

黑龙江省哈尔滨市五常市 2023 年老旧小区 改造项目事前绩效评估报告

政策（项目）名称：黑龙江省哈尔滨市五常市 2023 年老旧小区改造项目

政策（项目）申请单位（盖章）：五常市住房和城乡建设局

主管部门（盖章）：五常市住房和城乡建设局

评估主体（盖章）：五常市住房和城乡建设局

政策（项目）负责人：闫树森

评估时间：2022 年 11 月 20 日



黑龙江省哈尔滨市五常市 2023 年老旧小区 改造项目事前绩效评估报告

一、政策（项目）基本情况。

五常市 2023 年度上报城镇老旧小区改造项目 10 个，改造户数 727 户，面积 6.72 万平方米，13 栋楼，预计总投资金额 3385 万元，分别为：中心商场小区、运政小区、老土地局小区、泰和楼小区、房产运输综合楼小区、五金小区、公路管理站小区、交通征费小区、幼儿园小区、审计小区。

二、事前绩效评估有关情况。

本项目邀请了相关领域专家参与事前绩效评估，对专业问题给予了咨询建议及指导。

三、事前绩效评估内容及结论。

（一）立项必要性。

1、本项目的实施，符合《国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》的要求，有利于提升五常市城镇综合承载能力，加快五常市城镇化进程。

县城是我国推进工业化城镇化的重要空间、城镇体系的重要一环、城乡融合发展的关键纽带。黑龙江省五常市位于黑龙江省的最南端，是典型农业大县（市），国家重要的商



品粮食基地，全国粮食生产十大先进县之一，是中国优质稻米之乡，也是全国水稻五强县之一。改革开放特别是党的十八大以来，五常市建设日新月异，但新冠肺炎疫情暴露出县城公共卫生、人居环境、公共服务、市政设施、产业配套等方面仍存在不少短板弱项，综合承载能力和治理能力仍然较弱，对经济发展和农业转移人口就近城镇化的支撑作用不足，与满足人民美好生活需要还有较大差距。根据《国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》的要求，五常市加快推进县城城镇化补短板强弱项工作，加快推进五常市老旧小区改造工作，有利于提升五常市城镇综合承载能力，加快推进五常市城镇化进程。

2、本项目的实施，符合《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》的要求，是贯彻落实关于老旧小区改造工作会议精神的重要体现。

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。近年来，国家相继出台了一系列老旧小区改造的政策，特别是国务院办公厅印发了《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），文件提出要按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”



的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好；各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。本项目重点改造五常市2000年底前建成的老旧小区，按照指导意见要求，改造小区环境及配套设施建设，提升五常市老旧小区环境和居住品质，积极推进城市有机更新，实现社会发展公平，切实增强居民的获得感、安全感、归属感和幸福感，逐步将五常市建设成为生态、宜居、高效的幸福城市。

3、本项目的实施，是关注民生、改善民生，构建和谐社会的需要。

城市老旧小区大都先天不足，后天营养不良，导致小区居民日常生活面临许多问题和实际困难，给居民生活带来不便。老旧小区的居民迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题，迫切需要对小区进行综合整治，努力改善住用和环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。老旧小区的改造，解决了群众最关心、最直接、最现实的生活实际问题，改善了群众的生活环境，提高群众的生活质量。同时，老旧小区综合整治的目标，首要的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一，有利于改善人文环境，构建和谐社会。

4、本项目的实施，是提升城市良好形象、促进经济发展的需要。



小区是城市的细胞。随着城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为展示城市建设和管理水平的重要窗口。然而，一些老旧小区相比之下就黯然失色，老旧小区的“脏、乱、差”状况，甚至在一定程度上严重影响到城市形象。可以这么讲，没有老旧小区居住面貌的根本改观，提升城市内涵和整体形象就是一句空话。从已完成综合整治并实行规范管理的老旧小区情况看，都达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了现代化的城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示城市形象锦上添花。通过对五常市老旧小区的改造，完善城市基础设施，提升区域整体形象，打造良好城市品牌，优化城市环境，进而促进经济社会的发展。

5、本项目的实施是为了贯彻国家和省市有关节约能源、保护环境的法律、法规和政策，提高能源利用效率，降低建筑能耗的需要。

本项目将既有建筑节能改造和小区综合改造相结合，经改造后既有建筑将达到现行节能标准可达到的部分节能要求，同时将改善老旧小区建设标准不高、设施设备落后、功能配套不全等问题。项目实施后，居民的室内外环境得以改善，室内舒适度大幅提升，在节能减排的同时，平均每户室



内温度将提高 3 至 5 度，提升居住建筑热环境质量，提高居民的生活品质。老旧小区环境和设施焕发出新的活力，具有较高的经济效益、社会效益和环境效益，是利国利民造福百姓的民心工程。

（二）投入经济性。通过对五常市 2023 年老旧小区改造项目的全面分析，我们认为项目符合国家节能减排基本国策的要求，项目的选择综合考虑小区的使用年限、小区环境现状、群众参与积极性和试点区域的代表性等因素，技术准备充分，工程建设技术方案符合有关政策标准要求，建成后可取得明显的社会效益、环境效益和经济效益，具有很好的示范效果。

项目的综合效益主要体现在以下几方面：

- 1、降低既有建筑的能耗；
- 2、提升改造区域的建筑功能和景观环境；
- 3、改善改造区域内居民生活环境质量；
- 4、减少有害气体排放，有利于环境的改善；
- 5、拉动内需促进就业。有利于人们安居乐业，稳定社会。

（三）绩效目标合理性。该项目绩效目标清晰明确，与相关规划、计划相符，绩效目标和指标设定科学合理、与现实需求相匹配，绩效指标细化、量化、完整、可衡量、可考核，预期绩效显著。



1、成本指标

指标一：经济成本指标，资金总额，目标值 1100 万元，权重 10%。

2、数量指标

指标一：改造户数，目标值 727 户，权重 10%；

指标二：改造面积，目标值 67164 平方米，权重 10%；

3、质量指标

指标一：履约率，目标值 100%，权重 5%；

指标二：验收合格率，目标值 100%，权重 5%；

4、时效指标

指标一：付款及时率，目标值 100%，权重 5%。

指标二：开工目标完成率，目标值 100%，权重 5%。

5、社会效益指标：对居民生活条件改善情况，目标值高中低，权重 30%

6、满意度指标：社会群众满意度，目标值 90%，权重 10%。

（四）筹资合规性。该项目资金来源为中央预算内资金、地方财政配套资金和居民出资方式解决。

经评估认为，该项目投资估算依据准确，估算指标基本合理，资金筹措方案可行。

（五）实施可行性和可持续性。从以上各方面看，本项目社会效益和环境效益好，风险较小。采用成熟的体系材料



和装置，技术可靠。综上所述，本项目十分必要，完全可行。

（六）评估的其他有关内容。

本项目的建设符合五常市城市总体规划，对当地居民就业、收入和基础设施的促进作用而受到当地群众的接受，项目无特殊的文化要求和技术要求，与当地文化技术能够相互适应和协调发展。

四、总体结论。

经评估认为，该项目符合国家节能减排基本国策的要求，可改善改造区域内居民生活环境质量，项目建设是必要的。项目可行。

五、其他需要说明的事项和相关建议。

建议项目单位做好项目组织管理，做好设计和施工准备工作，以保证项目顺利实施。

六、附件或相关佐证材料。

无。



项目支出绩效目标申报表

(2023年度)

填报时间: 2022年11月20日

填表人: 闫树森

项目名称		黑龙江省哈尔滨市五常市2023年老旧小区改造项目					
项目单位		五常市住房和城乡建设局	项目负责人	闫树森	联系电话	15845042439	
地方主管部门		五常市住房和城乡建设局					
地方财政部门		五常市财政局					
项目资金 (万元)		年度资金总额:			1,100.00		
		其中: 上级财政资金(中央、省、市)					
		地方财政资金			1,100.00		
		其他资金					
总体目标		进行城镇老旧小区改造提升, 进一步改善群众居住条件。建设基础设施完善、居住环境整洁、社区配套齐全、管理机制长效、文明和谐的宜居社区, 增强人民群众获得感、幸福感、安全感, 完成2023年改造计划任务。					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标类型 (定性/定量)	计量单位	指标值	
	产出指标	数量指标	改造户数	定量	户	727	
			改造面积	定量	平方米	67164	
		质量指标	履约率	定量	%	100	
			验收合格率	定量	%	100	
		时效指标	付款及时率	定量	%	100	
			开工目标完成率	定量	%	100	
	成本指标						
	效益指标	经济效益指标					
		社会效益指标	对居民生活条件改善情况	定性	高中低	中	
		生态效益指标					
		可持续影响指标					
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会群众满意度	定量	%	80	
	说明: 请在此处简要说明中央巡视、各级审计和财政监督中发现的问题及其所涉及的金额, 如没有请填无。						

