

雷州市代建项目管理中心
2024 年度雷州市保障性租赁住房项目
重点绩效评价报告

评价单位：雷州市代建项目管理中心

委托单位：雷州市财政局

评价机构（公章）：广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）

评价年度：2024 年度

评价报告日期：2025 年 12 月 31 日



目录

- 一、基本情况 1
 - (一) 项目背景 1
 - (二) 项目立项依据 4
 - (三) 项目绩效目标 4
 - (四) 项目资金来源及使用情况 5
 - (五) 项目实施情况 5
- 二、绩效评价概述 10
 - (一) 评价目的 10
 - (二) 评价设计与实施 10
 - (三) 绩效评价指标体系和评分标准方法 11
- 三、评价结论与绩效分析 12
 - (一) 总体结论 12
 - (二) 项目绩效分析 13
- 四、项目主要绩效 18
 - (一) 住房保障绩效 18
 - (二) 土地利用绩效 18
 - (三) 公共服务绩效 18
 - (四) 经济效益 18
 - (五) 环境效益 19
 - (六) 社会影响 19
 - (七) 示范效应 19

五、项目经验	19
(一) 严格遵循立项程序，确保项目切实可行	19
(二) 严抓风险控制，确保项目建设零风险	20
(三) 加强项目资金的管理和监控	20
六、存在问题或不足	20
(一) 项目绩效目标设置不够合理。	20
(二) 项目过程资料管理不够规范	21
(三) 项目配套设施尚待完善	22
七、相关建议	22
(一) 绩效指标应遵循“SMART”原则	22
(二) 对项目资料整理不规范的改进建议	24
(三) 针对项目配套设施完善的建议	25
八、相关附件	25



广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）

GUANGDONG CHENGANXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

诚信审咨[2026]0042号

2024年度雷州市保障性租赁住房项目 重点绩效评价报告

雷州市代建项目管理中心：

为贯彻党的十九大关于“全面实施绩效管理”的重要战略部署和预算法的有关规定，不断提高财政资金使用效益，广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“广东诚安信”）受雷州市财政局委托，对“2024年度雷州市保障性租赁住房项目”（以下简称“项目”）进行重点绩效评价，主要包括过程管理、项目产出、项目效益和满意度四方面内容。为保证绩效评价工作的科学性、客观性和公正性，广东诚安信依据《雷州市财政局关于做好2025年财政资金重点绩效评价和自评核查工作的通知》（雷财绩〔2025〕5号）的要求，组成评价工作组，在查看书面资料、询问、问卷调查、现场考察、数据分析等工作的基础上形成本评价报告。

一、基本情况

（一）项目背景

2021年11月，广东省人民政府发布了《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，要求加快发展保障性租赁住房，扩大保障性租赁住房供给，优化住房租赁市场供给结构，缓

解住房租赁市场结构性供给不足。省住房和城乡建设厅将牵头制定和组织各地实施三年专项行动。《意见》明确对象标准，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门和湛江是发展保障性租赁住房的重点城市。

为了贯彻落实上述《意见》，增加保障性租赁住房供应，雷州市策划建设本项目。

项目建设的必要性：

按照“十四五”规划纲要的部署要求，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。

1.推进以人为核心的新型城镇化的需要。

保障性租赁住房坚持小户型、低租金，既能适应新市民和年轻人的承受能力，又能满足他们的基本租房需求。

2.建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度的需要，保障性租赁住房由政府支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁拥有”。农村集体经济组织、企事业单位、园区企业、房屋租赁企业、房地产开发企业等主体均可参与开发，集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、现有闲置房屋、新供应的国有建设用地均可利用，改变了政府为住宅用地唯一供应方、房地产开发商为房屋唯一供应方的局面，促进了多主体供应、多渠道保障、租购并举的实现。

3.是缓解住房租赁市场结构性供给不足的需要。目前，住房租赁市场整体结构性供给不足。大房供大于求，小房供不应求。缺乏位于中心城区或交通便利地区，能够适应新市民承受能力的小型廉租房。加快发展保障性租赁住房，可以有效增加小户型、廉租房供给，优化租赁住房供给结构，稳定市场租金，促进住房租赁市场健康发展。2024部分人口净流入的大城市计划筹集保障性租赁住房 93 万套，是扩大保障性租赁住房供给、优化租赁住房供给结构的良性项目。

综上所述，本项目的建设是坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的需要，是雷州市推进以人为核心的新型城镇化、加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度、缓解住房租赁市场结构性供给不足的需要。

主管单位：雷州市代建项目管理中心

单位地址：广东省湛江市雷州市雷北大道 21 号。

建设内容：本项目用地面积 13114.28 平方米，总建筑面积 73066.28 平方米，其中：计容建筑面积为 49834.26 平方米（其中：住宅面积为 41670.06 平方米；配套商业面积为 8000 平方米；其他面积 164.20 平方米），不计容面积为 23232.02 平方米。另外地下超市面积为 5385.06 平方米，地下停车库面积为 16046.96 平方米。其中：地上架空层、裙楼为公共设施部分，地下两层为配套停车库、地下超市，配套建设商业、餐饮、健身、托老所、党建活动中心、人才交流驿站、工青妇活动中心、绿化景观及小区道路等。建筑要求容积率为 3.8，建筑密度为 35%，绿地率为 20%。

本项目涉及评价对象为雷州市代建项目管理中心负责的雷州市保障性租赁住房项目。项目评价基准日为 2024 年 12 月 31 日，项目评价资金为 13490 万元。

(二) 项目立项依据

1.2021 年 11 月 11 日，取得雷州市发展和改革局《关于审批雷州市保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（雷发改〔2021〕83 号）；

2.2021 年 11 月 9 日，取得雷州市自然资源局《关于雷州市保障性租赁住房第一期工程建设项目用地预审与选址意见的复函》（雷自然资函〔2021〕890 号）；

3.2022 年 6 月 24 日，获得《建设用地规划许可证》地字第 4088220220007 号；

4.2021 年 11 月 8 日，取得湛江市生态环境局雷州分局《关于对保障性租赁住房第一期工程项目环境影响评价意见的复函》（雷环函〔2021〕268 号）。

(三) 项目绩效目标

(1) 项目建设阶段完成本项目的全部建设内容，并在投资进度、质量均能达到决策阶段的预期目标。

(2) 项目期内达到预计收入 340127.08 万元。其中租赁住房收入 295841.76 万元，停车费收入 44285.32 万元。

(3) 推进以人为核心的新型城镇化、加快建立“多主体供给多渠道保障、租购并举”的住房制度，缓解住房租赁市场结构性供给不足的矛盾，提升城市竞争力。

2.阶段性目标

完成当年度投资额 13490 万元，加快项目的建设进度，使项目建成投入使用。

(四) 项目资金来源及使用情况

1.雷州市保障性租赁住房项目 2024 年度期初预算资金 19000 万元，资金来源于政府性基金预算，实际到位 13490 万元。2024 年项目实际支出资金共计 13490 万元，资金支出率 100%。

2024 年支出明细如下：（1）工程进度款 11884.86 万元；（2）水土保持服务费 8 万元；（3）施工图设计文件及勘察文件审查费 19.03 万元；（4）监理进度款 144.03 万元；（5）建设期债券利息 1105.46 万元；（6）测绘费 9.26 万元；（7）可行性研究报告咨询服务费 10 万元；（8）白蚁防治费 4.97 万元；（9）设计费 214.88 万元；（10）检测费 79.34 万元；（11）工程基坑监测及建筑主体沉降观测费 10.17 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，该项目已完成支付 13490 万元。目前尚未结算的工程款 3345.08 万元。

(五) 项目实施情况

1.前期工作情况

根据《雷州市人民政府办公室关于印发雷州市政府投资市属非经营性项目代建管理办法的通知》（雷府办函〔2021〕206 号）的规定

及市委工作会议纪要（2021）32号的要求，2022年1月16日，雷州市代建项目管理中心与业主单位雷州市住房和城乡建设局签订了《雷州市保障性租赁住房项目建设管理委托书》并按照相关工作要求开始开展本项目前期工作。

2021年8月10日完成本项目代码申请（2022年6月17日代码批复）；

2021年11月11日完成本项目可行性研究报告批复；

2022年6月24日完成本项目（一期）建设用地规划许可证办理；

2022年9月30日完成本项目（一期）建设工程规划许可证办理；

2022年10月21日完成本项目（一期）不动产权证办理；

2023年4月28日完成本项目（一期）施工许可证办理；

2024年1月19日完成本项目（一期）不动产权证变更；

2024年1月22日完成本项目（一期）建设用地规划许可证变更；

2024年1月23日完成本项目（一期）建设工程规划许可证变更；

2. 招标与合同签订情况

施工单位招标与合同签订情况：

本项目采用EPC模式建设：由雷州市代建项目管理中心委托广东省广大工程顾问有限公司在广州公共资源交易中心进行公开招标，投标总报价27939.92379万元。

承建中标方为：（主）中建三局集团有限公司，（成）湛江市规划勘测设计院，投标报价28047.20045万元；项目负责人为赖金林（于2024年10月30日变更为陈原）。

2022年6月10日，与中标方签订《雷州市保障性租赁住房项目（一期）EPC工程总承包合同》，合同总工期为630日历天，建设内容：完成雷州市保障性租赁住房项目（一期）EPC工程总承包包括工

程项目的勘察、设计、材料和构配件及设备采购、施工直至竣工验收合格并移交投入使用等所有工作。

· 监理中标单位是广东海外建设咨询有限公司，投标报价242.644288万元，项目负责人为欧书兴。

3、工程施工情况

雷州市保障性租赁住房项目(一期)EPC工程总承包项目于2022年11月3日开工，2024年12月31日项目完工并竣工验收完成，项目开工至竣工过程中完成各分部(子分部)、分项节点如下：

地基基础于2022年11月开始施工，2023年6月完成施工，并于2023年6月29日完成地基基础分部验收。

主体结构分部工程于2023年2月开始施工，2023年10月施工完成，并于2023年11月25日完成主体结构分部验收。

装饰装修分部于2023年3月开始施工，于2024年9月施工完成并完成子分部验收，2024年10月完成施工。

建筑电气分部于2022年11月开始施工，于2024年10月施工完成并完成子分部验收，2024年12月完成施工。

给排水及供暖分部于2023年3月开始施工，2024年10月施工完成并完成子分部验收。

建筑节能分部于2023年2月开始施工，并于11月完成节能分部验收，2024年10月施工完成。

通风与空调分部于2023年8月开始施工，2024年11月施工完成并完成分部验收。

智能建筑分部工程于2023年2月开始施工，2024年11月施工

完成并完成分部验收。

自动喷水灭火系统分部于 2023 年 2 月开始施工，2024 年 11 月施工完成并完成分部验收。

该项目于 2024 年 12 月通过竣工验收，2025 年 6 月完成竣工备案。

4.资金投入情况

2022 年 3 月 14 日，雷州市财政局签发《资信证明》，雷州市保障性租赁住房项目（一期）经雷州市政府第十七届 9 次常务会议和雷州市委十四届第 21 次常委会（扩大会议）批准建设，项目总投资估算 38351.30 万元，所需资金由市财政逐年安排新增专项债券资金统筹解决。

2022 年下达专项债券资金 10000 万元、湛江市 2022 年重大项目前期工作经费 15 万元，合计 10015 万元，已全部支出；

2023 年下达中央财政城镇保障性安居工程补助资金额度 1171.78 万元，已支出 1113.56 万元，剩余额度已被收回；

2024 年计划安排专项债券金额 19000 万元，实际安排 13490 万元，已全部支出；

截至目前，雷州市保障性租赁住房项目（一期）已支出资金合计为 24618.56 万元。尚款结算的工程款是 3345.08 万元。2024 年债券支出明细见下表 1-1

2024 年雷州市保障性租赁住房项目（一期）债券支出明细表

序号	记账日期	金额(元)	摘要
1	2024年5月23日	55,028,124.76	付项目EPC工程总承包工程进度款
2	2024年6月18日	80,000.00	项目(一期)水土保持服务费
3	2024年6月18日	190,321.60	项目(一期)施工图设计文件及勘察文件审查费
4	2024年6月18日	92,634.14	项目(一期)工程测量测绘
5	2024年6月18日	100,000.00	项目(一期)可行性研究报告咨询服务费
6	2024年6月18日	49,685.45	项目(一期)白蚁防治费
7	2024年6月18日	2,148,771.37	项目(一期)设计费
8	2024年6月18日	1,391,776.18	项目(一期)监理进度款
9	2024年6月27日	748,696.50	项目(一期)工程检测费
10	2024年6月27日	101,705.00	项目(一期)工程基坑监测及建筑主体沉降观测费
11	2024年6月27日	40,000,000.00	项目(一期)EPC工程总承包工程款
12	2024年7月8日	68,285.00	项目(一期)EPC工程总承包工程款
13	2024年10月31日	20,571,978.32	付项目(一期)EPC工程总承包工人工资、EPC工程总承包工程款
14	2024年11月6日	11,054,594.52	授权支付雷州市保障性租赁住房项目建设期利息
16	2024年12月25日	44,734.40	(一期)人防防护设备检测费
17	2024年12月25日	48,526.28	(一期)监理进度款
18	2024年12月25日	3,180,166.48	(一期)EPC工程总承包工程款

	合计	134,900,000.00	
--	----	----------------	--

二、绩效评价概述

（一）评价目的

为深入贯彻党的十九大关于“全面实施绩效管理”的重要部署，落实中央、省、市全面实施预算绩效管理的意见和《雷州市财政局关于做好2025年财政资金重点绩效评价和自评核查工作的通知》（雷财绩〔2025〕5号）相关要求，根据雷州市财政局的安排，对2024年雷州市保障性租赁住房项目（一期）绩效情况开展评价，以全面反映该项目的绩效管理情况，促进该项目总结经验、发现问题、提出建议、改进工作，为规范项目管理提供参考，以便进一步加强预算绩效管理，提高财政资源配置效率和使用效益。

（二）评价设计与实施

通过对该项目的总体认识，系统把握评价该项目支出的效益情况，结合书面资料和现场核查情况进行综合评价，对存在的问题提出改进建议。具体实施包括以下阶段：

1. 方案制订阶段

根据项目的特点和要求，组建由绩效管理、项目管理、财务管理等领域人员组成的评价工作小组，结合该项目具体情况，制订评价方案及评价指标体系。

2. 组织实施阶段

正式方案提交后，具体到实施阶段，核实书面材料，进一步了解和收集该项目实施情况。为了解项目受益对象满意度，评价组对建设工地及周边居民开展了实地访谈，同时对该项目进行了现场核查。评价组结合书面评审和现场评价情况，组织专家进行综合评分，填写雷

州市保障性租赁住房项目绩效评价表，形成综合评价结论。

3. 报告撰写阶段

根据前阶段的工作，总结项目绩效与经验，分析问题与原因，提出改进建议，撰写第三方评价报告初稿提交雷州市财政局，书面征求相关部门意见。根据反馈意见和补充材料修改报告后，组织安排报告的初步会审工作，根据报告初审意见和雷州市财政局组织的报告终审意见修改完善形成正式报告。

(三) 绩效评价指标体系和评分标准方法

1. 评价方法

本次绩效评价综合采用比较法、因素分析法、公众评判法等进行评价，以对部门整体资金的使用过程和效果做出全面、准确和客观的评价。

(1) 比较法。将实施情况与绩效目标、历史情况等进行比较。

(2) 因素分析法。综合分析影响绩效目标实现、实施效果的内外部因素

(3) 公众评判法。通过专家评估、公众问卷及抽样调查等方式进行评判。

2. 评价指标体系

该项目绩效评价指标体系包括过程、产出、效益和满意度四个一级指标，其指标分值分别为 20 分、40 分、32 分、8 分。过程一级指标包括资金管理（12 分）和事项管理（8 分）两个二级指标；产出一级指标包括数量指标（10 分）、质量指标（10 分）、时效指标（10 分）和成本指标（10 分）四个二级指标；效益一级指标包括经济效益指标（8 分）和社会效益指标（8 分）、生态效益指标（8 分）和

可持续影响指标（8分）；满意度一级指标包括服务对象满意度一个二级指标（8分）。共计100分。具体评价指标框架体系如表2-1所示。

表 2-1 项目绩效指标体系

一级指标		二级指标		三级指标	
名称	分值	名称	分值	名称	分值
过程	20	资金管理	12	资金支出率	12
		事项管理	8	监管有效性	8
产出	40	数量指标	10	超规模、超标准比例/计划完成工程量	5/5
		质量指标	10	项目竣工验收合格率/工程质量合格率	5/5
		时效指标	10	项目按计划开工率	10
		成本指标	10	每年投资计划完成率/建设期总投资（万元）	5/5
效益	32	经济效益	8	还息覆盖倍数/项目全生命周期预计收益与债券本息是否平衡	4/4
		社会效益	8	对行业的影响/与法律法规的相符性/与方针政策的符合性	2/3/3
		生态效益	8	空气质量优良率/对周围环境的影响	4/4
		可持续影响	8	工程正常使用年限/对本行业未来可持续发展的影响	4/4
满意度	8	服务对象满意度	8	受益群体满意度/使用人员满意度	4/4
合计	100	-	100		100

三、评价结论与绩效分析

（一）总体结论

根据书面资料审核、现场核查及满意度调查结果，经评价组综合评定，雷州市保障性租赁住房项目绩效评价得分88.10分，评价等级为良好，绩效评价评分表见附件。

从绩效评价指标体系得分情况来看，雷州市保障性租赁住房项目

的绩效在效益方面表现优秀，满意度指标表现一般。二级指标的得分情况如图3-1所示。

3-1 绩效评价得分汇总表

一级指标	指标分值	评价得分	得分率
过程	20.00	17.00	85.00%
产出	40.00	34.60	86.50%
效益	32.00	30.50	95.31%
满意度	8.00	6.00	75.00%
评价总得分	100.00	88.10	88.10%

(二) 项目绩效分析

1. 项目过程分析（指标分值 20 分，评价得分 17 分）

该指标包含资金管理、事项管理2个二级指标，指标分值20分，评价得分17分。

总体而言，资金管理表现良好，事项管理主要在项目实施资料收集整理有较大提升空间。

(1) 资金管理（指标分值 12 分，评价得分 12 分）

二级绩效指标“资金管理”下设“资金支出率”1个三级指标。

资金到位方面，项目评价年度计划到位资金19000万元，实际到位资金13490万元，资金到位率71.00%。预算执行方面，项目实际到位资金13490万元，实际支出13490万元，资金支出率100%；根据资金申请审批文件，资金到位与项目建设进度相匹配度较高。

暂未发现超范围、超标准支出，虚列支出，截留、挤占、挪用资金，以及其他不符合制度规定支出的情况。暂未发现支出凭证不符合规定，或其他核算不规范的情况。

项目申请专项债券额度19000万元，因财政资金紧张，额度安排不够，尚有3340万元项目款项未结算。

(2) 事项管理（指标分值 8 分，评价得分 5 分）

二级绩效指标“事项管理”下设“监管有效性”1个三级指标，主要从制度建设、质量控制、资产管理等方面考核事项管理是否合规。

招标及政府采购管理方面，整体项目招标和政府采购程序及手续合法合规，合同签订及执行规范。

该单位建立健全内控制度和财务管理制度，健全资金拨付审批制度，按照合同规定和管理要求支付资金，审核监督把关，请款资料齐全，手续规范完整，严格按照会计制度规定进行会计核算和账务处理，做到会计处理及时、账务核算规范、岗位责任明确，合理、有效、规范地使用资金，能够真实反映和记录各项业务支出。项目实施单位缺少针对本项目的具体的管理实施方案，缺少相应的项目监督、检查等佐证材料，据此扣1分。

项目质量控制方面，该项目未提供具体实施方案；项目实施过程的监理单位对项目的监理检查报告资料较少，无法从监理日报中辨识出直接对应到“雷州市保障性租赁住房项目”的问题及整改情况；据此扣1分。

资产管理方面，项目2024年12月31日竣工，但未形成固定资产；项目管理过程中未见对材料进行质量控制的相关措施或制度规定，据此扣1分。

2. 项目产出分析（指标分值40分，评价得分34.6分）

产出指标下设“数量指标”“质量指标”“时效指标”和“成本指标”共4个二级绩效指标，总体而言，项目产出数量指标和产出时效表现良好，产出成本方面存在一定的提升空间。指标分值40分，

评价得分 34.6 分。

(1) 数量指标 (指标分值 10 分, 评价得分 9 分)

二级绩效指标“数量指标”下设“超规模、超标准比例”“计划完成工程量”2 个三级指标。

根据项目验收报告, 2024 年 12 月 31 日工程子项已 100% 完成, 未见项目工程变更调整事项方面的资料, 不存在超规模、超标准比例事项。但未提供相关标准材料文件, 此项扣 0.5 分。

“计划完成工程量”未具体细化, 无法判断 2024 年按计划完成工程量的比例, 扣 0.5 分。

(2) 质量指标 (指标分值 10 分, 评价得分 9.5 分)

二级绩效指标“质量指标”下设“项目竣工验收合格率”“工程质量合格率”2 个三级指标。根据验收报告: 竣工验收合格率 100%, 工程质量合格率 100%。但“观感质量验收抽查结果统计”显示: 验收 135 项, 验收良好有 117 项, 验收一般有 18 项, 一般占比 13.33%, 实地核查装修方面主要是批灰墙不够牢固, 阳台顶层抹灰存在脱落现象, 扣 0.5 分。

(3) 时效指标 (指标分值 10 分, 评价得分 9 分)

二级绩效指标下设“项目按计划开工率”1 个三级指标, 根据资料显示: 项目于 2022 年 11 月 4 日开工, 合同约定施工工期 500 天, 但未约定开工日期, 此项扣 1 分。

(4) 成本指标 (指标分值 10 分, 评价得分 7.1 分)

二级绩效指标“成本指标”下设“每年投资计划完成率”“建设

期总投资（万元）”2个三级指标，指标分值共10分，评价得分7.1分。

2024年实际支出不等于计划支出，建设成本支出率为71.00%。预算计划安排19000万元，实际安排13490万元，当年完成投资计划的71.00%，按公式计算得分为7.1分，两个指标共扣2.9分。

3. 项目效益分析（指标分值32分，评价得分30.5分）

项目效益指标下设“经济效益”和“社会效益”“生态效益”“可持续影响”共4个二级绩效指标，指标分值32分，评价得分30.50分。

（1）经济效益（指标分值8分，评价得分7分）

该项目收入有租赁住房收入和停车场收入，实地核查，项目还没开始产生出租收益。根据可研报告测算，债券本息覆盖倍数为2.19，指标设置的债券本息覆盖倍数为3.37倍，倍数畸高，据此扣0.5分。

根据估算“项目全生命周期预计收益与债券本息达到平衡”、相对合理。项目配套停车库、地下超市，配套建设商业、餐饮、健身、托老所、党建活动中心、人才交流驿站、工青妇活动中心。项目建设带动周边人流量增加，促进周边商铺繁荣。项目的实施将使雷州市有效增加小户型、廉租房供给，优化租赁住房供给结构，稳定市场租金，促进住房租赁市场健康发展，实际债券本息覆盖倍数超过1.8倍的项目属于收益不太理想，据此扣0.5分。

（2）社会效益（指标分值8分，评价得分7.5分）

项目建设保障性租赁住房由政府支持，充分发挥市场机制作用，

引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁拥有”，促进行业发展。项目将扩大保障性租赁住房供给、优化租赁住房供给结构，促进租赁行业多渠道发展，符合国家政策和法律法规，考虑项目建成还没有进入租赁阶段尚未产生社会效益，据此扣 0.5 分。

(3) 生态效益（指标分值 8 分，评价得分 8 分）

参考“空气质量优良率”“对周围环境的影响”两个三级指标，项目对空气质量影响较小，建设材料妥善安置，建成对周边环境影响较小。

(4) 可持续影响（指标分值 8 分，评价得分 8 分）

“工程正常使用年限”指标值为 50 年，经现场评估房屋使用时间达标。“对本行业未来可持续发展的影响”指标，租赁住房将为未来探索一条新的政府租赁方式，未来大幅增加保障性租赁住房供应，对行业产生积极作用。该项目为低收入家庭、新市民及青年人提供可负担的租赁住房，有助于缓解当前突出的“住房难”问题，是一项重要的民生保障工程。同时，项目通过减轻新就业人口、外来务工人员等群体的居住成本，能够有效增强城市的人才吸引力。

4.满意度指标分析（指标分值 8 分，评价得分 6 分）

满意度指标下设“受益群体满意度”和“使用人员满意度”共 2 个三级绩效指标，指标分值 8 分，评价得分 6 分。

(1) 受益群体满意度（指标分值 4 分，评价得分 3 分）

项目主管单位未对项目建成效果实施满意度调查。因尚未入住，“受益群体满意度”未能具体量化，此项扣 1 分。

(2) “使用人员满意度（指标分值4分，评价得分3分）

经现场核查和走访，已有物业公司进驻进行管理，因无相关使用人员满意度资料，此项扣1分。

四、项目主要绩效

雷州市保障性租赁住房项目绩效主要体现在以下几方面：

（一）住房保障绩效

扩大供给：提供住宅面积约4.17万平方米，可建成数百套保障性租赁住房，有效缓解雷州市新市民、青年人等群体的住房困难。

提升居住品质：项目配套齐全，涵盖商业、健身、养老、社区活动等设施，为住户提供便捷、舒适的生活环境。

（二）土地利用绩效

高效开发：项目总建筑面积约7.31万平方米，容积率合理（计容面积约4.98万平方米），实现土地集约利用。

功能复合：地上地下空间统筹规划，涵盖居住、商业、停车、公共活动等多重功能，提升空间使用效率。

（三）公共服务绩效

完善社区配套：配置托老所、党建活动中心、人才交流驿站、工青妇活动中心等，满足居民养老、社交、就业支持等多元需求。

便利生活服务：配套商业、餐饮、地下超市等，形成“15分钟生活圈”，提升社区自我服务能力。

（四）经济效益

带动投资与就业：项目建设期间可拉动建筑业及相关产业发展，运营后通过商业租赁、物业管理等创造长期就业岗位。

促进商业活力：配套商业和地下超市可服务周边居民，形成小型商业节点，激发区域经济活力。

（五）环境效益

绿化景观建设：通过小区绿化与道路优化，改善微生态环境，提升区域宜居性。

停车配套缓解压力：地下停车库提供约 1.6 万平方米停车空间，有助于规范停车秩序，缓解周边交通压力。

（六）社会影响

促进社会公平与包容，为低收入群体、青年人才等提供可负担的住房，减少住房不平等，增强城市归属感与社会稳定性。提升城市吸引力，通过配备人才交流驿站、高品质居住与公共服务，增强雷州市对青年人才、外来务工人员的吸引力，助力城市可持续发展。

推动社区治理与融合，通过党建活动中心、工青妇活动中心等公共空间为社区组织活动、居民参与治理提供平台，促进邻里互动与社会融合。

完善城市功能布局，项目以“居住+服务+商业”复合模式，补足区域公共服务短板，推动城市片区功能升级。

（七）示范效应

作为综合性保障性住房项目，可为类似地区提供“住房保障+公共服务+商业支撑”一体化建设的参考范例。

五、项目经验

（一）严格遵循立项程序，确保项目切实可行

本项目严格执行国家法律法规，按照财政投资项目的建设程序，

先后完成了项目立项、可研批复，完成了项目初步设计及概算评审，开展施工图设计及施工图审查，办理了用地预审与选址意见书、工程规划许可证及施工许可证，并根据招投标法及相关条例和规范细则，按规定完成勘察设计、施工、监理、检测监测等公开招标，并依法签订相应合同。项目建设单位、建设管理单位具备完善的管理制度和有效的监督管理机制，严格执行及落实到位。

(二) 严抓风险控制，确保项目建设零风险

严格按照政府相关规定开展风险控制活动，项目建设期间未发生重大债务违约事件、重大安全事故、重大违法违规事件和因债务引起的重大群体性事件。监理发现的各种问题得到及时整改，专项债券发行的各种信息均在官方网站及时公开，确保债券发行及本息偿付零风险。

(三) 加强项目资金的管理和监控

在年初预算编制环节，进一步提高精准性与前瞻性，确保预算资金安排与实际资金需求紧密结合，最大限度地减少年度预算与最终执行额度间的显著偏差，从源头上保障年度绩效目标的顺利实现。同时，严格依据相关管理规定及内部控制要求，对项目请款流程进行全面审核与把关，并按照施工合同明确约定的付款条件及工程进度，合规、及时拨付项目建设资金，坚决防止出现脱离合同约定、擅自提前支付工程进度款的情况，确保财政资金规范、安全、有效使用。

六、存在问题或不足

(一) 项目绩效目标设置不够合理。

如数量指标中设置的“计划完成工程量”为“项目建设保障性租赁住房及地下停车场等相关配套设施。总建筑面积 300000 平方米，建设保障性租赁住房的主体工程”。实际上这个指标是整个项目的总体指标，没有分阶段的指标。没有量化 2024 年实际完成的工程量的比例。无法按工程量衡量绩效目标的完成情况，导致绩效目标无法根据客观情况进行评价。“经济效益指标”设置两个三级指标：还息覆盖倍数和项目全生命周期预计收益与债券本息是否平衡，这两个指标均指项目用经营利润支付利息及偿付本金的能力，存在重叠设置的情况。如服务对象满意度分别设置了受益群体满意度和使用人员满意度，指标设置内容交叉重复，实际上本项目的使用人员就是受益群体，不需要重复设置。

(二) 项目过程资料管理不够规范

具体表现在以下几方面：

一是在关键文件管理方面存在疏漏，例如部分工作会议纪要缺少对应的会议签到记录，或签到人员与纪要内容不相匹配，削弱了纪要的严肃性与可追溯性。

二是基础信息填报不完整、不一致，如多份资料中开工日期存在漏填、事后补填或不同文件间记载日期不一致的现象，影响了项目档案的系统性和可信度。

三是重要活动与过程材料归档不全，部分现场观摩、专项协调等关键活动未形成正式纪要；工程进度相关材料未能清晰地反映实际完成情况，且缺乏经审批的工程计划进度表作为比对依据。

四是施工过程质量控制资料缺失，特别是隐蔽工程等重要环节的影像、检测、验收等佐证材料未见归档，无法完整体现施工过程的合规性与质量管控情况。

（三）项目配套设施尚待完善

该项目主体工程虽已完成竣工验收，但因部分配套设施尚待完善，导致尚未正式投入使用。建议尽快完成剩余配套设施的建设工作，并抓紧修复因台风天气造成的墙面涂层脱落等损坏问题，确保项目尽快达到安全、完整、可用的状态，为投入运营创造充分条件。

七、相关建议

（一）绩效指标应遵循“SMART”原则

绩效指标应遵循（具体的、可衡量的、可实现的、相关的、有时限的），并做到层次清晰、重点突出、避免重复。

1. 针对“计划完成工程量”指标过于笼统的问题：建立“总体一阶段一年度”三级量化指标体系。

总体指标（保持）：“项目完工后，建成保障性租赁住房及配套设施总建筑面积 300,000 平方米”。新增阶段/年度分解指标：例如“截至 2024 年底，完成地下室结构施工，实现地上 100%全部工程量。”或“截至 2024 年底，累计完成项目总建筑面积的 25%（即约 75,000 平方米）的主体结构施工。”“截至 2024 年底，完成第 1#至 5#楼的主体结构封顶。”

质量指标示例：

“2024 年度分项工程验收合格率 100%。”

“关键工序（如地基、主体结构）一次性验收通过率 $\geq 98\%$ 。”

时效指标示例：

“2024 年关键工程节点（如基础完工、主体 X 层封顶）按时完成率 100%。”

2. 针对“还息覆盖倍数”与“收益债券平衡”指标重叠的问题：

建议：重新界定指标边界，形成递进式财务健康度评估体系。

保留并细化“还息覆盖倍数（利息保障倍数）”；指标定义明确为“年度”指标，衡量项目短期付息能力。目标值设置为“运营期首年 ≥ 1.2 倍，稳定运营期 ≥ 1.5 倍”。

优化“项目全生命周期预计收益与债券本息平衡”指标：

更名建议：改为“项目全生命周期偿债备付率（DSCR）”或“项目现金流对本息的覆盖倍数”。指标定义明确为“整个债券存续期”的综合指标，衡量长期偿付全部本息的能力。计算目标：基于全生命周期现金流模型，设定“全周期平均 DSCR ≥ 1.3 ”和“任何一年度最低 DSCR ≥ 1.05 ”等目标。

3. 针对“受益群体满意度”与“使用人员满意度”重复的问题：

建议合并为一个指标：“保障性租赁住房租户满意度”。设置差异化的三级指标或调查维度，以全面评估；分申请与分配过程满意度指标：针对“受益群体”（申请者）对政策公平性、申请便捷性的评价。居住体验满意度：针对“使用人员”（入住租户）对房屋质量、配套设施、物业服务、社区环境的评价。设定量化目标为“年度租户综合满意度调查得分不低于 85 分”。

(二) 对项目资料整理不规范的改进建议

建立“同步生成、统一归档、责任到人”的项目全过程资料管理制度。

1. 针对会议纪要、签到表、日期等文件不规范问题：

制度层面：制定《项目会议管理制度》和《工程文件编制与归档规范》，明确各类文件的格式、要素、签发流程和归档时限（如会议结束后 24 小时内形成纪要）。推行“文件标准化模板”，强制要求会议纪要后必须附有最终版签字齐全的签到表，且关键信息（时间、地点、议题、结论、责任人）必须完整、一致。

操作层面：指定专职或兼职资料员，负责所有工程文件的收集、核对、编号与归档。建立《项目大事记》或《关键日期台账》，将开工令、各标段实际开工日、重要节点日等唯一、权威的日期集中记录，所有文件引用均以此台账为准，杜绝日期混乱。

2. 针对工程进度材料不明确、缺计划表与隐蔽工程资料问题：

1) 建立动态进度管理体系：

编制详细的《项目总体进度计划》及《年度/季度/月度工程进度计划》，作为所有进度管理的基准。

进度报告需采用“横道图（甘特图）”或“S 曲线”等形式，直观对比“计划完成量”与“实际完成量”，并附关键节点照片。

严格执行“工程周/月报制度”，报告中需包含本周/月完成的分部分项工程清单、工程量、下步计划及存在的问题。

2) 强化隐蔽工程资料管理：

严格遵守“先验收，后隐蔽，再归档”流程。

隐蔽工程验收资料必须包括：验收申请表、设计图纸、施工记录、测量记录、材料合格证明、现场影像资料（带水印坐标和时间）、监理及甲方代表签字确认的验收记录表。缺一不可。影像资料应能清晰反映工序全过程。

3. 综合管理提升建议：

引入数字化项目管理工具：建议使用项目管理软件或协同平台，实现文件线上流转、版本统一、进度线上填报与可视化，减少纸质文件传递导致的错漏和延迟。

开展专项培训与检查：对项目部全体人员（尤其是施工、监理、资料管理人员）进行工程资料规范性培训。定期开展资料专项内部审计，及时发现问题并整改。

明确考核与问责：将资料管理的规范性纳入对项目部、监理单位及施工单位的合同考核或绩效评价条款，与工程款支付或评优挂钩。

（三）针对项目配套设施完善的建议

为了加快项目的使用及经济、社会效益的体现，应尽快完善租赁住房的相关配套设施，以便实现项目的终极目标。

八、相关附件

2024年度雷州市保障性租赁住房项目绩效指标评分表

(此页无正文，为诚信审咨〔2026〕0042号《2024年度雷州市保障性租赁住房项目重点绩效评价报告》之盖章页)

广东诚安信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国·广州

中国注册会计师:



2025年12月31日

附件

项目绩效指标评分表

填报单位名称：雷州市代建项目管理中心

项目名称：雷州市保障性租赁住房项目

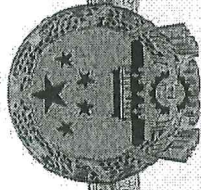
一级指标 名称	评价指标		二级指标 权重 (%)	三级指标 名称	权重 (%)	评价年度预期值	评价年度实现值	评价分数	未达标原因分析	评分标准	佐证材料
	名称	权重 (%)									
	名称	权重 (%)									
过程	资金管理	12	12	资金支出率	12	/	/	12	暂未发现超范围、超标准支出，虚列支出，截留、挤占、挪用资金，以及其他不符合制度规定支出的情况。暂未发现支出凭证不符合规定，或其他核算不规范的情况。	主要依据“支付额/预算额*100%”指标权重计算核定得分，同时综合考虑工作进度，以及是否垫资或履行支付手续而影响支出率等因素适当调整后得分。	1. 专项资金预算执行通报(含地市/资金使用单位使用资金)； 2. 其他能反映地市/资金使用单位支出情况的系统截图或统计表。
				事项管理					8	8	8
产出	数量指标	5	5	超规模、超标准比例	5	0%	0%	4.5	但未提供相关标准材料文件，此项扣0.5分。		
				计划完成工程量		项目保障性租赁住房及地下停车场等相关配套设施。总建筑面积300000平方米。其中计容建筑面积266666.7平方米，不计容面积33333.3平方米。	建设保障性租赁住房的主体工程。	4.5	“计划完成工程量”未具体细化，无法判断2024年按计划完成工程量的比例，扣0.5分。		
				项目竣工验收合格率		≥98%	≥98%	5	各子项验收合格		
				工程质量合格率		100%	100%	4.5	验收135项，验收良好有117项，验收一般有18项，一般占比13.33%，实地核查装修方面主要是批灰墙不够牢固，阳台顶层抹灰存在脱落现象，扣0.5分。		
时效指标	10	10	100%	项目按计划开工率	100%	9	项目于2022年11月4日开工，合同约定施工工期500天，但未约定开工日期，此项扣1分。				

项目绩效指标评分表

填报单位名称：雷州市代建项目管理中心

项目名称：雷州市保障性租赁住房项目

一级指标名称	二级指标		三级指标		评价年度预期值	评价年度实现值	评价分差	未达标原因分析	评分标准	佐证材料
	权重	名称	权重(%)	名称						
效益	32	成本指标	5	每年投资计划完成率	100%	71%	3.55	预算计划安排19000万元，实际安排13490万元，当年完成投资计划的71%，按公式计算得分为3.55分，扣0.45分。	1. 定量指标：自评分数=评价年度实现值/评价年度预期值*指标权重*100； 2. 定性指标：根据指标完成情况分为“全部或基本达成预期指标”“有一定效果”“未达成预期指标且效果较差”三类，分别按照80%（含）-100%、60%（含）-80%、0—60%填写完成比例。自评分数=完成比例*指标权重*100。	1. 年度工作计划、工作总结； 2. 专项上报给省委、省政府、部委的工作报告； 3. 国家或部委的考核结果； 4. 人大、审计厅等部门对单位贯彻落实国家重大决策部署情况出具的绩效评价报告、绩效审计报告； 5. 其他产出、效益相关佐证材料等； 6. 项目绩效目标申报表。
			5	建设总投资(万元)	19000	13490	3.55	当年预算计划安排19000万元，实际安排13490万元，当年完成投资计划的71%，按公式计算得分为3.55分，扣0.45分。		
			5	还息覆盖倍数	3.37	3.37	3.5	根据可研报告测算，债券本息覆盖倍数为2.19，指标设置的债券本息覆盖倍数为3.37倍，倍数偏高，据此扣0.5分。		
			5	项目全生命周期预计收益与债券本息是否	是	是	3.5	实际债券本息覆盖倍数超过1.8倍的项目不太理想，据此扣0.5分。		
			4	对行业的影响	促进建筑、市政等行业的发展	促进建筑、市政等行业的发展	1.5	考虑项目建成还没有进入租赁阶段尚未产生经济效益，据此扣0.5分。		
			3	与法律法规的相符性	符合	符合	3	无		
			3	与方针政策的符合性	符合	符合	3	无		
			5	空气质量优良率	≥98%	≥98%	4	无		
			5	对周围环境的影响	对周围环境无明显负面影响	对周围环境无明显负面影响	4	无		
			2	工程正常使用年限	50年	50年	4	无		
满意度指标	8	服务对象满意度	3	受益群体满意度	≥98%	≥98%	3	项目主管单位未对项目建成效果实施满意度调查。因尚未入住，“受益群体满意度”未能具体量化，此项扣1分；		
			2	使用人员满意度	100%	100%	3	“使用人员满意度”现场走访，已有物业公司进驻进行管理，因无相关使用人员满意度资料，此项扣1分。		
			100	合计	88.1	88.1	100	88.1		



编号: S0652020081475G(2-2)

统一社会信用代码

91440101MA9UQ94J80

营业执照

(副本)



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 广东诚安信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

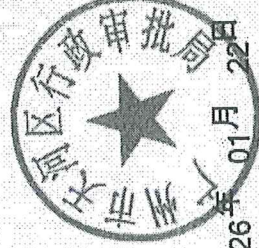
执行事务合伙人 谢园保

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统
查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

出资额 壹仟叁佰壹拾万元(人民币)

成立日期 2020年08月04日

主要经营场所 广州市天河区华强路1号
902、903、904、905、906室



登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

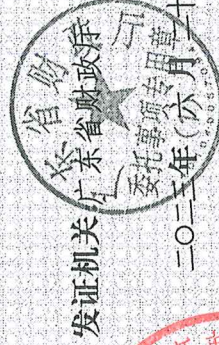
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0016208

说明

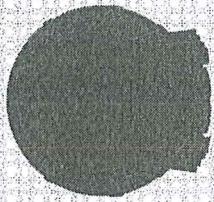
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关 广东省财政厅

二〇〇三年六月十五日

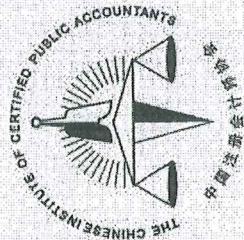
中华人民共和国财政部制



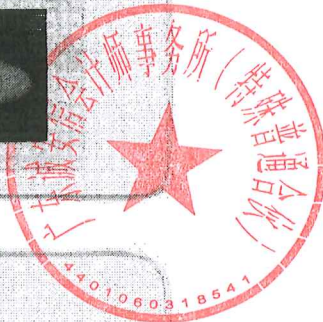
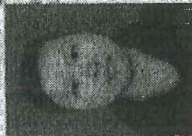
会计师事务所 执业证书

名称: 广东诚安信会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 谢园保
 主任会计师:
 经营场所: 广州市天河区华强路1号902、903、904、905、906室

组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 44010053
 批准执业文号: 粤财注协[1999]197号
 批准执业日期: 1999年12月1日



姓名: 袁丽
Full name: 袁丽
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1991-05-18
Date of birth: 1991-05-18
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
身份证号码: 360313199105184522
Identity card No.: 360313199105184522



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: 310000081014
No. of Certificate: 310000081014

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 广东省注册会计师协会

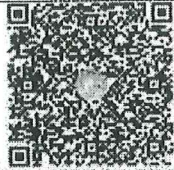
发证日期: 2018年01月19日
Date of Issuance: 2018-01-19

袁丽(310000081014), 已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2017)54号。



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.



袁丽(31000061014)，已通过广东省注册会计师协会2020
年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2020〕132号。



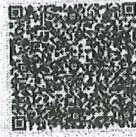
31000061014
y m d



袁丽(31000061014)，已通过广东省注册会计师协会2021
年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2021〕268号。



31000061014



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



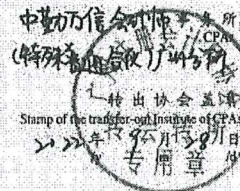
同意调入
Agree the holder to be transferred to



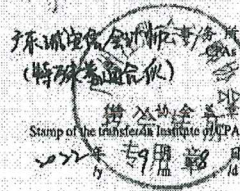
10

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

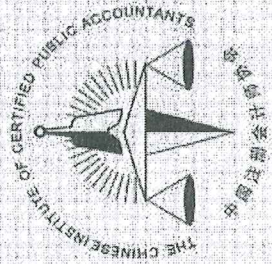
同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



11



姓名: 曹阿兰
 Full name: 曹阿兰
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1981-03-27
 Date of birth: 1981-03-27
 工作单位: 中勤万信会计师事务所
 Working unit: 中勤万信会计师事务所
 身份证号码: 431003198103270541
 Identity card No.: 431003198103270541



曹阿兰(110001620356), 已通过广东省注册会计师协会2021年在职资格检查。通过文号: 粤注协(2021) 268号。



110001620356



证书编号: 110001620356
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 04 月 28 日
Date of Issuance: /y /m /d

年 /y 月 /m 日 /d

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.

年 月 日
y m d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2007年 9 月 18 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2007年 9 月 18 日
y m d

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2007年 9 月 18 日
y m d

