



# 泉州市住房和城乡建设局保障性安 居工程项目

## 绩 效 评 价 报 告

委托单位： 泉州市财政局

实施单位： 泉州市住房和城乡建设局

编制单位： 泉州市招标咨询中心

2024 年 6 月



# 泉州市住房和城乡建设局保障性安居工程项目

## 绩效评价报告

编制单位：泉州市招标咨询中心有限公司

主评人：王梅玲（中级会计师）

编制人员：范富琳（项目经理）

吴文静（项目组成员）

协助编制人员：林丽敏（中级会计师）

校对人：翁燕瑜（中级经济师）

复核人：陈燕敏（注册会计师）



# 目录

一、项目基本情况 .....	2
(一) 项目背景 .....	2
1. 国家层面 .....	2
2. 泉州市层面 .....	3
(二) 项目内容 .....	3
(三) 项目组织管理情况 .....	6
(四) 项目资金投入情况 .....	6
(五) 项目绩效目标 .....	7
1. 项目总体绩效目标 .....	7
2. 项目绩效指标 .....	7
二、绩效评价工作开展情况 .....	9
(一) 评价目的 .....	9
(二) 评价对象及范围 .....	9
(三) 评价依据 .....	9
(四) 评价原则和评价指标体系 .....	11
1. 评价原则 .....	11
2. 绩效评价指标体系 .....	11
(五) 评价方法和评价标准 .....	12
1. 评价方法 .....	12
2. 评价标准 .....	12
(六) 绩效评价工作过程 .....	12
三、综合评价结论及分析 .....	13
(一) 项目综合评价 .....	13
(二) 项目绩效分析 .....	13
四、绩效评价指标分析 .....	14
(一) 项目决策情况 .....	14
1. 项目立项 .....	14
2. 绩效目标 .....	17
3. 资金投入 .....	18
(二) 项目过程情况 .....	19
1. 资金管理 .....	19
2. 组织实施 .....	21
(三) 项目产出情况 .....	24
1. 产出数量 .....	24
2. 产出质量 .....	32
3. 产出时效 .....	34
(四) 项目效益情况 .....	41
1. 社会效益 .....	41
2. 可持续效益 .....	42
五、主要问题及建议 .....	43
(一) 主要问题 .....	43

1. 部分保障性租赁住房申报材料与实际建设情况不符、部分建设户型面积不符合规定	43
2. 鲤城区保障性租赁住房“新能源及物联网产业园”项目建设单位临近破产，项目终止，财政资金闲置	43
3. 丰泽区老旧小区改造竣工验收不及时	44
4. 绩效目标设置问题	44
5. 预算执行率较低	44
6. 部分县（市、区）对项目实施过程的管控监督，尤其是实地考察，佐证材料不足	44
7. 老旧小区改造资金来源单一	44
8. 老旧小区建后管护问题	45
（二）有关建议	45
1. 严审项目认定资格	45
2. 按照符合房型面积标准的套数进行拨付，核减补助资金	45
3. 加强各相关单位项目实施过程资金来源可行性的监督管理，及时采取措施并整改	46
4. 加强工程督促与计划调整意识	46
5. 针对实施周期较长的项目，绩效指标按阶段性预期完成情况进行设置	46
6. 加快项目进度，同时加快资金支付进度，提高年度项目资金预算执行率	46
7. 严格落实住建部门的监管职责	47
8. 充分发挥财政资金的引导带动作用	47
9. 加强后续管理，明确发展规划	47
10. 加强资金分类管理，项目资金科目详细	47
六、附件	48



## 前言

为加强财政资金管理，强化支出责任，提高财政资金的使用效益，建立科学、合理的财政支出绩效管理体系，为领导决策提供科学有力的依据，泉州市招标咨询中心地方财政绩效评价所受泉州市财政局的委托，组织专业人员成立项目支出绩效评价工作小组，根据《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）《福建省委、省政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（闽委发〔2019〕5号）《福建省财政厅〈关于全面实施预算绩效管理若干措施〉的通知》（闽财绩〔2019〕2号）等有关文件要求，对泉州市住房和城乡建设局保障性安居工程项目开展绩效评价工作，按照财政部《第三方机构预算绩效评价业务监督管理暂行办法》（财监〔2021〕4号）的要求，以第三方身份出具报告。我中心评价小组经过数据采集、书面资料审查、实地调研、社会调查和分析研究等必要的绩效评价程序，结合单位情况，在梳理、分析、研究评估数据资料的基础上，形成《泉州市住房和城乡建设局保障性安居工程项目绩效评价报告》。



## 报告正文

### 一、项目基本情况

#### （一）项目背景

城镇保障性安居工程是一项重大的民生和发展工程，在满足城镇居民基本居住需求和改善居住条件方面发挥了重要作用。工程内容主要包括经济适用住房、限价商品住房、各类棚户区改造，以及廉租房、公租房租赁补贴、农村危房改造以及老旧小区改造等。

#### 1. 国家层面

2008 年底，为应对国际金融危机冲击，党中央、国务院确定了进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的十项措施，其中第一项就是加快保障性安居工程建设。2011 年至今，出台了多项与保障性安居工程内容相关的指导意见和管理办法，如 2011 年，国务院办公厅印发《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号），提出要大规模推进保障性安居工程建设；2012 年，住房和城乡建设部发布《公共租赁住房管理办法》，以加强对公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制；2013 年《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）明确了棚户区改造是重大的民生工程和发展工程；2020 年《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）指出，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。

## 2. 泉州市层面

《泉州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，要完善住房保障制度，落实县级政府在提供基本住房保障方面的属地责任，积极构建以公共租赁住房为主体的多层次住房保障体系，促进常住人口享有与户籍人口同等的住房保障，保障方式从政府单一供给转向政府、企业和其他机构多主体供给、多渠道保障，加快培育和发展住房租赁市场，推动长租房建设，促进职住平衡；大力推进公租房货币化补贴工作，统筹推进棚户区改造，改进保障性住房轮候分配制度，健全保障对象资格审核机制，充分运用大数据等先进技术提高审核时效和精准度；提高城市建筑灾害设防标准，更新提升老旧建筑和设施，加强老旧小区和城中村改造、老旧管网改造、既有建筑物节能改造和社区建设管理，合理开发利用。

### （二）项目内容

通过实施老旧小区改造、棚户区改造、住房租赁保障项目，提升当地居民生活便利性，改善当地居民人居环境，增强人民群众幸福感。项目具体内容如下：

1. 老旧小区改造：主要对丰泽区和鲤城区两个地区的 88 个小区、238 栋楼、7490 户、120.2129 万平方米进行改造，各县（市、区）任务分配具体情况见下表 1：



表 1 2023 年保障性安居工程资金-老旧小区改造任务分配情况表

序号	区域	涉及户数 (户)	涉及楼栋数 (栋)	总建筑面积 (万平方米)	小区数 (个)
1	鲤城区	2758	144	31.9641	73
2	丰泽区	4732	94	88.2488	15
合计		7490	238	120.2129	88

项目主要实施内容：一是基础类改造：老旧小区环境景观整治，路面改造、雨污分流改造等公共部位维修；小区路灯照明、架空线规整或缆化，生活垃圾分类、安防监控及消防设施完善。二是完善类改造：因地制宜进行智慧用电体系改造，在有条件的小区建设电动自行车及电动汽车充电设施预埋管线。

2. 租赁住房保障：2023 年新开工项目建设套数 3013 套，其中鲤城区新建保障性租赁住房 938 套，丰泽区新建保障性租赁住房 969 套，洛江区新建保障性租赁住房 465 套，开发区新建保障性租赁住房 204 套，晋江市新建保障性租赁住房 437 套，2023 年对 25 户住户发放住房租赁补贴。各县（市、区）任务分配具体情况见下表 2：

表 2 2023 年保障性安居工程资金-租赁住房保障任务分配情况表

序号	区域	项目名称	建设规模（套）
一、2023 年新开工项目建设情况			3013
1	鲤城区	新塘安置区 5#6#	178
2	鲤城区	后坑安置区 10#	90
3	鲤城区	海天科创园	190



序号	区域	项目名称	建设规模（套）
4	鲤城区	新能源及物联网产业园	200
5	鲤城区	金泰花园二期 8 号楼保租房项目	280
鲤城区小计			938
1	丰泽区	泉州数字经济产业园(泉州软件园)	348
2	丰泽区	泉州数字经济产业园（A、B、C）	621
丰泽区小计			969
1	洛江区	泉州协创艺品有限公司宿舍楼	240
2	洛江区	泉州南洋艺品有限公司 1#宿舍楼	120
3	洛江区	洛江区台湾优良食品观光产业园保租房项目	105
洛江区小计			465
1	开发区	泉州亿恒智能设备科技有限公司宿舍楼	204
开发区小计			204
1	晋江	晋江市安踏一体化产业园公寓保租房改造项目（一期）	437
晋江市小计			437
二、2023 年租赁补贴计划发放情况			25
1	鲤城区		20
2	丰泽区		5

3. 棚户区改造：主要是对鲤城区锦美安置小区二期 1#、2#、3#、8#进行建设和装修，为前期棚户区拆迁未分配的居民提供安置房选择。计划对鲤城区 167 套棚户区房屋进行改造，改造面积 22549 平方米。鲤城区任务分配具体情况见下表 3:



表 3 2023 年保障性安居工程资金-棚户区改造任务分配情况表

单位：套（户）、平方米、万元

序号	区域	项目名称	建设规模	建设面积	总投资
1	鲤城区	锦美安置小区(1、2、3、8#)二期	167	22549	8500

### （三）项目组织管理情况

2023 年保障性安居工程资金实施单位主要涉及泉州市财政局、泉州市住房和城乡建设局、各县（市、区）住房和城乡建设局和街道办事处四方，具体职责分工如下：

1. 市财政局：负责及时拨付中央、省市级资金，对资金执行情况、资金使用情况监督和组织绩效管理。

2. 市住建局：负责编制项目总体实施方案，在项目实施过程中进行不定期监督检查，开展绩效管理，定期汇总统计保障性租赁住房建设情况，向省级相关上报进展情况。

3. 各县（市、区）住建局：负责制定本地区工作实施方案，采购项目涉及的施工方、监理方、审计方，并在项目实施过程中进行实时监管，定期向市住建局上报工作进展情况，对资金执行情况、资金使用情况监督和组织绩效管理。

4. 街道办事处：负责协助当地住建局开展老旧小区改造的民意调查；收集住房租赁申请人员材料并进行初步审核，审核无误后上报资料至当地住建局等相关部门；项目执行过程中负责协助当地住建局协调解决居民投诉事宜等。

### （四）项目资金投入情况



2023 年泉州市保障性安居工程资金共计 6484 万元，其中，中央财政补助资金 4761 万元，省级财政补助资金 1723 万元，其中 600 万元为保障性租赁住房激励资金。具体资金分配情况见下表 4。

表 4 2023 年保障性安居工程资金分配情况表

单位：万元

序号	区域	老旧小区	租赁住房保障	棚户区	小计
1	鲤城	1018.97	1090.52	58.00	2167.49
2	丰泽	1547.03	1210.77	/	2757.80
3	洛江	/	483.61	/	483.61
4	开发区	/	212.16	/	212.16
5	晋江	/	562.94	/	562.94
6	市本级	/	300.00	/	300.00
合计		2566.00	3860.00	58.00	6484.00

## （五）项目绩效目标

### 1. 项目总体绩效目标

评价组了解总结该项目绩效目标为：通过实施老旧小区改造、棚户区改造、保障性租赁住房项目，改善人民群众居住环境，缓解居民生活压力，提升群众获得感、幸福感。

### 2. 项目绩效指标

本中心评价小组总结该项目绩效指标如下表 5：

表 5 项目涉及区域汇总绩效指标表

#### ①老旧小区

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	改造面积	≥120.2129 万平方米



一级指标	二级指标	三级指标	指标值
		改造户数	≥7490 户
		改造楼栋数	≥238 栋
		改造小区数	≥88 个
	质量指标	验收合格率	100%
	时效指标	开工目标完成率	100%
效益指标	社会效益指标	群众居住条件是否改善	是
满意度指标	服务对象满意度指标	老旧小区居民满意度	≥80%

## ②租赁住房保障

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	筹集公共租赁住房数量	≥0 套
		筹集保障性租赁住房数量	≥3013 套(间)
		发放租赁补贴	≥25 户
	质量指标	工程质量是否符合标准	是
	时效指标	保障性租赁住房计划完成率	100%
		新筹集公租房计划完成率	100%
		租赁补贴年度计划完成率	100%
效益指标	社会效益指标	城镇户籍低保、低收入住房困难家庭申请公租房的保障率	100%
	可持续影响指标	确定保障性租赁住房发展指标	是
		落实保障性租赁住房支持政策和工作机制	≥80%
		租赁住房运营管理	≥90%
满意度指标	服务对象满意度指标	承租人满意度指标	≥80%



### ③棚户区改造

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	棚户区改造	≥167 套
	质量指标	工程质量是否符合标准	是
	时效指标	基本建成目标完成率	100%
效益指标	社会效益指标	当年达到交付使用条件的棚改安置住房分配率	≥60%
满意度指标	服务对象满意度指标	棚户区改造被拆迁居民满意度	≥80%

## 二、绩效评价工作开展情况

### （一）评价目的

通过评价，总结项目实施过程中的经验，发现问题，提出改进该项目决策、过程、产出和效益几方面的具体建议。为泉州市财政局、泉州市各级住建局和相关管理部门提升专项资金绩效工作管理水平，提高财政资金的使用效益，为下一步预算资金安排提供参考依据。

### （二）评价对象及范围

评价对象为 2023 年泉州市保障性安居工程项目涉及中央、省级财政资金共 6484 万元。

评价范围为项目单位围绕绩效目标所实施的各项活动，包括绩效目标的设定、资金投入和使用、采取措施以及绩效目标的实现程度和效果等。

### （三）评价依据

1. 《中华人民共和国预算法》；





2. 《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）；
3. 《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
4. 《财政部关于印发〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》（财预〔2013〕53号）；
5. 《福建省财政厅 福建省住房和城乡建设厅关于提前下达2023年城镇保障性安居工程中央及省级补助资金的通知》（闽财综指〔2022〕8号）；
6. 《福建省财政厅福建省住房和城乡建设厅转发财政部住房城乡建设部关于印发〈中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法〉的通知》（闽财规〔2022〕5号）；
7. 《福建省财政厅 福建省住房和城乡建设厅关于下达2023年城镇保障性安居工程中央及省级补助资金的通知》（闽财综指〔2023〕3号）；
8. 《泉州市财政局 泉州市住房和城乡建设局关于下达2023年城镇保障性安居工程中央及省级补助资金的通知》（泉财指标〔2023〕5号）；
9. 《泉州市财政局 泉州市住房和城乡建设局关于下达2023年城镇保障性安居工程中央及省级补助资金的通知》（泉财指标〔2023〕499号）；
10. 《泉州市财政局 泉州市住房和城乡建设局关于调整下达2023年城镇保障性安居工程中央及省级补助资金的通知》（泉财指标〔2023〕959号）；
11. 《泉州市财政局 泉州市住房和城乡建设局关于下达2023年发展保障性租赁住房工作激励资金的通知》（泉财指标〔2023〕





1254 号)；

12. 《泉州市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》；

13. 泉州市财政局、泉州市各级住建局和相关管理部门提供的其他资料等等。

#### **(四) 评价原则和评价指标体系**

##### **1. 评价原则**

绩效评价指标的确定应当遵循相关性原则、重要性原则、可比性原则、系统性原则、经济性原则。

##### **2. 绩效评价指标体系**

###### **(1) 指标体系设计的总体思路**

本次绩效评价指标体系总体依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）的相关规定设计，在不改变“预算支出项目绩效评价共性指标体系”的一级和二级指标内容和权重的前提下，结合项目实际对三级指标进行细化和调整，并采用层次分析法，结合以往经验确定三级指标的权重。另外，根据相关法律法规、项目绩效目标及管理办法确定绩效评价标准。

###### **(2) 指标体系**

评价工作组根据财政部《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）文件的要求，依据上述原则，围绕决策、过程、产出和效益四个方面设计绩效评价指标以及评分标准和分值。指标体系共设置4个一级指标、11个二级指标、26个三级指标。指标体系设定满分100分，其中：“决策”主要体现项目立项、绩效目标设定及资金分配的情况，“过程”主要体现项目的资金



管理和组织实施的情况；“产出”主要体现项目产出数量、产出质量、产出成本及产出时效的情况；“效益”主要体现项目生态效益、社会效益、可持续发展效益和服务对象满意度等。

### （3）绩效级次

评价结果包括综合评分和评级，分为四个等级，具体如下表所示：

表 6 评价结果评级表

评价等级	优	良	中	差
参考分值	$S \geq 90$	$90 > S \geq 80$	$80 > S \geq 60$	$S < 60$

## （五）评价方法和评价标准

### 1. 评价方法

本次绩效评价主要采用了比较法、因素分析、公众（专家）评判法。一是通过对绩效目标与实施效果、历史与当期情况作比较，综合分析绩效目标的实现程度。二是通过进行现场调查以及发放问卷调查，评价绩效目标的实现程度。

### 2. 评价标准

绩效评价标准是指衡量财政支出绩效目标完成程度的参考、依据和尺度。绩效评价标准具体包括：计划标准、行业标准、历史标准及其他经财政部门确认的标准。

## （六）绩效评价工作过程

根据绩效评价相关规定，泉州市招标咨询中心地方财政绩效评价所绩效评价工作组运用科学、合理的绩效评价指标、评价标



准和方法，通过前期准备、非现场评价、现场评价、分析评价、撰写与提交评价报告稿等流程，对 2023 年泉州市保障性安居工程项目支出的经济性、效率性、效益性和公平性进行客观、公正地分析和评判，查找资金使用和管理中的薄弱环节，按时提交绩效评价报告。

### 三、综合评价结论及分析

#### （一）项目综合评价

2023 年泉州市保障性安居工程使用财政资金 6484 万元，对 88 个小区进行基础类、完善类改造，对 25 户困难群体发放住房租赁补贴资金，新筹集保障性租赁住房 3013 套，棚户区改造 167 户，项目实施有效改善了居民居住环境，缓解了居民住房困难问题，降低居民生活压力，一定程度提升居民获得感、幸福感。

#### （二）项目绩效分析

评价组在基础数据分析及处理的基础上，对 2023 年泉州市保障性安居工程资金进行客观公正的评价，综合评价得分 90.04 分，评价等级“优”。具体得分情况见表 7：

表 7 指标得分情况表

指标	权重分	得分	得分率
决策	15.00	14.00	93.33%
过程	25.00	22.38	89.52%
产出	40.00	38.45	96.13%
效益	20.00	15.21	76.05%
综合得分	100.00	90.04	90.04%



绩效评定级别	优	
--------	---	--

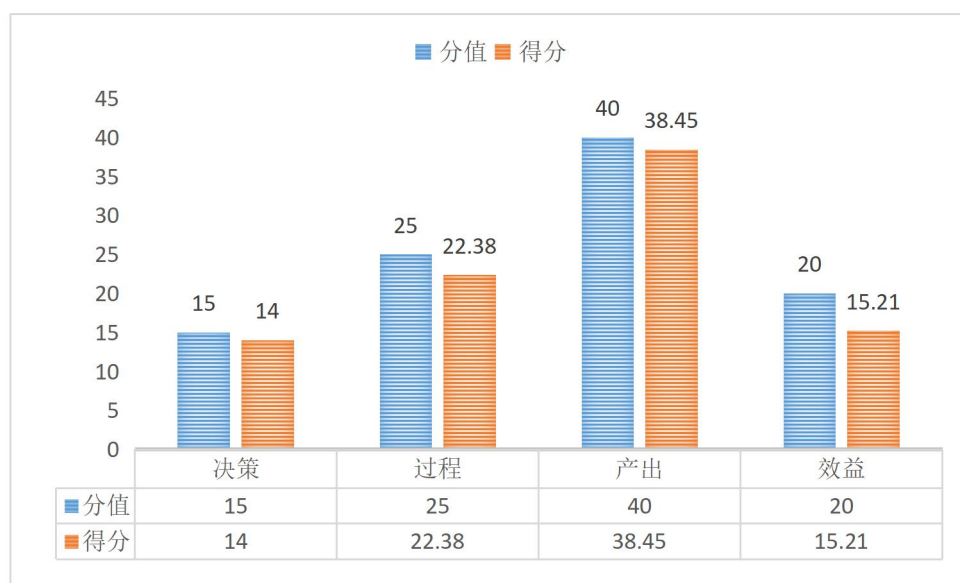


图 1 2023 年泉州市保障性安居工程项目绩效指标得分

## 四、绩效评价指标分析

### （一）项目决策情况

主要从项目立项、绩效目标和资金投入三方面进行评价分析。总分15分，得分14分。

#### 1. 项目立项

（1）项目立项依据充分性。与泉州市住建局、各县（市、区）住建局职责相符，指标分值 3 分，得分 3 分。

2011 年，国务院办公厅印发《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号），提出要大规模推进保障性安居工程建设，把住房保障作为政府公共服务的重要内容。2013 年，国务院印发《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号），明确了棚户区改造是重大的民生工程



和发展工程。2020年，国务院办公厅印发《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），指出城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，各地区要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。2021年，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），要求扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。《泉州市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（泉政办规〔2022〕4号）明确要缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。《泉州市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》提出，要完善住房保障制度，落实县级政府在提供基本住房保障方面的属地责任，积极构建以公共租赁住房为主体的多层次住房保障体系，促进常住人口享有与户籍人口同等的住房保障，保障方式从政府单一供给转向政府、企业和其他机构多主体供给、多渠道保障，加快培育和发展住房租赁市场，推动长租房建设，促进职住平衡；统筹有序推进棚户区改造，改进保障性住房轮候分配制度，健全保障对象资格审核机制，充分运用大数据等先进技术提高审核时效和精准度；提高城市建筑灾害设防标准，更新提升老旧建筑和设施，加强老旧小区和城中村改造、老旧管网改造、既有建筑物节能改造和社区建设管理，合理开发利用。项目立项符合国家、泉州市关于保障性安居工程规划。





泉州市住建局职能职责是贯彻党中央关于住房和城乡建设工作的方针政策，落实福建省、泉州市相关决策部署，组织起草住房和城乡建设有关规范性文件，负责建筑工程质量安全监管责任。各县（市、区）住建部门的职能职责是贯彻执行市级住房和城乡建设有关规范性文件；指导城镇住房保障工作，落实城镇住房保障政策并监督实施；负责老旧小区综合治理工作；负责辖区内建筑工程质量安全监管责任。项目立项与住建部门职能职责相符，属于部门履职所需。

（2）立项程序规范性。项目按照规定的程序申请设立，部分项目相关申请、审批材料相符，指标分值 3 分，得分 3 分。

#### ①老旧小区改造

泉州市住建局制定老旧小区改造总体实施方案并下达各县（市、区）住建局，各县（市、区）住建局依据实施方案组织各街道办事处全面摸清本行政区域内老旧小区的数量及小区户数、建筑面积、产权性质、建成时间、改造内容现状等基本情况，确定本年度改造计划并上报市住建局，泉州市住建局汇总泉州市各县（市、区）改造计划并上报福建省住建厅。

各县（市、区）住建局依据改造计划编制可行性研究报告，并报请区域内发展和改革委员会；各县（市、区）发改委对可行性研究报告进行评审研究，并对项目建设内容、规模、实施时间、实施范围、投资金额、资金来源等作出批复。老旧小区立项程序规范，且相关申请、审批材料完整。

#### ②保障性租赁住房、棚户区改造

泉州市住建局将《福建省住房和城乡建设厅福建省发展和改革委员会福建省财政厅关于报送 2023 年保障性租赁住房、公租



房保障和城镇棚户区改造等计划的通知》下达至各县（市、区）住建局，各县（市、区）住建局依据当地实际情况，确定本地区计划新筹集保障性租赁住房数量、住房租赁补贴户数及棚户区改造户数并上报市住建局，由市住建局汇总后，会同市发改委、市财政局、自然资源局等部门，以因地制宜、量力而行、实事求是的原则，确定泉州市 2023 年计划新筹集保障性租赁住房 3013 套、住房租赁补贴 25 户、棚户区改造 167 户，并上报福建省住建厅；福建省住建厅会同相关部门，综合考虑各市实际情况，确定各市计划任务，并报请相关单位同意后，将计划下达至各市，批复泉州市 2023 年新筹集保障性租赁住房 3013 套、住房租赁补贴 25 户、棚户区改造 167 户，故保障性租赁住房筹集、住房租赁补贴、棚户区改造立项程序规范。

## 2. 绩效目标

（1）保障性安居工程项目绩效目标合理性。通过核查，丰泽区、鲤城区、洛江区、开发区和晋江市均按照文件要求设置项目绩效目标，并且绩效目标值均与项目实施的内容相关，绩效目标值设置较为准确、合理，指标分值 2 分，得分 2 分。

（2）绩效指标设置较为清晰明确，绩效目标细化分解为具体的绩效指标，各县（市、区）绩效指标设置仍需进一步完善，如晋江市、开发区部分指标值完成情况不便于用数据进行衡量；开发区绩效目标设置数量偏少，保障性租赁住房的建设周期大部分为 3-5 年，而项目绩效目标按资金年度进行设置，故前期应当更着重于项目过程，如开工情况、项目建设进度情况、质量监管问题等等，鲤城区、洛江区、丰泽区关于保障性租赁住房的部分



绩效目标指标值的设置偏向于项目完成阶段而非过程。故泉州市保障性安居工程绩效指标设置综合来说较为清晰明确，部分指标设置不够合理，指标分值 2 分，得分 1 分。

### 3. 资金投入

（1）项目预算编制科学性。项目预算测算依据充分，测算过程明确，经过专家论证，指标分值 3 分，得分 3 分。

#### ①老旧小区改造项目

丰泽区和鲤城区住建局通过聘请第三方机构编制本地区老旧小区改造项目《可行性研究报告》，依据项目实施内容确定分项计划投资金额并报请本地区发改委对计划实施内容、技术参数指标、投资概算等进行评审，并依据评审结果做出项目批复，项目预算经过专家论证。

#### ②新筹集保障性租赁住房、住房租赁补贴

新筹集保障性租赁住房涉及丰泽区、鲤城区、晋江市、洛江区和开发区 5 个县（市、区），根据《泉州市住房和城乡建设局等 5 部门关于印发〈泉州市保障性租赁住房建设与管理规定〉的通知》（泉建规〔2022〕4 号）文件提交申报项目相关材料，包括房屋装修改造内容、套数、工程量编制项目预算清单测算预算，并经过专家组论证，确定项目投资总额等。住房租赁补贴项目涉及鲤城区和丰泽区 2 个区，补助资金按照当年度申请并且符合补助条件的实际人数进行拨付。

#### ③棚户区改造项目

2023 年棚户区改造项目仅涉及鲤城区，该项目资金主要用于鲤城区安置房的建设，不涉及城市棚户区改造项目中的征收补





偿内容，区住建局依据项目建设内容、工程量编制项目预算清单测算预算，并经过专家组论证，确定项目投资额为 8500 万元，并进行项目申报，争取上级资金。

综上，2023 年泉州市保障性安居工程资金涉及各子项目预算编制科学，与项目实际相符。

（2）项目资金分配合理性。项目资金分配依据充分，项目预算资金分配的科学合理，指标分值 2 分，得分 2 分。

泉州市住建局会同市财政局依据《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》规定，根据各县（市、区）2023 年保障性安居工程计划实施任务占比总任务权重，将中央、省级补助资金依据权重分配至各县（市、区），并报请泉州市人民政府进行审批，项目资金分配依据充分，与项目实际相适应。

## （二）项目过程情况

项目过程主要从资金管理和组织实施两方面进行分析。总分 25 分，得分 22.38 分。

### 1. 资金管理

（1）资金到位率。2023 年泉州市保障性安居工程预算资金中央资金和省级资金共计 6484 万元，预算资金实际到位 6484 万元，资金到位率 100%，指标分值 2 分，得分 2 分。



表8 项目涉及区域资金到位表（万元）

指标文件		泉财指标【2023】5号						泉财指标【2023】499号						泉财指标【2023】959号		泉财指标【2023】1254号	合计
资金来源		中央	省级	中央	省级	中央	省级	中央	省级	中央	省级	中央	省级	中央	省级	激励资金	
合计		2352	660	62	3	1965	259	-7	0	290	52	99	149	0	0	600	6484
棚改	鲤城			62	3			-7									58
老旧小区	鲤城					780.31	102.85			115.16	20.65						1018.97
	丰泽					1184.69	156.15			174.84	31.35						1547.03
保障性租赁住房	市本级	234.26	65.74									6.57	9.89	-240.83	-75.63	300	300
	鲤城	884.46	248.17									38.34	57.71	-178.78	-59.38	100	1090.52
	丰泽	748.68	210.1									32.79	49.36	-22.63	-7.53	200	1210.77
	洛江	332.04	93.18									14.6	21.95	16.39	5.45		483.61
	开发区	152.56	42.81									6.7	10.09				212.16
	晋江													425.85	137.09		562.94



(2) 预算执行率。2023 年保障性安居工程到位资金 6484 万元,各县(市、区)实际支出 5320.29 万元,预算执行率 79.19%,扣 0.62 分,得分 2.38 分。

表 9 项目涉及区域预算执行率表

项目类别	县(市、区)	到位资金	拨付资金	预算执行率
棚改	鲤城	58.00	58.00	100.00%
老旧小区	鲤城	1018.97	1018.97	100.00%
	丰泽	1547.03	1547.03	100.00%
保障性租赁住房	市本级	300.00	300.00	100.00%
	鲤城	1090.52	138.97	12.74%
	丰泽	1210.77	1210.77	100.00%
	洛江	483.61	483.61	100.00%
	开发区	212.16	0.00	0.00%
	晋江	562.94	562.94	100.00%
合计		6484.00	5320.29	79.19%

(3) 资金使用合规性。项目资金主要用于老旧小区改造、住房租赁补贴、保障性租赁住房筹集、棚户区改造支出,符合预算批复用途,资金的拨付有完整的审批程序和手续,资金支出符合中央、省级专项资金用途分类,项目资金使用合规,符合专项资金管理办法。预算资金使用合规,指标分值 4 分,得分 4 分。

## 2. 组织实施

(1) 管理制度健全性。项目实施涉及的财务管理制度、实施方案、领导小组健全,指标分值 5 分,得分 5 分。

①财务管理制度。各县(市、区)住建局均制定财务管理制



度，制度对预算管理、收支管理、票据管理等进行明确规定，制度内容完备。

②实施方案。泉州市住建局会同发改委、财政局制定《2022年泉州市老旧小区改造提质工作方案》《2022年泉州市老旧片区改造提质工作方案》，明确总体目标、主要任务、实施步骤、监管机制等，以切实保障老旧小区改造任务高质高量完成，全面提升城镇人居环境和居住品质。《泉州市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》和《泉州市2023年棚户区改造工作方案》，对项目建设要求、补助标准、监督管理等进行明确。

③领导小组。一是为加强泉州市保障性租赁住房发展工作的统筹组织、协调推进、督促指导和监测评价，统筹协调保障性租赁住房政策落地实施，泉州市人民政府成立泉州市发展保障性租赁住房工作领导小组，小组负责全市保障性租赁住房工作的政策、规划等重大事项的决策和协调，并下设领导小组办公室，设在市住建局，负责对接各县（市、区）住建部门制定年度实施计划，研究推进保障性租赁住房相关政策，并对全市保障性租赁住房工作进行指导和监督；二是老旧小区改造实施方案明确市住建局、各县（市、区）住建部门职责分工，设立相应的领导小组；三是鲤城区针对棚户区改造设立专门的领导小组，负责统筹、推进项目实施，有序推进棚户区改造工作。

（2）项目执行有效性。保障性安居工程项目的实施过程基本符合相关管理规定，管理制度执行部分有效，指标分值6分，扣1分，得分5分。

①财务管理方面。各县（市、区）住建局财务管理工作规范，



会计核算准确，支出凭证合规，相关附件资料齐全、有效，但对于建设单位的资金拨付情况，未进行监督管理。通过查询相关项目建设单位的资金拨付凭证发现，个别项目收到补助资金后均是统筹使用，未实行专项管理、分账核算，无法区分补助资金的详细支出用途，如丰泽区老旧小区改造项目。

②项目实施方面。一是鲤城区和丰泽区实施老旧小区改造项目中，采用公开招标的方式确定施工方、监理方，采购方式合规，采购程序规范；经抽查，各个标段施工、监理合同中明确施工、监理内容、验收标准、付款条件及方式、质量保证等条款，内容齐全，格式统一规范，但丰泽区老旧小区改造项目截至评价日，17 个小区未完成竣工验收手续，并且，唯一一个东湖街道的竣工验收标段，其验收材料也不规范，虽建设单位、施工单位、设计单位、监理单位均在该竣工验收报告上盖章，但报告上的实际竣工验收日期未填写；二是鲤城区棚户区改造项目严格按照可研、设计及实施方案执行，但未按照政策要求及时完成验收，确定后期分配方案；三是筹集保障性租赁住房，按照《泉州市住房和城乡建设局等 5 部门关于印发〈泉州市保障性租赁住房建设与管理规定〉的通知》（泉建规〔2022〕4 号）提交材料申报，但各县（市、区）部分保障性租赁住房项目未按照要求及时开工，以至于项目进度较慢，如鲤城区“新塘安置区 5#6#”项目，丰泽区“泉州数字经济产业园（泉州软件园）”项目。

③档案管理方面。项目实施涉及的招投标资料文件、合同文件、监理月报、资金拨付等文件均进行整理归档，项目档案管理规范。

（3）项目质量可控性。保障性安居工程项目的质量管控情



况较好，指标分值 5 分，扣 1 分，得分 4 分。

泉州市保障性安居工程的子项目均引进监理单位，监理单位全过程对项目实施质量进行管控，保障项目质量达成合同约定验收标准，按时提交监理月报以及监理整改通知单等监管文件；但部分县（市、区）住建局作为主管单位，未严格履行监督管理职责，对区域内项目开展监督检查工作，或无法提供相关监管行动佐证材料，如洛江区住建局（保障性租赁住房）、丰泽区住建局（保障性租赁住房）和鲤城住建局（保障性租赁住房）。

### （三）项目产出情况

项目产出主要从产出数量、产出质量、产出时效三方面评价。该部分分值为 40 分，评价得分 38.45 分。

#### 1. 产出数量

##### （1）老旧小区改造完成率

2023 年老旧小区改造项目基本完成年度计划任务，指标分值 6 分，得分 5.96 分。

表10 丰泽区老旧小区项目完成情况

序号	街道	社区	小区名称	合同包	竣工日期
1	丰泽街道	东美社区	中远名城	丰泽街道一标段	2023. 12. 31
2	丰泽街道	东美社区	碧水湾		
3	丰泽街道	东美社区	世纪巨星		
4	丰泽街道	源淮社区	兴淮花苑	丰泽街道二标段	2023. 12. 29
5	丰泽街道	东涂社区	明鑫花苑		
6	丰泽街道	东涂社区	东方银座		
7	丰泽街道	丰泽社区	明鑫中心		
8	丰泽街道	霞淮社区	丰盛假日城堡	丰泽街道三标段	2023. 12. 29
9	泉秀街道	成洲社区	宝洲花园 ABDE 区	泉秀街道一、二标段	2023. 12. 28/ 2023. 9. 30
10	东湖街道	铭湖社区	瑞祥西苑	东湖街道一标段	2023. 9. 27





序号	街道	社区	小区名称	合同包	竣工日期
11	东湖街道	铭湖社区	太平洋花园		
12	东湖街道	铭湖社区	元泰汽车城		
13	东湖街道	铭湖社区	东苑商厦		
14	东湖街道	铭湖社区	金领家园		
15	东湖街道	凤山社区	柑舍头综合楼	东湖街道二标段	2023. 12. 28
16	东湖街道	圣湖社区	福龙山庄		
17	东湖街道	东凤社区	中升花苑		
18	东湖街道	东凤社区	湖心苑	东湖街道三标段	2023. 11. 10

表 11 鲤城区老旧小区项目完成情况

序号	街道	社区	小区名称	合同包	竣工日期
1	鲤中街道	东门社区	万厝埕公寓	泉州市鲤城区2023年度老旧小区改造配套设施建设项目一	2023. 10. 31
2	鲤中街道	促进社区	外贸宿舍		
3	鲤中街道	促进社区	五建宿舍		
4	鲤中街道	促进社区	针织厂宿舍		
5	鲤中街道	促进社区	五交宿舍		
6	鲤中街道	促进社区	抽纱宿舍		
7	鲤中街道	促进社区	华友宿舍		
8	鲤中街道	和平社区	华联宿舍		
9	鲤中街道	东华社区	农业局宿舍楼		
10	鲤中街道	和平社区	五交化宿舍		
11	临江街道	伍堡社区	广益新村二期		
12	开元街道	双塔社区	轻机厂宿舍		
13	开元街道	华新社区	西隅公寓		
14	开元街道	华新社区	一塑宿舍		
15	开元街道	东北社区	气象局宿舍		



序号	街道	社区	小区名称	合同包	竣工日期
16	开元街道	东北社区	医药研究所宿舍		
17	开元街道	东北社区	信托宿舍		
18	开元街道	东北社区	医高专宿舍		
19	开元街道	东北社区	二院宿舍		
20	开元街道	东北社区	钟楼公寓		
21	开元街道	东北社区	军分区宿舍		
22	海滨街道	东鲁社区	建委宿舍	泉州市鲤城区 2023 年度老旧小区改造配套设施建设项目二(海滨街道)小区清单	2023. 11. 02
23			工会小区		
24	海滨街道	海清社区	庄府巷 27 号 1. 2. 3. 4 幢		
25			庄府巷 27 号宾馆宿舍 1. 2 幢		
26	濠沟境 35 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢				
27	海滨街道		濠沟境 28 号 1 幢、2 幢、3 幢		
28	开元街道	双塔社区	农机宿舍	泉州市鲤城区 2023 年度老旧小区改造配套设施建设项目三部分小区清单(属地开元街道)	2023. 11. 03
29	开元街道	华新社区	河岭巷 18 号		
30	开元街道	东北社区	东街大楼		
31	开元街道		中山北路东 A		
32	开元街道		商住楼		
33	开元街道	红梅社区	崇福路 89 号造纸厂宿舍		
34	开元街道		崇福路 57 号银海公寓		
35	鲤中街道	东门社区	糖烟酒宿舍	泉州市鲤城区 2023	2023. 11. 10
36	鲤中街道	东门社区	华鑫楼		





序号	街道	社区	小区名称	合同包	竣工日期
37	鲤中街道	东华社区	旧三中宿舍楼	年度老旧小区改造配套设施建设项目四、五、六小区清单(属地鲤中街道)	
38	鲤中街道	东华社区	南俊路 H1H2		
39	鲤中街道	东华社区	承天寺宿舍楼		
40	鲤中街道	东华社区	区委宿舍		
41	鲤中街道	和平社区	公房(新府口 50 号 )		
42	鲤中街道	和平社区	宾馆宿舍(敷仁巷 23 号)		
43	鲤中街道	和平社区	商住楼		
44	鲤中街道	升平社区	新门后街半导体宿舍		
45	鲤中街道	升文社区	甘棠巷粮食局宿舍		
46	鲤中街道	通政社区	环卫宿舍		
47	鲤中街道	新峰社区	许厝埕 10-1 号		
48	鲤中街道	清正社区	中行宿舍		
49	鲤中街道	清正社区	针织厂宿舍		
50	鲤中街道	清正社区	龙宫医药站宿舍		
51	鲤中街道	清正社区	二轻宿舍		
52	鲤中街道	清正社区	税务局宿舍/ 部队宿舍		
53	鲤中街道	清正社区	石油宿舍		
54	鲤中街道	清正社区	计量所宿舍		
55	鲤中街道	清正社区	登仙桥建委宿舍		
56	鲤中街道	百源社区	糖烟酒宿舍(温陵北路 51-1 号)		
57	鲤中街道	百源社区	外贸宿舍(礼让巷 26-1 号)		
58	鲤中街道	百源社区	百货站宿舍(礼让巷 41 号)		
59	鲤中街道	百源社区	粮食局宿舍(龙宫巷 15 号)		
60	鲤中街道	百源社区	四建宿舍(龙宫巷 15-1 号)		
61	鲤中街道	百源社区	百源新村 1 幢(田仔乾 7-2 号)		
62	鲤中街道	百源社区	工行宿舍(礼让巷 62 号)		
63	鲤中街道	百源社区	田仔乾 16 号		



序号	街道	社区	小区名称	合同包	竣工日期
64	鲤中街道	清华社区	清华楼		
65	鲤中街道	清华社区	金帝住宅楼		
66	鲤中街道	清华社区	零号楼		
67	鲤中街道	清华社区	百源新村 13 号楼宿舍		
68	鲤中街道	清华社区	侨办宿舍		
69	鲤中街道	清华社区	宜春新村 6、7 栋		
70	鲤中街道	清华社区	高级住宅楼 6、7、8 号(后城 103-227)		
71	鲤中街道	清华社区	观音巷一号区委宿舍		
72	鲤中街道	清华社区	百源新村 2-8 栋		
73	鲤中街道	清华社区	小菜巷 36 号人武部宿舍		

②根据上表信息，丰泽区和鲤城区老旧小区改造项目截止绩效评价日止，均已经完工，完工率为 100%。

③通过材料分析以及现场调研可知，本次老旧小区涉及的改造类型主要为基础类改造和完善类改造，鲤城区老旧小区改造均按照原始设计图进行改造，无增项内容，基础类和完善类改造完成 100%；丰泽区老旧小区改造过程中，改造内容多次进行调整，其中太平洋花园小区，因沟通不顺畅，临时改变主意，不同意改造，故该小区改造未完成，故基础类改造和完善类改造比例均为 98.90%。

## （2）住房租赁保障项目完成情况

住房租赁保障项目完成情况指标，满分 6 分，扣 0.17 分，得分 5.83 分。

2023 年，鲤城区住房租赁补贴实际完成 38 户，丰泽区住房租赁补贴实际完成 7 户，住房租赁补贴户数完成 180%；新建保障性租赁住房开工套数为 3013 套，保障性租赁住房开工率为



100%，截止 2023 年 5 月底，大部分均按照施工进度计划进行施工，但鲤城区项目新能源及物联网产业园处于停工状态，施工进度滞后严重，故保障性租赁住房开工项目工程进度完成率 91.67%，进度情况如下：



表 12 2023 年泉州市保障性租赁住房项目建设进度情况

序号	区域	项目名称	建设单位	建设规模(套)	补助金额合计	开工时间	项目进度情况(截止 24 年 5 月份)
1	鲤城区	新塘安置区 5#6#	泉州江南城市建设集团有限公司	178	185.13	2023.11	目前已经完成基础及地下室加固工作,现正在进行 5 号楼一层和 6 号楼二层梁板结构钢筋安装。
2	鲤城区	后坑安置区 10#	泉州江南城市建设集团有限公司	90	93.61	2023.08	目前,已经完成地下室施工,现正在进行主体结构 4 层施工。
3	鲤城区	海天科创园	海天(泉州)发展有限公司	190	197.60	2023.09	目前已完成打桩施工,因桩基检测异常,桩基修改审图及补桩,以及继续桩基检测,装配式建筑专家会审。
4	鲤城区	新能源及物联网产业园	福建众益太阳能科技有限公司	200	208.00	2023.09	完成场地平整,目前停工状态
5	鲤城区	金泰花园二期 8 号楼保租房项目	泉州鲤城房地产有限公司	280	291.18	2023.09	目前,本项目已取得建筑工程施工许可证等前期手续,8#楼 8 层梁板模板安装施工。
6	丰泽区	泉州数字经济产业园(泉州软件园)	丰泽城市建设集团有限公司	348	361.92	2024.03	北区抗浮锚杆施工中,南区地下室基础人工配合机械岩石开挖。
7	丰泽区	泉州数字经济产业园(A、B、C)	丰泽城市其收集团有限公司	621	645.85	A 区: 2022.09 B 区: 2023.03 C 区: 2023.06	A 区: 室外幕墙收尾,室内收尾及电梯安装中; B 区: 主体结构验收室内墙体及室外幕墙施工中; C 区: 主体结构验收室内墙体砌筑施



序号	区域	项目名称	建设单位	建设规模(套)	补助金额合计	开工时间	项目进度情况（截止 24 年 5 月份）
							工中。
8	洛江区	泉州协创艺品有限公司宿舍楼	泉州协创艺品有限公司	240	249.61	2021.01	项目已封顶，正在进行内部装修
9	洛江区	泉州南洋艺品有限公司 1#宿舍楼	泉州南洋艺品有限公司	120	124.80	2023.03	项目已封顶，正进行外墙面贴砖
10	洛江区	洛江区台湾优良食品观光产业园保租房项目	福建味百华食品有限公司	105	109.20	2022.07	项目已封顶，正进行外围地面硬化平整
11	开发区	泉州亿恒智能设备科技有限公司宿舍楼	泉州亿恒智能设备科技有限公司	204	212.16	2023.08	宿舍楼 1-13 层上部主体结构施工
12	晋江	晋江市安踏一体化产业园公寓保租房改造项目（一期）	福建安踏物流信息科技有限公司	437	562.94	2023.09	已完成二楼、五楼旧墙面粉刷及天花造型布置、整体地面瓷砖铺贴



### （3）棚改安置房建设完成率

经核查，2023 年鲤城区完成 167 套安置房的建设工作，棚户区改造工作完成计划目标内容。棚户区改造完成率 100%，指标分值 2 分，得分 2 分。

## 2. 产出质量

### （1）老旧小区验收质量

鲤城区老旧小区改造工程已全部完成竣工验收，通过相关验收材料分析以及现场调研可知，已完工未验收的项目，严格按照前期设计进行改造，验收合格率为 100%；截至评价日，丰泽区老旧小区改造只验收了一个标段，验收合格率为 100%，因此，针对已验收的项目，综合验收合格率为 100%，老旧小区验收质量合格，指标分值 4 分，得分 4 分。

### （2）保障性租赁住房户型设计合理性

《泉州市住房和城乡建设局等 5 部门关于印发〈泉州市保障性租赁住房建设与管理规定〉的通知》（泉建规〔2022〕4 号）内容规定，保租房以小型、适用、满足基本居住需求为原则，严格控制套型面积。规定户型设计主要以 30-45 平方米的一房型为主，适当配置 45-70 平方米二房型和 90 平方米以内的三房型，其中 90 平方米以内的三房户型配比不高于 20%。鲤城区“后坑安置区 10#”项目的户型设计为“四至十五层，每层共 7 套，户型均分别为 40、55、80、80、90、110、110 平方米，其中 70-90 平方米的户型超出 20%比例，110 平方米的户型超出规定的标准，户型设计不符合小型、适用、满足基本居住需求的原则”，保障性租赁住房面向的是符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困



难群体，限定租赁用途、户型面积和租金标准的住房，因此，出于保障的性质不应该配建那么大的面积，只有面积相对比较适用，才能够起到保障的作用。指标分值 6 分，扣 1 分，得分 5 分。

表 13 2023 年泉州市保障性租赁住房项目户型标准合理情况表

序号	区域	项目名称	建设单位	户型设计标准
1	鲤城区	新塘安置区 5#6#	泉州江南城市建设集团有限公司	符合
2	鲤城区	后坑安置区 10#	泉州江南城市建设集团有限公司	不符合
3	鲤城区	海天科创园	海天(泉州)发展有限公司	符合
4	鲤城区	新能源及物联网产业园	福建众益太阳能科技有限公司	符合
5	鲤城区	金泰花园二期 8 号楼保租房项目	泉州鲤城房地产有限公司	符合
6	丰泽区	泉州数字经济产业园(泉州软件园)	丰泽城市建设集团有限公司	符合
7	丰泽区	泉州数字经济产业园(A、B、C)	丰泽城市其收集团有限公司	符合
8	洛江区	泉州协创艺品有限公司宿舍楼	泉州协创艺品有限公司	符合
9	洛江区	泉州南洋艺品有限公司 1#宿舍楼	泉州南洋艺品有限公司	符合
10	洛江区	洛江区台湾优良食品观光产业园保租房项目	福建味百华食品有限公司	符合
11	开发区	泉州亿恒智能设备科技有限公司宿舍楼	泉州亿恒智能设备科技有限公司	符合
12	晋江	晋江市安踏一体化产业园公寓保租房改造项目(一期)	福建安踏物流信息科技有限公司	符合

### (3) 保障性住房租金补贴发放准确率

评价组通过抽查核验丰泽区 7 户以及鲤城区 38 户住房补贴资金发放情况，通过核查被补贴人员的房屋租赁合同，房屋租赁备案证明、婚姻情况、家庭成员，收入情况，资产证明等，结合





补贴协议进行匹配，发现住房租赁补贴资金发放准确率为 100%，指标分值 2 分，得分 2 分。

#### （4）棚户区改造资金发放合规率

2023 年城镇保障性安居工程中央和省级补助资金分配表(棚户区改造)资金共 58 万元，通过查询相关资金凭证可知，全部用于锦美安置小区(1、2、3、8#)二期作为建设资金投入，因此资金发放合规率为 100%，指标分值 2 分，得分 2 分。

### 3. 产出时效

#### （1）保障性安居工程项目开工及时率

##### ①保障性住房租金补贴资金发放及时率

根据补贴对象的资金申请材料、补助标准，申请时间段、财政资金拨付凭证等材料可知，保障性住房租金补贴资金 2023 年共补助 45 人，名单公示后统一发放，保障性住房租金补贴资金发放及时率为 100%。

##### ②老旧小区改造开工及时率

表 14 2023 年丰泽区老旧小区改造开工情况表

序号	县（市、区）	小区名称	合同包	计划开工时间	开工日期
1	丰泽区	中远名城	丰泽街道一标段	2023. 6. 30	2023. 6. 30
2	丰泽区	碧水湾			
3	丰泽区	世纪巨星			
4	丰泽区	兴淮花苑	丰泽街道二标段	2023. 7. 1	2023. 7. 5
5	丰泽区	明鑫花苑			
6	丰泽区	东方银座			
7	丰泽区	明鑫中心			
8	丰泽区	丰盛假日城堡	丰泽街道三标段	2023. 7. 1	2023. 7. 3
9	丰泽区	宝洲花园 ABDE 区	泉秀街道一、二标	2023. 7. 1	2023. 7. 18/ 2023. 7. 3





序号	县（市、区）	小区名称	合同包	计划开工时间	开工日期
			段		
10	丰泽区	瑞祥西苑	东湖街道一标段	2023. 7. 1	2023. 7. 5
11	丰泽区	太平洋花园			
12	丰泽区	元泰汽车城			
13	丰泽区	东苑商厦			
14	丰泽区	金领家园			
15	丰泽区	柑舍头综合楼	东湖街道二标段	2023. 7. 1	2023. 7. 5
16	丰泽区	福龙山庄			
17	丰泽区	中升花苑			
18	丰泽区	湖心苑	东湖街道三标段	2023. 7. 1	2023. 7. 19

丰泽区老旧小区计划开工时间为 2023 年 7 月 1 日，根据监理开工令日期可知，丰泽区老旧小区改造计划开工日期均为 7 月初，实际开工时间均在合理范围内，均未超过 1 个月，故丰泽区老旧小区改造开工及时率为 100%。

表 15 2023 年鲤城区老旧小区改造开工情况表

序号	县（市、区）	小区名称	合同包	计划开工时间	开工日期
1	鲤中街道	万厝埕公寓	泉州市鲤城区 2023 年度老旧小区改造配套基础设施建设项目一	2023. 05. 10	2023. 05. 11
2	鲤中街道	外贸宿舍			
3	鲤中街道	五建宿舍			
4	鲤中街道	针织厂宿舍			
5	鲤中街道	五交宿舍			
6	鲤中街道	抽纱宿舍			
7	鲤中街道	华友宿舍			
8	鲤中街道	华联宿舍			
9	鲤中街道	农业局宿舍楼			
10	鲤中街道	五交化宿舍			
11	临江街道	广益新村二期			
12	开元街道	轻机厂宿舍			



序号	县(市、区)	小区名称	合同包	计划开工时间	开工日期
13	开元街道	西隅公寓			
14	开元街道	一塑宿舍			
15	开元街道	气象局宿舍			
16	开元街道	医药研究所宿舍			
17	开元街道	信托宿舍			
18	开元街道	医高专宿舍			
19	开元街道	二院宿舍			
20	开元街道	钟楼公寓			
21	开元街道	军分区宿舍			
22	海滨街道	建委宿舍	泉州市鲤城区 2023 年度老旧小区改造配套基础设施建设 项目二 (海滨街道) 小区清单	2023. 07. 31	2023. 08. 01
23		工会小区			
24	海滨街道	庄府巷 27 号 1. 2. 3. 4 幢			
25		庄府巷 27 号宾馆宿舍 1. 2 幢			
26	海滨街道	濠沟境 35 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢			
27		濠沟境 28 号 1 幢、2 幢、3 幢			
28	开元街道	农机宿舍	泉州市鲤城区 2023 年度老旧小区改造配套基础设施建设 项目三部分小区清单(属地开元街道)	2023. 07. 20	2023. 07. 20
29	开元街道	河岭巷 18 号			
30	开元街道	东街大楼			
31	开元街道	中山北路东 A			
32	开元街道	商住楼			
33	开元街道	崇福路 89 号造纸厂宿舍			
34	开元街道	崇福路 57 号银海公寓			
35	鲤中街道	糖烟酒宿舍	泉州市鲤城区 2023 年度老旧小区改造配套基础设施建设 项目四、	2023. 07. 17	2023. 07. 11
36	鲤中街道	华鑫楼			
37	鲤中街道	旧三中宿舍楼			
38	鲤中街道	南俊路 H1H2			
39	鲤中街道	承天寺宿舍楼			
40	鲤中街道	区委宿舍			



序号	县(市、区)	小区名称	合同包	计划开工时间	开工日期
41	鲤中街道	公房(新府口 50 号 )	五、六小区清单 (属地鲤中街道)		
42	鲤中街道	宾馆宿舍(敷仁巷 23 号)			
43	鲤中街道	商住楼			
44	鲤中街道	新门后街半导体宿舍			
45	鲤中街道	甘棠巷粮食局宿舍			
46	鲤中街道	环卫宿舍			
47	鲤中街道	许厝埕 10-1 号			
48	鲤中街道	中行宿舍			
49	鲤中街道	针织厂宿舍			
50	鲤中街道	龙宫医药站宿舍			
51	鲤中街道	二轻宿舍			
52	鲤中街道	税务局宿舍/ 部队宿舍			
53	鲤中街道	石油宿舍			
54	鲤中街道	计量所宿舍			
55	鲤中街道	登仙桥建委宿舍			
56	鲤中街道	糖烟酒宿舍(温陵北路 51-1 号)			
57	鲤中街道	外贸宿舍(礼让巷 26-1 号)			
58	鲤中街道	百货站宿舍(礼让巷 41 号)			
59	鲤中街道	粮食局宿舍(龙宫巷 15 号)			
60	鲤中街道	四建宿舍(龙宫巷 15-1 号)			
61	鲤中街道	百源新村 1 幢(田仔乾 7-2 号)			
62	鲤中街道	工行宿舍(礼让巷 62 号)			
63	鲤中街道	田仔乾 16 号			
64	鲤中街道	清华楼			
65	鲤中街道	金帝住宅楼			
66	鲤中街道	零号楼			
67	鲤中街道	百源新村 13 号楼宿舍			
68	鲤中街道	侨办宿舍			



序号	县(市、区)	小区名称	合同包	计划开工时间	开工日期
69	鲤中街道	宜春新村 6、7 栋			
70	鲤中街道	高级住宅楼 6、7、8 号(后城 103-227)			
71	鲤中街道	观音巷一号区委宿舍			
72	鲤中街道	百源新村 2-8 栋			
73	鲤中街道	小菜巷 36 号人武部宿舍			

根据监理开工令日期可知,鲤城区老旧小区计划开工时间基本与计划一致,故鲤城区老旧小区改造开工及时率为 100%。

### ③保障性租赁住房开工及时率

《泉州市保障性安居工程协调小组关于 2022 年度全市保障性安居工程建设进展情况的通报》(泉保障房〔2023〕1 号)要求,各地要采取有效措施,积极推进项目开工建设,确保在 9 月底前开工,加快形成有效供给,由以下表格可知,2023 年泉州市保障性租赁住房项目共 12 个,其中仅鲤城区新塘安置区 5#6#项目未及时开工,故保障性租赁住房开工及时率为 91.67%。

表 14 2023 年泉州市保障性租赁住房项目开工情况

序号	区域	项目名称	建设单位	开工时间
1	鲤城区	新塘安置区 5#6#	泉州江南城市建设集团有限公司	2023. 11
2	鲤城区	后坑安置区 10#	泉州江南城市建设集团有限公司	2023. 08
3	鲤城区	海天科创园	海天(泉州)发展有限公司	2023. 09
4	鲤城区	新能源及物联网产业园	福建众益太阳能科技有限公司	2023. 09



序号	区域	项目名称	建设单位	开工时间
5	鲤城区	金泰花园二期 8 号楼保租房项目	泉州鲤城房地产有限公司	2023. 09
6	丰泽区	泉州数字经济产业园(泉州软件园)	丰泽城市建设集团有限公司	2024. 03
7	丰泽区	泉州数字经济产业园 (A、B、C)	丰泽城市其收集团有限公司	A 区: 2022. 09 B 区: 2023. 03 C 区: 2023. 06
8	洛江区	泉州协创艺品有限公司宿舍楼	泉州协创艺品有限公司	2021. 01
9	洛江区	泉州南洋艺品有限公司 1#宿舍楼	泉州南洋艺品有限公司	2023. 03
10	洛江区	洛江区台湾优良食品观光产业园保租房项目	福建味百华食品有限公司	2022. 07
11	开发区	泉州亿恒智能设备科技有限公司宿舍楼	泉州亿恒智能设备科技有限公司	2023. 08
12	晋江	晋江市安踏一体化产业园公寓保租房改造项目 (一期)	福建安踏物流信息科技有限公司	2023. 09

综上所述，保障性安居工程项目开工及时率指标满分 6 分，扣 0.17 分，得分 5.83 分。

## （2）老旧小区改造、棚改项目验收及时率

表10 丰泽区老旧小区项目竣工情况

序号	合同包	计划竣工日期	竣工日期
1	丰泽街道一标段	2023. 9. 28	2023. 12. 31
2	丰泽街道二标段	2023. 9. 28	2023. 12. 29
3	丰泽街道三标段	2023. 9. 28	2023. 12. 29
4	泉秀街道一标段	2023. 9. 28	2023. 12. 28
5	泉秀街道二标段	2023. 9. 28	2023. 9. 30
6	东湖街道一标段	2023. 9. 28	2023. 9. 27
7	东湖街道二标段	2023. 9. 28	2023. 12. 28

序号	合同包	计划竣工日期	竣工日期
8	东湖街道三标段	2023. 9. 28	2023. 11. 10

表 11 鲤城区老旧小区项目竣工情况

序号	合同包	计划竣工日期	竣工日期
1	泉州市鲤城区 2023 年度老旧小区改造配套基础设施建设项目一	2023. 11. 9	2023. 10. 31
2	泉州市鲤城区 2023 年度老旧小区改造配套基础设施建设项目二(海滨街道)小区清单	2023. 10. 14	2023. 11. 02
3	泉州市鲤城区 2023 年度老旧小区改造配套基础设施建设项目三部分小区清单(属地开元街道)	2023. 10. 13	2023. 11. 03
4	泉州市鲤城区 2023 年度老旧小区改造配套基础设施建设项目四、五、六小区清单(属地鲤中街道)	2023. 10. 25	2023. 11. 10

通过查阅鲤城区和丰泽区关于老旧小区改造的项目建设资料、验收材料，发现鲤城区老旧小区改造项目涉及 73 个小区，2023 年底已全部完成竣工验收，根据项目工期、开工时间和竣工验收时间可知，鲤城区老旧小区验收基本处在 11 月初，实际竣工验收时间均在合理范围内，未超出 1 个月，故竣工验收及时率为 100%；丰泽区老旧小区改造项目涉及 18 个小区，2023 年底已全部完成竣工验收，根据项目工期、开工时间和竣工验收时间可知，17 个小区竣工验收超出计划工期 2 个月多，据现场调研了解，丰泽区老旧小区改造体量较大，改造推进难度较大，验收时间存在一定延迟，本中心在考评中予以酌情考虑，按实际小区改造数量进行扣分，丰泽老旧小区故本中心认为该项指标可以酌情扣 0.17 分。

2023 年泉州市鲤城区棚户区改造项目计划在 2024 年 3 月竣工验收，通过鲤城区住建局提供的竣工验收材料可知，该项目验收时间为 2023 年 10 月 24 日，棚改项目验收及时率为 100%。





故老旧小区改造、棚改项目验收及时率指标满分 6 分，扣 0.17 分，得分 5.83 分。

#### （四）项目效益情况

主要从社会效益、可持续影响、满意度三个方面评价项目效益情况。该部分分值 20 分，评价得分 15.21 分。

##### 1. 社会效益

###### （1）老旧小区改造整体效益

通过实施老旧小区改造项目，更新小区内基础设施、公共服务设施，绿化小区环境，配备垃圾分类点，规范停车位，建设电动自行车充电设施，改善居住环境“脏、乱、差”的现实问题。根据问卷调查统计结果（收集有效问卷 182 份），69.23%的居民表示“显著”改善居住环境；65.93%的居民表示“显著”提升了小区的环境整洁度；67.03%的居民认为“显著”提升了居民生活便利性。老旧小区改造整体效益指标满分 6 分，得分 6 分。

###### （2）居民参与

《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）认为城镇老旧小区改造要与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设有机结合，建立和完善党建引领城市基层治理机制，充分发挥社区党组织的领导作用，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造，才能够更好、更快地推进项目建设和后期管理。2023 年丰泽区成立党组织的小区数量为 0 个，鲤城区成立党组织的小区占年度计划改造小区数量为 1 个，2023 年老旧小区改造项目成立党组织的小区占年度计划改





造小区比例为 10.99%；丰泽区选举业主委员会的小区数量为 11 个，鲤城区选举业主委员会的小区数量为 8 个，2023 年老旧小区改造项目选举业主委员会的小区占年度计划改造小区比例为 20.88%，均未达到 60%，故不得分；丰泽区和鲤城区的老旧小区中，2023 年度泉州市住建局受理鲤城区、丰泽区住宅专项维修资金申请 217 笔，拨付金额 1340 万元，群众自行出资承担 154 万元。根据评分规则，居民参与指标满分 4 分，扣 3 分，得分 1 分。

### （3）安全文明施工

2023 年老旧小区改造项目、保障性租赁住房项目和棚户区改造项目在施工过程中，未发生重大安全事故，该项指标满分 2 分，得 2 分。

## 2. 可持续效益

鲤城区高度重视老旧小区改造后的长效管理，要求每个街道要先选取 1-2 个居民改造热情高、积极配合街道、社区工作的老旧小区作为示范点，加大投入力度，提升小区品质。同时，街道、社区要加强基层党建引领，推进建立小区党组织，由党支部牵头筹建业委会，成立或引进物业服务企业，切实带动促进小区规范化长效化管理，巩固老旧小区改造成果。鲤城区老旧小区改造项目涉及 73 个小区，其中项目竣工验收后的小区管理模式：部队自管小区 1 个，单位自管小区 9 个、物业管理小区 3 个、社区代管小区 58 个和业委会自管小区 2 个；项目竣工验收后，建设单位与各街道签署相关改造设施移交协议，相关维护责任，形成长效管护机制。



丰泽区老旧小区改造项目涉及 18 个小区，其中项目竣工验收后的小区管理模式：单位自管小区 4 个、物业管理小区 13 个和业委会自管小区 1 个；丰泽区老旧小区改造项目暂未完成竣工验收，后续管护暂时无法了解，但通过沟通发现，在后续管护这一方面，居民出资意愿较低，将由相关社区代管，无其他运营维护主体，无后续管护机制。

故长效管护机制指标满分 4 分，扣 0.79 分，得分 3.21 分。

### 3. 满意度

本次满意度调查对象主要是老旧小区改造、棚户区改造的受益居民。根据问卷调查统计结果（有效问卷 182 份），老旧小区改造受益居民整体满意度为 85%，指标分值 4 分，得分 3 分。

## 五、主要问题及建议

### （一）主要问题

#### 1. 部分保障性租赁住房申报材料与实际建设情况不符、部分建设户型面积不符合规定

洛江区“泉州南洋艺品有限公司 1#宿舍楼”项目，实施方案户型设计与实际建设有误差；鲤城区“后坑安置区 10#”实施方案户型面积为 60 平方米以下，实际建设户型面积存在 80、90、110 平方米，与实施方案上报内容不符，户型设计不符合小型、适用、满足基本居住需求的原则。

#### 2. 鲤城区保障性租赁住房“新能源及物联网产业园”项目建设单位临近破产，项目终止，财政资金闲置

鲤城区保障性租赁住房“新能源及物联网产业园”项目前期



虽然已经完成场地平整工作，但由于福建众益太阳能科技有限公司经营不善，项目后续资金无法到位，截至评价日，建设停滞，财政资金闲置。鲤城正采取筹集项目进行调整，但方案还未确定。

### 3. 丰泽区老旧小区改造竣工验收不及时

2023 年底已全部完成竣工验收，根据项目工期、开工时间和竣工验收时间可知，17 个小区竣工验收超出计划工期 2 个月多。

### 4. 绩效目标设置问题

晋江市、开发区部分指标值设置不便于用数据进行衡量评价；开发区绩效目标设置数量偏少；鲤城区、洛江区、丰泽区关于保障性租赁住房的部分绩效目标指标值的设置偏向于项目完成阶段而非过程。

### 5. 预算执行率较低

2023 年保障性安居工程到位资金 6484 万元，各县（市、区）实际支出 5320.29 万元，预算执行率 79.19%，当年度预算执行率较低。

### 6. 部分县（市、区）对项目实施过程的管控监督，尤其是实地考察，佐证材料不足

部分县（市、区）住建局作为主管单位，未严格履行监督管理职责，对区域内项目开展监督检查工作，或无法提供相关监管行动佐证材料，如洛江区住建局、丰泽区住建局（保障性租赁住房）和鲤城住建局（保障性租赁住房）。

### 7. 老旧小区改造资金来源单一

丰泽区和鲤城区的老旧小区改造清单中，仅鲤城区联成花苑



小区为老旧小区改造进行出资，居民出资小区覆盖率为 1.10%，其余均依赖财政资金的投入，资金来源单一。

## 8. 老旧小区建后管护问题

丰泽区老旧小区改造项目涉及 18 个小区，丰泽区老旧小区改造项目暂未完成竣工验收，改造设施移交、后续管护问题暂时无法了解，但通过沟通发现，在后续管护这一方面，居民出资意愿较低，将由相关社区代管，无其他运营维护主体，无后续管护机制。

### （二）有关建议

#### 1. 严审项目认定资格

项目前期，所在地县级住建部门会同本级发改、财政、资源规划等部门，应当对保障性租赁住房项目建设单位申请项目的建设方案进行详细审核，结合项目提交的所有材料，包含且不限于项目改造平面图、立面图、剖面图和消防、供水、电路、燃气分布图等必要设计详图等；项目施工过程中，对实物建设情况进行监督，发现问题应当及时要求相关单位进行整改，若规定期限内未整改，可适当收回资金预算。

#### 2. 按照符合房型面积标准的套数进行拨付，核减补助资金

保障性租赁住房的定位是解决新市民、青年人等群体的住房困难，综合考虑其家庭结构、租金承受能力等诸多因素，户型面积太大，后期有可能超出承租人或购买人的支付能力，有可能形成新的闲置房屋，因此，可针对该项目原始申报套数中符合房型面积标准的套数进行补助，多余资金可用于新保租房的筹集，补足原有的计划套数。



### 3. 加强各相关单位项目实施过程资金来源可行性的监督管理，及时采取措施并整改

建议各县（市、区）住建局在项目申报时对项目建设单位的资金到位可行性进行评估，确保资金能及时到位，保障项目顺利实施；建议市住建局在各县（市、区）住建局申报项目后进行实地考察，确定项目实施可行性，并在项目实施过程中定期、不定期监督检查项目实施进度，针对无法实施的项目，给予通报考核并收回相应资金，确定财政资金不闲置，发挥最大效益。

### 4. 加强工程督促与计划调整意识

建议丰泽区和鲤城区住建局针对已完工项目紧抓时间进行工程验收，确保工程质量合格，同时进行工程结算，确保项目快速落地完成，并依据结算价支付相关工程款至施工方，进一步提升政府公信力。针对应当完工而未及时完工项目，分析其原因，尽快调整，并且要求施工单位在保证质量的情况下加快施工进度，尽快完成竣工验收报告。

### 5. 针对实施周期较长的项目，绩效指标按阶段性预期完成情况进行设置

保障性租赁住房的建设周期大部分为 3-5 年，而项目绩效目标按资金年度进行设置，故项目前期绩效指标应当更着重于项目过程，如开工情况、项目建设进度情况、质量监管问题等等。

### 6. 加快项目进度，同时加快资金支付进度，提高年度项目资金预算执行率

建议部分县（市、区）依据项目实施进度统筹安排资金支付，针对已达付款条件的，及时拨付资金，确保项目顺利实施，保障





施工方合法权益。建议市财政局、市住建局定期调度各县（市、区）支付进度，针对支付进度缓慢的，深入了解原因，并督促当地住建局、财政局加快项目进度，进而加快资金支付进度，确保资金合理使用，提升财政资金使用效益。

## **7. 严格落实住建部门的监管职责**

建议市住建局，各县（市、区）住建局进一步加强对各项目实施过程的管控监督，并在项目验收过程中进行实地指导，确保项目质量符合要求，并留存佐证材料，如在项目实地监督管理过程中发现问题形成的整改通知，可要求建设单位针对通知整改反馈，加快整改落实，形成闭环。

## **8. 充分发挥财政资金的引导带动作用**

虽然本项目老旧小区改造过程中居民有参与出资，但比例还是较小，各相关单位应当加大推进力度，用好财政资金撬动社会资本，进而发挥财政的带头引领作用，针对老旧小区后期管养维护环节，按照“谁受益，谁出资”的原则，推动居民自筹，实现民生工程的更好发展。

## **9. 加强后续管理，明确发展规划**

建议市住建局会同相关部门督促丰泽区老旧小区改造后续管理机制落地执行，确保老旧小区效益持续让居民受益，提升居民幸福感；建议丰泽区住建局采取相关措施推动后期验收合格的老旧小区与小区物业公司签署相关改造设施移交协议，明确物业公司后续维护责任。

## **10. 加强资金分类管理，项目资金科目详细**

通过收集和查询老旧小区改造项目的有关资金手续、流程、



凭证以及用途时发现，部分建设单位不太清楚项目资金具体情况，经查阅资金有关支付凭证以及现场调研了解，得到的反馈是“老旧小区专项资金”专项资金额度相较于整个项目工程来说较小，无法具体将这个补助金额从几百万工程投资里面剥离开来，现场查看也无法具体涉及到用在哪一部分，因此，作为配套资金，经常是与项目进度款统一发放，未设置专门的科目对该补助资金进行核算与记录，单位在进行工程进度款使用与支出时，建议财务人员根据资金补助来源建立明细账目，明确该款项的具体来源与构成，分笔分项进行资金凭证记录与留存。

## 六、附件

附件 1 泉州市住房和城乡建设局保障性安居工程项目绩效评价指标体系评分表

附件 2 2023 年保障性安居工程-老旧小区改造工程满意度调查问卷及结果反馈

附件 3 泉州市住房和城乡建设局保障性安居工程项目调研图片





附件1

泉州市住房和城乡建设局保障性安居工程项目绩效评价指标体系评分表

序号	一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
1	决策 (15分)	项目立项 (6分)	立项依据充分性	3	考察保障性安居工程项目立项是否符合国家、自治区相关规划，是否与项目单位职责相符等，用以反映和考核项目立项依据情况。	①项目立项符合国家相关政策要求，1分； ②项目立项符合泉州市相关政策要求、发展规划，1分； ③项目立项符合部门职责范围，属于部门履职所需，1分； 针对上述3项标准，符合则得满分，否则不得分。	3
2			立项程序规范性	3	考察保障性安居工程项目申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核项目的规范情况。	①泉州市住建局、各县（市、区）住建局项目立项之前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，2分； ②项目相关立项材料、审批文件完备，符合相关要求，1分； 针对上述2项标准，符合则得分，否则不得分。	3
3		绩效目标 (4分)	绩效目标合理性	2	考察保障性安居工程项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际，用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。	①项目具有绩效目标，且与实际工作内容相关联，1分； ②项目绩效目标设置准确、全面、合理，1分； 针对上述2项标准，符合则得满分；否则存在1项问题扣0.5分，扣完为止。	2
4			绩效指标明确性	2	考察保障性安居工程项目依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等，用以反映和考核项目绩效目标的明确、细化情况。	①绩效目标细化分解为具体的绩效指标，且清晰、可衡量，1分； ②绩效指标与项目目标任务数或计划数相对应，1分； 针对上述2项标准，符合则得满分；否则存在1项问题扣0.5分，扣完为止。	1



序号	一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
5		资金投入 (5分)	预算编制科学性	3	考察保障性安居工程项目预算编制是否经过科学论证、有明确标准,资金额度与年度目标是否相适应,用以反映和考核项目预算编制的科学性、合理性情况。	①预算编制经过科学论证,与项目内容相匹配,1分; ②预算额度测算依据充分,1分; ③确定的项目投资额或资金量与项目工作任务相匹配,1分; 针对上述3项标准,符合则得满分;否则存在1项问题扣0.5分,扣完为止。	3
6			资金分配合理性	2	考察保障性安居工程项目预算资金分配是否有测算依据,与补助单位或地方实际是否相适应,用以反映和考核项目预算资金分配的科学性、合理性情况。	①预算资金分配依据充分,1分; ②资金分配额度合理,与项目单位或地方实际相适应,1分。 针对上述2项标准,符合则得满分;否则存在1项问题扣0.5分,扣完为止。	2
7	过程 (25分)	资金管理 (9分)	资金到位率	2	考察实际到位资金与预算资金的比率,用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度。	资金到位率=(实际到位资金/预算资金)×100%;得分=资金到位率×2分。	2
8			预算执行率	3	考察预算资金是否按照计划执行,用以反映或考核项目预算执行情况。	预算执行率=(实际支出资金/实际到位资金)×100%; 得分=预算执行率×3分。	2.38
9			资金使用合规性	4	考察预算资金使用是否符合相关的财务管理制度规定,用以反映和考核项目资金的规范运行情况。	①资金支付有完整的审批程序和手续,2分; ②资金使用符合预算批复或合同规定的用途,1分; ③资金使用符合专项资金管理办法,1分; 针对上述评分标准①-③,符合则得满分;否则存在1项问题,扣0.5分,扣完为止;若存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况,若存在一笔资金出现所述情况,则不得分。	4



序号	一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
10		组织实施 (16分)	管理制度健全性	5	考察保障性安居工程项目实施单位的财务和业务管理制度是否健全,用以反映和考核财务和业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。	①项目单位具备健全的财务管理制度、内控制度、资金管理办法等,且制度或办法合法、合规、完整,2分; ②项目具有相应的实施方案,实施方案内容明确清晰,2分; ③项目具有相关领导小组,且职责分工明确,1分;针对以上3项标准,符合则得满分,否则存在1项问题扣0.5分,扣完为止。	5
11			制度执行有效性	6	考察保障性安居工程项目实施是否符合相关管理规定,用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。	①项目实施过程中会计核算合法、合规,财务凭证附件完整,符合财务管理制度要求,1分; ②项目实施过程中严格按照项目实施方案等执行,1分; ③老旧小区改造的采购程序规范,采购方式合规,1分; ④老旧小区改造相关施工合同条款内容完整,签订相关质量保证条款,1分; ⑤棚户区改造、住房租赁补贴资金发放审核流程规范,资料合规,1分; ⑥档案资料及时归档,且完备有效,1分; 针对上述6项标准,符合则得满分;否则,存在1项问题扣0.5分,扣完为止。	5
12			项目质量可控性	5	考察保障性安居工程项目实施是否采取相关质量管理措施,用以反映和考核项目质量管控情况。	①各项目是否引进监理机制,定期汇报项目进度情况以及问题反馈,监理资料完备,2分; ②项目实施过程中各县(市、区)主管单位严格履行监督管理职责,对区域内项目开展监督检查工作,3分; 针对上述2项标准,符合则得满分;否则存在1项问题扣1分,扣完为止。	4



序号	一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
13	产出 (40分)	产出数量 (14分)	老旧小区改造完成率	6	考察老旧小区改造工程的完成情况，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。	①老旧小区改造完成率=(实际改造老旧小区数量/计划改造老旧小区数量)×100%；得分=老旧小区改造完成率×2分； ②基础类改造项目完成率=(改造完成小区数量/91个小区)×100%，得分=基础类改造项目完成率×2分； ③完善类改造项目完成率=(改造完成小区数量/91个小区)×100%，得分=完善类改造项目完成率×2分。	5.96
14			住房租赁保障项目完成情况	6	考察住房租赁保障项目完成情况，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。	①住房租赁补贴户数完成率=(实际补贴户数/计划补贴户数)×100%； 得分=住房租赁补贴户数完成率×2分； ②保障性租赁住房开工率=(保障性租赁住房开工项目数量/计划开工数量)×100%； 得分=保障性租赁住房开工率×2分； ③保障性租赁住房开工项目工程进度完成率=(实际工程进度符合项目进度计划的项目数量/实际开工项目数量)×100%； 得分=保障性租赁住房开工项目工程进度完成率×2分。	5.83
15			棚改安置房建设完成率	2	考察棚户区改造项目完成情况，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。	棚户区改造任务完成率=(实际改造棚户区户数/计划改造棚户区户数)×100%； 得分=棚户区改造完成率×2分。	2

序号	一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
16		产出质量 (14分)	老旧小区工程验收质量	4	考察老旧小区工程验收合格情况，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。	老旧小区工程验收合格率=(验收合格老旧小区改造数量/已完工数量)×100%； 得分=老旧小区工程验收合格率×4分。	4
17			保障性租赁住房户型设计合理性	6	考察保障性租赁住房户型设计合理情况	符合《泉州市住房和城乡建设局等5部门关于印发〈泉州市保障性租赁住房建设与管理规定〉的通知》(泉建规〔2022〕4号)规定的，得满分，否则每发现一个问题按比例扣分。	5
18			保障性住房租金补贴发放准确率	2	考察保障性住房租金补贴发放准确率，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。	保障性住房租金补贴资金发放合规率=(发放合规资金额度/实际发放资金额度)×100%； 得分=保障性住房租金补贴资金发放准确率×2分。	2
19			棚户区改造资金发放合规率	2	考察棚户区改造验收合格情况，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。	棚户区改造资金发放合规率=(发放合格户数/已发放户数)×100%； 得分=棚户区改造资金发放合规率×2分。	2
20		产出时效 (12分)	保障性安居工程项目开工及时率	6	考察保障性安居工程项目开工及时性，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。	①保障性住房租金补贴资金发放及时情况： 保障性住房租金补贴资金发放及时率=(按时发放资金额度/实际发放资金额度)×100%； 得分=保障性住房租金补贴资金发放及时率×1分； ②老旧小区改造开工及时率=(按时开工小区数量/计划开工数量)×100%； 得分=老旧小区改造开工及时率×2分； ③保障性租赁住房开工及时率=(保障性租赁住房按时开工	5.83

序号	一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
						项目数量/计划开工数量)×100%; 得分=保障性租赁住房开工及时率×2分; ④棚户区改造开工及时率=(棚户区改造按时开工项目数量/计划开工数量)×100%; 得分=棚户区改造开工及时率×1分; 总得分=①+②+③+④。	
21			老旧小区改造、棚改项目验收及时率	6	老旧小区改造、棚改项目验收及时性,用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。	①老旧小区改造项目验收及时率=(按时验收小区数量/计划开工数量)×100%; 得分=老旧小区改造项目验收及时率×4分; ②棚户区改造项目验收及时率=(按时验收小区数量/计划开工数量)×100%; 得分=棚户区改造项目验收及时率×2分。	5.83
22	效益 (20分)	社会效益 (12分)	老旧小区改造整体效益	6	项目实施对社会发展所带来的直接或间接影响情况	①通过项目实施,改善人居生活环境的,得2分; ②通过项目实施,小区公共配套设施不断完善,满足群众生活需要的,得2分; ③通过项目实施,实现了雨污分流,提升绿化水平,有助于提升群众生态、环保意识的,得2分。	6
23			居民参与	4	考查财政资金的带动效应	成立党组织的小区占年度计划改造小区比例60%以上的,得1分,否则不得分; 选举业主委员会的小区占年度计划改造小区比例60%以上的得1分,否则不得分; 居民出资情况; 居民出资小区覆盖率=(居民出资小区数量/91)×100%; 得分=居民出资小区覆盖率×2分。	1



序号	一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分
24			安全文明施工	2	考察项目实施过程及投入使用后项目单位是否发生安全事故，用以反映和考核项目整体安全情况。	建设类项目在施工过程中以及投入使用后，未发生安全事故得满分，否则不得分。	2
25		可持续效益（4分）	长效管护机制	4	考察老旧小区改造项目实施的可持续性。	老旧小区改造后，有确定运营维护的相关主体的，移交给小区业委会或物业单位的情况： 运营维护管理覆盖率=（有进行移交的小区数量/91）×100%； 得分=运营维护管理覆盖率×4分。	3.21
26		满意度（4分）	老旧小区改造受益居民满意度	4	考察受益对象对保障性安居工程项目实施的满意程度，用以反映和考核项目的满意度。	满意度指标达到90%以上的，得4分；低于90%的，每低一个百分点扣0.2分，对于群众信访没有及时处置的，每一次扣1分，最多扣4分。	3
	合计			100			90.04

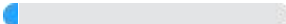
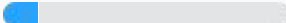
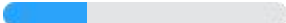
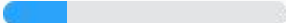
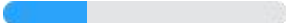




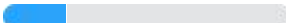
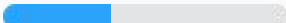
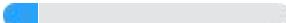
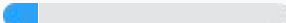
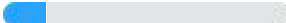
## 附件2

### 2023年保障性安居工程-老旧小区改造工程满意度调查问卷 及结果反馈

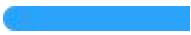




第 1 题 请问您家的人口数？ [单选题]

选项	小计	比例
1 人	10	 5.49%
2 人	22	 12.09%
3 人	54	 29.67%
4 人	42	 23.08%
5 人及以上	54	 29.67%
本题有效填写人次	182	

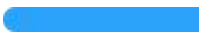




第 2 题 请问您认为小区改造前最大的问题是？ [单选题]

选项	小计	比例
整洁度低	40	 21.98%
住房环境差	70	 38.46%
房屋安全隐患	22	 12.09%
便利性低	22	 12.09%
其他	28	 15.38%
本题有效填写人次	182	

第 3 题 请问您认为小区改造工程是否提升了环境整洁度？ [单选题]

选项	小计	比例
显著提升	120	 65.93%
有所提升	36	 19.78%
一般提升	14	 7.69%
不太提升	7	 3.85%
未提升	5	 2.75%
本题有效填写人次	182	

第 4 题 请问您认为小区改造工程是否改善了居民居住环境？ [单选题]

选项	小计	比例
显著改善	126	 69.23%
有所改善	33	 18.13%
一般改善	11	 6.04%
不太改善	6	 3.3%
未改善	6	 3.3%
本题有效填写人次	182	



第 5 题 请问您认为小区改造工程是否降低了房屋安全隐患？

[单选题]

选项	小计	比例
显著降低	97	53.3%
有所降低	30	16.48%
一般降低	12	6.59%
未降低	43	23.63%
本题有效填写人次	182	

第 6 题 请问您认为小区改造工程是否提升了居民生活便利性？

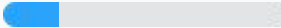
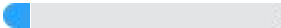
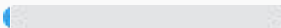
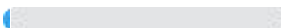
[单选题]

选项	小计	比例
显著提升	122	67.03%
有所提升	37	20.33%
一般提升	6	3.3%
不太提升	9	4.95%
未提升	8	4.4%
本题有效填写人次	182	

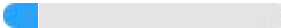
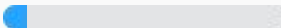
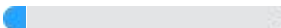
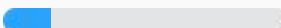

第 7 题 请问您对小区改造工程的满意度？

[单选题]

选项	小计	比例
非常满意	120	65.93%

比较满意	36	 19.78%
一般满意	17	 9.34%
不太满意	5	 2.75%
不满意	4	 2.2%
本题有效填写人次	182	

第 8 题 引起您对小区改造工程不满的地方有哪些？ [单选题]

选项	小计	比例
异味刺激	22	 12.09%
保质期低	16	 8.79%
投诉渠道不畅通	15	 8.24%
缺乏管理	32	 17.58%
其他	97	 53.3%
本题有效填写人次	182	

附件 3 调研图片

洛江区住建局、施工单位对接照片



泉州协创艺品有限公司宿舍楼保障性租赁住房





## 洛江区台湾优良食品观光产业园保障性租赁住房



## 泉州南洋艺品有限公司 1#宿舍楼保障性租赁住房





经济开发区住建、施工单位对接



时间: 2024.06.19 10:01  
地点: 泉州市·百世云仓(福泰仓)  
海拔: 43.3米  
方位角: 东南124°  
经纬度: 24.863779°N,118.529165°E

今日水印  
相机真实时间  
相机 CHERRYCCED0056

经济开发区泉州亿恒智能设备科技有限公司保障性租赁住房



时间: 2024.06.19 10:02  
地点: 泉州市·百世云仓(福泰仓)  
海拔: 38.5米  
方位角: 东北34°  
经纬度: 24.863953°N,118.529352°E

今日水印  
相机真实时间  
相机 G9NC4C6PURH1LB



时间: 2024.06.19 10:02  
地点: 泉州市·百世云仓(福泰仓)  
海拔: 34.7米  
方位角: 北13°  
经纬度: 24.863975°N,118.529395°E

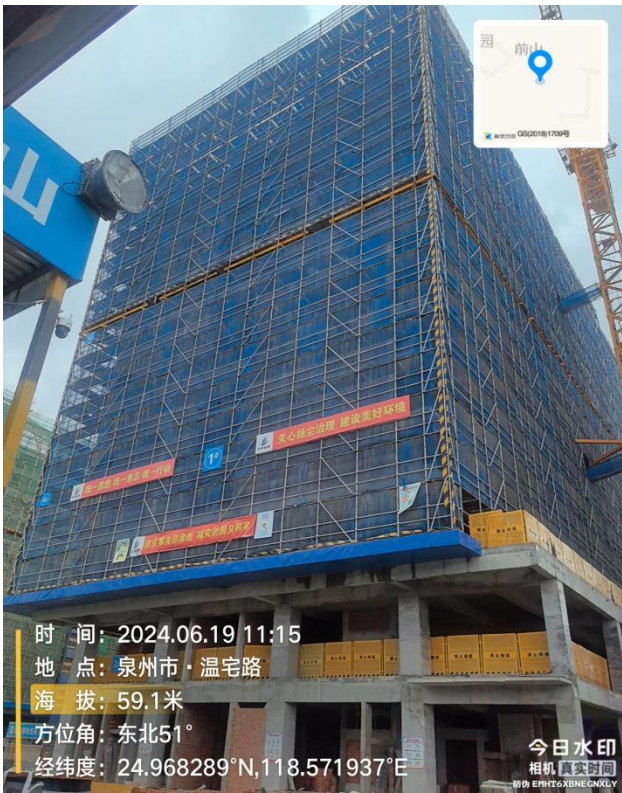
今日水印  
相机真实时间  
相机 Y2MACK7AUS0BRD



丰泽区住建、施工单位对接



泉州数字经济产业园（A、B、C）保障性租赁住房





泉州数字经济产业园(泉州软件园)保障性租赁住房



丰泽区丰盛假日城堡老旧小区改造





## 丰泽区丰盛假日城堡老旧小区改造



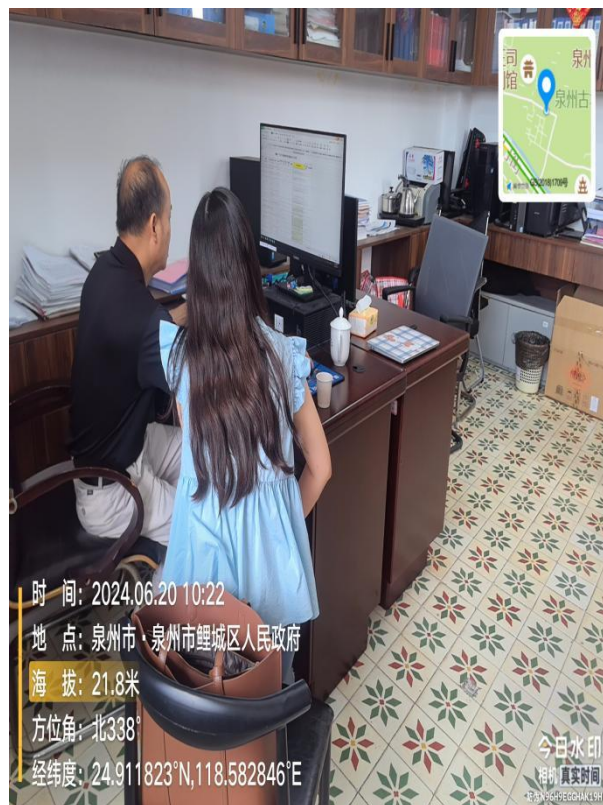
## 丰泽区明鑫花苑老旧小区改造







## 鲤城区住建局对接

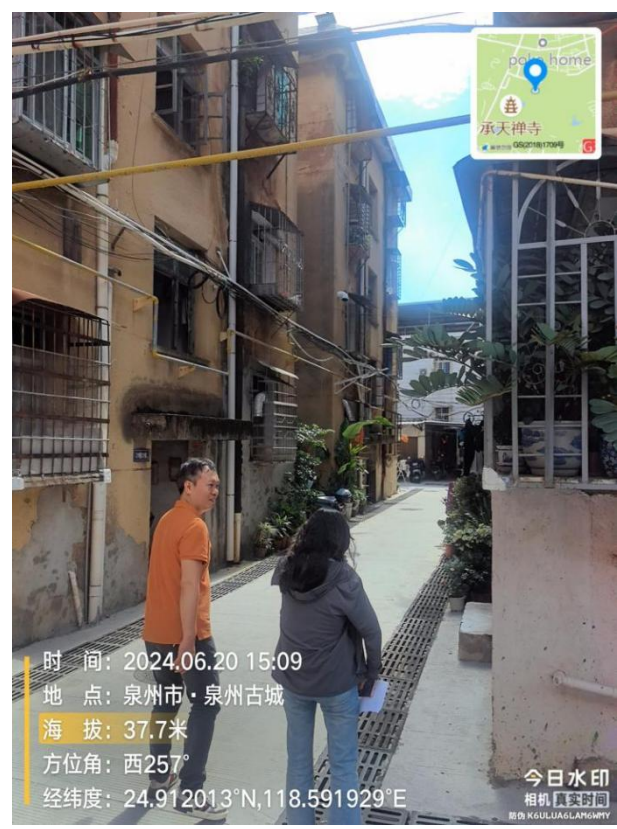


## 鲤城区农业局宿舍老旧小区改造





### 鲤城区旧三中宿舍老旧小区改造



### 鲤城区医高专宿舍老旧小区改造

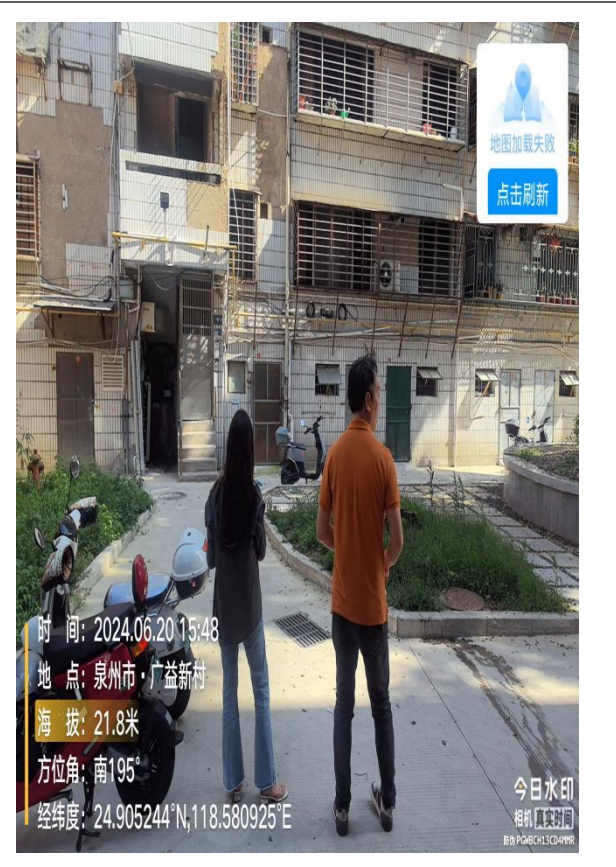




鲤城区西隅公寓老旧小区改造



鲤城区广益新村老旧小区改造







鲤城区锦美安置小区(1、2、3、8#)二期



鲤城区后坑安置区 10#保障性租赁住房





## 鲤城区金泰花园二期 8 号楼保障性租赁住房



## 鲤城区新塘安置区 5#6#保障性租赁住房





## 鲤城区海天科创园保障性租赁住房



## 鲤城区新能源及物联网产业园保障性租赁住房



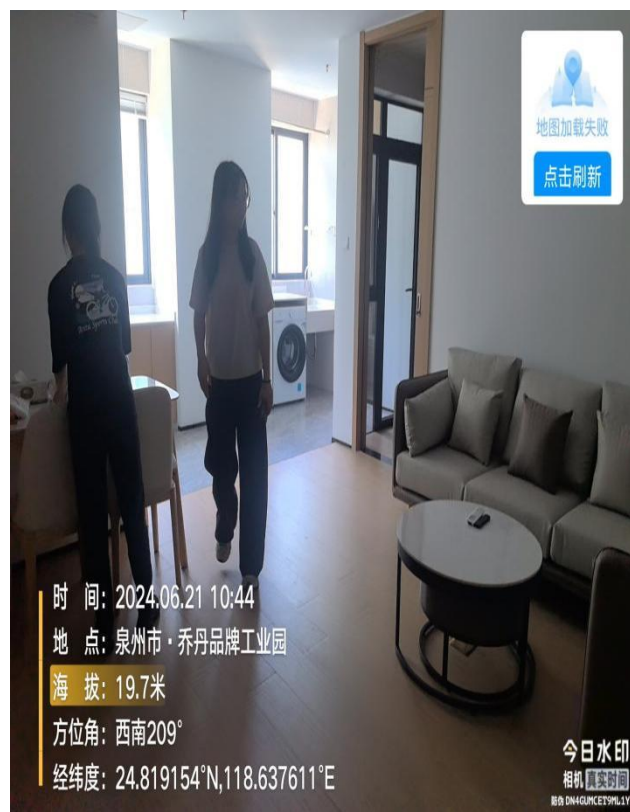




## 晋江市住建局对接



## 晋江市安踏一体化产业园公寓保租房改造项目





## 附件 4 编制单位签章

项 目 泉州市住房和城乡建设局保障性安居工程项目绩效评价  
名 称 报告

编 制  
单 位  
(盖章)

\_\_\_\_\_

主评人  
(签章)

\_\_\_\_\_

校对人  
(签章)

\_\_\_\_\_

复核人  
(签章)

\_\_\_\_\_

时间 2024 年 6 月

附件 5 编制单位营业执照

统一社会信用代码  
91350500MA33U0FL61

营业执照  
(副本)  
副本编号: 1-1

扫描二维码登录  
“国家企业信用信息公示系统”了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息。

名称

泉州市招标咨询中心有限公司

类型

有限责任公司

法定代表人

林超群

经营范围

一般项目: 招投标代理服务; 政府采购代理服务; 工程管理服务; 房地产经纪; 社会调查评估服务; 土地调查评估服务; 艺(美)术品、收藏品鉴定评估服务; 数据处理服务; 数据处理和存储支持服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)  
许可项目: 建设工程设计; 建设工程勘察; 建设工程质量检测; 建设工程监理; 测绘服务; 工程造价咨询业务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

注册资本

壹仟伍佰万圆整

成立日期

2020年05月07日

营业期限

2020年05月07日 至 2050年05月06日

住所

福建省泉州市丰泽区海星街100号东海大厦B幢23层

登记机关

2020 年 12 月 3 日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn