昆明市东川区住房和城乡建设局2019年维稳资金项目绩效评价报告

摘要

一、项目概况：

春节临近，东川区烂尾楼项目可能集中出现回迁户上访过渡租金，农民工上访农民工工资问题。为确保春节前期和2019年全国、省、市、区“两会”社会稳定，特申请资金用于解决回迁户过渡租金和农民工工资。经住建局申请，区政府同意安排500万元到区住建局用于解决烂尾楼等维稳资金。

二、评价结论

经过评价小组对东川区住建局2019年东川区住建局维稳资金的收支、业务管理、财务管理、项目产出和项目效益方面等进行绩效评价，项目的绩效目标基本得到实现，总评价得分97分，评价等级为优秀。

三、经验、问题和建议

（一）主要经验及做法

资金从区住建局以借款形式支付到政府平台公司建投公司，所借款项全部用于该工程，由住建部门监督，房地产公司将房屋抵押给区建投公司，由区建投、建投现场委派的监理、开发企业委托的监理、开发商、施工班组等多方对工程量确定签字认可，专款拨付该笔资金，用于投入康宸地产的后续施工、发放农民工工资等。

（二）存在的问题

东川区目前烂尾楼盘较多，给东川区社会造成很多不稳定因素：一是开发商对商铺销售预期过高，商铺占比偏大，市场销售与预期差距过大，商铺滞销导致企业资金回笼难；二是该项目属于城中村改造项目改造成本加大；三是企业自有资金较少，国家对房地产市场宏观调控，银行停止对房地产企业的放贷，导致企业资金链断裂工程停工；四是小贷、欠工程款被诉讼及按揭款未按期支付违约；五是公司法人康有奎被限制民事行为能力；六是开发建设周期过长，加大管理成本及银行贷款本金利息增长。

（三）建议和改进措施

1.摸清底数，对东川区烂尾楼盘进行摸底调研，掌握造成不稳定因素。

2.政府引导，多方协调，让楼盘尽快复工收尾，达到交房条件。

正文

昆明市东川区住房和城乡建设局2019年维稳资金项目绩效评价报告

一、项目基本情况

（一）项目基本概况。

春节临近，东川区烂尾楼项目可能集中出现回迁户上访过渡租金，农民工上访农民工工资问题。为确保春节前期和2019年全国、省、市、区“两会”社会稳定，特申请资金用于解决回迁户过渡租金和农民工工资。项目以康辰地产为主，该项目位于古铜路下段原标准件厂，由云南康宸房地产开发有限公司开发建设，总用地面积为39.72亩，项目规划总建筑面积为141874.57平方米。其中：住宅55139.75平方米，商铺25452.53平方米，写字楼26361.88平方米，公建配套房8641.09平方米，车位404个，14530.52平方米，人防面积10594.13平方米。绿地率≥30%，建筑密度≤40%，容积率≤3.3。已取得土地使用证面积为26480.13平方米（39.72亩）、用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证。

1. 项目实施情况

2013年12月1日开工建设，预售定于2015年12月31日交房，项目共有8栋楼宇，1、2、2a、3、4、5、6、7栋，目前未完成工程：20%左右的入户门及防火门安装工程、送排风系统、电线电缆穿线及开关插座安装、弱电系统及消防报警系统、20%左右的给排水系统（含消防）、给水的配件及龙头闸阀、外墙涂料罩面工程、部分电梯（十二部住宅电梯、商业部分四部扶梯、二部五层的观光电梯）公共部分装修工程、政府采购的348套保障房室内装修工程、地下室部分（人防安装工程、地下消防安装工程（含消防控制室）、电线电缆安装工程、60%左右腻子粉工程、停车场标志标线）、室外部分（给排水排污工程、30%的化粪池及中水处理系统、室外道路（含人行道）、室外照明系统、绿化工程、高压线进线、电力配套工程）。

1. 资金来源及使用情况

根据《昆明市东川区住房和城乡规划建设局关于解决东川区烂尾楼项目维稳资金的请示》（东建政请【2019】3号）申请资金，区政府安排500万元（东政复【2019】30号）用于解决春节前维稳工作。针对当年具体情况，资金主要用于解决康宸房地产烂尾楼，截止2019年12月，资金已全部支付完毕。

4、组织及管理情况

资金从区住建局以借款形式支付到政府平台公司建投公司，所借款项全部用于该工程，由住建部门监督，房地产公司将房屋抵押给区建投公司，由区建投、建投现场委派的监理、开发企业委托的监理、开发商、施工班组等多方对工程量确定签字认可，专款拨付该笔资金，用于投入康宸地产的后续施工、发放农民工工资等。拨付资金确保农民工工资10天支付一次，实名从银行直接打在工人卡上，材料由各班组同康宸签订的分包合同履行。

（二）绩效目标。

1、总目标

解决东川区烂尾楼项目可能集中出现回迁户上访过渡租金，农民工上访农民工工资问题，确保春节前期和2019年全国、省、市、区“两会”社会稳定。

2、年度目标

确保春节前期和2019年全国、省、市、区“两会”社会稳定。

二、绩效评价工作情况

（一）绩效评价目的

通过独立、客观、公正地评价项目经费及项目的目标实现情况，系统、科学地考评项目资金支出效益及综合社会经济效果，总结项目资金使用中的主要经验及存在问题，提出有针对性和可操作性的政策建议，不断提高财政资金管理水平和使用效益。从项目投入、实施过程、绩效表现情况等方面，反映项目实施的效果。

（二）绩效评价工作方案制定过程

通过相关资料，初步了解项目实施内容和实施情况，在此基础上拟定项目实施单位需要提交的资料清单。根据项目相关管理制度，结合项目批复、实施过程中召开的相关会议等资料，对项目目前的实施情况和实施过程中存在的问题等进行初步了解。根据项目特点设置个性指标，通过与相关单位公司沟通和讨论后修改完善指标，作为后期评价工作开展的重要依据。

（三）绩效评价原则、评价方法

本次绩效评价，按照项目绩效评价指标体系的要求，采取全面评价与重点抽查相结合、现场评价与非现场评价相结合的方式进行，具体如下：与项目主管、项目负责人、财务人员进行座谈，听取项目介绍，对项目的立项、资金到位及使用、项目实施管理等方面进行了解。取得项目主管单位提供项目资金申请下达文件、相关文件、项目相关的财务资料；项目实施过程及产出的相关数据、实施效果、实施检查、考核的相关文件、项目绩效自评报告等资料。

（四）绩效评价实施过程

遵循科学规范原则、公正公开原则、分级分类原则、相关性原则、重要性原则、可比性原则、系统性原则和经济性原则，采用调查收集资料法、因素分析法、比较法和公众评判法等基本评价方法对该项目实施进行真实、客观、公正独立的评价，对具体项目采取定量指标与定性指标相结合，以定量为主、定性为辅的方式开展评价工作。

（五）本次绩效评价的局限性

采用多种方式综合验证保证了绩效评价的真实、合理性，并最大限度地获取了充分、适当的评价证据，但是在评价过程中也存在诸多局限性，例如，我们只能针对抽查的部分群众发放问卷调查，最终掌握群众的满意程度，因为问卷调查主要为通过随机选择部分目标样本进行调查，因此可能无法代表所有人的意愿。

三、评价结论和绩效分析

（一）评价结论

经过评价小组对东川区住建局2019年东川区住建局维稳资金的收支、业务管理、财务管理、项目产出和项目效益方面等进行绩效评价，项目的绩效目标基本得到实现，总评价得分97分，评价等级为优秀。

（二）具体效益分析

经济效益分析：既可实质性解决拆迁安置问题，又可解决康宸烂尾楼盘的困境，盘活区建投资产、政府采购的保障房能投入使用、购房者能入住、农民工、材料供应商、施工企业、开发商等相关利益人能最大限度的减少损失，城市形象得到提升，减轻维稳压力，并拉动东川房地产市场，投入使用后将商业部分进行招商，努力打造东川高品质商圈。

社会效益分析：加快城市开发建设，促进经济的发展，加快小康社会建设步伐，增加就业机会，提升城市居民的生活水平，完善东川区的道路体系和提升城市总体形象，完善城市功能起到非常重要的作用。

生态效益分析：烂尾楼盘的盘活，对区内道路、交通、排水管网、污水管网、道路绿化等多个分项工程进行改造，整体上提升东川区的生态环境。

可持续性影响效益：加快城市开发建设，有利于促进经济的发展，加快小康社会建设步伐，增加就业机会，提升城市居民的生活水平。

1. 成本效益分析

该项目投入资金500万元，既可实质性解决拆迁安置问题，又可解决康宸烂尾楼盘的困境，盘活区建投资产、政府采购的保障房能投入使用、购房者能入住、农民工、材料供应商、施工企业、开发商等相关利益人能最大限度的减少损失，城市形象得到提升，减轻维稳压力，并拉动东川房地产市场，投入使用后将商业部分进行招商，努力打造东川高品质商圈。

五、主要经验及做法、存在的问题和建议

（一）主要经验及做法

资金从区住建局以借款形式支付到政府平台公司建投公司，所借款项全部用于该工程，由住建部门监督，房地产公司将房屋抵押给区建投公司，由区建投、建投现场委派的监理、开发企业委托的监理、开发商、施工班组等多方对工程量确定签字认可，专款拨付该笔资金，用于投入康宸地产的后续施工、发放农民工工资等。

1. 存在的问题

东川区目前烂尾楼盘较多，给东川区社会造成很多不稳定因素：一是开发商对商铺销售预期过高，商铺占比偏大，市场销售与预期差距过大，商铺滞销导致企业资金回笼难；二是该项目属于城中村改造项目改造成本加大；三是企业自有资金较少，国家对房地产市场宏观调控，银行停止对房地产企业的放贷，导致企业资金链断裂工程停工；四是小贷、欠工程款被诉讼及按揭款未按期支付违约；五是公司法人康有奎被限制民事行为能力；六是开发建设周期过长，加大管理成本及银行贷款本金利息增长。

（三）建议和改进措施

1.摸清底数，对东川区烂尾楼盘进行摸底调研，掌握造成不稳定因素。

2.政府引导，多方协调，让楼盘尽快复工收尾，达到交房条件。