

河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目

绩效评价报告

河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目绩效评价总览表

一、项目预算资金安排和使用情况			
项目名称：河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目			
主管部门：河东区住房和城乡建设局		实施单位：河东区住房和城乡建设局	
预算安排（万元）		460 万元	
其中：	中央补助资金	140 万元	
	市级补助资金	27.91 万元	
	区财政资金	227 万元	
	业主自筹资金	65.09 万元	
实际支出（万元）		411.49 万元（预算执行率为 89.5%）	
二、项目绩效目标			
（一）绩效目标 提升老旧小区人居环境品质，增强居民的获得感、幸福感和安全感，促进河东区的城市化进程和现代化建设，着力提升区域形象。 （二）主要指标 项目预计完成 4 个老旧小区改造，共 12 栋 273 户，改造面积 3.17 万平方米。改造内容包括基础类改造、完善类改造。			
三、实施成效			
完成了 4 个老旧小区基础类（建筑物修缮、供水供电、供热、管线规整、排水管网、道路更新、绿化、公共照明、环卫设施、安防设施、消防设施）、完善类（非机动车停车棚及充电设施、机动车停车位）改造，顺利通过竣工验收，实施该项目切实改善了老旧小区住户的住房环境，提升了老旧小区人居环境品质。			
四、主要问题及有关建议			
（一）主要问题 1.项目改造完成后长效管控机制有待健全； 2.部分项目改造工程质量有待提升，降低居民对该项目实施的满意度； 3.工程完工不及时，实际竣工日期晚于合同约定日期； 4.改造内容多为基础类、完善类，缺少提升类改造。 （二）有关建议 1.优化管理服务工作，建立社区共治机制； 2.明确维修责任，确保工程维修及时； 3.开展全过程跟踪管理，确保工程如期竣工； 4.统筹兼顾，逐步推进提升类项目实施； 5.明确改造重点内容及优先顺序，制定科学合理的改造方案。			
五、评价得分和等级			
一级指标	指标分值	得分	得分率（%）
决策	20	19	95%
过程	20	17.06	85.3%
成本	10	10	100%
产出	25	19	76%
效益	25	20.79	83.16%
合计	100	85.85	85.85%
绩效评价得分：85.85 分 评价结果等级：良			

河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目 绩效评价报告

为进一步加强和改进预算绩效管理，提高财政资金使用效益，根据财政部印发的《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）规定及河东区财政局（以下简称“区财政局”）的工作安排，大华圭臬（北京）管理咨询有限公司接受委托，通过资料收集整理、数据分析、访谈座谈等必要的工作程序，对河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目实施绩效评价，现将绩效评价情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目背景

（1）项目立项背景

老旧小区改造既关乎解决市民群众“急难愁盼”的民生需求，又关乎城市的长远发展，是重要的民生和民心工程，同时也是城市更新的主要组成部分。以习近平同志为核心的党中央高度重视推进老旧小区改造工作，党中央、国务院研究部署推进老旧小区改造工作。

2020 年 7 月，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号），明确改造任务，合理根据地区实际情况界定改造对象范围，计划到“十四五”期末，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，山东省人民政府办公厅于 2020 年 9 月印发《关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（鲁政办字〔2020〕28 号），从统筹实施、创新改造方式和融资模式、创新支持政策和配套措施等多方面保障老旧小区改造项目的顺利实施。

临沂市、河东区积极响应国家、省关于推进老旧小区改造的号召，临沂市人民政府印发《临沂市深入推进老旧小区改造实施方案的通知》（临政办字〔2020〕81 号），河东区人民政府印发《河东区老旧小区改造工作实施方案》，深入推进老旧小区改造，不断提升老旧小区人居环境品质，增强居民的获得感、幸福感和安全感。

（2）项目现实需求

由于老旧小区建成年限久远，建成后失养失修，普遍存在建筑老化、外墙脱落、路面破损等问题，不仅影响小区美观，还存在安全隐患，对老旧小区进行改造，提升建筑安全性和基础设施完好性，是居民的基本需求；老旧小区存在环境质量往往较差，绿化不足、垃圾处理不当等问题，改善小区环境，提升绿化水平，优化垃圾处理流程，是居民对美好生活的向往和追求；缺乏完善的配套设施，如停车位不足、充电设施缺乏、自行车棚破旧等，给居民生活带来不便。

随着临沂市河东区经济增长和社会发展，城市化进程加快，为城市的建设发展提供了内生动力，老旧小区改造对于推进城市更新和促进经济高质量发展具有重要意义。

2.项目主要内容

（1）项目建设内容

该项目由河东区行政审批服务局对项目进行立项批复，区财政局拨付财政资金，由河东区住房和城乡建设局（以下简称“区住建局”）、河东区发展和改革委员会（以下简称“区发改局”）、区财政局作为项目主管部门，区住建局作为项目实施单位，负责牵头老旧小区改造项目的组织实施。

临沂市河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目主要涉及工行家属院、农业局家属院、慧谷星岸（市残联家属院）、天使文化小区等 4 个老旧小区，共 12 栋 273 户，改造面积 31,650 平方米。

（2）项目建设构成要素

项目改造包括供水、供电、供热、管线规整、道路更新、排水管网、绿化改造、公共照明、消防设施、环卫设施、车行、人行交通系统、建筑物修缮、非机动车棚及充电设施、汽车充电桩、建筑节能改造等。按照“一小区一策”原则，具体建设内容如下：

表 1 项目具体建设内容

小区名称	建成年份	改造户数	改造楼栋数量	改造面积	改造内容
河东区工行家属院	1996 年	20 户	1 栋	0.19 万 m ²	基础类：建筑物（公共部位）修缮、供电、管线规整及光纤入户、排水管网、道路更新、公共照明、消防设施；完善类：非机动车停车棚及充电设施。
慧谷星岸（市残联家属院）	2005 年	33 户	2 栋	0.54 万 m ²	基础类：建筑物（公共部位）修缮、公共照明。
农业局职工住宅楼	1998 年	20 户	2 栋	0.45 万 m ²	基础类：建筑物（公共部位）修缮、供水、管线规整及光纤入户、排水管网、道路更新、公共照明、环卫设施、

小区名称	建成年份	改造户数	改造楼栋数量	改造面积	改造内容
					安防设备；完善类：非机动车停车棚及充电设施。
天使文化小区	2004 年	180 户	7 栋	1.99 万 m ²	基础类：建筑物（公共部位）修缮、供水、管线规整及光纤入户、供热、排水管网、道路更新。

3.项目实施情况

按照“居民自愿、自下而上”的原则，充分尊重居民意见，通过召开居民委员会组织居民投票等方式，居民改造意愿达 80%的老旧小区进行改造。

区住建局聘请山东元真建设项目管理有限公司对项目进行评估，出具可行性研究报告。可行性研究报告结论认为：项目符合国家政策要求，建设已具备条件，具有显著的社会效益，研究结果认为项目必要、可行，建议尽快组织实施。

区行政审批局对项目进行立项批复，项目主管单位按照“一小区一策”的原则编制改造方案，确定改造项目及改造内容。

区住建局委托山东信达诚工程管理有限公司作为代理机构，通过竞争性磋商采购，确定临沂市新颖建筑有限责任公司（后名称变更为“山东新颖建设工程集团有限公司”）[1]为项目供应商，工期为 2023 年 4 月 12 日—2023 年 7 月 10 日，总日历天数 90 天。

2023 年 8 月 7 日，设计单位[2]、监理单位[3]、项目主

^[1] 临沂市新颖建筑有限责任公司（后名称变更为“山东新颖建设工程集团有限公司”）作为施工单位，需在约定时间内组织完成施工工程，确保项目改造质量和安全，在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

^[2] 临沂市建筑设计研究院有限责任公司作为设计单位，需向区住建局交付建筑及相关专业改造文本、给排水管网设计图等资料及文件。

^[3] 临沂市恒大项目管理有限公司作为监理单位，需按照合同约定提供监理及相关服务。

管部门对工程进行了竣工验收并出具竣工合同验收书，认为工程已按施工合同要求完成，经过检查、测量及资料核查，均符合标准要求，全部达到合格同意验收。

截至评价日，工程尚未进行竣工结算。

4.资金投入及使用情况

区住建局委托第三方对项目改造工程进行了预算编制，预算编制总价为 445.56 万元，其中河东区九曲街道 2023 年城镇老旧小区改造项目（不含弱电线路整改部分）4,372,928.07 元，河东区九曲街道 2023 年城镇老旧小区改造项目一弱电线路整改部分 82,625.21 元。

区财政局对项目进行了预算批复，项目预算金额 460 万元，资金来源为上级财政补助资金、区财政资金、业主自筹资金。其中：上级补助资金 167.91 万元（中央补助资金 140 万元、市级补助资金 27.91 万元），区财政资金 227 万元，业主自筹资金 65.09 万元。项目预算金额及实际到位金额见下表：

表 2 项目预算及实际到位金额

资金来源		项目预算金额（万元）	实际到位资金（万元）	备注
上级财政补助资金	中央补助资金	140	140	
	市级补助资金	27.91	2.91	
区财政资金		227	2.9	
业主自筹资金	河东区工行家属院	65.09	6	共出资 13.72 万元，其中 7.72 万元用于燃气改造。
	慧谷星岸（市残联家属院）		0	
	农业局职工住宅楼		17.25	共出资 30.05 万元，其中 12.8 万元用于自来水改造。
	天使文化小区		24	共出资 212.3 万元，其中 188.3

资金来源	项目预算金额（万元）	实际到位资金（万元）	备注
			万元用于供热改造。
合计	460	193.06	

注：项目资金不用于专营设施设备改造（供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等），专营设施设备改造费用由专营单位承担。

区住建局委托山东信达诚工程管理有限公司，通过公开招标的方式，确定临沂市新颖建筑有限责任公司为项目供应商，中标价格为 411.49 万元。

2023 年 9 月 7 日，支付项目款 140 万元，支付 2.91 万元市级补助资金、2.9 万元区级财政资金用于专营设施设备改造，剩余款项未支付。

（二）项目绩效目标

1.项目总体目标

通过项目的实施，将提升老旧小区人居环境品质，增强居民的获得感、幸福感和安全感，对于促进河东区的城市化进程和现代化建设，提升区域形象有着重要影响。

2.项目年度目标

项目入库时，区住建局在预算管理一体化系统中填报了项目绩效目标，评价小组认为其绩效目标在产出指标、效益指标的设置上尚有不足之处。为了更好地评价该项目实施成效，评价小组对绩效目标进行了完善，完善后的绩效目标如下表所示：

表 3 河东区 2023 年度城镇老旧小区改造绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
成本指标	经济成本指标	项目总成本	≤460 万元
产出指标	数量指标	整治改造老旧小区数量	4 个

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
		整治改造老旧小区面积	31650.4 m²
		整治改造老旧小区楼栋数量	12 栋
	质量指标	工程质量	合格
	时效指标	工程控制	2023 年 12 月竣工验收
效益指标	社会效益指标	受益居民户数	273 户
		提升老旧小区人居环境	有效提升
	生态效益指标	优化老旧小区环境	有效优化
	可持续影响发展指标	建立长效管理机制	有效建立
满意度指标	服务对象满意度指标	居民满意度	≥ 95%

二、绩效评价工作开展情况

（一）评价目的、评价对象和范围

1.评价目的

财政支出项目绩效评价是绩效管理的重要环节，也是政府和财政部门“预算目标—结果实现”的具体呈现。针对河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目，从项目执行过程中的决策、过程、成本、产出、效益等五个方面，全面评价项目绩效状况。主要目的包括两点：一是通过计算、分析有关项目决策、项目过程、项目成本、项目产出、项目效益涉及的各项指标，客观公正地反映河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目实际使用和产生的绩效状况，为今后该项目实施方向及管理方式的改进提供指导，逐步树立以结果为导向的预算观。二是针对项目执行过程中存在的问题及不足，提出针对性的改进意见，以促进项目单位的项目管理水平，提升政策实施效益和财政资金的使用效益，为下一步的预算资金安排和完善提供参考。

2.评价对象

本次绩效评价对象为河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目的资金使用绩效。评价范围河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目的预算资金 460 万元。此次评价的主要内容包含：

（1）项目决策情况：涵盖项目立项的充分性、规范性；绩效目标的合理性、明确性；预算编制的科学性；资金分配的合理性等方面。

（2）项目过程管理情况：涵盖资金到位情况、预算执行情况、资金使用合规性、管理制度健全性及制度执行有效性等方面。

（3）项目成本情况：涵盖成本管控有效性、成本节约率等方面。

（4）项目产出情况：涵盖产出数量、产出质量、产出时效等方面。

（5）项目效益情况：涵盖项目完成后的社会效益、可持续影响、服务群众满意度等。

3.评价范围

本次绩效评价范围为河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目的预算资金 460 万元。

（二）评价思路、评价重点、评价指标体系和评价标准

1.评价思路

本次绩效评价依据科学规范、公正公开、绩效相关等原则，明确河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目的目标和预期成果，构建定量定性结合的指标评价体系，收集与评价指标相关的数据进行评价分析，基于分析结果，总结项目的成

功经验及不足之处，强化绩效管理结果应用，提出行之有效的建议。

2.评价重点

通过对河东区 2023 年城镇老旧小区改造项目的绩效评价，重点评价其项目资金安排的科学性、合理性、规范性和资金使用成效，及时总结项目管理经验，完善项目管理办法，提高项目管理水平和资金的使用效益，同时为项目后续资金投入、分配和管理提供决策依据。

3.评价指标体系

根据本次评价项目属性、特点及项目的实际情况，结合《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）等文件，确定本次绩效评价指标体系，包括一级指标、二级指标和三级指标。绩效评价指标总分为 100 分，根据分值与指标的重要性密切相关的原则，先分别对决策、过程、产出、效益设定分值，其中：决策 20 分、过程 20 分、成本 10 分、产出 25 分、效益 25 分。然后根据重要性程度一级指标下设的二级指标、三级指标确定分值。该项目绩效评价指标体系及赋分情况详见本报告附件 1《河东区 2023 年度城镇老旧小区改造项目指标体系及得分情况表》。

4.评价标准

项目评定结果总分设置为 100 分，综合绩效级别分为 4 个等级：90 ≤ 综合得分 ≤ 100 分：优；80 分 ≤ 综合得分 < 90 分：良；60 分 ≤ 综合得分 < 80 分：中；综合得分 60 分以下：

差。

（三）评价组织实施与评价方法

1.评价组织实施

本次绩效评价工作主要分为前期准备、评价实施和形成报告三个阶段。具体情况如下：

（1）前期准备阶段。成立本次绩效评价工作小组，与区财政局相关负责人、项目单位进行联系，收集本次绩效评价相关资料，2024年7月25日赴区住建局进行调研，了解项目预算资金及使用情况，制定绩效评价工作方案。

（2）评价实施阶段。2024年7月30日，评价小组前往2023年进行了改造工作的4个小区，开展实地调查，通过听取情况介绍、现场访谈问卷调查等方式，全面了解项目支出情况；并对现场掌握的有关信息资料进行分类、整理和初步分析。

（3）形成报告阶段。2024年8月，评价小组对评价对象的绩效情况进行全面的定量、定性分析和综合评价，按照规定的文本格式和要求撰写项目支出绩效评价报告，经内部质量审核后，形成评价报告初稿，提交区住建局和区财政局征求意见，根据反馈的意见对初稿进行修改完善，形成绩效评价报告终稿。

2.评价方法

本次绩效评价时采用比较法、公众评判法、实地查看现场等方法，以定量优先、定量与定性相结合的方式，对每一评价指标进行分析、评价。评价工作始终遵循科学规范、公

正公开、绩效相关的基本原则。

（1）比较法：充分收集项目各种数据信息，对前期预算计划与项目批复相比较，将实施部门与财政部门数据相核对，项目招投标信息与合同内容及金额相对应，项目单位发布的文件、规范等与实际执行情况对比，找出项目目标要求与实际状况的差异与不足，对项目的各项绩效目标进行分析与评价。

（2）公众评判法：评价小组开展公众问卷调查，对项目产生的效果进行评判，以评价绩效目标实现程度。进行实地调研，从不同角度了解项目实施的产出和效果。

（3）归纳总结法：绩效评价报告力求简明扼要，除了对绩效评价的过程、结果描述外，还应总结经验，指出问题，提出可操作性改进建议。

（4）其他：项目单位评价法、因素分析法等。

（四）评价局限性

评价小组仅尽可能在规定时间内收集更为全面、有效、准确的文件和数据，但由于受客观因素的限制，尤其是关于居民满意度、长期效益等非量化指标的数据，可能因调查范围、样本数量或调查方法等因素导致数据偏差，只能在相关部门和单位提供现有资料的前提下，运用调研访谈、实地勘察等现场评价手段，结合职业判断做出尽可能可靠的评价结论。

三、评价结论及分析

（一）综合评价结论

该项目绩效评价总得分 85.85 分（详见“表 4”），综合绩效级别为“良”。从评价情况看，通过对城镇老旧小区实施基础类、完善类改造，切实提升了居民居住环境，对于推进城市更新、促进经济发展等具有重要意义；但是仍存在该项目的实施未建立长效管护机制、改造实施内容与改造方案有出入、项目工程质量差、工程完工不及时等问题。

表 4 项目绩效评价得分情况表

一级指标	指标分值	得分	得分率
决策	20	19	95%
过程	20	17.06	85.3%
成本	10	10	100%
产出	25	19	76%
效益	25	20.79	83.16%
合计	100	85.85	85.85%

（二）指标分析

1.决策指标分析。指标分值 20 分，得 19 分，得分率 95%。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重要意义，项目立项充分、程序规范；项目通过预算管理一体化系统实现了立项申报、资金申请、绩效目标填报等流程的规范管理；预算编制科学合理、资金具有充分的测算依据。但该项目效益指标均为定性考核指标，可衡量性不足。

2.过程指标分析。指标分值 20 分，得 17 分，得分率 85%。

通过制定并实施专项资金管理制度，资金拨付程序、手续完整；区住建局制定了《住建局财政专项资金使用管理规定》，项目实施符合管理规定，资料归档及时。该项目申请

预算资金 445.56 万元，区财政局批复金额 460 万元，中央补助资金 140 万元、市级补助资金 27.91 万元、区财政资金 227 万元，实际到位资金 140 万元，项目资金到位率 35.5%，预算执行率 89.5%。

3.成本指标分析。指标分值 10 分，得 10 分，得分率 100%。项目通过公开招标的方式确定服务机构，在保证服务机构管理水平的前提下节约了项目成本。项目预算申请财政资金 445.56 万元，批复 446 万元，最终成交价 411.49 万元，成本节约率为 10.55%。

3.产出指标分析。指标分值 25 分，得 16.22 分，得分率 65%。项目预计完成 4 个老旧小区改造，共 12 栋 273 户，改造面积 3.17 万平方米，目标值均已完成并通过竣工验收。但存在工程质量有待提升、工程完工不及时等问题。

4.效益指标分析。指标分值 25 分，得 20.79 分，得分率 83.16%。该项目的实施，明显改善居民居住条件，不存在投诉等情况，小区改造完成后及时完成移交手续，获得较好的居民满意度情况。但项目移交完成后并未建立相对完善的长效管护机制。

四、项目实施成效

该项目通过建立政府、居民及社会力量共担机制，共实现筹集资金 460 万元用于该项目改造，其中：中央补助资金 140 万元、市级补助资金 27.91 万元；引导居民出资 256.07 万元（187.25 万元用于该项目改造，68.82 万元用于供电、供水等专营设施设备改造）；供电公司出资 11.63 万元用于

专营设施设备改造。根据老旧小区的实际情况及居民需求，按照“一小区一策”原则开展工作，预计完成4个老旧小区改造，共12栋273户，改造面积3.17万平方米，目标值均已达成并顺利通过验收。

通过基础类改造，如道路硬化、建筑物（公共部位）修缮等，切实改善居民生活环境；通过完善类改造，如增设非机动车停车棚及充电设施，完善基础设施建设，结合调查问卷结果显示，居民对该项目实施满意度情况达87.8%，项目实施取得了一定成效。

五、存在的问题

（一）项目改造完成后长效管控机制有待健全

该项目在2023年8月7日完成竣工验收后及时办理了交付手续，其中河东区工行家属院、慧谷星岸（市残联家属院）、天使文化小区委托物业企业进行专业化管理，农业局职工住宅楼实行居民自我服务管理模式，通过现场调研、走访物业等方式了解到，小区在改造完成后并未建立完善的物业管理、社区共治等长效管理机制。通过现场调研发现：河东区工行家属院新建非机动车停车棚出现杂物堆放等问题，物业并未及时进行清理。缺失长效管控机制，缺乏明确的管理制度和责任主体，老旧小区改造后的日常维护和保养难以得到保障，影响项目实施效益。

（二）部分项目改造工程质量有待提升，降低居民对该项目实施的满意度

通过现场调研、发放调查问卷等方式发现该项目工程存

在部分施工质量较差的问题，农业局职工住宅楼虽已做防水，但部分居民反映家中出现墙体渗水现象。墙体渗水、漏水直接影响居民居住环境，长期渗水会侵蚀墙体内部材料，如混凝土腐蚀、钢筋锈蚀等，降低房屋结构的强度和稳定性，导致房屋的使用年限很难达到其设计的合理使用年限，影响居民对项目实施的满意度。

（三）工程完工不及时，实际竣工日期晚于合同约定日期

区住建局与临沂市新颖建筑有限责任公司签订的《建设工程施工合同》（GF-2017-0201）约定，项目计划开工日期为 2023 年 4 月 12 日，计划竣工日期为 2023 年 7 月 10 日，工程总历时 90 天。项目实际竣工日期为 2023 年 8 月 7 日，工程总历时 118 天，超出合同约定 28 天。实际竣工日期晚于合同约定日期，逾期竣工可能导致项目管理和协调的难度增加，如与施工单位、监理单位等之间的沟通和协调变得更加复杂。

（四）改造内容多为基础类、完善类，缺少提升类改造

城镇老旧小区建设年代久远，受经济条件限制，小区建设标准低，规划的基础设施和配套设施等均较落后，存在诸多安全隐患。该项目选取 4 个城镇老旧小区进行改造，多为基础类改造，主要解决小区的基础设施，如道路修复、水电管网改造等，这些改造对于居民的基本生活至关重要，但可能不足以满足居民对于更高生活品质的追求；完善类改造为增设非机动车停车棚，在一定程度上提升了居民生活的便利

程度，但缺少了提升类项目的补充，小区的功能性和服务性可能受到限制，影响小区的可持续性发展。

六、意见建议

（一）优化管理服务工作，建立社区共治机制

一是建议引入专业的物业管理公司，负责小区的日常管理和维护工作，推动小区从居民自我服务管理模式向物业企业专业化管理模式转变；

二是建议制定详细的管理制度，物业公司应定期对小区内的设施设备进行检查和维护，确保设施设备的正常运行；同时建立居民反馈机制，及时了解居民的需求和意见，不断改进管理和服务工作，确保小区管理的有序进行。

三是鼓励居民积极参与小区管理，建立社区共治机制，共同维护小区环境，明确物业公司和居民的责任和义务，确保改造项目可持续性。

（二）明确维修责任，确保工程维修及时

区住建局与临沂市新颖建筑有限责任公司签订的《工程质量保修书》约定：承包人在质量保修期内，按照有关法律、法规和合同约定，承担工程质量保修责任。

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，供热与供冷系统，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，以及双方约定的其他项目。

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质

量保障期规定屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗为 5 年，调研中发现的墙体渗水、漏水，项目竣工完成时间为 2024 年 8 月 7 日，需维修项目均在质量保障期内。

一方面，建议及时联系施工单位，对出现的质量问题进行及时维修，对出现问题部位进行现场勘察，根据勘察结果出具详细的处理方案；严格按照处理方案组织施工，施工过程中，严格控制材料质量、施工工艺和施工质量；确保施工质量和安全，处理完成后，应组织建设单位、监理单位等相关方严格按照相关标准和规范进行验收，确保问题得到有效解决。

另一方面，建议施工单位建立健全质量管理体系，加强施工过程中的质量控制和检查，确保工程质量符合相关标准和规范，在保修期内，定期对工程进行回访和维护，及时发现并处理潜在的质量问题，确保改造成果的持续有效。

（三）开展全过程跟踪管理，确保工程如期竣工

一是在签订合同时明确工期、质量、违约责任等条款内容，确保合同条款清晰、具体、可操作；双方应充分沟通和协商，确保合同条款的公平性和合理性。

二是在项目实施过程中加大项目管理力度，确保施工进度和质量符合合同要求；同时建立健全的项目管理制度和流程，加强对各环节的监督和检查；

三是建立定期沟通机制，加强与居民等相关方的沟通和

协调，及时了解和掌握项目进展情况，确保项目的顺利推进和完成。

（四）统筹兼顾，逐步推进提升类项目实施

建议在项目进行改造初期，进行全面规划和科学布局，确保改造内容既满足当前需求，又兼顾未来发展。在制定改造计划时，应充分考虑提升类项目的必要性和可行性，确保改造的全面性和系统性；在项目进行改造过程中，充分听取居民的意见和建议，鼓励居民参与改造决策和实施过程。通过居民自筹资金、志愿服务等方式，共同推动提升类项目的实施，实现共建共享的美好愿景。

由于资金等限制，可以分阶段进行，初期阶段，可以优先解决基础类和完善类问题；随着改造的深入和资金的逐步到位，推进提升类项目的实施。

（五）明确改造重点内容及优先顺序，制定科学合理的改造方案

在制定改造方案前，通过问卷调查、座谈会等方式，广泛征求居民意见，了解小区存在的问题和居民的实际需求，根据调研结果，确定改造的重点内容和优先顺序，科学规划改造内容，并结合改造项目的实际情况和资金预算情况，合理确定改造内容和标准；在改造过程中，应深入小区进行现场勘查，充分了解小区的实际情况和居民的具体需求，如需对改造方案进行必要的调整，可通过召开居民会议、发放调查问卷等方式广泛征求居民意愿，明确改造内容，确保改造

方案的针对性和实用性；加大监管力度，建议区住建局设立专门的监管小组进行监管，确保改造工作按照既定方案进行，做到应改造尽改造。