月至 2023 年 3 月期间产生的贷款利息 164.50 万元，分两次缴入“长沙市财政局财政性资金专户”，资金来源于市更新公司其他自有资金，未使用专项债资金支付利息。

## **三、项目的产出成果及效益情况分析**

### **（一）统筹推进老旧小区改造，有效改善居民居住环境**

本项目响应长沙市推进城市更新工作，建设“四精五有”美丽舒适宜居现代化大都市，楚湘社区从基础类、完善类和提升类三个方向对标改造要求，完成 32 栋楼栋改造工作，涉及改造户数约 1500 户，受益居民人数近 4000 人。

### **（二）助推绿美社区建设，老旧小区环境品质明显提升**

楚湘社区通过“拆违”“治乱”“补缺”等措施，提升小区整体环境整洁度；考虑小区环境与城市周边的整体性，还通过见缝插绿、增绿补绿的方式，在改造的小区中增种植物，最大限度地增加绿化面积，小区绿化景观有较大提升，解决了老旧小区脏乱差状况，优化了小区环境和城市面貌。

### **（三）有效增强居民共治共建意识，引入了居民经济力量**

本项目在老旧小区改造的基础上，积极宣传更加利民、实用的政策信息，鼓励社区居民出资参与社区电梯改造工作，不仅提高了社区的整体规划成效，还增强了居民共治共建意识，引入了居民经济力量支撑老旧小区改造。

## **四、存在的主要问题**

### **（一）项目单位绩效管理工作不够细致**

市更新公司未填报清晰、具体的绩效目标，未编制可衡量和可实现的绩效指标，难以细化指导项目具体实施，不利于项目执行的跟踪问效，无法及时发现问题、修正目标并保障项目资金的高效使用。

## **(二) 项目过程管控有效性不足**

一是根据项目相关合同资料，开工令签发时间明显早于工程合同签订时间，合同管理不够规范。

二是根据开工令等相关资料，许可证取得时间明显晚于开工时间，时间上存在一定程度的滞后。

三是下碧湘街老旧小区改造项目依照工程施工合同，项目实际竣工时间晚于计划竣工时间。同时，工程尚未办理竣工结算手续，整体工程时效管理滞后。

## **(三) 后续管理不够明确，部分绩效实现未达预期**

一是楚湘社区还未建立较为完善的后期维护管理体系。

二是项目改造范围内的楚湘社区还未正式由物业接管，运营收入目前还未实际产生，后续存在较大的还本付息资金压力。

三是楚湘社区每栋楼栋均已安装电子门禁，但大多小区楼房的电子门禁并未实际投入使用，基本均为大门敞开状态，建设设施未能实际投入使用。

四是项目单位未在社区改造完成后进行满意度调查，难以直观获取居民在项目改造后的反馈意见及建议。

## **五、建议**

### **(一) 重视前期准备工作，提高决策科学性**

一是强化绩效目标管理意识，结合项目实际情况，及时、规范、科学地填报绩效目标申报表，充分发挥绩效目标及指标的指导作用。

二是加强对政府专项债券绩效管理政策的解读，严格按照政策要求的申报流程开展前期立项工作，准备对应的项目材料，强化项目前期程序管理工作。

## **（二）加强项目实施过程管控，提升业务管理水平**

一是进一步提高项目管理的规范性和有效性，加强合同管理，规范合同签署工作；加强过程监督，充分发挥城市更新局的监督监管作用。

二是重视整体项目业务工作程序，严格落实工程建设管理相关要求，及时开展前期审批流程和许可证办理，规范进场施工，避免工程建设存在手续风险。

三是积极把控整体项目工程管理时效情况，积极推动项目建设进程，加快推进项目工程结算和设备设施移交工作。

## **（三）加快推进社区改后长效管理，巩固老旧小区改造成果**

一是尽快规划并落实老旧小区改造的后续管理体系，结合社区实际和居民意愿，采取引入物业服务企业、业主自治管理、委托社区管理等模式抓好小区管理，积极推进物业管理全覆盖。

二是加强对居民反馈意见的重视程度，主动、及时地解决居民反映的问题，做到所呼有所应，增强群众对老旧小区改造工作的理解与支持，提高居民满意度。

## **六、评价结论**

绩效评价工作组从项目立项、绩效目标、资金投入、资金

管理、组织实施、项目产出、项目效益七个方面对市更新公司的 2022 年度的下碧湘街老旧小区改造项目的资金使用、管理情况等方面进行综合评价,综合评价得分 85 分,评价等级为“良”。