

景德镇市财政支出绩效评价结果反馈表

评价项目：景德镇国信滨江苑小区城市棚户区改造安置房建设项目

评价组织机构	景德镇市财政局	项目主管部门	景德镇市住房和城乡建设局
项目单位名称	景德镇市国信置业有限公司	项目起止时间	2020年9月25日至2024年8月31日
评价机构	江西赣江新区江才飞扬财务服务有限责任公司	评价时间	2025年10月
评价分值	74.16	评价结论	中
项目基本情况	根据《关于景德镇国信·滨江苑小区城市棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告的批复》（景发改审投资字〔2018〕63号）及《关于同意调整景德镇市国信·滨江苑小区城市棚户区改造安置房建设项目建设内容的函》（景发改审投资字〔2019〕18号）等文件，项目计划建设2028套安置房，总用地面积为92,247.21平方米，总建筑面积为314,836.68平方米，建设26栋11~33层的高层建筑，$2.6 \geq \text{容积率} > 2.598$，绿地率$\geq 30\%$，商业面积（按计容面积占比）$> 5\%$，建筑限高$< 100$米且满足民航限高要求，机动车停车泊位$> 1.2$辆/户（住宅），机动车停车泊位$> 0.8$辆/百平方米建筑面积（商业），建设物业用房、社区用房共计1,188.14平方米；建设配套室外给排水管网、强弱电工程、燃气工程、小区道路及绿化工程。项目投资总概算为158,809.05万元，资金主要来源于地方专项债券资金、预算内财政资金、银行贷款及企业自筹。 截至2025年8月31日，项目累计到位资金167,898.78万元，其中政府专项债券21,300万元，中央财政资金6,084万元，地方财政8,593万元，银行贷款33000万元（其中九江银行19,000万元，招商银行14,000万元），企业自筹资金98,921.78万元，资金到位率105.72%。		

主要问题 与建议	一、主要问题 （一）项目单位专项债券“借、用、管、还”全流程管理不到位 一是未制定资金使用计划，无法判断资金使用是否按照计划执行，未明确分年度资金需求，无法判断是否与项目建设和年度建设任务相匹配。二是到期债务本息未及时足额偿还。三是专项债券收入与成本预测不够合理。四是缺少项目建成后运营方案。 （二）财务管理与内控机制不健全 一是资金支付审批程序执行不严，关键审批环节缺失。二是制度建设存在空白，缺乏《政府采购管理制度》《债券资金管理办法》《预算收支管理办法》等财务管理制度和《工程管理制度》《质量监督制度》《应急预案》《安全生产制度》《重大风险防控机制》等业务制度，现有合同、资产、人事等管理制度内容不完整，操作性不强。 （三）招投标流程执行不规范 一是中标通知书发放不及时。二是合同签订与管理不严谨。 （四）项目建设和管理存在薄弱环节与合规风险 一是消防设计审核滞后。二是竣工验收组织不严谨。三是竣工验收不及时。四是预算编制不够精准。五是部分项目效益未达预期。安置房业主对于住房质量、建筑外观、住房隔音等方面满意度不高；小区内绿化带未及时养护、管护不到位，灌木修剪不及时，枝干杂乱遮挡低层住户采光，居民违规占用绿地种菜、停车现象长期未制止，影响居民生活品质与小区整体形象。 二、有关建议 （一）提升债券管理专业化水平，防范政府债务风险 一是强化计划管理。科学编制专项债券资金年度使用计划，并与工程进度、融资需求精确匹配，提高资金使用效率。二是确保按
---------------------	---

期偿债。将专项债券还本付息资金全额纳入年度（基金）预算管理，提前做好资金调度，确保本息按时足额偿还。对于期限不匹配问题，应提前研究并依法依规申请期限调整或再融资。三是做实平衡方案。未来申报专项债券项目时，必须基于详实的市场调研和谨慎性原则编制项目收益与融资平衡方案，确保预测数据真实可靠，偿债来源切实可行。

（二）强化合规意识，健全内控管理体系

一是完善制度框架。制定政府采购管理制度、债券专项资金管理办法、预算收支管理和预算绩效办法等财务制度，制定工程质量管理、质量监督制度、应急预案、安全生产制度、重大风险防控机制等业务制度，填补制度空白。二是优化业务流程。修订现有合同管理、资产管理、人事管理等制度，明确关键环节的审批权限、管理要求与监督检查机制，增强制度的刚性与可操作性。三是严肃财经纪律。强化资金支付的联审联签制度，确保所有支出凭证附件齐全、审批流程完整，对历史遗留的审批不全问题进行清查与整改。

（三）规范政府采购流程，严格合同签订审核管理

按照相关制度规定规范中标通知书时效管控，严格合同签订审核管理。

（四）严格项目全过程监管，提升工程建设规范性

一是规范竣工验收组织工作，确保验收文件要素齐全、结论明确、签署规范。二是强化合同工期约束，建立工程进度动态监控机制。三是提高预算编制精度。加强项目前期论证和设计深度，提高投资概算的科学性和准确性，减少预算执行中的重大调整。强化预算执行跟踪管理，及时纠偏。