

# 居民小区物业管理维修补贴 项目描述

## 一、项目概况

### 1、项目背景：

为了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，闵行区人民政府新虹街道办事处（以下简称“新虹街道”）依据《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》、《上海市深化建设新时代“美丽家园”三年行动计划（2021-2023）》、《闵行区关于加强“党建领航 红色物业”建设的实施意见（试行）》、《闵行区老旧公房小区物业管理共建活动实施意见》等文件精神，结合本街道实际情况，对住宅小区公共部位、公共设施设备开展应急维修服务，具体工作由新虹街道房屋管理所（以下简称“房管所”）负责实施。

新虹街道住宅小区主要以本地农民动迁及老旧商品房为主，且因历史问题普遍存在房屋老化、配套不足及维修资金欠缺或无法使用的问题。为了进一步改善小区环境，提高业主满意度，创建“美丽家园”，营造安居乐业的社区环境，需对新虹街道所属小区的墙体、道路及配套设施维修及各类应急保障及为了控制事态恶化进行有效措施工作。

2018年5月1日，新虹街道开始试行相关住宅小区公共部位、公用设施应急维修补贴资金使用管理办法，试行两年，试行期满后，于2020年6月1日起正式实施，期间进行了房屋外墙粉刷及防水处理、井盖替换与加高、更换门锁、翻新不锈钢栏杆扶手、铺种草坪等一系列工作。

由于原定点服务单位合同2022年7月到期，2022年6月，经街道主任办公会议及党工委会议讨论确定，项目预算金额依据《新虹街道住宅小区公共部位、公用设施设备应急维修补贴资金使用管理办法》，对纳入补贴范围的商品房小区、动迁房、公房、集体土地小区共31个小区总建筑面积202.63万平方米（不包括爱博家园一至五村地下机动车库面积）按建筑面积0.14元/平方米/月补贴（其中爱博一至五村0.19元/平方米/月），共计414.65万元。2022年7月通过公开招标确定本轮应急维修定点服务单位为上海前创建筑工程有限

公司，中标价格为 412.95 万元，服务年限为 2022 年 8 月 1 日起至 2023 年 7 月 31 日，共两年，合同一年一签，合同到期经采购人考核合格后，合同续约一年。

2023 年新虹街道居民小区物业管理维修补贴项目计划申报预算 415.38 万元，其中：服务费 412.95 万元，按中标价安排预算，根据最终审价结果支付；审价费 2.43 万元，接近三年审价费历史成本预估。

## 2、依据充分性：

(1) 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）

“一、合理确定改造内容。

基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。”

(2) 闵行区人民政府关于印发《闵行区老旧公房小区物业管理共建活动实施意见》的通知（闵府规发〔2022〕7 号）

“坚持全面共建与重点扶持相结合。对直管公房、系统公房、售后公房小区（以下统称公房小区），混合型小区（公房与商品房、动迁房等其它性质房屋共存，但公房户数或面积超过 60%）及外区动迁房小区（本区早期安置外区居民的动迁基地及世博动迁项目）等三类小区全面纳入共建范围。本区农民动迁房小区由各镇人民政府、街道办事处、莘庄工业区管委会（以下简称各街镇、莘庄工业区）参照本意见，自行纳入属地考核奖补范畴。”

(3) 《新虹街道住宅小区公共部位、公用设施设备应急维修补贴资金使用管理办法》（闵新办〔2020〕43 号）

“一、资金使用范围

(一) 集体土地小区应急维修补贴资金使用范围如下：

小区公共部位、公用设施设备的维修、更新和改造费用

(二) 国有土地小区应急维修补贴资金使用范围如下

- 1、电梯运行系统...；
- 2、给水排水系统...；
- 3、消防系统...；
- 4、技防...；
- 5、房屋或围墙损坏...；
- 6、涉及机场噪音治理所改造的相关设施、设备；
- 7、出现法规、规章和有关技术标准规定必须维修的情形。”

#### **(4) 《关于新虹街道住宅小区公共部位、公用设施设备应急维修服务单位招投标的请示》**

“该项目已列入 2022 部门预算居民小区物业管理维修补贴。”

#### **(5) 闵行区新虹街道主任办公会议会议纪要（2022 年 6 月 9 日）**

“会议讨论并原则同意了房管所关于新虹街道住宅小区公共部位、公用设施设备应急维修服务单位招投标的请示事项。

会议要求：（1）原则同意新虹街道住宅小区公共部位、公用设施设备应急维修服务单位招投标，服务年限二年，合同一年一签，涉及经费 414.65 万元，从部门预算“居民小区物业管理维修补贴”中列支；（2）该事项报党工委“三重一大”会议审议。”

#### **(6) 闵行区新虹街道党工委会议会议纪要（2022 年 6 月 14 日）**

“六 会议讨论并通过了房管所关于新虹街道住宅小区公共部位、公用设施设备应急维修服务单位招投标的请示。”

**(7)其他政策文件：**《闵行区房屋应急体系建设工作方案》（闵房管〔2018〕170 号）、《上海市深化建设新时代“美丽家园”三年行动计划（2021-2023）》（沪精细化〔2021〕2 号）、《闵行区关于加强“党建领航 红色物业”建设的实施意见（试行）》（闵委发〔2018〕50 号）。

### **3、项目必要性和重要性：**

住宅小区公共部位、公用设施缺乏维修、更新和改造会造成很多安全隐患，主要体现在：电梯运行系统发生故障，或导致人员受困，可能面临生命危险；给水排水系统中涉及的设施设备发生安全隐患时，或发生故障，导致大面积停水、渗漏或防汛安全隐患；消防系统中涉及的设施设备存在安全隐患或故障，

极易导致重大人民生命财产安全问题；房屋或围墙损坏，影响居住，且蕴含着潜在安全隐患。

为了维护市民生命财产安全，防止安全事故的发生；改善住宅小区公共部位、公用设施设备条件，建设新时代“美丽家园”，满足人民的物质与精神需求，该项目必要且重要。

#### **4、项目的可行性：**

新虹街道居民小区物业管理维修补贴项目作为经常性项目，项目明确划定了在集体土地小区和国有土地小区中的资金适用范围、资金使用规则、资金使用流程以及后续的监督和管理，且自2018年5月1日起试行并沿用至今，管理模式上具有丰富经验，项目可行性好。

投标方式公开招标，本评标办法按《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等有关规定制定，并报经采购人认可，作为本项目择优选定中标人的依据。在评标全过程中应遵照执行。流程健全合规，故项目可行性好。

2022年6月1日新虹街道房管所（新虹街道房屋管理所）向闵行区新虹街道主任办公会议提出《关于新虹街道住宅小区公共部位、公用设施设备应急维修服务单位招投标的请示》并获得同意，同时在对中标企业的资金拨付上，合同到期经采购人考核合格后，方可续约，起到对第三方的考核监督作用，使考核结果与服务费挂钩，项目管理制度健全有效，故项目可行性好。

## **二、项目绩效目标设定情况**

### **1、项目的总体目标**

对辖区内的31个小区进行墙体修缮维护，做粉刷防水等处理；新砌窨井并将原有窨井加高，替换窨井铸铁盖板及集水井钢砼盖板；将小区内道路翻新，解决路面出现的损坏、变形及其它缺陷；更换老旧通风井和不锈钢栏杆；铺种草坪；排查电梯运行系统、给水排水系统、消防系统、技防系统中的安全隐患，及时进行相关维修和整改；对机场噪音进行整治；通过项目实施最终提高新虹街道住宅小区内公共设施的整体质量，剔除潜在安全隐患，提升小区内居民整体的生活质量。

### **2、项目的具体目标：**

表 2.1 项目具体目标

一级目标	二级目标	三级目标	目标值	说明	
产出目标	产出数量	完成新砌窨井及窨井加高	71 只	预计新砌窨井 36 只，加高窨井 35 只，具体以实际窨井数量为准	
		完成调换集水井及窨井盖	360 只	预计调换集水井钢砼盖板 180 只，窨井铸铁盖板 180 只，具体以实际集水井和窨井数量为准	
		完成更换门锁	50 把	预计更换小区内老旧、损坏门锁，具体以实际门锁数量为准	
		完成粉刷外墙	835 平方米	粉刷外墙，新做防水涂膜，涂抹乳胶漆和一般腻子具体以实际外墙面积为	
		完成道路修缮	1000 平方米	对道路损坏、缺陷及其他问题进行修缮，具体道路面积以实际情况为准	
		完成铺种草皮	335 平方米	根据区域用途在对应区域满铺草皮，具体铺设面积以实际情况为准	
		完成室内电力电缆及其保护套敷设	65 米	根据需求敷设电力电缆，长度以实际情况为准	
		完成物业管理维修费补贴费审价	3 次	完成对爱博和老旧小区物业管理费用维修费用审价，合理调控经费	
	产出质量	维修项目验收达标率	100%	对窨井加高、井盖替换、道路维修、铺种草皮等项目完成情况进行考核，要求全部达标	
		服务质量考核达标率	100%	对设施设备维修效果进行考核，要求达到 100%的达标率	
	产出时效	墙体、道路及配套设施维修及各类应急保障工作及时性	及时	根据服务合同及作业规范要求，及时完成辖区内墙体、道路及配套设施维修及各类应急保障及为了控制事态恶化的有效措施工作	
		物业管理维修费补贴费审价及时性	及时	在合同要求的时间段内按规范完成审价工作	
		应急维修响应及时性	≤ 1 小时	在接到通知后 1 个小时内项目负责人赶到现场，并开始实施维修安排	
	成本指标	成本控制率	100%	项目预算根据服务合同、历年经验等安排	
	效益目标	社会效益	电梯运行系统、消防系统、排水供水系统的安全隐患	消除	对公共系统进行检查和维修，将可能的风险消除，保障居民的安全
			辖区内居民生活便利性	提升	通过项目实施，路面平整，公共设施更新，居民使用更加便捷

一级目标	二级目标	三级目标	目标值	说明
		居民生活环境水平	改善	通过铺设草坪，降低噪音等措施，切实提高居民生活环境水平
	可持续影响力	项目长效管理机制建设	健全、有效	建立健全有效的长效管理机制，包括但不限于资金保障机制、维修人员保障机制、考核管理机制等等
	满意度目标	辖区内居民满意度	≥85%	社会调查，调查市民对公共设施设备、公共部分的满意度

**3、阶段性工作目标：**2023年第三方服务供应商按要求完成养护管理、设施设备翻新、响应维修、综合管理4项服务工作；完成对原有公共部位养护；翻新老旧公共设施设备，替换损坏的公共物件；及时有效响应维修通知，响应时间尽可能缩短，保障居民的利益和安全。新虹街道的质量核验监督工作按国务院《建设工程质量管理条例》的规定和《上海市建设工程质量监督管理办法》执行，对第三方服务商进行月度考核，监督其保质保量完成应急维修服务工作。

### 三、项目投入情况

#### 1、项目总投入和构成情况：

2023年新虹街道居民小区物业管理维修补贴项目申报的预算总额为415.39万元，共包含两个子项目，具体预算明细如下表：

表 3.1 项目预算明细表（单位：元）

项目名称	二级明细	单价	数量	预算金额	备注
新虹街道居民小区物业管理维修补贴项目	爱博和老旧小区物业管理维修费补贴费用审价费用	24332	1	24332	审价费用按实结算，根据历年平均数安排预算
	物业管理应急维修费用	4129583	1	4129583	根据闵行区新虹街道主任办公会议纪（2022年6月9日）服务年限二年，合同一年一签
合计				4153915	-

#### 2、经常性项目执行情况：

项目近三年预算安排与执行情况如下表所示：

表 3.2 近三年项目预算安排与执行情况（单位：万元）

年份	年初预算	调整后预算	预算执行金额	预算执行率
2020 年	415.39	413.92	413.92	100%
2021 年	415.39	415.39	415.39	100%
2022 年(截止到 12 月 31 日)	415.39	415.3	415.3	100%

### 3、资金来源情况：

新虹街道居民小区物业管理维修补贴项目 2023 年申报项目预算 415.39 万元，项目预算全部来源于区级一般公共预算。

房管所通过公开招标的政府采购方式确定第三方服务供应商，合同签订后支付合同价款的 30%，2022 年年底前支付至合同价款的 80%，第三方服务供应商根据服务合同完成服务内容，房管所根据考核管理要求及合同约定对其进行考核，待审计核算实际工程量后按实际工作量支付剩余合同价，并根据考核结果评定是否续约。

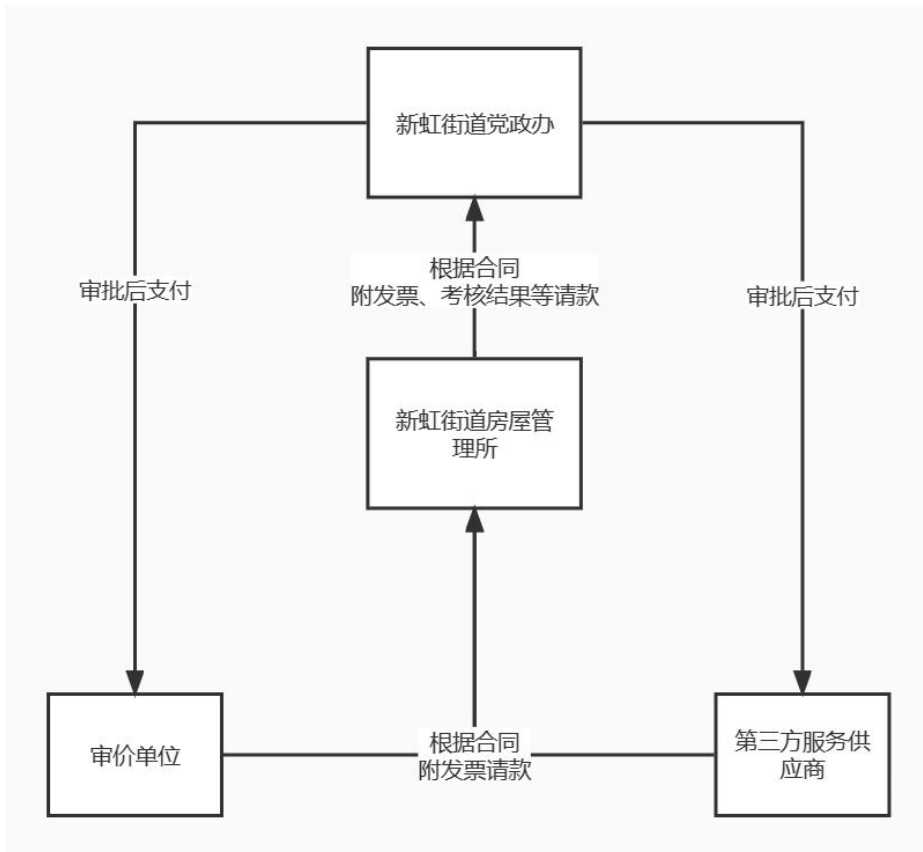


图 3.1 资金拨付流程图

#### 4、成本管理情况：

项目预算编制由新虹街道房管所实施，经费测算主要根据服务合同、历年经验、实际工作需求及《新虹街道住宅小区公共部位、公用设施设备应急维修补贴资金使用管理办法》、《新虹街道住宅小区公共部位、公用设施设备应急维修补贴范围及标准》测算，详见表 3.1、3.2，项目成本控制较好。

### 四、项目计划活动

#### 1、项目活动内容：

新虹街道居民小区物业管理维修补贴项目内容主要是：前期新虹街道委托招标代理机构发布招标文件，完成公开招标流程并确定第三方服务商；确定第三方服务商后，第三方服务商按照合同要求对辖区内小区提供应急维修服务和公共部位、公共设施设备翻新养护工作，具体包括了完成对原有公共部位养护，翻新老旧公共设施设备，及时有效响应维修通知，保障居民的利益和安全等服务内容；同时辖区内小区也可以在服务期内向新虹街道房管所报送公共设施、设备和部位的维修申请单，新虹街道房管所再通知第三方服务商进行维修；新虹街道根据实际工程情况按需对第三方服务商进行审价，合同到期后新虹街道房管所对第三方服务商进行考核，根据考核结果确定是否续约。

#### 2、实施范围和对象：

##### (1) 项目实施范围

新虹街道纳入补贴范围的商品房小区、动迁房、公房、集体土地小区共 31 个小区总建筑面积 202.63 万平方米（不包括爱博家园一至五村地下机动车库面积）具体名单如下：

表 4.1 辖区内小区明细

序号	小区名称	小区性质
1	东华美路 10 弄	集体土地农民小区
2	东华美路 108 弄（华漕苑）	集体土地农民小区
3	华美路 100 弄	集体土地农民小区
4	华美路 151 弄（荣德公寓）	集体土地农民小区
5	中华美路 60 弄 6—13 号	集体土地农民小区
6	中华美路 8—24 号	集体土地农民小区
7	祥华机电华美路 65 号 66 号 67 号	集体土地农民小区



序号	小区名称	小区性质
8	嘉华景苑	集体土地农民小区
9	虹光花苑	集体土地农民小区
10	爱博一村	本地农民动迁小区
11	爱博二村	本地农民动迁小区
12	爱博三村	本地农民动迁小区
13	爱博四村	本地农民动迁小区
14	爱博五村	本地农民动迁小区
15	华菁小区	商品房小区
16	晟虹新景苑	商品房小区
17	航华新苑	商品房小区
18	田图苑	混合型小区
19	沪青平公路 391 弄(沪江新园)	混合型小区
20	沙申新村	混合型小区
21	茂盛花苑	混合型小区
22	华美四区	混合型小区
23	华美三区(东)	混合型小区
24	华美三区(西)	混合型小区
25	华美一区	混合型小区
26	华美二区	混合型小区
27	中华美路 18 号	公房小区
28	教师公寓(中华美路 5 弄)	公房小区
29	沪江小区	公房小区
30	永兴小区	公房小区
31	天一小区	公房小区

## (2) 项目相关方

**新虹街道党政办公室(财务管理办)：**审核项目预算、监督资金使用、按资金使用申请表中填列内容支付应付款项；

**新虹街道房屋管理所：**项目预算单位和具体实施单位，负责项目统筹规划、制定管理考核制度并有效执行、资金使用申请等；

**上海前创建筑工程有限公司：**项目服务单位，在合同期内(2022年8月1日至2023年7月31日)负责辖区内的应急维修服务工作，完成公共部位、公共设施设备翻新养护和房管所布置的任务要求，合同到期后根据考核结果评定是否续约完成当年度后续服务；

**招投标代理机构：**接受新虹街道房屋管理所的委托进行项目的招投标工作，主要负责发布招标文件、进行公开招标、确定中标单位等工作；

**新虹街道辖区内小区：**项目具体实施的场所，各小区需要关注小区内部公

共设施设备、公共部位的损坏、老化情况，并及时向新虹街道房屋管理所报送维修申请信息。

### 3、项目实施计划：

表 4.2 项目实施计划

项目名称	工作内容	工作计划	说明
新虹街道居民小区物业管理维修补贴项目	养护管理	2023 年 1 至 12 月	第三方服务商对辖区内对辖区内内外墙、道路、草皮等公共部位按要求进行养护工作，保障公共部位的功能性、美观性。
	设施设备翻新	2023 年 1 至 12 月	第三方服务商根据排查结果对需要进行更换的窨井盖、电力电缆和门锁等进行翻新更换，保障公共设施设备的正常使用。
	应急维修	2023 年 1 至 12 月	第三方服务商按照合同规定，须在接到应急维修通知后的一小时内赶到现场，进行相应的维修工作，保障居民的财产和生命安全。
	综合管理	2023 年 1 至 12 月	第三方服务商依照合同和房管所要求，完成具体工作场景中的综合管理工作。
	维修费补贴审价	工程完成后，按需进行审价	审价单位通过三方比价，行业内一般价格等方式确定实际工作中的经费标准，并按照审价行业相关准则要求进行合规审价，保障项目实施过程中的经费调用的合理性。
	审计考核	2023 年 8 月前	房管所需要对第三方服务商所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。考核通过后方可确定续签合同。

### 4、项目实施流程

新虹街道房屋管理所委派招标代理机构进行公开招标工作，由招标代理机构发布招标文件并进行公开招标，经过讨论商议，于 2022 年 7 月 27 日确定中标的第三方服务商（即“上海前创建建筑工程有限公司”）。

新虹街道房屋管理所于 2022 年 7 月 31 日与第三方服务商签订合同，要求其根据服务合同约定及作业要求完成养护管理、应急维修、设施设备翻新和综合管理等相关工作；及时处理辖区内小区报送的维修申请。同时，新虹街道房管所将根据工程实际情况对第三方服务商进行审价；并对第三方服务商进行日常监督，保证服务质量，保障辖区内公共部位、公共设施设备的可使用性、安全性和便利性，保护居民生命财产安全；合同到期后对第三方服务商进行考核，根据考核结果评定是否续约。

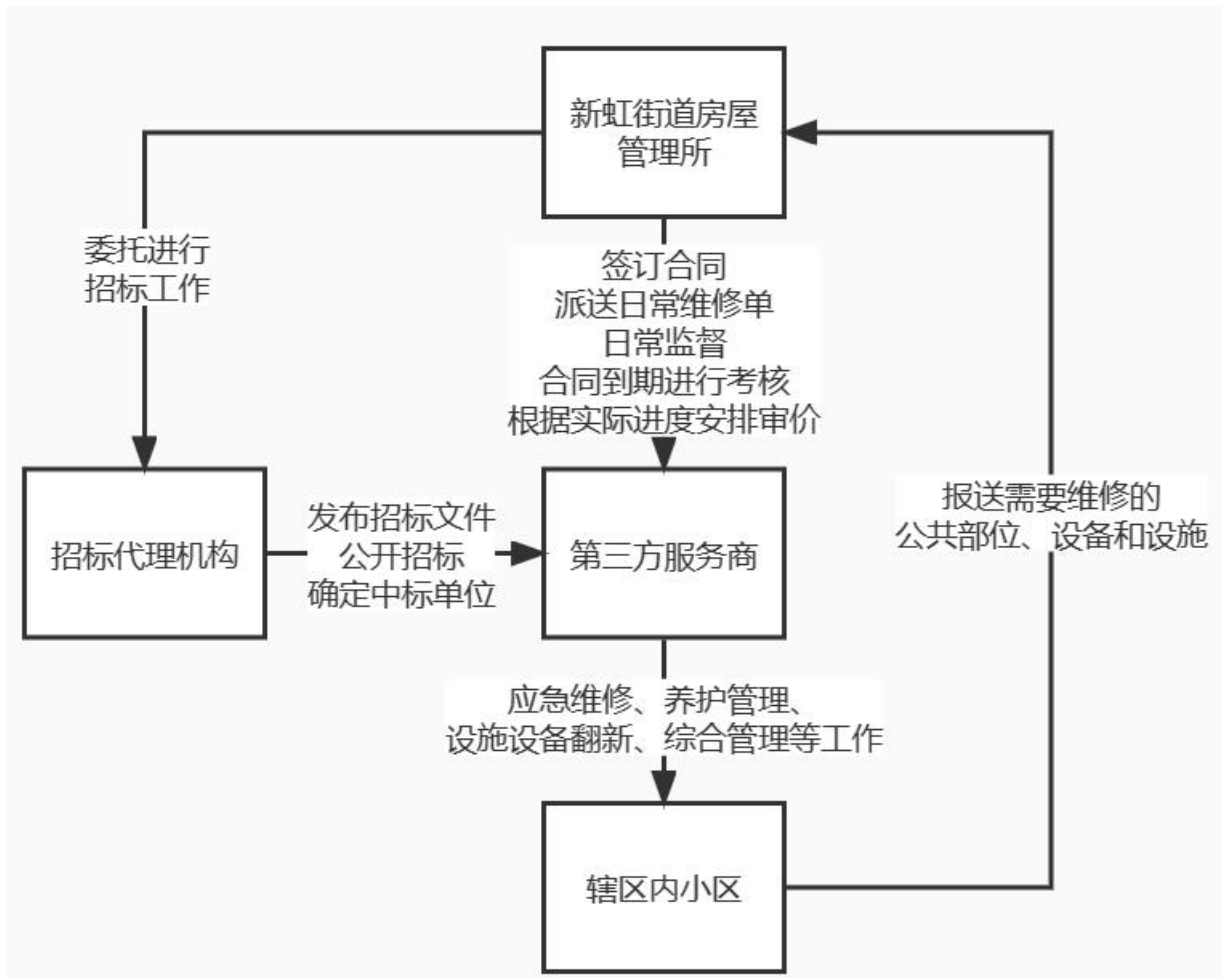


图 4.1 项目实施流程图

## 五、保证项目实施的制度、措施

### 1、项目管理制度

为保障项目顺利实施，新虹街道房屋管理所在《新虹街道住宅小区公共部位、公用设施设备应急维修补贴资金使用管理办法》中强调物业服务企业需要编制《实施方案》并上报居委会（上海虹光实业有限公司）审核，审核无误后

经房管所确认；第三方服务质量与合同尾款的执行量以及后一年的续约情况直接挂钩，可以一定程度上起到对第三方服务商的监督作用。

## 2、财务管理制度

为了保证资金使用的高效、规范，相关财务管理制度包括：《预算编报制度》、《预算调整制度》、《付款审批制度》、《专款专用制度》、《专项资金管理制度》、《新虹街道住宅小区公共部位、公用设施设备应急维修补贴资金使用管理办法》等。

## 六、项目整改情况

无。

## 七、风险因素分析

在进行应急维修的过程中，存在以下风险：部分公共设施故障问题维修难度大，危险性高，如电梯停运。

在公共部位养护过程中，存在以下风险：窨井更换，道路整改时有行人跌落风险。

在综合管理过程中，存在以下风险：工作时与居民之间发生冲突，不利于工作的正常开展。

在经费拨付方面，存在以下问题：实际支付方式与合同约定支付方式不符合。合同约定资金拨付分三次，合同签订时支付 30%，2022 年年底支付 80%，剩余合同款根据审计核算实际工程量后按实际工作量支付剩余合同价，但在实际操作过程中支付额度和支付时间均与合同约定内容不同；另外合同中也没有规定留存 5%的质保金，以保障工程整体的施工质量。

填报单位：上海市闵行区新虹街道房屋管理所

日期：2022.11