

临沂市老旧小区改造补助资金 全周期跟踪问效报告

二〇二二年七月

一、项目基本情况

（一）项目立项目的及实施背景

老旧小区是指城市或县城国有土地上建成时间较长，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。老旧小区改造是指对老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等进行基础改造、完善和提升的活动。

2020年7月6日临沂市人民政府研究通过了《临沂市深入推进老旧小区改造实施方案》，方案中明确了临沂市老旧小区改造范围、内容、程序、方式、融资模式以及配套措施等内容。

（二）项目预算安排和支出情况

2021年度临沂市老旧小区改造市级以上补助资金23763万元，其中：中央补助16158万元、省级补助6105万元、市级补助1500万元。根据要求，老旧小区改造项目为当年开工，支付一般为下一年度，截止评价日，市级以上预算资金执行率为81.24%，其中中央资金为100%。

（三）项目主要内容和实施情况

1.项目主要内容。

资金主要用于支持老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等进行基础改造、完善和提升。其中基础类改造主要是拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤、

建筑物修缮、管线规整等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题；完善类改造主要是完善社区和物业用房、建筑节能改造、加装电梯、停车场、文化、体育健身、无障碍设施等；提升类改造主要是完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。老旧小区的具体改造内容和标准由县（区）确定。

2.项目实施情况。

2021年，临沂市改造完成307个项目（341个小区），53389户，517.8万平方米。各县区根据民意、小区的实际情况及改造资金规模设计出可行的实施方案，改造内容主要以基础类为主，同时涉及部分完善类和提升类内容。

二、项目绩效目标

（一）总体绩效目标

到“十四五”末，在完成2000年前建成的老旧小区改造基础上，确保完成2005年前建成的老旧小区改造任务的85%以上，并力争全部完成后，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”。

（二）2021年度绩效目标

2021年，争取完成省住建厅下达临沂市285个项目（296个小区），48400户，458.75万平方米的老旧小区改造任务。争取通过整治改造，改变老旧小区脏乱差的面貌，实现人民群众对美好生活的向往。

三、评价基本情况

（一）绩效评价目的、对象和范围

1.评价目的

城镇老旧小区改造工作是中央和省委省政府确定的重点民生工程，社会关注度高、资金投入量大，拟通过全周期跟踪问效，全面跟踪掌握各县区资金使用、项目完成、社会资本筹资和群众满意度等情况，深入分析总结工作中存在的不足，同时将跟踪问效结果作为专项资金安排和分配的重要依据，引导县区持续深入推进临沂市城镇老旧小区改造工作。

2.评价对象与范围

本次老旧小区改造补助资金绩效评价范围为：2021年度老旧小区改造补助资金23763万元（其中中央补助资金16158万元、省级补助资金6105万元、市级补助资金1500万元），共涉及12个县区、307个项目。

四、评价结论和绩效分析

（一）综合评价结论

经综合评价，2021年老旧小区改造项目效果明显，群众满意度较高，评价得分为90.02分，评级为优。

（二）绩效分析

1.综合评价结论分析

根据综合评价结果，各指标得分情况见表1。

表 1 各指标得分情况表

项目	决策	过程	产出	效益	合计
分值	22	18	45	15	100
得分	19.09	16.22	41.66	13.05	90.02
得分率	86.77%	90.11%	92.58%	87%	90.02%

(1) 决策指标分析

决策分值 22 分，实际得分 19.09 分，得分率 86.77%。其中项目立项得分 3 分，绩效目标得分 4 分，资金投入得分 12.09 分。

(2) 项目过程情况

过程分值 18 分，实际得分 16.22 分，得分率 90.11%。其中资金管理得分 13.22 分，组织实施得分 3 分。

(3) 产出指标分析

产出分值 45 分，实际得分 41.66 分，得分率 92.58%。

(4) 效益指标分析

效益分值 15 分，实际得分 13.05 分，得分率 87%。其中社会效益得分 3.70 分，可持续影响得 2.77 分，满意度得 6.58 分。

2.分县区评价得分及结论

各县区具体评价得分情况详见表 2。

表 2 各县区综合评价得分情况表

序号	名称	实际得分	备注
1	兰山区	93.08	现场与非现场评价

2	罗庄区	93.54	现场与非现场评价
3	河东区	90.85	现场与非现场评价
4	沂南县	91.5	非现场评价
5	郯城县	89.5	现场与非现场评价
6	沂水县	87.51	非现场评价
7	兰陵县	88.47	现场与非现场评价
8	平邑县	84	非现场评价
9	费县	89.5	现场与非现场评价
10	莒南县	85.5	非现场评价
11	蒙阴县	90.97	非现场评价
12	临沭县	89.93	现场与非现场评价

五、项目主要经验及做法

（一）积极争取筹集改造资金

积极争取中央专项补助资金、中央预算内投资补助资金、省市奖补资金及专项债券，同时通过企业、专营单位和原产权单位出资等渠道，筹集改造资金。如罗庄、兰陵、费县通过新增专项债券筹集资金；河东区以国有平台公司为实施主体，充分调动居民的改造意愿，积极出资，全力推进老旧小区改造。一是由国有平台公司临沂城发城建开发有限公司（河东城发子公司）作为实施主体，负责项目的实施。二是充分调动居民的出资意愿。河东

法院家属院在改造供水、供暖过程中，居民共出资 239.9 万元，占小区改造总投资的 63.41%。九曲街道家属院在改造燃气的过程中，居民共出资 16.16 万元，占小区改造总投资的 10.44%。

（二）采取多种措施提高项目质量效果

结合老旧小区改造工程实际，由住建部门组织统一设计，统一招投标，统一竣工验收，由住建部门具体实施。在施工过程中，一是狠抓安全文明施工，严格遵守安全施工操作规程，保证居民正常生活秩序；二是严把工程质量，对每道施工工序和工艺坚持高标准，严要求施工，及时克服和解决不良气候、施工场地受限等客观条件带来的不利影响；三是注重经济效益和社会效益，科学合理利用小区改造资金，高标准完成改造任务。

（三）建立政府和专营单位齐抓共管的工作机制

临沂市成立老旧小区综合整治改造工作领导小组，下设综合协调组、项目审批组、融资和资金保障组、专营设施改造服务组、宣传报道组等 5 个工作组，统筹推进全市老旧小区改造工作。各县区印发《深入推进老旧小区改造实施方案》，建立起政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，形成工作合力。与水电气热信等相关专营设施增设或改造计划有效衔接。

六、存在问题及原因分析

（一）预算执行率不够高

2021 年老旧小区改造项目已全部完工，中央补助资金预算执

行率为 100%。但由于项目工程结算尚未完成、地方财政紧张，省级及市级补助资金预算执行率较低。截止评价日，各县区市级以上补助资金平均预算执行率为 81.24%。

（二）项目对财政资金依赖程度过高

当前老旧小区改造项目主要依靠财政资金投入，由市场化运作的很少。随着老旧小区改造标准提高，改造成本逐年上升，单靠政府投入，难以满足改造资金需求。虽然采取措施多方面筹集改造资金，但企业、产权单位（原产权单位）、专业经营单位等社会力量及居民出资占比在 20%及以上的项目不多；全市没有通过银行贷款、企业债券等社会金融资本筹集资金的项目。

（三）受资金限制改造内容不够全面

老旧小区改造项目涉及人员多，且以老年人为主，群众诉求多、要求高。但由于资金不足、资源有限，当前阶段只能按照先急后缓的原则，重点解决群众最急需、最迫切的需求，主要是基础类改造。对于群众比较关心的养老、托幼、医疗卫生等设施提升未能有效实施，“加装电梯”项目涉及较少，提升类改造不足。

（四）长效管养等后续管理亟待加强

老旧小区居民由于长期的生活习惯，没有付费购买服务的意识，实施改造后老旧小区物业费收取困难较大。部分老旧小区即便收取少量物业管理费，物业公司也难以实现收支平衡，长效管养等后续管理亟待加强。

七、意见建议

（一）加强预算管理，提高预算执行率

统筹安排市级老旧小区改造补助资金，积极争取中央、省补助资金，形成资金合力，并按规定用途使用资金，确保资金的使用效益。根据项目实施进度及时拨付资金，提高预算执行率，避免资金闲置、挪用。

（二）健全完善机制，提高长效管养能力

一是建立健全统筹协调机制。针对供水、通信等专营单位协调难的问题，加强顶层设计，从市级层面加强部门间沟通协调，充分利用信息化手段，将老旧小区数据库和专营单位实现共享，专营单位提前介入，明确整治标准，统一施工安排，避免各自为政、反复开挖。

二是建立健全长效管养机制。推动老旧小区的“红色业委会”建设，以“沂蒙红色物业”党建联建推动共建共治共享，综合采取专业化物业管理或街道、社区统一管理 etc 模式，逐步实现改造后老旧小区物业管理全覆盖。同时加强宣传引导，提高老旧小区居民购买服务的意识。

（三）开拓筹集渠道，缓解改造资金压力

采取“财政补助、居民出资、社会支持”的方式，动员居民、相关企业主动分担费用，用好用活住宅专项维修资金，让维修资金更多地投入到老旧小区改造中去。树立典型标杆，充分调动各县区积极性，发挥示范引领作用，在改造方式、推进机制、融资

模式等方面，真正形成具有地方特色的可复制、可推广的经验。

（四）逐步扩大改造范围，不断提高居住质量

外墙保温、加装电梯等完善类以及养老、托育、医疗卫生等提升类改造是目前老旧小区改造的难点项目，群众对此需求极大，由于资金及条件限制，一直未能有效实施。建议对外墙保温、加装电梯等完善类以及养老、托育、医疗卫生等提升类试点工作进行总结，加大政策宣传和引导，扩大群众对政策的知晓度。及时受理居民申请，进一步精简办事程序，让老旧小区改造这一民生工程惠及更多居民。