**洛王潘家保障性安居工程自评报告**

**一、项目基本情况**

岳阳市洛王潘家保障性安居工程“春和家园”项目是全市最大的保障性安居工程项目，也是2015年度全省“两房两棚两供两治”现场会迎检项目。项目位于洛王办事处大桥湖社区，建于2012年，2015年12月投入使用，并作为全省保障房现场样板工程。仅仅用了3年时间，项目完成了征拆收储和建设。项目用地128亩，净用地111亩，建设公租房、安置房合计31栋2200套，总建筑面积为14.5万m2；另外还配建了2个市政配套项目：新和路和洛王潘家段城市主排水涵工程。

项目投资概算3.7亿元（发改委可研概算加关于新和路建设概算的政府纪要），实际投资需约5.2亿元。项目是岳阳市本级重点实事工程，是中央补助公共租赁住户专项资金和省级配套资金的补助项目。项目由原岳阳市房地产管理局组织建设。2019年5月项目移交岳阳市住房保障服务中心接管，住保中心成立了洛王潘家公租房项目部，由李刚同志任项目部主任，负责处理遗留问题。

**二、项目绩效目标**

1.为解决进城务工人员的住房问题，保障进城务工人员的合法权益，提高和改善他们的生活质量，进一步构建和谐社会。本项目将按照满足城镇规划的要求，严格执行国家有关政策法规和法律，提高土地的利用率，满足国家现行的消防，防噪，卫生，安全等规范，规定的要求功能分区合理，交通顺畅的原则，以《城市居住区域规划设计规范》的指导思想，结合项目的现状，建设本项目及相关的给排水，供配电，道路，绿化等配套设施工程。

**三、项目资金使用及管理情况**

1、项目立项及投资规模情况：岳发改审【2012】110号代建议书批复、岳发改审【2014】151号批复，项目总投资3.2亿，其中征地拆迁款仅安排了74万元。项目实际投入需5.2亿元。

2、审计结算情况：项目绝大部分工程已经完成了终审结算，项目只欠约4000万工程款未支付，其中东唐建筑公司2200万（一期及二期部分）、北港建筑公司300万（新和路工程）、顺意公司质保金600万（三期及二期部分）、30个子项目400万。正在办理一期及二期部分5584.5万元的工程变更手续。另有30个附属工程916万元正在办理招投标处罚程序。新和路因为资金来源问题，无法进入财评程序。

3.资金来源中央，省财政及市财政配套建设资金。截至2020年6月1日止，中央、省、市财政共安排资金48033.56万元；实际到位资金48033.56万元；项目实际支出资金47991.53万元。项目资金做到了专款专用，全部投入了保障房项目建设。

4.项目部在资金使用中严格执行中心财务管理规定。工程进度款支付实行三审制度，先由施工单位申报，监理单位及项目部现场管理人员审核进度后再由审计公司审核签字后报中心工程科审查。

**四、项目实际开展情况**

1.本项目已于2015年12月建设完毕，2016年1月全部分配入住。

2.项目至今办完了规划验收、消防验收、绿化验收、施工许可核面验收、竣工五方签字验收等；

**五、项目主要绩效分析**

（一）有利于改善城市低收入群体的居住条件。2000多套保障房将使近万人低收入住房困难人群安居，解决了他们最大的生活难题，提升了他们的幸福指数。

（二）有利于城市持续发展。项目选址位于岳阳市中心城区的

东北角，符合岳阳市城区“东移北靠”战略的总体规划。同时，小区规模巨大，便于统筹规划、统筹设计、统筹施工。项目竣工后，将对提升岳阳市的城市品位等诸多方面产生较大的正面效应。

（三）具有较好潜在经济效益。一是拉动了岳阳市的建材消费，

增加建筑、服务、商贸、物流、教育、医疗等领域的就业机会；二是极大地提升了本区域的土地价值，同时，对周边区域产生较的辐射作用；三是区域的繁荣发展，有利于资本、人才、信息的流动。

**六、项目综合评价与结论**

洛王潘家保障性安居工程“春和家园”项目，符合国家政策，极大地增强城市核心竞争力和凝聚力，促进民本岳阳的建设。作为公益性项目，在岳阳中心城区形成了一个新的繁荣成熟的大型住宅小区，它在发挥住房保障功能的同时，还推了动本地服务业、零售业、餐饮业、房地产等多产业的发展，增加了新的就业岗位和就业人数，为提升洛王片区的城市品质，改善洛王片区整体环境，活跃区域经济，带来了明显的经济效益和社会效益。

**七、存在的主要问题**

**1、预算与实际偏差较大**

（1) 根据岳发改审（2014) 151号关于调整洛王潘家保障性安居工程项目建设内容及规模，访项目工程估算总投资3. 2亿元（含土地款74万元），而实际施工过程中，由于人工工资政策性调差、清单漏项、设计变更、拆迁补偿等费用增加较大。特别是土地款1.01亿元并未列入原来的总投资投资之中。至2020年6月1日止，项目已实际支付约4.80亿元，预期投资总额将达到5.2亿元左右。

（2) 因市农业局菜科所良种场几栋私房漫天要价，无法达成协调，导致约2.6亩土地无法收回使用。原计划修建的保障性住宅2300套实际完成2200 套、原计划市政配套工程修建新和路欣丰路两条，实际完成修建新和路一条。

**2、部分工程项目未实行招投标和政府采购。**

（1) 保障性住房安居工程除主体工程外，部分附属工程都没有实行招投标和政府采购，而是将项目承包给所在地居委会（村委会）， 再由居委会（村委会）委托具有资质的建筑公司承建，项目管理程序不规范。

（2) 购买中介服务未实行政府采购。项目按照（ (关于进一步加强政府投资项目招标投标监督管理的通知》 (岳办发（2010) 13号）对项目的设计、 监理等中介机构的选定，未通过公开招投标方式确定中介机构。但根据《湖南省建筑工程勘察设计招标投标管理实施细则》相关规定：单项勘测、设计合同估算价低于30万元，但项目总投资额在2000万元以上的必须进行公开招投标。

**3、已投入使用但尚未取得竣工验收备案文件。**项目于2016年1月陆续投入使用，与湖南省住房和城乡建设厅湘建保（2012) 187 号《关于加强保障性住房建设指导意见》规定的“未经竣工验收或验收不合格工程一律不得投入使用”不符。

**4、项目后续管理方面**

（1) **物业维修、设施设备维护经费压力大。**保障性住房建设时间越长，维修维护量将越来越大。每户平均面积按50㎡计算，所能收取的租金（我市现行廉租房价格为1. 2元／月。M) 每户全年收入仅为720元，完全是“租不抵修”。如果维修维护不及时，将造成住户拒交房屋租金，保障性住房物业管理将进入恶性循环。

（2) **物业管理费缺口大。**小区住房面积6. 17万M, 物管费按多层 0. 54元／月。M、多层0. 54元／月。㎡收取，每年全额收取物管费收入仅为82万元，目前该小区作为示范小区打造，成本也相对较高，而根据物业提供数据，该小区全年物业管理成本就需156. 5万元，管理费缺口达74. 50万元。

**六、相关建议**

1、加强项目预算、设计管理，完善审批手续，尽快取得变更

 后的批复。建议项目部根据投资变化向岳阳市发改委报告，按照相关规定取得批复。

2、保障性住房建设政策性较强，建议严格按照项目建设和工程管理相关要求规范程序，坚持按照“三公”原则进行招投标和政府采购，工程支付严格按照及资金管理办法及合同支付。

3、加强项目管理，建议尽快组织项目工程整体竣工验收，及时取得项目竣工验收备案文件。

4、建议尽快进行工程结算及财务决算审计，项目结算严格执行“三审制”

二0二0年六月二日