附件2：

**项目支出绩效自评报告**

（ **2024** 年度）

项目名称：**财政局准东开发区2023年国有资本经营收益-大井产业园保障性租赁住房**

实施单位（公章）：**财政局**

主管部门（公章）：**财政局**

项目负责人（签章）：**张辉**

填报时间：**2025年06月12日**

**一、基本情况**

**（一）项目概况。**

**（一）项目概况  
1. 项目背景  
本项目遵循财政部《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和自治区财政厅《自治区财政支出绩效评价管理暂行办法》（新财预〔2018〕189号）等相关政策文件与规定，旨在评价大井产业园保障性租赁住房建设项目实施前期、过程及效果，评价财政预算资金使用的效率及效益。通过该项目的实施，建成后可通过增加房源供应，降低区域房屋租房成本，增加小户型、低租金保障房供应，可有效缓解大井产业园现有住房市场结构性不足问题，让保障房住房人群能在经济上承担得起，也让建设企业在运营上实现可持续发展，促进了区域房屋租赁市场平稳健康发展。  
2. 主要内容及实施情况  
本项目是准东经济技术开发区产业园基础设施的重要组成部分，主要服务于大井产业园内的中小企业人员及其他保障性人群，项目主要建设保障房96套，配套建设办公等其它建筑及室外绿化、管网等基础设施。  
项目于2023年通过新疆准东经济技术开发区经发局备案，备案证号2023033，并于2023年9月开工建设，2024年8月完成竣工验收工作，通过本项目建设，能够有效提升开发区产业园及中小企业服务功能、提升住房保障及办公保障能力，对推进改善中小企业从业人员生产生活条件，对促进准东开发区产业园经济快速发展也具有十分重要的意义，从而推动准东开发区的社会经济发展。  
3.项目实施主体  
项目实施主体为新疆准东租赁住房开发管理有限公司，该公司系准东开发区唯一的本地公共租赁住房及保障性住房建设、国有房地产开发、经营性资产管理运营公司，为新疆准东投资建设（集团）有限公司的全资子公司。该公司注册资本8.9亿元。现有员工176人，内设4个部门，包括综合管理部、工程管理部、经营管理部、财务管理部；下设3个全资子公司。  
本项目建设实施主体部门为工程管理部，后期实际运营管理单位为经营管理部和其三级子公司昌吉市恒缘物业服务有限公司准东开发区分公司负责具体经营管理和物业服务。  
4. 资金投入和使用情况  
该项目资金来源主要为企业自筹、银行贷款及财政资金，项目计划总投资3872.65万元，根据准东开发区2023年第五次财经委员会会议决议（新准党财纪〔2023〕5号），从2023年财政预算国有资本金注入中拨付财政局（国资局）525万元，2023年结转至2024年国有资本金注入525万元，银行贷款2100万元，企业自筹1247.65万元。  
截止2024年12月31日，项目已实际支出2734余万元，财政资金525万元已完成实际使用支付，财政资金预算执行率100%。**

**（二）项目绩效目标**

**（二）项目绩效目标  
1.项目绩效总目标  
项目于准东开发区大井产业园完成建设保障性租赁用房2栋、办公用房、餐厅、消防水池及换热站各一栋；配套建设给排水绿化、亮化等附属设施；以保障大井产业园片区中小企业职工、三产从业人员等保障房受众群体的生产及生活条件，后勤保障的环境，缓解区域内的员工住房不足的问题，大大提升了大井产业园及开发区服务水平和服务质量，进一步强化开发区及大井产业园服务设施功能，为开发区中小企业的经济发展提供了空间。  
2.阶段性目标  
实施的前期准备工作：项目建设前期，我单位认真进行项目可行性研究分析，具体分析大井产业园区域及开发区其它产业园保障性用房现状及违法发展需要，通过调研等方式确定了大井产业园保障房建设的具体需求；通过详尽的项目初步设计，确定了项目具体建设内容，即新建大井产业园保障性租赁住房共计9077.5平方米，其中规划保障性租赁用房2栋共96套，建筑面积4968.46平方米，配套办公用房及餐厅各1栋；配建换热站及消防水池各1栋，并配套建设室外绿化、亮化等基础设施等。项目计划2023年9月开工建设，2024年6月竣工。  
按照公开招标程序，项目于2023年9月确定施工单位并开始施工，开工前我公司已委托专业项目管理公司进行现场管理，施工单位已按施工图设计要求做好施工组织设计，现场安全文明施工工作，对工期进行了倒排，严格按照施工质量安全规范进行施工；  
具体实施工作：项目自2023年9月开工以来，我单位积极跟进项目建设工作，通过每月落实项目检查工作来督促现场参建单位做好现场安全文明施工工作，不定组织项目各参建单位召开项目现场办公会议，及时解决项目施工过程中存在的各类技术问题及纠正施工进度偏差；同时我单位通过委托专业第三方试验检测单位及全过程项目审计单位，对每次施工单位申报的进度款进行专业审核，确保合理合规，对项目建设过程中容易发生的农民工上访等情况，通过现场工人实名制系统及新薪通系统确保每名工人都能通过平台进行工资发放，监控施工单位农民工工资管理工作；对项目建设过程中各建筑原材料进行检验，把好项目建设质量关。  
验收阶段的具体工作：项目按照施工进度达到各验收条件时，通过现场总监理工程师组织验收或五方责任主体共同验收后进行下一阶段工作，根期编制的各阶段验收方案要求，通过提前自查验收资料及验收规范进行验收工作。  
本项目验收主要内容为：建设内容及建筑面积核实，质量安全是否合格，室内各专业设备、管线及室外附属设施否达到使用要求，并于2024年8月15日完成竣工验收并投入使用。**

**二、绩效评价工作开展情况**

**（一）绩效评价目的、对象和范围**

**（一）绩效评价目的、对象和范围  
1. 绩效评价目的  
本次绩效评价遵循财政部《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）、《关于印发〈中央部门项目支出核心绩效目标和指标设置及取值指引（试行）〉的通知》（财预〔2021〕101号）以及自治区财政厅《关于印发〈自治区项目支出绩效目标设置指引〉的通知》（新财预〔2022〕42号）、《自治区财政支出绩效评价管理暂行办法》（新财预〔2018〕189号）等相关政策文件与规定，旨在评价财政项目实施前期、过程及效果，评价财政预算资金使用的效率及效益。  
通过此次绩效评价，发现预算资金在项目立项、执行管理中制度保障、实际操作方面的缺陷和薄弱环节，总结项目管理经验，完善项目管理办法，提高项目管理水平和资金使用效益。同时可根据绩效评价中发现的问题，调整工作计划，完善绩效目标，加强项目管理，提高管理水平，为下一年预算编制与评审提供充分有效的依据，以达到改进预算管理、优化资源配置、提高预算资金使用效益的目的。  
2. 绩效评价对象  
本次绩效评价遵循财政部《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《自治区财政支出绩效评价管理暂行办法》（新财预〔2018〕189号）等相关政策文件与规定，以项目支出为对象所对应的预算资金，以项目实施所带来的产出和效果为主要内容，以促进预算单位完成特定工作任务目标所组织开展的绩效评价。  
3. 绩效评价范围  
本次评价范围涵盖项目总体绩效目标、各项绩效指标完成情况以及预算执行情况。覆盖项目预算资金支出的所有内容进行评价。包括项目决策、项目实施和项目成果验收流程等。**

**（二）绩效评价原则、评价指标体系、评价方法、评价标准**

**（二）绩效评价原则、评价指标体系、评价方法评价标准  
1. 绩效评价原则  
本次绩效评价遵循的原则包括：  
（1）科学公正。绩效评价应当运用科学合理的方法，按照规范的程序，对项目绩效进行客观、公正的反映。  
（2）统筹兼顾。单位自评、部门评价和财政评价应职责明确，各有侧重，相互衔接。单位自评应由项目单位自主实施，即“谁支出、谁自评”。部门评价和财政评价应在单位自评的基础上开展，必要时可委托第三方机构实施。  
（3）激励约束。绩效评价结果应与预算安排、政策调整、改进管理实质性挂钩，体现奖优罚劣和激励相容导向，有效要安排、低效要压减、无效要问责。  
（4）公开透明。绩效评价结果应依法依规公开，并自觉接受社会监督。  
2. 绩效评价指标体系  
本项目绩效评价体系根据《关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预﹝2020﹞10号）文件中共性指标及个性化指标设置，主要分为共性指标和个性指标两大类。共性指标下设决策与过程2个一级指标，其中：项目决策下设项目立项、绩效目标、资金投入3个二级指标；过程下设资金管理和组织实施2个二级指标。个性指标下设产出和效益2个一级指标，其中：产出下设产出数量、产出质量、产出时效、产出成本4个2级指标，效益下设项目效益1个二级指标。项目绩效评价体系详见附件1。  
3. 绩效评价方法  
本次评价采用定量与定性评价相结合的比较法，总分由各项指标得分汇总形成。  
比较法：是指通过对绩效目标与实施效果、历史与当期情况、不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。  
4. 绩效评价标准  
绩效评价标准通常包括计划标准、行业标准、历史标准等，用于对绩效指标完成情况进行比较、分析、评价。本次评价主要采用了计划标准。  
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。**

**（三）绩效评价工作过程**

**（三）绩效评价工作过程  
第一阶段：前期准备。  
我单位绩效评价人员根据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）文件精神认真学习相关要求与规定，成立绩效评价工作组，作为绩效评价工作具体实施机构。成员构成如下：  
俞国荣任评价组组长，绩效评价工作职责为负责全盘工作。  
高之凯任评价组成员，绩效评价工作职责为负责资料审核等工作。  
第二阶段：组织实施。  
经评价组通过实地调研、核实资料等方式，采用综合分析法对项目的决策、管理、绩效进行的综合评价分析。  
第三阶段：分析评价。  
首先按照指标体系进行定量、定性分析。其次开展量化打分、综合评价工作，形成初步评价结论。最后归纳整体项目情况与存在问题，撰写部门绩效评价报告。**

**三、综合评价情况及评价结论**

**（一）综合评价情况  
通过实施大井保障房建设项目满足了保障大井产业园保障性租赁住房使用需求，为大井产业园及周边区域提供了保障性用房，产生了良好的社会效益。项目实施主要通过项目决策、项目过程、项目产出以及项目效益等方面进行评价，其中：  
1.项目决策  
该项目通过准东开发区经发局（备案证号：2023033）文件备案立项，项目实施符合社会需要及经济发展要求，项目立项依据充分，立项程序规范。   
2.项目过程  
大井产业园保障性租赁住房项目财政预算安排525万元，实际支出525万元，预算执行率100%。项目资金使用合规，项目财务管理制度健全，财务监控到位，所有资金支付均按照国库集中支付制度严格执行，现有项目管理制度执行情况良好。  
3.项目产出  
大井产业园保障性租赁住房建设项目共完成用房2栋、办公用房、餐厅、消防水池及换热站各1栋及配套设施建设，项目于2024年7月完工，8月完成工程竣工验收工作。  
4.项目效益  
通过本项目建设，有效提升开发区产业园及中小企业服务功能、提升住房保障及办公保障能力，推进改善中小企业从业人员生产生活条件。  
（二）综合评价结论  
依据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）文件，绩效评价总分设置为100分，划分为四档：90（含）-100分为“优”、80（含）-90分为“良”、70（含）-80分为“中”、70分以下为“差”。经对大井产业园保障性租赁住房项目进行客观评价，最终评分结果：评价总分91.63分，绩效等级为“良好”。**

**四、绩效评价指标分析**

**（一）项目决策情况**

**（一）项目决策情况  
项目决策类指标包括项目立项、绩效目标和资金投入三方面的内容，由6个三级指标构成，权重分为15分，实际得分15分，得分率为100%。  
（1）立项依据充分性：结合准东开发区国有企业暨新疆准东租赁住房开发管理有限公司职责，组织项目实施。围绕开发区关于芨芨湖城区建设规划，为增加大井产业园房源供应，降低区域房屋租房成本，增加小户型、低租金保障房供应，进一步缓解大井产业园现有住房市场结构性不足问题。根据评分标准，该指标不扣分，得3分。  
（2）立项程序规范性：项目严格按照企业自主投资类项目完成立项工作，并通过准东开发区经发局（备案证号：2023033）文件备案立项，项目实施符合社会需要及经济发展要求，立项依据充分，立项程序规范，根据评分标准，该指标不扣分，得2分。  
（3）绩效目标合理性：项目详细制定可行性研究报告及初步设计，结合大井产业园区域住房实际需求，规划项目建设规模，聘请第三方服务机构详细编制建设平面施工图，根据评分标准，该指标不扣分，得3分。  
（4）绩效指标明确性：项目绩效目标设置涵盖项目整体建设内容，三级指标细化分解具体工程量，根据评分标准，该指标不扣分，得2分。  
（5）预算编制科学性：项目聘请第三方机构进行了工程造价咨询，并履行工程建设项目招投标手续，项目投资额与工作任务相匹配，根据评分标准，该指标不扣分，得3分。  
（6）资金分配合理性：项目资金来源主要为企业自筹、银行贷款及财政资金，项目计划总投资3872.65万元，其中：2023年结转至2024年国有资本金注入525万元，银行贷款2100万元，企业自筹1247.65万元，资金分配与实际相适应，根据评分标准，该指标不扣分，得2分。**

**（二）项目过程情况**

**（二）项目过程情况  
项目过程类指标包括资金管理和组织实施两方面的内容，由 5个三级指标构成，权重分为20分，实际得分20分，得分率为100%。  
（1）资金到位率：财政资金足额拨付到位，相关资金于2023年12月25日拨付至国有一级企业新疆准东投资建设（集团）有限公司，并于2024年拨付至下属子公司新疆准东租赁住房开发管理有限公司用于项目建设，资金到位率100%，根据评分标准，该指标不扣分，得3分。   
（2）预算执行率：根据项目财务票据，财政拨付国有资本经营收益525万元均用于大井产业园保障性租赁住房，执行率100%，根据评分标准，该指标不扣分，得3分。  
（3）资金使用合规性：根据《准东开发区大井保障性租赁住房建设项目审核报告》（新正会审字〔2025〕232号）审核结果，项目工程财务核算资料较为完整，资金审批手续较健全，项目资金能够专款专用，资金控制较好，根据评分标准，该指标不扣分，得4分。  
（4）管理制度健全性：项目工程建设管理、财务核算管理制度、资金审批制度完善，项目资金基本做到了专款专用，根据评分标准，该指标不扣分，得5分。  
（5）制度执行有效性：由财政局进行国有资本经营收益核算，并提交开发区2023年第五次财政委员会审议决议，资金及时拨付至国有公司后，企业能有效对资金的使用合法合规性进行管理，年底对资金使用效果进行自评，根据评分标准，该指标不扣分，得5分。**

**（三）项目产出情况**

**（三）项目产出情况  
项目产出类指标包括产出数量、产出质量、产出时效、产出成本四方面的内容，由7个三级指标构成，权重分为45分，实际得分36.63分，得分率为81.4%。  
（1）对于“产出数量”  
保障住房建设面积指标，预期指标值为≥9077.5平方米，实际完成值为8931平方米，指标完成率为98.39%，较预期目标降低，但在合理范围内，因项目采用清单招标方式，实际工程建设过程中不可预见因素较多，为满足实际使用要求变更项目建设面积，根据评分标准，该指标扣0.05分，得2.95分。  
保障住房新建套数指标，预期指标值为≥96套，实际完成值为96套，指标完成率为100%，与预期目标一致，根据评分标准，该指标不扣分，得3分。  
保障住房建筑面积指标，预期指标值为≥4968.46平方米，实际完成值为4968.46平方米，指标完成率为100%，与预期目标一致，根据评分标准，该指标不扣分，得4分。  
合计得9.95分。  
（2）对于“产出质量”：  
保障住房竣工验收合格率指标，预期指标值为大于等于100%，实际完成值为100%，指标完成率为100%，与预期目标一致，根据评分标准，该指标不扣分，得5分。  
保障住房绿化率指标，预期指标值为≥35%，实际完成值为0%，指标完成率为0%，未达到预期目标，因项目施工进度缓慢，原计划2024年绿化施工预计于2025年5月前可完成，根据评分标准，该指标不得分，得0分。  
合计得5分。  
（3）对于“产出时效”：  
保障住房完工时限指标，预期指标值为2024年6月30日前，实际完成值为2024年8月15日，指标完成率为80%，未达到预期目标，因项目土地手续获批延误，导致项目开工时间延迟，项目未在计划时间内完工，根据评分标准，该指标扣2,分，得8分。  
合计得8分。  
（4）对于“产出成本”：  
保障住房建设单位成本指标，预期指标值为≤3500元/平方米，实际完成值为3837.3元/平方米，指标完成率为91.21%，本年支付工程余款金额2107万元，因项目为清单招标方式，实际工程建设过程中不可预见因素较多，为满足实际使用要求变更或增加的工程量或设备较多，项目实际造价较原中标价偏高，根据评分标准，该指标扣1.32分，得13.68分。**

**（四）项目效益情况**

**（四）项目效益情况  
项目效益类指标包括社会效益1个方面的内容，由1个三级指标构成，权重分为20分，实际得分20分，得分率为100%。  
（1）对于“社会效益指标”：  
保障大井产业园保障性租赁住房使用需求指标，该指标预期指标值为有效，实际完成值为有效，指标完成率为100%，与预期指标一致，根据评分标准，该指标不扣分，得20分。  
实施效益指标合计得20分。**

**未设置满意度指标。**

1. **主要经验及做法、存在的问题及原因分析**

**（一）主要经验及做法  
本项目主要经验就是能够因地制宜，在项目前期设计过程中能够结合大井产业园实际保障性住房需求，并考虑中远期发展目标进行个性化设计，确保满足大井产业园中远期实际保障房需要，确保项目社会效益最大化；在本项目实施过程中，项目各参建单位都能按照项目建设目标要求落实项目建设工作，能够根据现场实际需要调整优化设计变更，使建筑能够人性化，增强入住人群实际体验感、获得感。  
（二）存在问题及原因分析  
大井产业园保障性租赁住房项目项目预算525万元，到位525万元，实际支出525万元，预算执行率为100%，项目绩效指标总体完成率为83.7%，偏差率为16.3%,偏差原因为根据年初绩效目标，项目建设面积在实际建设过程中根据项目后期需求进行调整，因项目土地手续获批延误，导致项目开工时间延迟，项目未在计划时间内完工，项目绿化计划于2025年5月前完工，同时因项目为清单招标方式，实际工程建设过程中不可预见因素较多，为满足实际使用要求变更或增加的工程量或设备较多，项目实际造价较原中标价偏高。下一步，国有企业将加快完成住房小区绿化建设，计划于2025年5月前完成。  
1.建设面积偏差问题；由于在实际建设过程中存在部分优化设计，对设备用房等其它楼栋有个别区域做出调整和变更，导致实际竣工时面积较规划设计有所减少，但都在合理范围内；  
2.绿化率不足问题；由于在项目后期赶工过程中，室外配套设施完成时间较慢，导致绿化苗木因季节性原因未能及时种植，2025年4月份已完成项目绿化苗木种植，现已满足绿化率要求；  
3.单位造价成本较计划有所偏高问题；由于项目为清单招标方式，实际工程建设过程中不可遇见因素较多，为满足实际使用要求变更或增加的工程量或设备较多，故实际造价较原中标价高。如：由于项目当地无市政供排水、供电、供暖系统，该部分均为重新增加费用等；  
4.项目未能按计划时间完工；2024年开春项目复工时，因项目手续问题影响时间较长，复工时间较晚，导致项目竣工工时间延迟。**

**六、有关建议**

**建议增加对保障性住房项目政策支持及财政补贴。由于准东开发区面积宽阔，且无常住人口均为流动人员，外来务工人员多，工业厂区及生活区分散，各产业园住房保障能力还需要进一步提高，又因为准东地区地下水位高、土壤盐碱程度大，各类项目建设成本过高，保障房因属于支持服务产城融合、服务保障中低收入人群需要，企业在开发此类房产时资金压力大，收入回报期十分漫长，如果能够得到更多的政策支持和财政补贴，也能更好的进行建设，更好的服务保障准东开发区各产业工人和群众。**

**七、其他需要说明的问题**

**我单位对上述项目支出绩效评价报告内反映内容的真实性、完整性负责，接受上级部门及社会公众监督。**