



江苏省政府专项债券项目绩效自我评价报告

(无锡市梁溪区瞻江街道广晟苑一期老旧小区提升改造工程项目)

一、项目情况

(一) 项目概况。

(1) 项目建设背景

广晟苑一期(1-20号)于2008年8月开工建设,2010年10月竣工,为高层建筑,最高32层。小区建成至今已有十多年,普遍存在外墙飘窗渗水、防盗门破损、电梯老化故障频发、小区道路破损、内部监控瘫痪、消防系统老化、消防管道水压不足、地下室漏水严重经常积水、内部线路老化、停车位严重不足、绿化缺失、垃圾分类投放点和集置点设施缺失等各种问题,已不能满足小区居民的正常生活,改造已迫在眉睫。本项目建设完成后能够有效改善小区现状,优化小区人居环境,使小区居民的居住条件和生活品质得到明显提升,社区治理体系日趋完善,群众的获得感、幸福感、安全感显著增强。

(2) 项目主要内容

本项目对位于无锡市梁溪区瞻江街道广晟苑一期1-20号楼及沿街商铺进行改造,项目总改造面积约14.42万平方米,其中小区地上建筑面积约12.26万平方米,地下建筑面积约1.54万平方米,沿街商铺约0.62万平方米。本工程改造覆盖楼栋14



栋、沿街商铺 3 栋、居民总户数约 1311 户。主要建设内容包括建筑修缮工程、市政基础设施工程、景观绿化工程、专项工程。

（3）实施方式

项目建设规模方案前期由项目申报单位经过比选、研究论证，在综合考虑各方案的规模、建筑面积、建筑结构形式等指标后，最终确定为本方案。

本项目用 13 个月时间完成项目可行性研究、施工图设计、招投标等前期准备工作，拟用 11 个月时间完成施工、验收，整个建设期预计 24 个月。

本项目已于 2025 年 11 月开工，计划于 2026 年 10 月竣工。目前项目严格按照相关政策法规及施工规范要求，工程建设正在按计划稳步推进中。

（4）资金投入计划和使用情况

项目总投资匡算 11,005.81 万元，申报政府专项债 6,000.00 万元，其他所需资金由无锡梁溪科技城管理局自筹解决。

其中政府专项债资金 3,000.00 万元已下发，目前按照建设进度及要求已将 2026 年度投资金额 3,000.00 万元支付到位。

（二）绩效目标。

总体目标：目标 1：完成总改造面积约 14.42 万平方米。

阶段性目标：2026 年度预期目标完成竣工验收。

二、评价情况

（一）项目特点分析。

老旧小区改造是当前城市更新的重要任务之一。随着城市发展和人口增加，许多老旧小区的基础设施和居住环境已经严重滞后，道路狭窄、排水不畅、停车难等问题已经成为居民生活的难题，给居民的生活带来了很大不便和困扰。此外，老旧小区的房屋状况也令人担忧，存在着房屋老化、漏水、漏电等安全隐患。因此，改造老旧小区势在必行。

项目实施后，可以改善小区居民居住条件，提高居民生活质量，提升整个城市的环境质量，有助于梁溪区构建环境优美的宜居社区，是当地居民生活水平和生活质量提高的体现。

（二）评价思路方法

重点从资金管理、组织实施、数量指标、质量指标、成本指标、效益和满意度等方面对项目开展评价，根据项目实际完成情况进行评级，尽可能用量化指标进行评价。

（三）评价工作情况

较好地完成了设定的各个节点任务，项目得到有序开展。项目所有开支均按制度执行，资金使用实行专账管理，专款专用。单位内部不定期对项目过程进行抽查，严格人员作风，不存在违法违规行为。通过对项目实施过程管理、整体社会效益以及周边群众的满意度各项指标进行调查，达到了预期目标。



（四）绩效评价结论

根据专项绩效评定指标对项目量化评价后，绩效评分为 95 分。

三、项目绩效

1、本项目的建设因前期得到政府有关部门大力支持，公司各级领导高度重视，落实责任分工，项目顺利进行；

2、专项资金预算下拨后，制定了专项资金管理工作制度，明确资金付款流程，资金使用过程中管理规范；

3、通过采取积极有效的措施解决项目建设中可能产生的社会问题，因此社会风险较小，社会评价良好。

四、存在问题。

暂无。

五、有关建议。

进一步健全和完善财务管理制度及内部控制制度，创新管理手段，建立健全财政资金效益考评制度体系。

六、相关信息。

暂无。