

德安县住房和城乡建设局
德安县南互通周边完整社区设施改造建设项目
财政绩效评价报告

项目名称：德安县南互通周边完整社区设施改造建设项目

项目主管部门：德安县住房和城乡建设局

项目建设单位：德安县住房和城乡建设局

项目代建单位：江西中寰投资集团有限公司


评价年度：2024 年度

评价单位：江西大信诚信会计师事务所

有限责任公司九江分所

2025 年 7 月 30 日

绩效评价人员

姓名	单位	职称/职务	签名
曹璜	江西大信诚信会计师事务所九江分所	中级审计师 中级经济师 主评人	
辛子欣	江西大信诚信会计师事务所九江分所	中级会计师 辅评人	辛子欣
付颖	江西大信诚信会计师事务所九江分所	初级会计师 辅评人	付颖
黄金娥	江西大信诚信会计师事务所九江分所	中级会计师 辅评人	黄金娥
郑香兰	江西大信诚信会计师事务所九江分所	中级会计师 辅评人	郑香兰
刘桂花	江西大信诚信会计师事务所九江分所	初级会计师 辅评人	刘桂花
于琦	江西大信诚信会计师事务所九江分所	初级会计师 辅评人	于琦
评价组组长： (签名)		2025 年 07 月 30 日	
中介机构： (盖章)			2025 年 07 月 30 日

目 录

一、基本情况	5
(一) 项目概况	5
1.项目背景	5
2.项目主要内容	6
3.项目实施情况	6
4.项目资金投入和使用情况	8
(二) 项目绩效目标	9
二、绩效评价工作开展情况	10
(一) 绩效评价目的、对象、范围 and 主要内容	10
1.绩效评价目的	10
2.绩效评价对象、范围 and 主要内容	10
(二) 绩效评价原则、方法、标准、依据和指标体系	10
1.绩效评价原则	10
2.绩效评价方法	11
3.绩效评价标准	11
4.绩效评价依据	11
5.绩效评价指标体系	12
(三) 绩效评价工作过程	16
三、综合评价情况及评价结论	17
(一) 综合评价情况	17
(二) 评价结论	18
四、绩效评价指标分析	18
(一) 项目决策情况	18
1.项目立项	19
2.绩效目标	20
3.资金投入	21

（二）项目过程情况	22
1.资金管理	22
2.组织实施	23
（三）项目产出情况	24
1.产出数量	24
2.产出质量	24
3.产出时效	25
4.成本指标	25
（四）项目效益情况	26
1.社会效益	26
2.生态效益	27
3.可持续影响	27
4.满意度	28
五、主要经验及做法、存在的问题及原因分析	28
（一）主要经验及做法	28
（二）存在的主要问题	29
六、有关建议	31
七、其他需要说明的问题	33

本次绩效评价结果

项目	分数	得分	得分率
决策指标	16	12.25	76.56%
过程指标	24	18.50	77.08%
产出指标	30	23.28	77.60%
效益指标	30	24.68	82.25%
总分	100	78.71	78.71%
绩效评价等级及结论		中等	成效一般

本次评价工作由德安县财政局委托江西大信诚信会计师事务所有限责任公司九江分所组成绩效评价工作组实施。工作组与项目管理、实施单位无利益冲突。

江西大信诚信会计师事务所 有限责任公司九江分所

赣诚会绩效评（浔）字〔2025〕010号

德安县住房和城乡建设局 德安县南互通周边完整社区设施改造建设项目 财政绩效评价报告

为深入贯彻落实《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（中发〔2018〕34号）、《中共江西省委 江西省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（赣发〔2019〕8号）及《中共德安县委 德安县人民政府关于印发全面实施预算绩效管理的实施办法的通知》（德字〔2020〕36号）精神，切实加快建成全方位、全过程、全覆盖的预算绩效管理体系，江西大信诚信会计师事务所有限责任公司九江分所（以下简称我所）受德安县财政局的委托，根据《德安县财政局关于开展2024年度财政重点绩效评价工作的通知》（德财绩〔2025〕2号）要求，对德安县住房和城乡建设局（以下简称县住建局）2024年度实施的“德安县南互通周边完整社区设施改造建设项目”（以下简称南互通改造项目）开展了财政重点绩效评价工作。

项目主管部门、建设单位、代建单位和实施单位对其提供的项目相关资料的真实性、合法性及完整性负责，并承担相应主体责任。

我所作为独立的第三方专业机构，依据《江西省财政厅关于印发江西省省级项目支出和部门整体支出绩效评价管理暂行办法的通知》（赣财绩〔2022〕9号）及《会计师事务所财政支出绩效评价业务指引》（会协〔2016〕10号）要求，遵循客观公正、科学规范的原则，通过实施数据核实、资料查阅、现场踏勘、社会调查等必要程序，系

统评估南互通改造项目的经济性、效率性和效益性，综合分析研判项目管理与实施成效。现将绩效评价情况报告如下。

一、基本情况

（一）项目概况

1.项目背景

完整社区是指在居民适宜步行范围内有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制，且居民归属感、认同感较强的居住社区。

改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面建成小康社会的要求。《中共中央 国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中明确提出，要稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区的综合治理、危房和非成套住房改造。

住房和城乡建设部等部门于 2020 年 8 月联合印发《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7 号），明确提出以提升居住社区建设质量为核心目标，重点围绕六大核心任务展开：科学划定居住社区管理规模；严格实施完整居住社区配套标准体系；结合地域特征分步完善既有社区功能；强化新建住宅项目配套设施同步规划建设；建立健全共建共治共享的长效治理机制。文件特别强调要根据城市发展实际，差异化推进既有社区提质改造与新建社区高标准建设。

江西省住房和城乡建设厅联合省直有关部门先后印发《江西省城市居住社区建设补短板行动方案》（赣建消〔2020〕4 号）和《江西省高品质智慧社区建设试点工作方案》（赣建城〔2021〕28 号），要求各地全面摸清既有居住社区现状，严格落实“完整居住社区”建设标准，重点围绕基础设施建设和公共服务设施建设领域查缺补漏、补齐短板。

为贯彻落实中共中央、国务院及江西省委、省政府关于全面改善

老城区群众的生活状况的文件精神，德安县将城市更新工程列为重点民生项目全力推进，批复同意德安县南互通周边完整社区设施改造建设项目的建设。项目聚焦存在路面破损、停车无序、管网设施老化、公共配套不足等突出问题的旧城片区，旨在通过实施系统性改造工程，全面提升区域人居环境品质。

2.项目主要内容

（1）项目建设地点：德安县南互通周边。

（2）建设内容及规模：改造共涉及 117 栋，建筑面积 28.4 万平方米，3584 户居民；改造南互通及周边天然气、道路白改黑、停车位、人行道、雨污水管网下地、养老扶幼设施、医疗卫生、社区超市、5 人制足球场、篮球场、门球场、排球场、网球场、公共服务设施配套建设等。同时配套设置广告牌、机动车充电桩等。

3.项目实施情况

（1）项目组织措施

1）建设单位：汤恒斌负责总体协调（进度、质量、安全等）。

2）施工单位：项目经理袁楚统筹管理，下设安全员、施工员、质量员等专职岗位。

3）监理单位：总监理工程师江波全面监理，专业监理工程师分项负责。

（2）项目管理措施

1）计划控制：要求编制总进度计划并上墙，滞后时需赶工。

2）报验制度：隐蔽工程需三方（建设、监理、施工）现场确认，材料未经报验不得使用。

3）检查制度：每月安全文明施工大检查，整改不到位上报政府。

4）文档管理：要求提供全套图纸（CAD 电子版、纸质版）、施工方案（如脚手架、扬尘治理方案）。

5）合同与签证：工程量变更需三方现场确认并附证据（照片、变更单），否则不予认可。

(3) 项目建设情况——设计、土建、安装工程、装饰装修工程及附属工程部分。

1) 2023 年 5 月 3 日县住建局与江西中寰投资集团有限公司签订《德安县南互通周边完整社区项目委托代建合同》，采用全过程代建模式。合同约定：代建期限至 2024 年 6 月 30 日（以完成竣工验收、备案及移交手续为准），代建管理费按实际合同金额 1% 计取，暂定 200 万元。

2) 2023 年 2 月 15 日，县住建局委托德安县华夏建筑有限公司作为招标代理。2023 年 5 月 15 日，项目（德安县南互通周边完整社区 EPC 总承包，总投资 18006.8 万元，本次招标投资 14993.44 万元）在江西省公共资源交易平台公开招标，吸引江西久泰建设工程有限公司、江西省群力建设有限公司、德安县市政工程公司等 4 家单位参与投标。经评审，德安县市政工程公司以综合得分 80.36 分位列第一，并于 2023 年 6 月 6 日公示为中标候选人（投标报价 14993.44 万元），6 月 9 日正式公告中标结果。

（说明：以上信息部分来源于江西省公共资源交易平台“<https://www.jxsggzy.cn/?id=jxjtt>”公示内容）

3) 2023 年 5 月 23 日，县住建局委托九江隆迈工程咨询有限公司对德安县南互通周边完整社区项目 EPC 总承包施工监理（监理费约 128 万元）进行公开招标。6 月 13 日公示江西中天建设工程监理咨询有限公司为中标人（投标报价 128 万元），6 月 28 日公告中标结果。（说明：以上信息均来源于江西省公共资源交易平台“<https://www.jxsggzy.cn/?id=jxjtt>”公示内容）

6 月 20 日，双方签订《建设工程监理合同》（合同金额 128 万元，监理期限 300 天，自 2023 年 6 月 20 日至 2024 年 4 月 15 日）。

4) 2023 年 6 月 21 日，江西中寰投资集团有限公司与德安县市政工程公司、司晨设计集团签订 EPC 总承包合同（金额 14993.44 万元），约定工程款按进度支付：预付款 25%、完成 50% 付至 35%、

完成 70%付至 50%、完工付至 80%、结算后付至 97%、质保金 3%一年后支付。项目于 2023 年 7 月 26 日开工，2024 年 12 月 19 日通过竣工验收。

（4）项目建设情况——智能化系统采购部分。

1) 2023 年 8 月 24 日，县住建局委托九江市风采招标咨询有限公司对德安县南互通周边完整社区智能化系统采购项目（预算 1637 万元，最高限价 980 万元）进行公开招标。首次招标因响应不足三家于 10 月 13 日流标，10 月 17 日重新发布公告。11 月 7 日开标，中国移动通信集团江西有限公司九江分公司、江西锐科智能科技有限公司、江西众鑫信息科技有限公司等 5 家供应商参与投标，最终中国移动九江分公司以综合得分 83.54 分排名第一，中标金额 973.43 万元，并于当日公示结果。

（说明：以上信息部分来源于江西省公共资源交易平台“<https://www.jxsggzy.cn/?id=jxjtt>”公示内容）

2) 2023 年 11 月 24 日，县住建局与中国移动九江分公司签订智能化系统采购合同（金额 973.43 万元），约定分四期付款：设备到场付 40%、调试合格付至 70%、验收审计后付至 90%、余款 10%分 5 年支付。

2024 年 1 月 23 日，财政局审核确认设备到场安装，2 月 4 日支付首期款 389 万元（40%）；5 月 6 日审核确认调试完成，5 月 28 日支付二期款 292 万元（累计 70%）。

4.项目资金投入和使用情况

（1）预算资金安排情况

1) 立项批复：依据《关于德安县南互通周边完整社区项目立项的批复》（德发改审字〔2022〕122 号），项目概算资金 20,000 万元，资金来源为专项债券资金和县级财政资金。

2) 可研批复：依据《关于德安县南互通周边完整社区项目可行性研究报告的批复》（德发改审字〔2022〕133 号），项目概算资金

20,000 万元，资金来源为专项债券及财政资金。

3) 初设批复：根据《关于德安县南互通周边完整社区项目初步设计的批复》（德发改审字〔2023〕27号），项目概算资金 18,006.80 万元。

（2）预算资金到位情况

2024 年南互通改造项目全年预算数 12,251.64 万元。

截至 2024 年末，南互通改造项目总共到位资金 16,000 万元，其中：2023 年到位资金 3,748.36 万元、2024 年到位资金 12,251.64 万元；专项债券资金 15,334.70 万元、政府性基金预算资金 665.30 万元。

（3）预算资金支出情况

截至 2024 年末：

1) 县住建局已支付江西中寰投资集团有限公司（代建单位）15,267.80 万元，其中：2023 年支付 3,748.36 万元、2024 年支付 11,519.44 万元。

江西中寰投资集团有限公司已支付德安县市政工程公司 11,994.7 万元，其中：2023 年支付 3,748.36 万元、2024 年支付 8,246.34 万元。2024 年预算执行率 73.28%。

2) 截至 2024 年，县住建局已向中国移动通信集团江西有限公司九江分公司支付项目款项共计 681.00 万元。

3) 截至 2024 年，县住建局已向江西中天建设工程监理咨询有限公司支付监理费共计 51.20 万元。

（二）项目绩效目标

总体目标：改造共涉及 117 栋，建筑面积 28.4 万平方米，3584 户居民。改造南互通及周边天然气、道路白改黑、停车位、人行道、雨污水管网下地、养老扶幼设施、医疗卫生、社区服务用房、5 人制足球场、篮球场、门球场、排球场、网球场、公共服务设施配套建设等。同时配套设置广告牌、机动车充电桩等。

二、绩效评价工作开展情况

（一）绩效评价目的、对象、范围和主要内容

1.绩效评价目的

通过对南互通改造项目 2024 年度资金使用的经济性、效率性及效益性三维分析框架开展全流程闭环管理评价，系统评估项目目标达成度，识别资金管理与项目实施中的薄弱环节，提出针对性改进建议，为优化财政资源配置提供决策依据。

2.绩效评价对象、范围和主要内容

（1）评价对象与范围：县住建局 2023、2024 年度（2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）南互通改造项目。

（2）评价的主要内容：项目的决策和实施情况、资金管理和使用情况、相关管理制度的健全性及执行情况、实现的产出情况、取得的效益情况，以及工作组认为的其他重要事项。

（二）绩效评价原则、方法、标准、依据和指标体系

1.绩效评价原则

本次绩效评价工作严格遵循以下五项基本原则开展：

（1）科学公正原则。通过科学系统的方法和规范严谨的评价流程，确保项目绩效反映的真实性与结论公允性。

（2）独立运作原则。在充分获取委托方及被评价方工作支持与基础信息的前提下，保持评价机构的主体独立性。

（3）客观求实原则。严格执行委托协议约定条款，基于事实证据开展评价分析，确保评价结论与客观实际相印证。

（4）规范运作原则。按照标准化作业流程执行样本抽样、资料核验等关键环节，构建完整的评价证据链。

（5）职业审慎原则。保持应有的职业谨慎，依据对各项绩效指标重要性水平的判断，对核心绩效指标实施较为严格的计算基准和验证程序。

2.绩效评价方法

本次绩效评价工作以县住建局南互通改造项目的实际情况和支出

特点为基础，综合运用资料核查、财务核验、深度访谈、问卷调查、实地勘察等多种方式获取多源数据，采取定量评价与定性评价相结合的评估框架，灵活选用成本效益分析法、比较法、因素分析法、公众评判法、最低成本法、标杆管理法等分析工具，全方位、多角度地交叉验证评价效果。

（1）成本效益分析法。将一定时期内的支出与效益进行对比分析以评价绩效目标实现程度，适用于成本、效益都能准确计量的项目绩效评价。

（2）比较法。通过对绩效目标与实施效果、历史与当期情况、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。

（3）因素分析法。通过综合分析影响绩效目标实现、实施效果的内外因素，评价绩效目标实现程度。

（4）公众评判法。通过项目组或专家评估、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。

（5）最低成本法。是指在绩效目标确定的前提下，成本最小者为优的办法。

（6）标杆管理法。是指以国内外同行业中较高的绩效水平为标杆进行评判的方法。

3.绩效评价标准

本次绩效评价将根据具体指标的实际情况，采用以下其中一种最适合的标准：

（1）计划标准。指以预先制定的目标、计划、预算、定额等作为评价标准。

（2）行业标准。指参照国家公布的行业指标数据制定的评价标准。

（3）历史标准。指参照历史数据制定的评价标准，为体现绩效改进的原则，在可实现的条件下应当确定相对较高的评价标准。

（4）财政部门和预算部门确认或认可的其他标准。

4.绩效评价依据

(1) 《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》（国务院令 第 729 号）。

(2) 《预算绩效评价共性指标体系框架》（财预〔2013〕53 号）、《财政支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10 号）、《江西省省级项目支出和部门整体支出绩效评价管理暂行办法》（赣财绩〔2022〕9 号）、《会计师事务所财政支出绩效评价业务指引》（会协〔2016〕10 号）、《中共德安县委 德安县人民政府关于印发全面实施预算绩效管理的实施办法的通知》（德字〔2020〕36 号）、《关于开展 2024 年度财政重点绩效评价工作的通知》（德财绩〔2025〕2 号）。

(3) 《江西省省级财政专项资金管理办法》（赣府发〔2016〕35 号）。

(4) 项目管理、实施单位提交的反映项目管理的佐证材料，包括但不限于项目绩效目标、管理制度、财务资料、预算审查及批复资料、预算执行过程资料、验收报告、决算报告、项目完成情况的检查或总结报告等。

(5) 工作组通过公开渠道查询、社会调查收集的相关资料。

5.绩效评价指标体系

由于项目单位制定的产出指标和效益指标在清晰性、可衡量性和完善性方面存在明显缺陷，导致其难以准确反映项目实际成效，为此绩效评价组对项目绩效指标体系进行了系统性重构。

本项目绩效评价指标体系采用百分制进行量化评估，遵循“以结果为导向，关注过程管理”的设计原则，将评价内容划分为四个维度并分配相应权重（详见表 2-1）。其中，决策层面评价指标权重为 16 分，重点关注项目的立项、绩效目标的规范性及资金投入的科学性；过程管理评价指标占 24 分，着重考核项目的资金管理和实施流程的合规性；产出成果与实施效益两大核心维度各占 30 分，分别针对目标完成度和综合效益实现度进行系统评价。该体系通过结构化指标设

计，实现对项目全生命周期的过程监控与结果评估有机结合。

表 2-1 绩效评价指标体系表

一级指标	二级指标	三级指标	权重分值	计量单位	计算符号	年度指标值	指标说明及评分标准
决策指标 (16分)	项目立项 (4分)	立项依据充分性	2	定性值		充分	①符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策；②符合行业发展规划和政策要求；③与部门职责范围相符，属于部门履职所需；④属于公共财政支持范围，符合中央、地方事权支出责任划分原则；⑤与相关部门同类项目或部门内部相关项目不重复。①~⑤各占 20%权重分值，符合则得相应分值
		立项程序规范性	2	定性值		规范	①按照规定的程序申请设立；②审批文件、材料符合相关要求；③事前已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策。①②项各占 30%权重分值，③项占 40%权重分值，符合则得相应分值
	绩效目标 (6分)	绩效目标合理性	3	定性值		合理	①有绩效目标；②绩效目标与实际工作内容具有相关性；③项目预期产出效益和效果符合正常的业绩水平；④与预算确定的项目投资额或资金量相匹配。①~④各占 25%权重分值，符合则得相应分值
		绩效指标明确性	3	定性值		明确	①将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标；②通过清晰、可衡量的指标值予以体现；③与项目目标任务数或计划数相对应。①②项各占 30%权重分值，③项占 40%权重分值，符合则得相应分值
	资金投入 (6分)	预算编制科学性	3	定性值		科学	①经过科学论证；②预算内容与项目内容匹配；③预算额度测算依据充分，按照标准编制；④预算确定的项目投资额或资金量与工作任务相匹配。①~④各占 25%权重分值，符合则得相应分值
		资金分配合理性	3	定性值		合理	①预算资金分配依据充分；②资金分配额度合理，与项目单位或地方实际相适应。①~②各占 50%权重分值，符合则得相应分值
过程指标 (24分)	资金管理 (16分)	资金到位率	5	%	=	100%	资金到位率=（实际到位资金/预算资金）×100%。n=100%的得权重分值；80%≤n<100%的得 0.7×权重分值；60%≤n<80%的得 0.5×权重分值；n<60%的得 0 分

一级指标	二级指标	三级指标	权重分值	计量单位	计算符号	年度指标值	指标说明及评分标准
		预算执行率	5	%	=	100%	预算执行率=（实际支出资金/全年预算数）×100%。n=100%的得权重分值；80%≤n<100%的得0.7×权重分值；60%≤n<80%的得0.5×权重分值；n<60%的得0分
		资金使用合规性	6	定性值		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，符合项目预算批复或合同规定的用途；②资金的拨付有完整的审批程序和手续；③不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况，在巡视、审计、财政监督检查中不存在问题。①②项各占25%权重分值，③项占50%权重分值，符合则得相应分值。
	组织实施 (8分)	管理制度健全性	3	定性值		健全	①已制定或具有相应的财务和业务管理制度；②财务和业务管理制度合法、合规、完整。①②项各占50%分值，符合则得对应分值
		制度执行有效性	5	定性值		有效	①遵守相关法律法规和相关管理规定；②项目调整及支出调整手续完备；③项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料齐全并及时归档；④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位；⑤开展预算绩效管理，且管理规范。①~⑤各占20%权重分值，符合则得相应分值
产出指标 (30分)	数量指标 (9分)	房屋改造数量	2	栋	=	117	符合得权重分。不符合：低于60%指标值得0分，否则按区间完成率×权重分；如超出指标值30%酌情扣分
		项目工程量完成率	7	%	=	100%	工程量完成率取各小区工程验收合格率的简单平均数。符合得权重分。不符合：90%≤n<100%的得0.7×权重分值；80%≤n<90%的得0.5×权重分值；n<80%的得0分。如验收技术参数不完整或不规范，最终按评分的50%计分
	质量指标 (9分)	工程质量验收合格率	9	%	=	100%	验收合格率取各小区工程验收合格率的简单平均数。符合得权重分。不符合：90%≤n<100%的得0.7×权重分值；80%≤n<90%的得0.5×权重分值；n<80%的得0分。如验收技术参数不完整或不规范，最终按评分的50%计分

一级指标	二级指标	三级指标	权重分值	计量单位	计算符号	年度指标值	指标说明及评分标准
	时效指标 (6分)	工程按期开工率	3	%	=	100%	按期开工率=(实际按期开工小区数/应按期开工小区数)×100%。符合得权重分。不符合: 90%≤n<100%的得 0.7×权重分值; 80%≤n<90%的得 0.5×权重分值; n<80%的得 0分
		工程按期竣工验收率	3	%	=	100%	按期竣工验收率=(实际按期竣工小区数/应按期竣工小区数)×100%。符合得权重分。不符合: 90%≤n<100%的得 0.7×权重分值; 80%≤n<90%的得 0.5×权重分值; n<80%的得 0分
	成本指标 (6分)	经济成本——项目(合同金额)概算控制率	2	%	≤	100%	项目(合同金额)概算控制率=(合同总金额/概算成本)×100%。符合得权重分, 不符合得 0分
		社会成本——项目建设期发生一般及其以上生产安全事故起数	2	起	=	0	符合得权重分, 不符合得 0分
		生态成本——项目建设期发生一般及其以上环境污染事故起数	2	起	=	0	符合得权重分, 不符合得 0分
	效益指标 (30)	农民工工资支付率	3	%	≥	100%	符合得权重分。不符合: 低于 80%指标值得 0分, 否则按区间完成率×权重分; 如超出指标值 30%酌情扣分
		改善老旧小区居民的生活环境, 提高生活质量	3	%	≥	90%	采取社会调查的方式。n≥90%的, 得权重分; 在 70%~90%之间得分=[(n-0.70)/(0.90-0.70)]×权重分; ≤70%的, 得 0分如样本量偏少, 酌情扣分。
		德安本地供应商占比	3	%	≥	40%	符合得权重分。不符合得 0分。资料信息不全, 酌情扣分。
		德安本地劳动力用工比例	3	%	≥	80%	符合得权重分。不符合低于 60%指标值得 0分, 否则按区间完成率×权重分。资料信息不全, 酌情扣分。
		生态效益 (5分)	5	%	≥	90%	采取社会调查的方式。n≥90%的, 得权重分; 在 60%~90%之间得分=[(n-0.60)/(0.90-0.60)]×权重分; ≤60%的, 得 0分。如样本量偏少, 酌情扣分。

一级指标	二级指标	三级指标	权重分值	计量单位	计算符号	年度指标值	指标说明及评分标准
	可持续影响（3分）	设施维护机制	3	定性值		健全	①制定了相关的维护制度；②有健全的维护组织机构；③有完整的维护年度工作计划；④有充足的维护资金保障；⑤有定期或不定期的监督检查。以上①~⑤项各占权重分值的 20%，符合则得相应分值
	服务对象满意度（10分）	社会公众满意度	5	%	≥	90%	采取社会调查的方式。n≥90%的，得权重分；在 70%~90% 之间得分=[（n-0.70）/（0.90-0.70）]×权重分；≤70%的，得 0 分
		改造小区居民满意度	5	%	≥	90%	
总分及评价等级			100	90（含）-100 为优、80（含）-90 为良、60（含）-80 为中、60 分以下为差			

补充说明：

1.权重分值

各具体指标的权重分配，总体上遵循绩效评价基本原理和评价需求，依照重要性原则进行分配。综合评价等级设置为四级：90(含)-100为优(成效显著)、80(含)-90分为良(成效良好)、60(含)-80分为中(成效一般)、小于60分为差(成效不佳)。

2.评分规则

(1) 定性指标，如无直接佐证材料可以评价，一般通过问卷采集相关数据，在实施过程中运用等级描述法进行考核，显示该指标认可程度的差异。

(2) 定量指标的评价基准值是衡量该项指标是否符合基本要求的评价基准，通过公式计算方式予以量化。如果绩效指标年度指标值不符合正常的业绩水平，即年度指标值与实际产出效益和效果的偏差超过了30%的正常偏离度，评分时酌情扣分，但最高不超过该指标分值的30%。扣分原则为：偏离度 $\geq 30\%$ ， $< 50\%$ 的，扣该指标分值的10%；偏离度 $\geq 50\%$ ， $< 100\%$ 的，扣该指标分值的20%；偏离度 $\geq 100\%$ 的，扣该指标分值的30%。

(3) 在评价过程中主要采用线性判断为主，区间范围判断为辅的方式进行考核。通过参照国家标准、计划标准或通用标准设定目标值或目标区间范围，再通过线性判断或范围判断，确定指标得分情况。

(4) 评价期间如未发现绩效指标完成情况的直接佐证材料，但通过其他佐证材料的逻辑推理，可以推断该绩效指标应该已完成，扣该指标分值的50%，否则扣该指标的100%分值。

(三) 绩效评价工作过程

1.成立绩效评价工作组。由主评人1名和辅评人2名共同组成绩效评价工作组，并在整个评价周期内保持人员结构稳定。

2.制定实施方案。工作组在深入调研、充分掌握项目基本情况及委托方要求的基础上，严格遵循相关规定编制绩效评价实施方案，经

委托方审核确认后作为工作依据。

3.实施现场评价。实施方案获准后，工作组采取座谈会、实地走访、问卷调查等多种形式开展现场核查，系统收集评价所需数据和佐证材料，同步形成经被评价方书面确认的工作底稿。评价过程覆盖项目主管部门和实施单位的分管领导、财务与业务部门负责人及经办人员等关键岗位，各相关部门均给予充分配合支持。

4.形成并完善评价报告。工作组完成基础评价后形成报告初稿，以书面形式征求委托方和被评价方意见，依据反馈意见对报告内容进行实质性修改和完善。

5.报告审核与报送。修订后的评价报告需经第三方机构内部质量审核，通过后由主评人及辅评人签字确认，最终加盖单位公章形成正式报告提交委托方。

三、综合评价情况及评价结论

（一）综合评价情况

工作组依据既定指标体系，围绕项目决策、项目过程、项目产出和项目效益四个维度，采用资料查阅、实地核查和问卷调查相结合的方式，对项目实施的经济性、效率性和效益性展开系统评估。经多维度综合分析，项目最终综合评分 78.71 分（满分 100 分），绩效等级评定为“中”，表明项目实施成效总体一般。各一、二级指标最终得分汇总情况见表 3-1，各三级指标详细赋分依据及分析参见第四部分“绩效评价指标分析”或附件。

表 3-1 绩效评价得分表

一级指标	二级指标	权重分值	评价得分	得分率
项目决策	项目立项	4	4	100%
	绩效目标	6	5.25	87.50%
	资金投入	6	3	50%
	小计	16	12.25	76.56%

一级指标	二级指标	权重分值	评价得分	得分率
项目过程	资金管理	16	13.5	84.38%
	组织实施	8	5	62.50%
	小计	24	18.5	77.08%
项目产出	数量指标	9	5.28	58.67%
	质量指标	9	9	100%
	时效指标	6	3	50.00%
	成本指标	6	6	100%
	小计	30	23.28	77.6%
项目效益	社会效益指标	12	11.18	93.13%
	生态效益指标	5	4.5	90%
	可持续影响指标	3	0	0%
	满意度指标	10	9	90%
	小计	30	24.68	82.25%
总分		100	78.71	78.71%
评价等级：90（含）-100为优（成效显著）、80（含）-90为良（成效良好）、60（含）-80为中（成效一般）、60分以下为差（成效不佳）			中等	成效一般

（二）评价结论

南互通改造项目实施过程中，项目主管部门及建设单位基本履行了项目管理职责，但在落实项目管理机制、推进工程进度等方面仍有一定提升空间。项目整体实施效果基本达到预期目标，基本实现了既定的绩效目标和功能任务，完成了立项阶段设定的核心指标。

四、绩效评价指标分析

（一）项目决策情况（指标权重 16 分，评价得 12.25 分）

工作组从项目立项、绩效目标、资金投入三个方面评价本项目决策情况。本项目立项依据充分、立项程序规范；绩效目标设置合理，绩效指标与目标任务数相对应，但部分绩效指标的明确性和可衡量不足；项目预算偏差较大。满分为 16 分，评价得 12.25 分，得分率 76.56%。

1.项目立项（指标权重 4 分，评价得 4.00 分）

（1）立项依据充分性（指标权重 2 分，评价得 2.00 分）

本项目根据国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）、江西省住建厅等三部门《关于推进全省老旧小区改造工作的指导意见》（赣建城〔2019〕26 号）、《九江市人民政府办公室关于印发九江市城镇老旧小区改造工作实施意见的通知》以及《德安县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《德安县城市总体规划（2011—2030 年）》等文件精神，由德安县住建局依职责组织申报。该项目符合县住建局职能定位，旨在落实城镇老旧小区改造工作部署，项目设立具有必要性和唯一性：一是与国家战略及省市县各级规划有效衔接，体现政策落实的连贯性；二是立足本县城市发展总体规划，聚焦中心城区改造提升需求；三是在单位职能范围内统筹谋划，与现有其他城建项目形成互补，避免重复建设。相关申报材料完整规范，立项依据充分，论证程序完备。本项指标满分 2 分，评价得 2.00 分。

（2）立项程序规范性（指标权重 2 分，评价得 2.00 分）

2022 年 9 月 21 日，县住建局向县发改委提交《关于申请德安县南互通周边完整社区项目立项的报告》（德住建字〔2022〕43 号），当日即获得《关于德安县南互通周边完整社区项目立项的批复》（德发改审字〔2022〕122 号），完成项目立项审批。次日县住建局继续推进项目进程，向县发改委呈报《关于申请德安县南互通周边完整社区项目可研批复的报告》（德住建字〔2022〕48 号），经审核后，县发改委当日下达《关于德安县南互通周边完整社区项目可行性研究报告的批复》（德发改审字〔2022〕133 号），确认项目可行性。

2023 年项目进入深化设计阶段：县住建局委托众生设计集团有限公司于 4 月编制完成《德安县南互通周边完整社区项目初步设计》及配套概算文件。县发改委经审查后，于 2023 年 5 月 8 日正式出具《关于德安县南互通周边完整社区项目初步设计的批复》（德发改审

字〔2023〕27号）。

本项目前期审批程序规范完整，具有以下特征：1）申报主体清晰，县住建局作为建设单位依法履行申报职责；2）审批流程高效，立项与可研审批均实现当日申报当日办结；3）文件要件齐备，先后取得立项批复、可研批复、初步设计批复三层级审批文件；4）专业资质合规，设计工作由具备专业资质的第三方机构完成；5）绩效管理规范，已设定清晰的年度总体绩效目标体系。经核查，项目可行性研究及各项审批文件均符合法定要求，完整通过了县发改委的合规性审查，立项程序符合政府投资项目管理相关规定。本项指标满分2分，评价得2.00分。

2.绩效目标（指标权重6分，评价得5.25分）

（1）绩效目标合理性（指标权重3分，评价得2.25分）

根据《关于德安县南互通周边完整社区项目可行性研究报告的批复》（德安改审字〔2022〕133号）第三条规定，项目建设内容及规模明确包含117栋建筑的改造工程。经查，《德安县住建局2024年底南互通完整社区项目项目支出绩效目标表》中存在以下问题：一是未将117栋改造工程纳入主要数量指标考核体系，项目数量指标设置存在完整性缺失；二是部分绩效指标未充分体现项目预期产出的社会效益和建设效果；但经核查，项目预算编制与总投资规模基本匹配，预期效益目标的设定总体符合常规项目业绩标准。本项指标满分3分，扣0.75分，评价得2.25分。

（2）绩效指标明确性（指标权重3分，评价得3分）

《德安县住建局2024年底南互通完整社区项目项目支出绩效目标表》通过产出、效益、满意度三大维度构建了系统的三级指标体系，设置17个具有明确量值基准的可量化指标，精准对应项目年度重点任务节点。该指标体系采用定量指标值反映实施要求，通过指标分解实现了项目管理各维度的精细化监控，有效衔接了项目目标任务与过程管控体系。本项指标满分3分，评价得3.00分。

3.资金投入（指标权重 6 分，评价得 3.00 分）

（1）预算编制科学性（指标权重 3 分，评价得 1.50 分）

吉安金点工程咨询有限公司 2022 年 9 月编制完成《可行性研究报告》显示主要建设内容包括：建筑立面改造 47,258 m²、新建燃气管网 22,092m、雨污管网（含检查井）32,932m、强弱电管网 18,610m、道路白改黑及停车位工程 74,001 m²。

《可行性研究报告》中出现了“德安县近年来围绕‘山水禾城、人文永新’这一目标，按照‘产业发展、城乡统筹、社会和谐’的思路，加快拓展县城规模，全力推进新型城镇化。”直接套用江西省永新县城镇化建设的表述，暴露出未结合德安县实际情况进行针对性分析。2022 年 9 月 22 日该报告获德发改审字〔2022〕133 号批复，项目审核环节流于形式。

众生设计集团有限公司 2023 年 4—5 月完成《初步设计》及概算编制。调整后建设内容：建筑外立面改造增至 105,110 m²（投资 1,873.86 万元）、燃气管网调整为 124,900 m²（投资 540.83 万元）、雨污管网改造规模调整为 22,490m（投资 2,698.16 万元）、新增安防监控系统 124,900 m²（投资 250.52 万元）、道路修缮工程投资 2,649.11 万元（具体工程量未明确）。2023 年 5 月 8 日该方案获德发改审字〔2023〕27 号批复（其中，住宅小区类改造项目未涉及蓝调沙龙小区）。以上燃气管网以面积单位 m² 计量不合常规；道路修缮工程具体施工范围与可研阶段存在显著差异。

江西中天建设工程监理咨询有限公司德安县南互通周边完整社区项目监理部编制的第 11 期《德安县南互通周边完整社区项目 EPC 总承包监理月报（2024 年 9 月 1 日—2024 年 9 月 30 日）》显示，南调沙龙小区改造内容已完成（包括基础设施改造、建筑本体改造、公共设施提升）。与初步设计批复不符。

本项指标满分 3 分，扣 1.50 分，评价得 1.50 分。

（2）资金分配合理性（指标权重 3 分，评价得 1.50 分）

根据《德安县南互通周边完整社区项目委托代建合同》约定，代建管理费按实际合同金额的 1%暂定为 200 万元。但对照《关于德安县南互通周边完整社区项目初步设计的批复》（德发改审字〔2023〕27 号）附件概算核定表显示，核定的建设单位管理费仅为 99.79 万元。两者对比显示，实际约定的代建管理费金额较概算批复超额 100.21 万元，存在资金分配额度与项目实际需求不相匹配、费用测算依据不足的问题。本项指标满分 3 分，扣 1.50 分，评价得 1.50 分。

（二）项目过程情况（指标权重 24 分，评价得 18.5 分）

工作组从资金管理和组织实施两个维度对本项目的过程管理情况进行评估，结论如下：项目资金使用符合法定规范，但存在部分程序性瑕疵，合规性有待加强；资金到位率与预算执行率均达到预期管控指标，资金运转效率总体正常；项目单位已建立较为完备的管理制度体系，但在制度执行环节存在落实不到位现象，具体表现为督导机制不完善、实施细则衔接不紧密等问题，导致制度效力未能充分释放。本项指标满分为 24 分，评价得 18.5 分，得分率 77.08%。

1.资金管理（指标权重 16 分，评价得 13.5 分）

（1）资金到位率（指标权重 5 分，评价得 5.00 分）

本项目全年预算数为 12,251.64 万元，2024 年实际到位资金合计 12,251.64 万元，资金到位率达 100%。本项指标满分 5 分，评价得 5.00 分。

（2）预算执行率（指标权重 5 分，评价得 2.50 分）

2024 年度江西中寰投资集团有限公司向德安县市政工程公司拨付工程款项 8246.34 万元。同期，德安县住房和城乡建设局完成如下资金支付：

- 1) 中国移动通信集团江西有限公司九江分公司：681.00 万元；
- 2) 江西中天建设工程监理咨询有限公司：51.20 万元。

综上，本项目 2024 年度预算总额为 12251.64 万元，实际执行金额 8978.54 万元，预算执行率 73.28%。本项指标满分 5 分，扣 2.50

分，评价得 2.50 分。

(3) 资金使用合规性（指标权重 6 分，评价得 6 分）

抽查 2024 年 3 月 22 日第 34 号、2024 年 7 月 25 日第 35 号、2024 年 10 月 23 日第 26 日、2024 年 12 月 27 日第 80 号记账凭证项目资金支付符合合同规定，资金拨付有审批程序和手续。本项指标满分 6 分，评价得 6.00 分。

2.组织实施（指标权重 8 分，评价得 5.00 分）

(1) 管理制度健全性（指标权重 3 分，评价得 3.00 分）

工作组调阅了《德安县住建局财务管理制度》《建设项目管理制度》《德安县住房和城乡建设局合同管理内部控制制度》《德安县住房和城乡建设局国有资产管理内控制度》等四部专项制度，上述制度条款设计符合现行法律法规要求，不存在与上位法相抵触的明文禁止性规定。本项指标满分 3 分，评价得 3.00 分。

(2) 制度执行有效性方面（指标权重 5 分，评价得 2.00 分）

1) 项目招标代理人德安县华厦建筑有限公司是项目代建单位江西中寰投资集团有限公司的全资子公司；中标单位德安县市政工程公司属项目代建单位的紧密合作企业。招标代理人、中标单位与项目代建单位均构成实质利害关系。

2) 江西中天建设工程监理咨询有限公司德安县南互通周边完整社区项目监理部编制的第 14 期《德安县南互通周边完整社区项目 EPC 总承包监理月报（2024 年 12 月 1 日—2024 年 12 月 31 日）》显示，2024 年 12 月 31 日该项目尚在施工中。司晨设计集团公司、德安县市政工程公司、江西中天建设工程监理咨询有限公司、江西中寰投资集团有限公司共同出具的《竣工验收报告》显示：验收日期 2024 年 12 月 19 日，涉嫌出具虚假验收报告。

3) 所有改造项目在已投入使用的情況下未转入固定资产核算。

4) 未见项目相关资料归档。

5) 未见项目绩效自评表中的相关指标实际完成值的佐证资料。

本项指标满分 5 分，扣 3.00 分，评价得 2.00 分。

（三）项目产出情况（指标权重 30 分，评价得 23.28 分）

工作组从数量、质量、时效和成本四个维度对产出成果进行了系统分析。评估结果显示，虽然项目整体上完成了大部分绩效指标的年度目标值，但仍存在部分指标未能达到预期设定标准的情况。本项指标满分为 30 分，评价得 23.28 分，得分率 77.6%。

1.产出数量（指标权重 9 分，评价得 5.28 分）

（1）房屋改造数量。众生设计集团有限公司编制了《德安县南互通周边完整社区项目初步设计》显示：宝塔新城 8 栋、东蓬怡苑 3 栋、福田鑫苑 6 栋、平安苑 3 栋、绿岛家园 18 栋、金佳苑 15 栋、金桂苑 7 栋、上好家园 8 栋，共计 68 栋，其他房屋不明。

德安县市政工程公司提供《德安县南互通周边完整社区项目房屋及改造数量》显示，宝塔新城 9 栋（与初步设计有差异）、东蓬怡苑 3 栋、福田鑫苑 6 栋、平安苑 5 栋（与初步设计有差异）、绿岛家园 22 栋（与初步设计有差异）、金佳苑 15 栋、金桂苑 7 栋、上好家园 14 栋（与初步设计有差异）、蓝调沙龙 6 栋、厂区改造 30 栋，共计 117 栋。未见项目验收的实际完成工作量清单。

综上与初步设计部分有差异的，按初步设计的栋数来取值，共计 104 栋，占比 88.89%。本项指标满分 2 分，扣 0.22 分，评价得 1.78 分。

（2）项目工程量完成率。经现场勘查，该建设工程主体已基本完工。鉴于以下两项实际情况：1）未能取得项目验收对应的实际完成工作量清单；2）监理单位 2024 年 12 月的月度报告显示项目尚处于施工阶段，经综合研判，按 80%的工程进度对实际完成工程量进行阶段性评估。本项指标满分 7 分，扣 3.50 分，评价得 3.50 分。

2.产出质量（指标权重 9 分，评价得 9.00 分）

工程质量验收合格率。司晨设计集团公司、德安县市政工程公司、江西中天建设工程监理咨询有限公司及江西中寰投资集团有限公司于 2024 年 12 月 19 日联合出具的《竣工验收报告》载明：该工程实体

质量满足设计规范与施工质量验收标准，实际工程量符合验收要求，质量控制资料完整齐备。工程安全及功能检验资料核查结果合格，主要项目抽查记录显示各项指标均符合设计规范及质量验收要求。观感质量验收经评定达到合格标准。综上，四方单位一致同意通过竣工验收，工程质量验收合格率 100%。本项指标满分 9 分，评价得 9.00 分。

3.产出时效（指标权重 6 分，评价得 3 分）

（1）工程按期开工率。2023 年 6 月 21 日签订的《德安县南互通周边完整社区项目 EPC 总承包合同》显示：计划开工日期为 6 月 26 日（设计工期 30 天）。司晨设计集团公司、德安县市政工程公司、江西中天建设工程监理咨询有限公司、江西中寰投资集团有限公司共同出具的《竣工验收报告》显示：开工日期 2023 年 7 月 26 日。综上，工程按期开工率 100%。本项指标满分 3 分，评价得 3.00 分。

（2）工程按期竣工验收率。《德安县南互通周边完整社区项目 EPC 总承包合同》载明应完工日期 2024 年 6 月 24 日。《德安县南互通周边完整社区项目 EPC 总承包监理月报》《德安县南互通周边完整社区项目 EPC 总承包第一次工地会议纪要》（编号 01）《德安县南互通周边完整社区项目监理例会会议纪要》（编号 02-08）《监理日志》显示大部分小区显示完工时间为 2024 年 9 月至 12 月之间。综上，工程按期竣工验收率 0%。本项指标满分 3 分，扣 3.00 分，评价得 0 分。

4.成本指标（指标权重 6 分，评价得 6.00 分）

（1）经济成本——项目（合同金额）概算控制率。

根据德安县南互通周边完整社区项目相关合同及批复文件显示：《德安县南互通周边完整社区项目 EPC 总承包合同》签约金额 14,993.44 万元；《委托代建合同》暂定金额 200 万元；《监理合同》签约金额 128 万元；《智能化系统采购项目合同》签约金额 973.43 万元；上述合同累计签约金额达 16,294.87 万元。

另据《关于德安县南互通周边完整社区项目初步设计的批复》

（德发改审字〔2023〕27号）核定，该项目概算总投资为 18,006.80 万元。经测算，合同签约总额占概算总投资的比例为 90.49%。本项指标满分 2 分，评价得 2.00 分。

（2）社会成本——项目建设期发生一般及其以上生产安全事故起数。经核查县住建局出具的说明文件及互联网公开信息，该项目在建设期间未发生一般及以上等级的生产安全事故。本项指标满分 2 分，评价得 2.00 分。

（3）生态成本——项目建设期发生一般及其以上环境污染事故起数。经核查县住建局出具的说明文件及互联网公开信息，该项目在建设期间未发生一般及以上等级环境污染事故。本项指标满分 2 分，评价得 2 分。

（四）项目效益情况（指标权重 30 分，评价得 24.68 分）

工作组从经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响和满意度五个维度对本项目开展综合评价。经评估，本项目效益实现情况良好，相关方满意度高。满分为 30 分，评价得 24.68 分，得分率为 82.25%。

1. 社会效益（指标权重 12 分，评价得 11.18 分）

（1）农民工工资支付率。德安县市政工程公司提供的《德安县南互通周边完整社区项目 EPC 总承包工程农民工工资账户应支付明细表》和《支出明细表》显示：该工程在 2023 年 9 月至 2025 年 1 月期间，农民工工资应支付总金额为 7,357,974.9 元，同期实际已全额支付 7,357,974.9 元，工资发放率达 100%，足额完成保障农民工工资支付工作。本项指标满分 3 分，评价得 3.00 分。

（2）改善老旧小区居民的生活环境，提高生活质量。根据问卷调查结果显示，在收集的 49 份有效样本中，表示满意的受访者达到 47 人，满意度计算值为 95.91%。尽管该数值超过年度预设的 90% 满意度目标，但由于样本总量仅 49 份，存在样本规模不足的显著局限，随机误差和系统偏差的影响可能导致调查结果偏离真实情况，从而得出的结论可靠性不足。本项指标满分 3 分，扣 0.50 分，评价得 2.50 分。

(3) 德安本地供应商占比。根据德安县市政工程公司提供的《德安县南互通周边完整社区项目 EPC 总承包供应商名单明细表》数据显示，项目总供应商共计 173 户，其中德安本地供应商 135 户，本地化采购比例达 78.03%。需要说明的是，本项目智能化系统采购中标单位——中国移动九江分公司未提供使用本地材料供应商的相关记录，经核查该目标段资金占总概算金额的 5.41%。本项指标满分 3 分，扣 3 分，扣 0.16 分，评价得 2.84 分。

(4) 德安本地劳动力用工比例。根据德安县市政工程公司《南互通周边完整社区项目 EPC 总承包农民工户籍信息》数据显示，该项目用工总人数为 157 名，其中 130 名属于德安本地劳动力，本地用工比例达 82.8%。值得关注的是，中国移动九江分公司负责的工程标段资金占项目总概算的 5.41%，但该公司未提供使用本地劳动力的相关记录。本项指标满分 3 分，扣 0.16 分，评价得 2.84 分。

2.生态效益（指标权重 5 分，评价得 4.5 分）

垃圾集中收集点设立，改善社区环境。根据问卷调查结果显示，在 49 个有效样本中，表示设立垃圾集中收集点，社区环境得到改善的受访者达 46 人，占比 93.88%，虽已超过年度预设的 90%目标，但由于样本总量仅 49 份，存在样本规模不足的显著局限，随机误差和系统偏差的影响可能导致调查结果偏离真实情况，从而得出的结论可靠性不足。本项指标满分 5 分，扣 0.5 分，评价得 4.5 分。

3.可持续影响（指标权重 3 分，评价得 0 分）

设施维护机制。核查发现该项目存在设施维护管理长效机制不健全问题，具体表现在：未建立配套的设施维护管理制度和工作机构，未制定年度管护计划，缺乏专项维护资金保障措施，未形成日常监督检查工作台账。工作组现场核查发现两处管理缺位实例：一是上好家园小区存在生活垃圾乱堆乱放现象；二是体育公园（绿岛家园旁）公共健身器材使用不规范，乒乓球台被占用晾晒农产品。本项指标满分 3 分，扣 3.00 分，评价得 0 分。

4.满意度（指标权重 10 分，评价得 9 分）

（1）社会公众满意度（指标权重 5 分，评价得 4.5 分）

根据问卷调查显示，在 33 个社会公众有效调查样本中，回答满意的 30 个，满意度 91.52%，虽然超过年度预设的 90%目标，但由于样本总量仅 30 份，存在样本规模不足的显著局限，随机误差和系统偏差的影响可能导致调查结果偏离真实情况，从而得出的结论可靠性不足。本项指标满分 5 分，扣 0.5 分，评价得 4.5 分。

（2）改造小区居民满意度（指标权重 5 分，评价得 4.5 分）

根据问卷调查显示，在 16 个改造小区居民有效调查样本中，回答满意的 15 个，满意度 93.75%，虽然超过年度预设的 90%目标，但由于样本总量仅 15 份，随机误差和系统偏差的影响可能导致调查结果偏离真实情况，从而得出的结论可靠性不足。本项指标满分 5 分，扣 0.5 分，评价得 4.5 分。

五、主要经验及做法及存在的主要问题

（一）主要经验及做法

为确保工程项目按期优质完成合同约定目标，建设单位构建多层次管理体系并严格落实全过程管控：在组织机构方面，组建项目领导小组并设立驻场监理管理机构，派驻专业代表常驻施工现场，全面负责开工手续办理（包括施工许可、质量安全监督备案等）、勘察设计对接、监理单位委托、施工图联合审查等前期准备工作，同时统筹协调参建各方工作衔接。

在施工阶段实施精细化管理：配备专职现场管理人员实施日巡查制度，严把材料入场检验关，对各类分部分项工程及隐蔽工程实施 100%验收；参与监理单位组织的工程例会和专题会议，建立设计、施工、监理三方高效沟通机制；定期开展质量安全文明施工综合检查，及时发现并消除质量隐患；后勤保障组全天候保障项目资源供应，为工程顺利推进提供支撑。

质量管控方面严格执行国家标准规范，各参建单位均切实履行主

体责任：未发现勘察、设计、施工、监理单位存在违反强制性条文或擅自降低质量标准的行为，建设单位亦严格遵循合理工期要求，无压缩关键工序周期等不当干预。工程实施全程严格按合同条款推进，完成全部施工内容后，由建设单位组织设计、施工、监理单位共同进行竣工预验收，验收流程符合建设工程质量管理条例相关规定。

（二）存在的主要问题

1.绩效管理基础工作薄弱

（1）绩效目标设置不全面。如：在《项目绩效目标表》中，未将项目核心建设内容“117栋房屋改造”纳入项目绩效指标。

以上不符合《九江市市级预算绩效目标管理办法》（九财绩〔2020〕9号）“第十六条 绩效目标设定方法：……3.对项目支出总体目标进行细化分解，从中概括、提炼出最能反映总体目标预期实现程度的关键性指标，并将其确定为相应的绩效指标……”的规定。

（2）绩效自评不严谨。如：未见项目绩效自评相关指标实际完成值的佐证资料等。

以上不符合《江西省省级项目支出和部门整体支出绩效评价管理暂行办法》（赣财绩〔2022〕9号）“第七条 绩效评价的主要内容：

（一）单位自评的主要内容包括总体绩效目标、各项绩效指标完成情况以及预算执行情况……”的规定。

2.预算编制科学性不足

经查，吉安金点工程咨询有限公司编制的《可行性研究报告》未结合德安县实际情况进行针对性分析，报告中出现了“德安县近年来围绕‘山水禾城、人文永新’这一目标，按照‘产业发展、城乡统筹、社会和谐’的思路，加快拓展县城规模，全力推进新型城镇化。”这直接套用江西省永新县城镇化建设的表述。2022年9月22日该报告获德发改审字〔2022〕133号批复。申报文件存在明显的地域信息错位，反映可研编制和审批流程均存在重大疏漏。

以上不符合《政府投资条例》（国务院令 第712号）“第九

条……项目单位应当加强政府投资项目的前期工作，保证前期工作的深度达到规定的要求，并对项目建议书、可行性研究报告、初步设计以及依法应当附具的其他文件的真实性负责”及“第十一条……投资主管部门或者其他有关部门应当……从下列方面对政府投资项目进行审查，作出是否批准的决定：……（二）可行性研究报告分析的项目的技术经济可行性、社会效益以及项目资金等主要建设条件的落实情况”的规定。

3.资金分配不合理

该项目的初步设计批复概算核定表中建设单位管理费为 99.79 万元，而实际签订的《南互通委托代建合同》中代建管理费暂定为 200 万元，超出概算 100.21 万元，超幅达 100.4%。

以上不符合《政府投资条例》“第二十三条 政府投资项目建设投资原则上不得超过经核定的投资概算”的规定。

4.招投标过程涉嫌违法违规

经查，项目招标代理人德安县华厦建筑有限公司是项目代建单位江西中寰投资集团有限公司的全资子公司；中标单位德安县市政工程公司属项目代建单位的紧密合作企业。招标代理人、中标单位均与项目代建单位构成实质利害关系。

以上不符合《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十四条“与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标”的规定。

5.固定资产未及时进行转固账务处理

本项目自 2024 年 12 月 19 日通过竣工验收并投入使用已逾半年，但建设单位至今未按规定将专项债资金形成的固定资产进行转固账务处理，存在延期转固核算问题。

以上不符合《江西省省级财政专项资金管理办法》（赣府发〔2016〕35 号）第四十二条“专项资金使用后按规定形成国有资产的，应当进行验收、登记，并及时进行账务处理。”的规定。

6. 涉嫌工程虚假验收和伪造验收证明

江西中天建设工程监理咨询有限公司德安县南互通周边完整社区项目监理部编制的第14期《德安县南互通周边完整社区项目EPC总承包监理月报（2024年12月1日—2024年12月31日）》显示，2024年12月31日该项目尚在施工中。司晨设计集团公司、德安县市政工程公司、江西中天建设工程监理咨询有限公司、江西中寰投资集团有限公司共同出具的《竣工验收报告》显示验收日期为2024年12月19日，且未能取得项目验收对应的实际完成工作量清单。

以上涉嫌在工程未实际完工的情况下进行虚假验收，不符合《建设工程质量管理条例》第十六条“建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收……建设工程经验收合格的，方可交付使用”以及《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013），完整的验收文件必须包含“分部分项工程验收记录、材料检测报告等”的规定。

7. 工程档案管理缺失

未见施工日志、隐蔽工程验收记录、材料检测报告等归档资料。

以上不符合《建设工程质量管理条例》第十七条“建设单位应当严格按照国家有关档案管理的规定，及时收集、整理建设项目各环节的文件资料，建立、健全建设项目档案。”的规定。

六、有关建议

（一）建立绩效目标与项目方案双审核机制，确保目标可量化可考核；实行自评与第三方复核双轨制，挂钩预算安排强化质量约束

1. 建立“绩效目标—项目方案”双审核机制，要求项目单位在编制绩效目标时同步提交项目实施方案，由县财政局联合行业主管部门对目标与方案的匹配性进行审核，确保目标可量化、可考核。

2. 实行“绩效自评+第三方复核”双轨制，每年抽取30%以上项目由第三方机构对自评结果进行实地核查；建立绩效自评质量与预算安排挂钩机制，对自评质量差的项目单位扣减下年度10%~20%预算

额度。

（二）建立可研编制质量黑名单制度，推行“双审制”，强化地域适配性与技术经济可行性审查

建立“可研编制质量黑名单”制度，对存在套用模板、虚假编制行为的咨询公司，3年内禁止参与德安县政府投资项目投标；推行可研报告“双审制”（行业主管部门初审+第三方机构复审），重点审查地域针对性、技术经济可行性等核心内容。

（三）强化预算刚性约束，规范概算调整程序

建立合同金额与批复概算“双控”机制，签订前由财务、审计部门联合审核，确保费用不超概算。若确需增加费用，建设单位须向原审批部门（县发改委）提交概算调整申请，附详细说明及依据，经批准后方可调整。

（四）推行招标代理随机摇号与回避机制

推行招标代理机构“随机摇号+回避机制”，禁止与项目单位存在关联关系的代理机构参与投标；建立“招标投标全流程电子监管系统”，对投标人股权关系、历史合作记录等关键信息进行自动筛查，发现利害关系自动触发废标程序。

（五）加强内部控制，规范专项资金的使用管理

进一步健全、规范单位内部专项资金使用管理办法和固定资产管理办法，强化财务审核内部控制，严肃财经纪律，确保专项资金合规使用和国有资产保值增值。

（六）强化验收过程监管，推行验收结果公示及群众监督机制

建立“三方联审+现场核验”机制，验收前由质监站审核分部分项工程记录、材料检测报告等资料，验收时通过现场比对、影像留存等方式验证工程实体完成情况，杜绝“资料验收代替现场验收”。推行“验收结果公示+群众监督”模式，验收报告在县政府官网公示7个工作日，接受社会监督。

（七）推行工程档案电子化同步管理，实施档案保证金制度

推行工程档案电子化同步管理，要求施工单位每日上传施工日志、隐蔽工程记录，监理单位实时审核，建设单位随机抽查审核；建立“档案保证金”制度，对档案验收不合格的项目扣减保证金，直至整改完成。

七、其他需要说明的问题

无。

附件：2024 年度德安县南互通周边完整社区项目支出绩效评价表

江西太信诚信会计师事务所
有限责任公司九江分所



注册会计师：



注册会计师：



二〇二五年七月三十日

2024年度德安县南互通周边完整社区项目支出绩效评价表

项目名称		2024年度德安县南互通周边完整社区项目						实施单位		德安县住房和城乡建设局	
目 资 金 支 出 规			年初预算数			全年预算数		全年执行数		预算执行率	
	年度资金总额（万元）		0.00			12,251.64		8,978.54		73.28%	
	资金来源：专项债券					11,586.34		8,313.24		71.75%	
	政府性基金预算资金					665.30		665.30		100%	
一级指标	二级指标	三级指标	分值	计量单位	计算符号	年度指标值	全年完成值	指标说明及评分标准		得分	偏差原因分析
决 策 指 标 （ 1 6 分 ）	项目立项（4分）	立项依据充分性	2	定性值		充分	充分	①符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策；②符合行业发展规划和政策要求；③与部门职责范围相符，属于部门履职所需；④属于公共财政支持范围，符合中央、地方事权支出责任划分原则；⑤与相关部门同类项目或部门内部相关项目不重复。①~⑤各占20%权重分值，符合则得相应分值		2.00	
		立项程序规范性	2	定性值		规范	规范	①按照规定的程序申请设立；②审批文件、材料符合相关要求；③事前已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策。①②项各占30%权重分值，③项占40%权重分值，符合则得相应分值		2.00	
	绩效目标（6分）	绩效目标合理性	3	定性值		合理	部分不合理	①有绩效目标；②绩效目标与实际工作内容具有相关性；③项目预期产出效益和效果符合正常的业绩水平；④与预算确定的项目投资额或资金量相匹配。①~④各占25%权重分值，符合则得相应分值		2.25	根据德发改审字（2022）133号可研报告的批复，本项目主要建设内容共涉及改造117栋房屋，《项目支出绩效目标表》中未设置此主要指标，数量指标设置不全面。
		绩效指标明确性	3	定性值		明确	明确	①将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标；②通过清晰、可衡量的指标值予以体现；③与项目目标任务数或计划数相对应。①②项各占30%权重分值，③项占40%权重分值，符合则得相应分值		3.00	
	资金投入（6分）	预算编制科学性	3	定性值		科学	部分不科学	①经过科学论证；②预算内容与项目内容匹配；③预算额度测算依据充分，按照标准编制；④预算确定的项目投资额或资金量与工作任务相匹配。①~④各占25%权重分值，符合则得相应分值		1.50	可行性研究报告项目显示：建筑立面改造47258平方米；燃气管网22092米；雨污管网（含井）32932米；强弱电管网18610米；道路白改（含停车位200个）74001平方米。初步设计的批复、《德安县南互通周边完整社区项目概算》概算汇总表中显示：建筑外立面改造105110平方米，燃气管网124900平方米，室外雨污水管网改造22490米，室外安防监控124900平方米（与可研报告单位不统一，无法判断），道路修缮只有高峰路和祥宁路（初步设计的批复金额有调整），住宅小区类改造项目未涉及蓝调沙龙小区。监理例会纪要及监理月报显示，此次改造涉及到蓝（月报和例会纪要写的都是“南”字，实则应为“蓝”字）调沙龙小区。
		资金分配合理性	3	定性值		合理	部分不合理	①预算资金分配依据充分；②资金分配额度合理，与项目单位或地方实际相适应。①~②各占50%权重分值，符合则得相应分值		1.50	根据德发改审字（2023）27号初步设计的批复，概算核定表中建设单位管理费99.79万元，《南互通委托代建合同》中代建管理费暂定200万元，超出概算金额

一级 指标	二级 指标	三级指标	分值	计量 单位	计算 符号	年度 指标值	全年 完成值	指标说明及评分标准	得分	偏差原因分析
过程 指标 (24分)	资金管理 (16分)	资金到位率	5	%	=	100%	100%	资金到位率=(实际到位资金/预算资金)×100%。n=100%的得权重分值；80%≤n<100%的得0.7×权重分值；60%≤n<80%的得0.5×权重分值；n<60%的得0分	5.00	
		预算执行率	5	%	=	100%	73.28%	预算执行率=(实际支出资金/全年预算数)×100%。n=100%的得权重分值；80%≤n<100%的得0.7×权重分值；60%≤n<80%的得0.5×权重分值；n<60%的得0分	2.50	2024年中寰公司支付市政公司8246.34万元，住建局支付移动分公司681万元及中天监理咨询公司51.2万元，全年预算12251.64万元，执行率为73.28%
		资金使用合规性	6	定性值		合规	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，符合项目预算批复或合同规定的用途；②资金的拨付有完整的审批程序和手续；③不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况，在巡视、审计、财政监督检查中不存在问题。①②项各占25%权重分值，③项占50%权重分值，符合则得相应分值。	6.00	
	组织实施 (8分)	管理制度健全	3	定性值		健全	健全	①已制定或具有相应的财务和业务管理制度；②财务和业务管理制度合法、合规、完整。①②项各占50%分值，符合则得对应分值	3.00	
		制度执行有效性	5	定性值		有效	部分有效	①遵守相关法律法规和相关管理规定；②项目调整及支出调整手续完备；③项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料齐全并及时归档；④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位；⑤开展预算绩效管理，且管理规范。①~⑤各占20%权重分值，符合则得相应分值	2.00	项目招标代理公司是项目代建公司的全资子公司；监理公司编制的第14期月报显示12月份监理工作重点：主要施工内容为月计划完成金佳苑、金桂苑小区、上好家园小区剩余工程量，及完成厂区和湘明大道改造等。竣工验收报告上显示，验收日期2024年12月19日，涉嫌出具虚假验收报告；所有改造项目在已投入使用的情况下未转入固定资产核算；未见项目相关资料归档；未见项目支出绩效自评表中的相关指标实际完成值的佐证资料
产出 指标	数量 指标 (9分)	房屋改造数量	2	栋	=	117	104	符合得权重分。不符合：低于60%指标值得0分，否则按区间完成比率×权重分；如超出指标值30%酌情扣分	1.78	根据初步设计显示：宝塔新城8栋、东蓬怡苑3栋、福田鑫苑6栋、平安苑3栋、绿岛家园18栋、金佳苑15栋、金桂苑7栋、上好家园8栋，共计68栋（其中蓝调沙龙小区因近年已改造过，整体效果很好，故未纳入本次改造范围），其他房屋不明。市政公司提供《德安县南互通周边完整社区项目房屋及改造数量》显示：宝塔新城9栋、东蓬怡苑3栋、福田鑫苑6栋、平安苑5栋、绿岛家园22栋、金佳苑15栋、金桂苑7栋、上好家园14栋、蓝调沙龙6栋、厂区改造30栋，共计117栋。（初步设计内容与市政公司提供的实际改造房屋数量存在部分差异）。监理例会纪要及监理月报显示，有涉及蓝（例会纪要和月报所写为“南”，实则为“蓝”）调沙龙小区改造的具体信息。未见项目验收的实际完成工作量清单
		项目工程量完成率	7	%	=	100%	80%	工程量完成率取各小区工程验收合格率的简单平均数。符合得权重分。不符合：90%≤n<100%的得0.7×权重分值；80%≤n<90%的得0.5×权重分值；n<80%的得0分。如验收技术参数不完整或不规范，最终按评分的50%计分	3.50	评价小组现场勘查建设工程已基本完工，因未见项目验收的实际完成工作量清单，且监理月报显示2024年12月31日项目尚在施工中，以80%评判实际完成工程量

一级指标	二级指标	三级指标	分值	计量单位	计算符号	年度指标值	全年完成值	指标说明及评分标准	得分	偏差原因分析	
(30分)	质量指标 (9分)	工程质量验收合格率	9	%	=	100%	100%	验收合格率取各小区工程验收合格率的简单平均数。符合得权重分。不符合：90%≤n<100%的得0.7×权重分值；80%≤n<90%的得0.5×权重分值；n<80%的得0分。如验收技术参数不完整或不规范，最终按评分的50%计分	9.00		
		工程按期开工率	3	%	=	100%	100%	按期开工率=（实际按期开工小区数/应按期开工小区数）×100%。符合得权重分。不符合：90%≤n<100%的得0.7×权重分值；80%≤n<90%的得0.5×权重分值；n<80%的得0分	3.00		
	时效指标 (6分)	工程按期竣工验收率	3	%	=	100%	0%	按期竣工验收率=（实际按期竣工小区数/应按期竣工小区数）×100%。符合得权重分。不符合：90%≤n<100%的得0.7×权重分值；80%≤n<90%的得0.5×权重分值；n<80%的得0分	0.00	根据工程项目合同完工日期为2024年6月24日，监理例会纪要、监理月报、季报及日志显示大部分小区完工时间为2024年9月至12月之间	
		成本指标 (6分)	经济成本——项目（合同金额）概算控制率	2	%	≤	100%	90.49%	项目（合同金额）概算控制率=（合同总金额/概算成本）×100%。符合得权重分，不符合得0分	2.00	
			社会成本——项目建设期发生一般及其以上生产安全事故起数	2	起	=	0	0	符合得权重分，不符合得0分	2.00	
	生态环境成本——项目建设期发生一般及其以上环境污染事故起数		2	起	=	0	0	符合得权重分，不符合得0分	2.00		
	效益指标 (30分)	社会效益 (12分)	农民工工资支付率	3	%	≥	100%	100%	符合得权重分。不符合：低于80%指标值得0分，否则按区间完成比率×权重分	3.00	
改善老旧小区居民的生活环境，提高生活质量			3	%	≥	90%	95.91%	采取社会调查的方式。n≥90%的，得权重分；在70%~90%之间得分=[（n-0.70）/（0.90-0.70）]×权重分；≤70%的，得0分如样本量偏少，酌情扣分	2.50	49个样本，样本量太少，代表性不足，酌情扣10%权重分	
德安本地供应商占比			3	%	≥	40%	78.03%	符合得权重分。不符合得0分。资料信息不全，酌情扣分	2.84	未见移动公司九江分公司相关资料，该公司工程标段资金占总概算金额的5.41%。	
德安本地劳动力用工比例			3	%	≥	80%	82.8%	符合得权重分。不符合低于60%指标值得0分，否则按区间完成比率×权重分。资料信息不全，酌情扣分	2.84	未见移动公司九江分公司相关资料，该公司工程标段资金占总概算金额的5.41%。	
生态效益 (5分)		垃圾集中收集点设立，改善社区环境	5	%	≥	90%	91.02%	采取社会调查的方式。n≥90%的，得权重分；在60%~90%之间得分=[（n-0.60）/（0.90-0.60）]×权重分；≤60%的，得0分。如样本量偏少，酌情扣分	4.50	49个样本，样本量太少，代表性不足，酌情扣10%权重分	
可持续影响 (3分)		设施维护机制	3	定性值		健全	不健全	①制定了相关的维护制度；②有健全的维护组织机构；③有完整的维护年度工作计划；④有充足的维护资金保障；⑤有定期或不定期的监督检查。以上①~⑤项各占权重分值的20%，符合则得相应分值	0.00	未见相关制度；现场实地核查：上好家园小区垃圾处理不规范、体育公园乒乓球台面上晒农产品	
满意度 (10分)		服务对象满意度	5	%	≥	90%	91.52%	采取社会调查的方式。n≥90%的，得权重分；在70%~90%之间得分=[（n-0.70）/（0.90-0.70）]×权重分；≤70%的，得0分。如样本量偏少，酌情扣分	4.50	33个样本，样本量太少，代表性不足，酌情扣10%权重分	
		改造小区居民满意度	5	%	≥	90%	98.75%		4.50	16个样本，样本量太少，代表性不足，酌情扣10%权重分	
评价总分、等级和结论			100	90（含）~100分为优（成效显著）、80（含）~90分为良（成效良好）、60（含）~80分为中（成效一般）、60分以下为差（成效不佳）					78.71	（成效一般）	