

怀化市鹤城区住房和城乡建设局老旧小区改造 重点绩效运行监控报告

单位名称：湖南泓祺会计师事务所（普通合伙）

报告编号：泓祺会审字【2024】第 028 号

编审日期：二〇二四年十一月六日



湖南泓祺会计师事务所（普通合伙）

Hunan Hongqi Certified Public Accountants (general partnership)

泓祺会审字（2024）第028号

怀化市鹤城区住房和城乡建设局老旧小区 改造重点绩效运行监控报告

怀化市鹤城区财政局：

为提高财政资金使用效益，加快财政预算支出进度，根据财政部《项目支出绩效评价管理办法》及《怀化市鹤城区财政局关于开展2024年度财政重点绩效运行监控的通知》相关文件精神，湖南泓祺会计师事务所受怀化市鹤城区财政局委托，遵循科学性、规范性、客观性、公正性的原则，于2024年10月22日至12月6日对老旧小区改造重点绩效目标实现程度和预算执行进度进行“双监控”，现将监控项目情况报告如下。

一、单位情况

怀化市鹤城区住房和城乡建设局地址怀化市鹤城区金海路148号，统一社会信用代码11431201006639024K，内设机构5个，分别为办公室（加挂计划财务股、人事教育股牌子）、政策法规股（加挂行政审批股牌子）、房地监管与住房保障股（加挂物业监督管理股牌子）、建筑工程管理股（加挂招标投标监督管理股牌子、燃气管理股、质量安全监督管理股



牌子）、城乡建设股（加挂科技设计股牌子）。

二、项目基本情况

（一）项目背景

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意义。

为深入推进全区老旧小区改造工作，不断改造老旧小区居住条件，根据《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243号）及省住建厅、省发改委、省财政厅《关于推进全省城区老旧小区改造工作的实施意见》等文件及省、市加快推进城区老旧小区改造有关会议精神和工作部署。

（二）项目情况

怀化市鹤城区2024年老旧小区改造年初预算5166万元，分为两部分工程项目，一是怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目（分三个标段建设），二是怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目（增补）。

怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目建设内容：改造畜牧水产局西苑、公园家属区、市编办家属区等52个小区，涉及166栋3529户，总建筑面积约为34.94万平方米。改造内容最主要包括屋面防水改造、坡屋面和天沟抢险修复、外墙修补、屋面落水管维修、雨污水处理、供水管道修复、公



益宣传栏、楼梯间照明、防雷修复、充电桩、无障碍通道修缮、窗户窗花排险修复、楼梯间及走道维修、停车位、划线工程、绿化改造、健身休闲设施、安防智能化、环卫设施、违章建筑拆除、室外排水管清淤、公共照明改造、弱电改造、消防设施改造、雨污管道修复、燃气管道改造、电力改造等。总投资 4210.46 万元，其中：工程费用 3585.32 万元，工程建设其他费用 242.37 万元，预备费 382.77 万元。资金来源为申请中央财政专项资金、省市区财政配套资金及自筹。

怀化市鹤城区 2024 年老旧小区改造项目（增补）建设内容：计划改造怀化工业学校家属区、奶牛场家属区等 20 个小区，涉及 77 栋 1431 户，总建筑面积约 11.51 万平方米。建设内容主要包括平屋面防水修复，雨棚板修复，坡屋面防水修复，外墙墙体修复，落水管更换，雨污水管道，供水管道修复，公益宣传栏，楼梯间声控照明，防雷修复，充电桩，无障碍通道修缮，窗户窗花排险修复，楼梯间内墙修复，楼梯栏杆除锈刷漆，道路修补，停车位改造，划线工程，绿化改造，健身休闲设施，安防智能化，环卫设施，违章建筑拆除，室外排水管清淤，化粪池清淤；路灯，线路规整，消防设施改造，室外排水管道修复，燃气管道改造，电力改造，新增楼栋牌，新增单元牌等。总投资 1675.59 万元，其中工程费用 1413.71 万元，工程建设其他费用 109.56 万元，预备费 152.32 万元，建设资金来源为申请中央财政专项资金，省市区财政配套资金及自筹。

三、绩效运行监控工作开展情况



（一）监控目的

对照绩效目标，督查检查项目进展情况和绩效目标完成情况，绩效目标运行是否发生偏离、是否与预期相符。及时预警并分析偏差原因，促进绩效目标早日实现。

（二）监控方法

在项目单位自我监控管理的基础上，评价组深入项目单位，采取听取汇报、账务核对、实地查看现场、查阅相关资料等方式，跟踪项目实施进度、预算执行进度和绩效目标实现程度。采用目标比较法、定量分析和定性分析相结合等方式方法，将绩效实现情况与预期绩效目标进行比较，客观如实反映项目、资金具体执行情况。

（三）绩效监控的局限性

尽管评价组在评价中力求科学性、规范性、客观性和公正性，但在实际评价过程中依然存在局限性：一是由于评价时间、人力等限制，获取数据与信息来源存在局限性；二是评价工作人员知识面、经验等限制，在理解和判断上存在认知局限性，但不影响评价结果的客观性和公正性。

四、绩效运行监控情况

（一）项目实施进度

截至2024年10月底，怀化市鹤城区城东片区排水防涝工程一标段已完成工程量493.86万元（建设单位报送工程量548.74万元，经监理审核工程量493.86万元），项目工程一标段进度约36.23%，已支付工程款549.91万元（其中预付二标段、三标



段、增补工程款154.91万元)，已支付工程款为项目年初预算10.64%,未超过合同约定工程进度款比例。

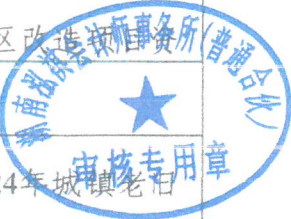
(二) 预算执行进度

2024年1-10月，怀化市鹤城区2024年老旧小区改造已支付项目资金共计549.91万元,其中一标段395.00万元、二标段44.00万元、三标段46.42万元、增补项目64.49万元。

表1 2024年1-10月怀化市鹤城区2024年老旧小区改造支付进度表

单位：元

类别	合同价	日期	收款人	金额	备注
一标段	13,629,888.89	2024.9.14	怀化永晟建设工	2,180,000.00	2024年城镇老旧
		2024.9.14	怀化永晟见色号 工程有限公司鹤	410,000.00	2024年城镇老旧 小区改造项目一
		2024.9.14	怀化永晟建设工 程有限公司	1,360,000.00	2024年城镇老旧 小区改造项目一
一标段小计				3,950,000.00	
二标	4,403,353.56	2024.9.14	湖南教建集团有	440,000.00	2024年城镇老旧
二标段小计				440,000.00	
三标	4,642,129.57	2024.9.14	湖南佳伦建筑工	464,200.00	2024年城镇老旧
三标段小计				464,200.00	
增补	6,448,912.72	2024.9.19	怀化市第一建筑	644,900.00	2024年城镇老旧
增补项目小计				644,900.00	
项目资金支出合计				5,499,100.00	



（三）目标完成程度

1、**成本指标：**怀化市鹤城区2024年老旧小区改造主要设定经济成本为成本支出合理性，截至2024年10月底493.86万元（建设单位报送工程量548.74万元，经监理审核工程量493.86万元），项目工程一标段进度约36.23%，已支付工程款549.91万元，已支付工程款为项目年初预算10.64%，支付工程款时经监理单位、区住建局包片领导、街道办事处、区住建领导等审核签字后再支付工程款，项目概算经过评审，预计能在2024年底完成成本支出合理性指标，因支付进度较为缓慢且需预留项目质保金，预计未能完成支付计划。

2、**产出指标：**怀化市鹤城区2024年老旧小区改造主要设定时效指标为项目完成及时性，根据该项目施工合同为2024年6月，其中最大工程的一标段已完成工程量493.86万元为2024年6月至8月工程，以此推算，预计能在2024年底完成年初工程建设任务。

3、**效益指标：**怀化市鹤城区2024年老旧小区改造主要设定社会效益指标为提高公共服务水平，老旧小区改造不断完善老旧小区居住条件，满足人民群众美好生活需要，同时提高了公共服务水平，预计能在2024年底实现社会效益。

4、**跟踪服务对象满意度：**怀化市鹤城区2024年老旧小区改造主要设定为老旧小区居民满意度“90%”，截至2024年10月怀化市鹤城区住房和城乡建设局未进行满意度调查，但老旧小区改造是改善了人民群众居住条件，满足人民群众的生活需求，预计能在2024年底完成满意度目标。



表2 怀化市鹤城区2024年老旧小区改造主要绩效目标执行情况表

一级指标	二级指标	三级指标	2024年度指标值	截至2024年10月执行情况	2024年总体目标预计完成情况	完成目标可行性
成本指标	经济成本指标	成本支出合理性	效果显著	效果明显	效果显著	可能完成
	社会成本指标	社会成本控制率	控制在合理范围内	控制在合理范围内	控制在合理范围内	可能完成
	生态环境成本指标	符合环评审批要求	符合	符合	符合	可能完成
产出指标	数量指标	开工率	100%	100%	100%	可能完成
	质量指标	改造质量	达到相关文件要求	达到相关文件要求	达到相关文件要求	可能完成
	时效指标	项目完成及时性	2024年底之前完成	大部分工作进入收尾阶段	2024年底之前完成	可能完成
效益指标	经济效益指标	老旧小区改造成本节约率	100%	100%	100%	可能完成
	社会效益指标	提高公共服务水平	效果明显	效果明显	效果明显	可能完成
	生态效益指标	构建良好	效果明显	效果明显	效果明显	可能完成



	益指标	的老旧小区居住环境				
	可持续影响指标	长效机制的建立	显著	显著	显著	可能完成
满意度指标	服务对象满意度指标	老旧小区居民满意度	90%	单位暂未进行满意度调查	90%	可能完成

(四) 项目绩效延伸监控

2023年9月21日怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目取得怀化市鹤城区人民政府《政府常务会议决议书》；2024年3月12日取得怀化市鹤城区住房和城乡建设局《关于变更怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目审查意见的函》；2023年9月14日取得怀化市鹤城区财政局《关于对我区2024年老旧小区改造项目资金来源审核意见》；2024年4月1日取得怀化市鹤城区自然资源局《关于变更怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目审查意见的函》的回复意见（怀鹤自然资函〔2024〕34号）；2024年4月12日取得怀化市鹤城区发展和改革委员会《关于怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目可行性研究报告变更的批复》（怀鹤发改投〔2024〕51号），项目代码2309-431202-04-05-178147；2024年4月中盛工程设计咨询有限公司出具《怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目初步设计概算评审报告》评审后总投资4210.46万元，其中：工程费用



3585.32万元，工程建设其他费用242.37万元，预备费382.77万元。

2024年6月11日怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目工程总承包一标段通过公开招标，确认怀化永晟建设工程有限公司、怀化市第一建筑工程公司、湖南红景天园林建设有限公司、湖南铭扬建设工程有限公司、智怀建设集团有限公司为中标单位，中标价13,629,888.89元，设计费149,300.00元、预备费676,200.00元、工程费12,804,388.89元；2024年6月12日怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目工程总承包二标段通过公开招标，确认湖南教建集团有限公司、中科科航工程设计有限公司为中标单位，中标价4,403,353.56元，其中设计费54,200.00元，预备费217,000.00元、工程费4,132,153.56元；2024年6月11日怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目工程总承包三标段通过公开招标，确认湖南佳伦建筑工程有限公司为中标单位，中标价4,642,129.57元，其中设计费57,200.00元，预备费229,800.00元，工程费4,355,129.57元

2024年3月12日怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目（增补）取得怀化市鹤城区住房和城乡建设局《关于出具怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目（增补）审查意见的函》；2024年3月18日取得怀化市鹤城区财政局《关于对怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目（增补）资金来源评估论证意见》；2024年3月27日取得怀化市鹤城区人民政府《政府常务会议决议书》；2024年4月1日取得怀化市鹤城区自然资源局《关于出具怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目（增补）审查意见的



函》的回复意见（怀鹤自然资函〔2024〕35号）；2024年4月19日取得怀化市鹤城区发展和改革局《关于怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目（增补）可行性研究报告的批复》（怀鹤发改投〔2024〕55号），项目代码：2403-431202-04-05-886628。2024年6月中铭工程设计咨询有限公司出具《怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目（增补）概算评审报告》评审后总投资1675.59万元，其中：工程费用1413.71万元、工程建设其他费用109.56万元、预备费152.32万元。

2024年7月31日怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目（增补）工程总承包通过公开招标，确认湖南建工第七工程有限公司、怀化市第一建筑工程公司、中科科航工程设计有限公司为中标单位，中标价6,448,912.72元，其中设计费71,700.00元，工程费6,059,012.72元，预备费318,200.00元。

2024年6月27日怀化市鹤城区住房和城乡建设局与湖南省益佳建设监理有限公司签订《怀化市鹤城区2024年老旧小区改造项目全过程（监理、造价咨询）合同》，合同价500,800.00元，其中监理费380,000.00元，造价服务120,800.00元。

五、绩效监控结论

老旧小区改造年初预算资金5166.00万元，截至2024年10月31日止，项目资金总支出549.91万元，已完成年初预算10.64%，至年底能完成工程建设任务，未能完成支付计划。

六、存在问题及其原因



1、项目资金支付不及时，截至2024年10月底仍只支付二标段、三标段、增补项目的预付工程款金额，对项目计划2024年底前完工的目标产生不利影响。

2、绩效目标设置缺乏明确的定义和量化指标。

七、有关建议及工作措施

1、按时按额支付工程款，确保工程按制定目标顺利完成。

2、提升绩效目标设置的细致程度和科学性，提高预算绩效管理整体效果。

附件：项目支出绩效运行监控表

湖南泓祺会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：

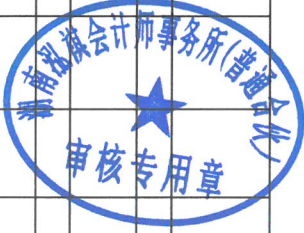


二〇二四年十二月六日



重点绩效运行监控表

项目名称									
主管部门及代码					怀化市鹤城区人民政府				
实施单位					怀化市鹤城区住房和城乡建设局				
年初预算数					年中预算调整数	1-10月预算拨款	1-10月执行数	1-10月执行率	全年预计执行数
年度资金总额：						549.91	549.91	10.64%	5166.00
其中：中央财政预算拨款									
省级财政预算拨款									
市级财政预算拨款						549.91	549.91	10.64%	5166.00
区级财政预算拨款									
其他资金									
年度总体目标									
改造年代较早，失修的老旧住宅小区									
一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值	1-10月完成情况	全年预计完成情况	偏差原因分析			
						经费保障	制度保障	人员保障	硬件条件保障
成本指标	经济成本指标	成本支出合理性	效果显著	效果明显	效果显著				
	社会成本指标	社会成本控制率	控制在合理范围内	控制在合理范围内	控制在合理范围内				
	生态环境成本指标	符合环评审批要求	符合	符合	符合				
产出指标	数量指标	开工率	100%	100%	100%				
	质量指标	改造质量	达到相关文件要求	达到相关文件要求	达到相关文件要求				
	时效指标	项目完成及时性	2024年底之前完成	大部分工作进入收尾阶段	2024年底之前完成				小部分改造工作为完成
效益指标	经济效益指标	老旧小区改造成本节约率	100%	100%	100%				
	社会效益指标	提高公共服务水平	效果明显	效果明显	效果明显				
	生态效益指标	构建良好的老旧小区居住环境	效果明显	效果明显	效果明显				
满意度指标	可持续发展影响指标	长效机制的建立	显著	显著	显著				
	服务对象满意度指标	老旧小区居民满意度	90%	单位暂未进行满意度调查	90%				预计全部完工后满意度会提升到90%以上
注：1、“备注”列：可以说明预计到底不能完成目标的原因及拟采取的措施，或其他需要说明的事项；									





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91430111MA4RRNE32K



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。

副本编号：1-1

名称 湖南泓祺会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 凌惜河

经营范围

会计咨询；企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；企业财务咨询服务（不含代理记账、证券、期货咨询）；司法会计鉴定；工程造价评估；工程估价专业咨询服务；土地评估；房地产司法鉴定评估；企业改制评估咨询服务；土地评估；新三板培育的咨询服务；项目调查咨询服务；IPO上市、科技中介服务；涉税司法鉴定；企业上市咨询；企业管理咨询。（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）

成立日期 2020年10月22日

合伙期限 长期

主要经营场所 长沙市雨花区芙蓉中路二段395（侯家塘立交桥侧）号2905号



再次复印无效



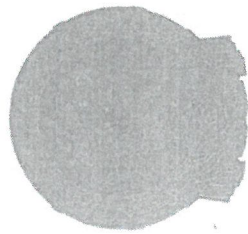
登记机关

2022年6月27日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

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。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：湖南泓祺会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：凌惜河
主任会计师：凌惜河
经营场所：

长沙市雨花区芙蓉中路二段395（侯家塘立交桥侧）号2905号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010144
批准执业文号：
批准执业日期：湘财会〔2020〕32号

证书序号：0008795

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
 - 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



再次复印无效

发证机关：湖南省财政厅

二〇二二年七月六日

中华人民共和国财政部制



湖南力坤会计师事务所(普通合伙)于2022年7月5日
变更为“湖南至信会计师事务所(普通合伙)”
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

湖南至信会计师事务所
有限责任公司

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022年 5 月 23 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南力坤会计师事务所
(普通合伙)

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022年 5 月 23 日
/y /m /d



姓名 凌惜河
Full name 凌惜河
性别 女
Sex 女
出生日期 1990-01-21
Date of birth 1990-01-21
工作单位 湖南至信会计师事务所有限
Working unit 湖南至信会计师事务所有限
身份证号码 43042119900121054X
Identity card No. 43042119900121054X



再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

430100540003

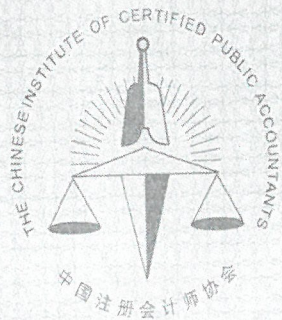
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2019 年 03 月 01 日
/y /m /d





湖南力坤会计师事务所(普通合伙)于2022年7月5日
变更为"湖南弘德会计师事务所(普通合伙)"

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

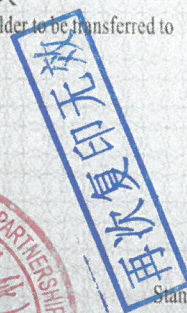
转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d



姓名 欧阳萍
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1964-01-05
Date of birth
工作单位 湖南力坤会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 433101196401050044
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 430101440008
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 06 月 27 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d