

上海市莘庄工业区管理委员会
2024 年鑫峰苑小区（综合整治）修缮
项目评审报告
（2024 年度）

项目名称：2024 年鑫峰苑小区（综合整治）修缮项目

项目单位：上海市莘庄工业区房管办事处

主管部门：上海市莘庄工业区管理委员会

委托单位：上海市莘庄工业区管理委员会

评价机构：上海轩助咨询管理有限公司

2023 年 12 月

目 录

一、项目概况.....	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目内容	2
(三) 项目预算	3
(四) 2024 年绩效目标	4
二、项目评审情况	5
三、项目存在问题与改进建议	6
四、项目预算审核意见	7
五、项目结果应用情况	11
附件.....	18

上海市莘庄工业区

2024 年鑫峰苑小区（综合整治）修缮项目评审报告

一、项目概况

（一）项目背景

为提高上海城市管理精细化水平，上海市人民政府办公厅印发了《上海市城市管理精细化“十四五”规划》（沪府办发〔2021〕20号），其中明确提出了“十四五”期间“聚焦民生实事，统筹升级“美丽家园”建设管理”的总体任务要求。根据《关于上海市既有住宅外墙高坠隐患处置的通知》（沪房更新〔2022〕148号）文件精神，各区政府按规定，将住宅外墙高坠隐患应急处置的相关费用纳入同级财政预算。对已出现影响房屋正常使用或居民人身财产安全情形的，可安排必要的资金并先行应急处置，严防时态扩大，遏制事故发生。

根据《上海市城市管理精细化“十四五”规划》等文件精神，莘庄工业区设立了“住宅小区住宅小区（综合治理）修缮工程”项目，通过实施该项目，提升住宅小区运行安全水平，全面完成排查一般损坏老旧住房的安全隐患，让小区更安全；促进住宅小区环境整洁，完成住宅小区雨污分流整治工程等，让小区更干净；解决群众“急难愁盼”问题，更好满足市民群众对美好生活的向往。

鑫峰苑小区于2007年交付使用，2019年8月10日超强台风“利奇马”登陆期间，该小区空鼓严重的4个门洞（35号、40号、41号、70号）东西立面外墙粉刷层大面积脱落，造成小区车辆等不同程度的损伤，给居民人身及财产造成损失。2020年6月，莘庄工业区启动鑫峰苑外墙安全隐患检测工作。同年

10月，完成全部检测，结果为：43幢房屋外墙墙面都存在不同程度的空鼓现象，其中15幢房屋单立面墙面空鼓率超50%，程度为非常严重；10幢房屋单立面空鼓率在30%-50%，程度为严重；18幢房屋单立面空鼓率在30%以下，程度为中度。建议空鼓率大于30%的立面立即铲除重做。2021年，根据《关于莘庄工业区鑫峰苑小区4-6号等15幢房屋综合整治住宅修缮项目立项的批复》（闵房管修缮〔2021〕38号）莘庄工业区先行启动15幢房屋外墙修缮工程，目前已完工，居民反响较好。

2024年计划对鑫峰苑剩余的28幢房屋进行综合整治修缮，为确保项目的顺利实施，设立了“2024年鑫峰苑小区（综合整治）修缮项目”。

（二）项目内容

莘庄工业区鑫峰苑小区（综合整治）修缮项目2024年启动实施28幢房屋修缮，主要包括建筑房屋修缮、上水改造、雨污水分流改造、小区配套设施改造、智能化改造等五方面工作内容。具体各子项目实施内容如下：

1、建筑房屋修缮

主要包括：墙体修缮（外墙墙面修缮、垃圾外运等）、屋面修缮（屋面连顺走道墙面修缮、瓦屋面破损修缮等）、楼道修缮、公共部位修缮等内容。

2、雨污水分流改造

主要对鑫峰苑小区雨污水改造面积约为288600m²，屋面雨水管更换约10409米。

3、上水改造

主要包括泵房改造、水池改造、水箱改造以及楼宇立管、防冻保温等内容。

4、小区配套设施改造

主要有围墙修缮、配套用房粉刷、河道护栏更换、小区路灯损坏更换、新增非机动车棚、道路零星修缮等内容。

5、智能化改造

主要是对鑫峰苑监控升级改造、单元门改造、电子围栏建设等内容。

本项目相关组织实施情况如下：

(1) 项目组织情况

上海市闵行区住房保障和房屋管理局：主要负责全区住宅小区修缮工程项目立项审批、验收等工作。

上海市莘庄工业区管理委员会：负责项目立项审核监管。

莘庄工业区房管办事处：主要负责项目组织实施、统筹管理、协调、监督职责。

(2) 项目管理情况

本次住宅小区修缮工程项目按照《上海市住宅修缮工程管理办法》和莘庄工业区项目管理制度有关规定执行。《上海市住宅修缮工程管理办法》明确了工程建设流程和管理要求。

(三) 项目预算

上海市莘庄工业区 2024 年鑫峰苑小区（综合整治）修缮项目原计划申请预算资金为 5250 万元（按照总投资金额的申请 30% 申请），经调整后预算申报资金 3500 万元。项目总投资暂估约 17500 万，2024 年按照总投资金额的申请 20% 申请预算资金。该项目概算构成见下表：

表 1：鑫峰苑二期修缮工程概算表

单位：万元

子项目构成	费用明细	总价
莘庄工业区鑫峰苑小区（综合整治）住宅修缮项目	第一部分建筑安装工程费用	14586.54
第二部分 工程建设其他费用	设计费	531.21
	施工准备费	72.93
	工程监理费	203.57
	施工招标代理	33.26
	设计招标代理	10.67
	施工监理招标	11.05
	代建服务招标	10.67
	招标代理招标	10.67
	工程量清单编制费	33.88
	财务监理费	95.20
	代建费	205.33
	投资咨询评估服务费	20.00
	30户违章处理费	120.00
第三部分 预备费	不可预见费 3%	478.3491
第四部分 前期工作费	前期工作费	197.08
第四部分 其他费用	室外空调拆除、安装及防护	398.5
	地下车库改造机械停车位	532.5
合计		17551.40

（四）2024 年绩效目标

修改完善后的绩效目标如下：

1. 项目总目标

通过实施小区修缮改造项目，提升住宅小区运行安全水平，全面完成排查一般损坏老旧住房的安全隐患，让小区更安全；促进住宅小区环境整洁，完成住宅小区雨污分流整治工程等，让小区更干净；解决群众“急难愁盼”问题，更好满足市民群众对美好生活的向往。

2. 年度绩效目标

经评价小组完善后的绩效指标、目标见下表：

表 2： 2024 年项目绩效目标表（完善）

一级指标	二级指标	三级指标	年度目标值
产出指标	数量指标	完成小区住宅修缮改造房屋数量	28 幢房屋
		完成小区配套设施改造数量	1 个小区
		小区智能化改造数量	1 个
	质量指标	小区修缮改造验收合格率	100%
		小区配套设施改造验收合格率率	100%
		智能化改造建设合格率	100%
	时效指标	小区修缮改造及时性	取得开工许可，启动施工。
效益指标	经济效益指标		
	社会效益指标	居民小区生活环境提升情况	有效提升
		小区安全隐患消除情况	100%消除
		安全事故发生数	0 起
	生态效益指标		
可持续影响指标	维修机制健全性	健全	
满意度指标	服务对象满意度指标	居民群众满意度	≥ 90%

二、项目评审情况

评价小组在分析项目申报自评情况及了解、核实、调查等工作基础上，根据调研所取得的项目资料对项目预算绩效指标进行了补充完善。项目评审后得分为 85 分，其中，项目决策 50 分，得 40 分，项目管理 30 分，得 26 分，项目绩效 20 分，得 19 分。

项目决策方面，该项目是根据《上海市城市管理精细化“十四五”规划》、《关于上海市既有住宅外墙高坠隐患处置的通知》（沪房更新【2022】148号）《闵行区住宅小区房屋外墙脱落高坠隐患排查及处置工作指导意见》（闵府办发【2021】10号）等文件要求申请立项，但目前项目尚未完成立项批复和上会程序，项目立项依据不够充分。此次鑫峰苑小区修缮改造主要为消除房屋外墙安全隐患的同时，解决小区二次供水未移交、雨污水混流未分流、机动车非机动车车位挖潜、技防消防设施设备完善、垃圾厢房智能化、居民活动场所提升改造、小区绿化整体环境提升等，切实让小区更安全、更智能、更干净，解决群众“急难愁盼”问题，项目立项必要。目前按照项目推进计划，2024年12月前计划完成前期工作，取得施工许可，目前尚未制定小区修缮实施方案。项目工程概算尚未完成专家评审，目前预算按照概算金额的20%申请，预算的合理性和准确性存在不足。

项目管理方面，本次住宅小区修缮工程项目按照《上海市住宅修缮工程管理办法》和莘庄工业区项目管理制度有关规定执行，项目管理制度健全且可操作性高。

项目绩效方面，主要设置了住宅小区（综合治理）修缮工程项目绩效目标表，鑫峰苑小区修缮改造项目为二级子项目内容，因此，对项目绩效目标进行重新设置完善，产出数量指标细化量化，针对项目设置个性化指标。

三、项目存在问题与改进建议

（一）问题：项目立项依据不够充分，项目实施存在不确定性

鑫峰苑小区修缮改造项目主要是按照《关于上海市既有住宅外墙高坠隐患处置的通知》（沪房更新【2022】148号）《闵行区住宅小区房屋外墙脱落高坠

隐患排查及处置工作指导意见》（闽府办发【2021】10号）等文件要求申请立项，但目前项目尚未完成立项批复和上会程序，项目立项依据不够充分。同时，按照目前的推进计划表，2024年完成招投标和进场准备，由于寒暑假期间小区无法正常施工，因此，项目实施进度存在延期的风险。

建议：做好上会的前期准备工作，制定项目实施方案

一方面，做好项目重大决策和概算评审等论证等前期工作，确定最终总投资进行上会。另一方面，进一步细化项目实施方案，对招标、报建、施工许可、进场准备、正式开工、竣工验收等环节的计划时间节点及相关保障措施进一步明确，加强项目过程监管，确保项目顺利实施。

（二）问题：预算编制准确性存在不足

2024年鑫峰苑小区（综合整治）修缮项目原计划申请预算资金为5250万元（按照总投资金额的30%申请），经审核调整后预算申报资金3500万元。项目总投资暂估约17500万，2024年按照总投资金额的20%申请预算资金。项目预算编制不够精确。

建议：对项目预算构成进行审核调整

鉴于项目申报预算资金是按照项目总投资金额的比例进行计提，因此，通过审核项目工程概算表，梳理费用构成，并结合年度推进计划进度和资金使用需求，对项目预算资金进行审核调整。经评审，核减后的预算金额为3500万元，2024年项目建安费用按照20%安排预算，二类费用按30%安排预算资金。

四、项目预算审核意见

经评审，该项目尚未完成上会流程、立项依据不够充分，预算编制不够合理，该项目申报预算金额5250万元，建议核减1750万元，核减后金额为3500

万元，具体核减结果见下表。

表 3： 2024 年鑫峰苑小区（综合整治）修缮项目核减情况表

单位：元

项目二级构成	项目三级明细	单价	数量	申报金额 (元)	具体说明文字描述 (规格型号)	审核金额	核减金额	审核说明
莘庄工业区鑫峰苑小区（综合整治）住宅修缮项目	莘庄工业区鑫峰苑小区（综合整治）住宅修缮项目实施费用	52,500,000.00	1	52,500,000.00	总投资暂估约 17500 万，2024 年申请 30% 费用	35,000,000.00	17500,000.00	结合项目实施进度计划，2024 年项目建安费用建议按照 20% 安排预算，二类费用按 30% 安排预算资金

表 4：鑫峰苑小区（综合整治）住宅修缮项目概算表审核情况表

单位：万元

子项目构成	费用明细	总价	测算说明	审核金额	小计	审核说明
莘庄工业区鑫峰苑小区（综合整治）住宅修缮项目	第一部分建筑安装工程费用	14586.54	工程概算表估算，目前尚未完成概算评审	2900	2900	按照建安费概算的 20% 测算预算金额
第二部分工程建设其他费用	设计费	531.21	计价格(2002)10 号	159.36	452.47	按概算金额的 30% 测算预算金额
	施工准备费	72.93	建安费*0.5%	21.88		按概算金额的 30% 测算预算金额
	工程监理费	203.57	发改价格(2007)670 号	61.07		按概算金额的 30% 测算预算金额
	施工招标代理	33.26	沪价费[2005]056 号	0.00		招标代理费用由中标单位承担，进行核减
	设计招标代理	10.67	沪价费[2005]056 号	0.00		
	施工监理招标	11.05	沪价费[2005]056 号	0.00		

	代建服务招标	10.67	沪价费[2005]056号	0.00			
	招标代理招标	10.67	沪价费[2005]056号	0.00			
	工程量清单编制费	33.88	沪价费[2005]056号	0.00			
	财务监理费	95.20	沪发改投[2016]70号	28.56			按概算金额的30%测算预算金额
	代建费	205.33	财建[2016]504号	61.60			按概算金额的30%测算预算金额
	投资咨询评估服务费	20.00		0.00			该笔费用不发生，进行核减
	30户违章处理费	120.00		120.00			
第三部分预备费	不可预见费 3%	478.3490799	按照建安费、二类费用的3%计提	0.00	0.00	建议该部分费用不安排预算	
第四部分前期工作费	前期工作费	197.08	按照建安费、二类费用、预备费的1.2%计提	56.93	56.93	按照建安费、二类费用的1.2%计提 189.777万元，24年预计30%	
第五部分其他费用	室外空调拆除、安装及防护	398.5		39.85	93.10	按照概算金额的10%测算	
	地下车库改造机械停车位	532.5		53.25		按照概算金额的10%测算	
合计		17551.40		3502.5	3502.5		

五、项目结果应用情况

鑫峰苑小区二期修缮改造项目为 2024 年新增项目，2023 年尚未开展绩效评价。

附表 1：鑫峰苑小区修缮改造项目概算表

鑫峰苑二期修缮（28 栋）概算汇总表

序号	项目名称	单位	数量	单价	总价	备注
	第一部分建筑安装工程费用					
一	建筑单体修缮					
1	墙体修缮					
	外墙面修缮（一~二层面砖）	m ²	24724.95	478.64	1183.44	
	外墙面修缮（涂料墙面）	m ²	118297.4	293.64	3473.68	
	脚手架费用	m ²	148000	81.56	1207.09	
	垃圾外运	车	4004	1500	600.60	
2	屋面修缮					
	屋面连通走道墙面修缮（包含水箱墙面）	m ²	3760	157.66	59.28	
	瓦屋面破损的修缮（包含入户单元门厅部分）按照屋面 50%面积计算	m ²	7416	377.91	280.26	
	屋顶楼梯连通走道平屋面及檐口（含一期 15 栋）	m ²	5128	426.00	218.45	
	屋顶出风口风帽破损的更换	项	1	30000	3.00	
	屋顶避雷带修补	m	13300	19.76	26.28	

	垃圾外运	车	656	1500	98.40	
3	楼道修缮					
	高层电梯厅、多层楼梯间墙面及顶棚粉刷	m ²	66100	62.99	416.36	
	电梯厅大理石门框破损的更换	m ²	556	534.41	29.71	
	入户单元一层墙裙面砖	m ²	5148	353.17	181.81	
	入户单元一层地面面砖更换维修	m ²	1531.5	315.86	48.37	
	楼层设备间防火门修缮	扇	384	237.44	9.12	
	楼梯间防火门更换	扇	453	2080.91	94.27	
	楼道内部分线路混乱（多层 52 个单元入槽）	单元	52	8000	41.60	
	楼道内水表、电表箱盖等损坏、移动设备箱盖损坏	项	1	150000	15.00	
	楼道内消防设施维修（25 栋高层住宅：包含烟感、火灾报警、照明）	项	1	420000	42.00	
	垃圾外运	车	145	1500	21.75	
4	公共部位修缮					
	沉降裂缝明沟翻新	m	5650	201.32	113.75	
	墙面变形缝修补及更换	m	1470	108.22	15.91	
	室外空调冷凝水管立管更换	m	15805	49.91	78.88	

	防盗窗等外墙装饰物拆除修复	户	690	4185.36	288.79	
	室外入户台阶局部损坏, 含残疾人坡道	m ²	550	235.78	12.97	
二	上水改造					
	泵房改造	项	1	#####	386.52	
	水池改造、水箱子项改造	项	1	#####	406.95	
	楼宇立管、防冻保温、配水干管、其他子项	项	1	#####	794.41	
三	局部雨污水分流改造					
	小区雨污水改造	m ²	288600	37	1067.82	
	屋面雨水管 (DN110) 更换	m	10409	65.2	67.87	
四	小区配套、党群服务站改造					
	围墙修缮	m ²	7484.4	157.67	118.01	
	配套用房粉刷: 门卫、水泵房, 配电房等公共配套用房	m ²	2215	202.37	44.82	
	南入口恢复机动车通行	项	1	80000	8.00	
	河道护栏更换	m	800	638.49	51.08	
	小区路灯损坏更换	盏	210	2604.01	54.68	
	新增非机动车棚	m ²	1301	1000	130.10	

	车棚地面混凝土硬化（含通行道路）	m ²	1890	402.81	76.13	
	室外非机动车棚油漆	个	108	483.5	5.22	
	地面充电车位线路维修更换	项	1	300000	30.00	
	原有沥青路面做基层（包含道路画线）	m ²	38834	123.99	481.50	
	原有沥青路面塌陷(按总路面 15%考虑)（包含道路画线）	m ²	6850	361.22	247.44	
	道路零星修缮（井盖抬升，侧平石抬高等）	m ²	45683	59.22	270.53	
	扩建垃圾厢房（四位一体标准化）	m ²	100	5000	50.00	
	党建服务中心一层、三层楼地面、墙面、卫生间，室外总体	项	1	912365	91.24	
	党建服务中心安装工程	项	1	291055	29.11	
	银行上部党群改造修缮费用	m ²	760.27	1500	114.04	含拆除、新建隔墙、天地墙装饰、卫生间改造、水电暖改造、增加排烟风机房、固定家具等
五	智能化改造					
	鑫峰苑监控升级改造	项	1	1779997	178.00	
	鑫峰苑单元门改造	项	1	1474108	147.41	
	电子围栏	项	1	199906	19.99	

六	景观提升	项	1	10829000	1082.90	
七	多层加梯配套(管线改造)	单元	18	40000	72.00	
	第一部分费用				14586.54	
	第二部分 工程建设其他费用					
	设计费				531.21	计价格(2002)10号
	施工准备费				72.93	建安费*0.5%
	工程监理费				203.57	发改价格(2007)670号
	施工招标代理				33.26	沪价费[2005]056号
	设计招标代理				10.67	沪价费[2005]056号
	施工监理招标				11.05	沪价费[2005]056号
	代建服务招标				10.67	沪价费[2005]056号
	招标代理招标				10.67	沪价费[2005]056号
	工程量清单编制费				33.88	沪价费[2005]056号
	财务监理费				95.20	沪发改投[2016]70号
	代建费				205.33	财建[2016]504号
	投资咨询评估服务费				20.00	

	30 户违章处理费				120.00	
	第二部分 费用				1358.43	
	第三部分 预备费				478.35	
	不可预见费 3%				478.35	
	第四部分 前期工作费				197.08	
	前期工作费				197.08	
	第四部分 其他费用				931	
	室外空调拆除、安装及防护	台	7970	500	398.5	
	地下车库改造机械停车位	辆	355	15000	532.5	
	工程总投资				17551.40	

附件：

附件 1、《绩效目标申报表》

附件 2、《项目事前绩效评估描述》

附件 3、《项目事前绩效评估评分表》

附件 4、《项目事前绩效评估指标体系》

2023 年 11 月 30 日

2024年鑫峰苑住宅小区（综合整治）修缮工程

项目描述

一、项目概况

主要列示项目背景、项目立项的充分性、必要性和可行性等方面，以便评价人员能够迅速了解项目基本情况，具体内容要求如下：

1、**项目背景：**鑫峰苑小区于2007年交付使用，2019年8月10日超强台风“利奇马”登陆期间，该小区空鼓严重的4个门洞（35号、40号、41号、70号）东西立面外墙粉刷层大面积脱落，造成小区车辆等不同程度的损伤，给居民人身及财产造成损失。2020年6月，启动鑫峰苑外墙安全隐患检测工作。同年10月，完成全部检测，结果为：43幢房屋外墙墙面都存在不同程度的空鼓现象，其中15幢房屋单立面墙面空鼓率超50%，程度为非常严重；10幢房屋单立面空鼓率在30%-50%，程度为严重；18幢房屋单立面空鼓率在30%以下，程度为中度，建议空鼓率大于30%的立面立即铲除重做；2021年，莘庄工业区先行启动15幢房屋外墙修缮工程即关于莘庄工业区鑫峰苑小区4-6号等15幢房屋综合整治住宅修缮项目立项的批复（闵房管修缮【2021】38号），目前已完工，居民反响较好。

2、**依据充分性：**为提高上海城市管理精细化水平，上海市人民政府办公厅印发了《上海市城市管理精细化“十四五”规划》（沪府办发〔2021〕20号），其中明确提出了“十四五”期间“聚焦民生实事，统筹升级“美丽家园”建设管理”的总体任务要求。根据《关于上海市既有住宅外墙高坠隐患处置的通知》（沪房更新【2022】148号）文件精神，各区政府按规定，将住宅外墙高坠隐患应急处置的相关费用纳入同级财政预算。对已出现影响房屋正常使用或居民人身财产安全情形的，可安排必要的资金并先行应急处置，严防时态扩大，遏制事故发生。

根据《上海市城市管理精细化“十四五”规划》等文件精神，莘庄工业区设立了“住宅小区住宅小区（综合治理）修缮工程”项目，通过实施该项目，提升住宅小区运行安全水平，全面完成排查一般损坏老旧住房的安全隐患，让小区更安全；促进住宅小区环境整洁，完成住宅小区雨污分流整治工程等，让

小区更干净；解决群众“急难愁盼”问题，更好满足市民群众对美好生活的向往。

3、项目必要性和重要性：根据《闵行区住宅小区房屋外墙脱落高坠隐患排查及处置工作指导意见》（闵府办发【2021】10号）的通知，为有效化解本区部分住宅小区房屋外墙脱落问题，消除房屋外墙高坠引发的安全隐患，确保小区正常生活秩序，根据建设部《房屋建筑工程质量保修办法》（建设部令第80号）、《上海市房屋使用安全管理办法》（市府令第39号）、《上海市住宅物业管理规定》等相关法律法规，结合鑫峰苑小区实际，急需进行住宅小区（综合整治）修缮工程。根据《上海市城市管理精细化“十四五”规划》等文件精神，此次改造主要为消除房屋外墙安全隐患的同时，解决小区二次供水未移交、雨污水混流未分流、机动车非机动车车位挖潜、技防消防设施设备完善、垃圾厢房智能化、居民活动场所提升改造、小区绿化整体环境提升等，切实让小区更安全、更智能、更干净，解决群众“急难愁盼”问题，更好满足市民群众对美好生活的向往。

4、项目的可行性：目前已落实项目前期工作资金，为修缮提供技术支持，前期已开展外墙检测、CCTV检测、二次供水改造评估等工作。根据《重大行政决策程序暂行条例》《上海市重大行政决策程序规定》《上海市重大行政决策公众参与工作规则》等相关规定，本项目将严格履行公众参与、专家论证、风险评估、合法性审查、集体讨论决定五项法定程序，目前已就以上事项进行上会申请预算后及时落实相关工作。

二、项目绩效目标设定情况

主要对项目目标值做出具体阐述，尤其注意绩效目标的科学性、合理性、量化度，具体内容要求如下：

1、项目的总体目标。

启动施工。通过实施该项目，提升住宅小区运行安全水平，全面完成排查一般损坏老旧住房的安全隐患，让小区更安全；促进住宅小区环境整洁，解决群众“急难愁盼”问题。

2、项目的具体目标：

完成1个小区综合整治修缮工程；

质量要求完成 100%;

项目预算执行预计跨 3-10 年，第一年为启动资金暂估总投资 10%-30%，第二年为进度款暂估至总投资 80%，第三年为收官暂估至总投资审价结果的 97%，另 3%建安费质保金原则上再质保期后支付，依据前 15 幢质保期为 7 年，本项目最后一笔尾款结清预计在项目启动第 10 年，暂估为 2034 年。

3、阶段性工作目标：

- (1) 完成重大行政决策程序规定的五项法定程序；
- (2) 完成项目上会，落实项目资金；
- (3) 完成项目报建和所有相关招标程序，取得施工许可；
- (4) 取得开工许可，启动施工。

三、项目投入情况

1、项目总投入和构成情况：

一级科目	二级科目	三级科目	单价	数量	总价	备注
住宅小区 (综合治理) 修缮工程	莘庄工业区 鑫峰苑小区 (综合整治) 住宅修 缮项目	莘庄工业区鑫峰苑 小区(综合整治) 住宅修缮项目实施 费用	35000000	1	35000000	总投资暂估约 17500 万，2024 年 申请 20%费用

(由于项目未完成前期论证，因此目前咱无法区分明细，总投资目前为暂估价，需进一步概算评审后得最终结果)

2、经常性项目执行情况：

该项目为一次性建设项目，2021 年-2023 年无预算执行。

3、资金来源情况：

2024 年鑫峰苑小区(综合整治)住宅修缮项目资金来源为莘庄工业区本级财政资金。

4、成本管理情况：支出标准和成本测算合理性情况，如文件法、市场法、行业标准法、专家咨询法等。

目前已完成前期工作的上会，前期工作内包含概算评审和专家论证，预计于 2024 年 1-2 月完成出具最终结果。

5、设备配置标准情况：设备配置标准的必要性依据。

四、项目计划活动

主要列示活动内容、范围、对象、项目利益相关方的作用和职责，具体内容要求如下：

1、项目活动内容：为实现项目目标计划开展的主要活动内容。

鑫峰苑小区（综合整治）住宅修缮项目分前期和立项实施 2 块工作，前期是对项目进行重大决策论证和后续立项实施施工阶段。

前期重大抉择论证主要是：公众参与、专家论证、可研报告制定、社会风险评估和项目合法性审查；

完成前期具备条件后上报“三重一大”讨论通过，确定项目总投资；

立项实施施工阶段：根据总投资进行施工相关招标工作，完成招标后按图进行施工，施工完成竣工验收完备后移交小区业委会接管做好后续管养工作。

2、实施范围和对象：项目实施的范围、对象、项目利益相关方的作用和职责，包括政府相关主管部门、项目实施机构、目标群体等将在项目管理与实施过程中发挥的作用与主要职能。

实施范围和对象：鑫峰苑 28.86 万平方米 2694 户业主

代建单位：代建设方进行全过程管理，包含前期工作，招标工作，施工报建，过程管理，竣工验收移交；

建设单位：负责落实资金，统筹协调项目各方主体，督促代建单位做好项目施工管理，根据项目进度依合同支付相应款项；

居委会：负责做好居民工作，协调处理居民矛盾；

业委会：负责联系居民，配合施工单位发放告居民书，成立监督小组监督施工质量，收集居民关于项目意见至项目部协调解决，项目竣工验收完备后接收项目，做好设施设备后续管养工作；

物业：配合施工单位落实水、电、垃圾堆放点等施工配套工作；加强施工期间日常巡查，发现问题及时上报项目部；

施工单位：负责按图按规范施工，做到安全文明施工，做好防尘减噪工作，避免施工扰民；

施工监理：负责按图按规范监督施工单位职工质量和安全文明施工，发现问题及时要求整改，并上报项目部；

财务监理：负责全过程造价管理和竣工验收后工程审价和项目决算财务审计工作；

3、项目实施计划：项目实施的主要时间节点与主要工作流程，需附项目管理流程图。

项目名称	推进计划											
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
莘庄工业区鑫峰苑小区（综合整治）住宅修缮项目	完成重大决策和概算评审等论证	确定最终总投资进行上会	完成上会调整预算明细，超过100万项目做信息公开	开始启动招标，完成招标代理确定	完成设计、监理等二类费用招标	启动施工招标	完成施工招标	启动报建	完成报建	取得施工许可	前期进场准备	取得开工许可

五、保证项目实施的制度、措施

《上海市住宅修缮工程管理办法》

《莘庄工业区政府投资建设工程资金支付管理办法》

《莘庄工业区政府采购管理办法》

《莘庄工业区货物、工程和服务招标代理机构选定管理办法》

《关于进一步明确合同会审等审批流程的通知》

六、项目整改情况（未评价项目可不填）

无。

七、风险因素分析

主要列出对该项目执行过程中可能会影响项目完成的风险因素，包括但不限于资金管理风险、政策环境风险、项目组织实施管理风险等。

填报单位：莘庄工业区房管办事处

日期：2023年11月17日

项目预算评审评分表

(2024年度)

项目基本信息				
项目名称	2024年鑫峰苑住宅小区（综合整治）修缮工程			
项目单位	上海市莘庄工业区房管办事处			
年度预算总金额(万元)	3500			
其中：	上级资金	0		
	区级资金	0		
	镇级资金	3500		
项目得分	项目决策(50%)	40	总分	85
	项目管理(30%)	26		
	项目绩效(20%)	19		
项目评分表				
一级指标	二级指标	三级指标	分值	自评
项目决策(50%)	项目立项(A1)	立项依据充分性(A11)	10	7
		立项必要性(A12)	10	10
		项目可行性(A13)	10	7
	项目预算(A2)	预算科学性(A21)	5	5
		预算细化度(A22)	5	3
		预算规范性(A23)	5	5
预算编制合理性(A24)		5	3	
项目管理(30%)	项目实施管理(B1)	项目管理制度健全性(B11)	5	5
		项目计划科学性(B12)	10	7
		财务管理制度健全性(B13)	5	5
	项目风险或评价应用管理(B2)	项目风险管理(B21)	10	4
项目评价结果管理(B22)		5		
项目绩效(20%)	项目预期产出(C1)	产出数量(C11)	4	4
		产出质量(C12)	4	4
		产出时效(C13)	4	4
	项目预期效益(C2)	经济效益(C21)	4	3
		社会效益(C22)		
		生态效益(C23)		
项目预期效果(C3)	影响力(C31)	2	2	
	社会公众或服务对象满意度(C32)	2	2	
总计			100	85

项目预算评审指标体系

一级指标	权重(%)	二级指标	权重	三级指标	指标解释	权重	附表	打分标准		
项目决策 (A)	50	项目立项 (A1)	30	立项依据充分性 (A11)	考察项目立项的依据，项目与部门职责的充分性与相关性。	10	A11	考察项目设立与区委区政府战略目标，政策文件，部门十三五规划的依据充分性和相关性。 ①充分性：符合国家、市、区的相关规划、政策法规与工作任务，与部门职责的关联度高，符合政府项目的公益性，且有相关文件依据，得5分； ②相关性：有市级或区级针对本项目的文件规定、会议纪要、转发或批复的文件等，且列示文件依据的，得5分。		
				立项必要性 (A12)	考察项目的必要性、不可替代性、唯一性。	10	A12	①列示项目解决当前现实问题必要性，必要性高，得6分。 ②列示项目的不可替代性，如项目不开展，会产生哪些不利影响，不可替代性高，得2分。 ③列示项目的唯一性，无重复的同类项目，得2分。		
				项目可行性 (A13)	考察为实现项目目标的长短期可行性分析，即项目有前期准备情况	10	A13	① 项目方案已经过必要的可行性研究、专家论证或风险评估等，得3分； ② 项目预算规模与年度部门总预算控制数相适应，得2分； ③ 经常性或新增项目综合考虑了长期管理机制或退出机制，若是一次性项目则重点考虑了项目完成后的相关情况，从而能够说明项目具有较长时期内的可行性的，得5分。		
						预算科学性 (A21)	考察项目预算编制科学性，与绩效目标的关联度。	5	A21	①列示中长期目标、阶段性目标、绩效目标与预算对应性和匹配度高，得2分； ②若是经常性项目，列示近三年的预算安排和实际执行的调整情况，与执行情况结合，得3分； 若是一次性项目，列示与同类项目预算比较分析的，原则上与同类地区比较，得3分；无同类项目比较分析的，得0分。
						预算细化度 (A22)	考察项目预算编制精细化程度	5	A22	①列示项目及各子项目的组成情况，得2分。 ②细化到预算三层架构，配以明确的数量测算依据、单价和标准来源的，得3分。

		项目预算 (A2)	20	预算规范性 (A23)	考察预算编制程序的规范性	5	A23	①列示项目决策程序, 预算申报的及时有效, 经自下而上的申报、并经部门职责一致性审核的, 得2分。 ②经预算主管部门集体决策程序(如三重一大), 得3分。
				预算编制合理性 (A24)	考察预算编制的成本控制合理性	5	A24	按照以下顺序的参考标准列示申报预算的成本测算方法: 1. 国家规定标准或财政供给标准; 2. 政府采购标准(有序市场竞争后的标准); 3. 专家评审论证标准; 4. 行业指导标准或历史成本法; 5. 市场询价的标准。 测算依据充分、准确、成本控制合理的, 得5分。
项目管理 (B)	30	项目实施管理 (B1)	20	项目管理制度健全性 (B11)	考察与项目直接相关的业务管理制度的健全性和可操作性	5	B11	列示单位的管理责任人制度, 项目管理制度等。 ①项目管理制度的健全性高, 得3分; ②项目管理制度可操作性强, 得2分。
				项目计划科学性 (B12)	考察项目计划的科学性、可操作性	10	B12	列示项目完整的活动计划, 活动内容, 管理流程。 ①工作计划科学性、合理性高, 得3分; ②分阶段计划的明确性、可操作性强, 得2分; ③项目采购方式合理性高, 得3分; ④与现有资源的整合利用度及现有机构能力匹配度高, 得2分。
				财务管理制度健全性 (B13)	考察单位的财务管理制度的健全性和有效性	5	B13	列示单位的财务制度、资产管理制度、内部控制制度、专项资金管理办法等管理制度。 ①内部控制制度(财务制度、预算管理制度)的健全性高, 得3分; ②专项资金管理办法的健全性高, 得1分; ③资产管理制度健全性高, 得1分。
		项目风险管理及结果管	项目风险管理 (B21)	考察一次性或新增项目项目风险的识别和管理情况	10	B21	对于上年度未经立项、跟踪或后评价的项目: ①项目管理风险控制机制和风险防范措施的健全性高, 得4分; ②项目资金管理的风险控制机制健全, 得3分; ③风险控制与防范措施具体责任部门落实明确, 得3分; 注: 所谓风险是指项目在立项、执行及管理中每一个环节可能出现的风险。	

		理 (B2)		项目评价结果管理 (B22)	考察上年度绩效评价结果对项目管理的应用、改进情况		B22	对于上年度已经立项、跟踪或后评价的项目： 列示根据上年度评价结果（以最近一次评价结果为准，结果或前评价），进行整改并应用的文件、制度、措施。 ①文件、制度应用落实，得5分。 ②整改具体职能部门职责明确，得5分
项目绩效 (C)	20	项目预期产出 (C1)	12	产出数量 (C11)	预算年度内项目预期产出的产品或服务数量	4	C11	①至少编制量化明确的数量、质量、时效的产出指标各一个，每个得2分； ②指标标杆值确定合理，列示标杆值确立的行业标准、历史标准、文件标准或是专家标准，每个得2分。
				产出质量 (C12)	预算年度内项目预期产出的产品或服务质量	4	C12	
				产出时效 (C13)	预算年度内项目预期产出的产品与服务时效性	4	C13	
		项目预期效益 (C2)	4	经济效益 (C21)	项目实施对经济发展所带来的直接或间接影响情况，用以反映项目产生的经济收益。如项目产生直接经济收益时，可用内部收益率、减少政府支出、产生利税等指标。		C21	①至少要编制两个明确的效益指标（经济效益或社会效益或生态效益），得2分； ②指标合理性，列示指标值和标杆值确立的依据，如行业标准、历史标准、文件标准或专家标准，得2分。
				社会效益 (C22)	项目实施对社会发展所带来的直接或间接影响情况，可以用科学技术进步、产业结构优化、促进社会发展、提高健康水平、改善生活质量、增强公共安全等指标。	4	C22	

				生态效益 (C23)	项目实施对生态环境所带来的直接或间接影响情况,用以反映对综合开发利用和节约资源、保护环境和生态建设的作用。		C23	
		项目预期 效果 (C3)	4	影响力 (C31)	项目后续运行及成效发挥的可持续影响情况,用以反映影响力指标的编制情况以及是否包括制度保障、人力资源以及经费的合理增长情况。	2	C31	①至少编制一个明确的影响力指标,得1分; ②指标对目标任务结果直接产生影响,包括对项目保障制度、人力资源、经费等的长期可持续性,得0.5分; ③指标合理性,列示指标值和标杆值确立依据,如行业标准、历史标准、文件标准或专家标准,得0.5分。
				社会公众 或服务对象 满意度 (C32)	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意程度,用以反映满意度指标的编制情况,以及满意度群体是否涉及到了管理部门、实施部门与受益群体。	2	C32	①至少编制一个明确的满意度指标,得1分; ②指标合理性,列示指标值和标杆值确立依据,如行业标准、历史标准、文件标准或专家标准,得1分。
总计	100	70分以下暂缓,70-90分部分可行,90分以上可行			100	打分标准:高得满分,中得50%,低得0分。		

A1 “立项依据充分性、立项必要性、项目可行性”评价

项目立项类指标	权重	指标解释	评分标准	评价得分	评分依据		
					文件名及文号	关键字段描述	是否有附件
立项依据充分性 (A11)	10	考察项目立项的充分性与相关性	①充分性：符合国家、市、区的相关规划、政策法规与工作任务，与部门职责的关联度高，符合政府项目的公益性，且有相关文件依据的，得5分；	5	《关于上海市既有住宅外墙高坠隐患处置的通知》（沪房更新【2022】148号）		
			②相关性：有市级或区级针对本项目的文件规定、会议纪要、转发或批复的文件等，且有明确依据的，得5分。	2	尚未完成上会		
立项必要性 (A12)	10	考察项目的必要性、不可替代性、唯一性。	①列示项目解决当前现实问题必要性，必要性高，得6分；	6			
			②列示项目的不可替代性，如项目不开展，会产生哪些不利影响，不可替代性高，得2分；	2			
			③列示项目的唯一性，无重复的同类项目，得2分。	2			
项目可行性 (A13)	10	考察为实现项目目标的长短期可行性分析	① 项目方案已经过必要的可行性研究、专家论证或风险评估等，得3分；	2			
			② 项目预算规模与年度部门总预算控制数相适应，得2分；	2			
			③ 经常性或新增项目综合考虑了长期管理机制或退出机制，若是一次性项目则重点考虑了项目完成后的相关情况，从而能够说明项目具有较长时期内的可行性的，得5分。	3			

A2 “项目预算”评价

项目预算类指标	权重	指标解释	评分标准	评分得分	评价依据
预算科学性 (A21)	5	考察项目预算编制科学性，与绩效目标的关联度。	①列示中长期目标、阶段性目标、绩效目标与预算对应性和匹配度高，得2分；	2	详见预算明细表
			②若是经常性项目，列示近三年的预算安排和实际执行的调整情况，与执行情况结合的，得3分； 若是时一次性项目，列示与同类项目预算比较分析的，原则上与同类地区比较，得3分；无同类项目比较分析的，得0分。	3	
预算细化度 (A22)	5	考察项目预算编制精细化程度	①列示项目及各子项目的组成情况，得2分。	2	
			②细化到预算三层架构，配以明确的数量测算依据、单价和标准来源的，得3分。	1	
预算规范性 (A23)	5	考察预算编制程序的规范性	①预算申报的及时有效，经自下而上的申报、并经部门职责一致性审核的，得2分。	2	列示项目预算的申报程序及有关文件
			②经预算主管部门集体决策程序（如三重一大），得3分。	3	
预算编制合理性 (A24)	5	考察预算编制的成本控制合理性	按照以下顺序的参考标准列示申报预算的成本测算方法： 1. 国家规定标准或财政供给标准； 2. 政府采购标准（有序市场竞争后的标准）； 3. 专家评审论证标准； 4. 行业指导标准或历史成本法； 5. 市场询价的标准。 测算依据充分、准确、成本控制合理的，得5分。	3	详见预算明细表及编制说明，按照工程概算的12%申报预算，概算表尚未评审

B1 “项目实施管理”评价

项目实施管理类指标	权重	指标解释	评分标准	评价得分	评分依据
项目管理制度健全性 (B11)	5	考察与项目直接相关的业务管理制度的健全性和可操作性	①项目管理制度的健全性高，得3分	3	《上海市莘庄工业区内内部控制规范手册》、《上海市莘庄工业区管理委员会议事规则》、《中共上海市莘庄工业区工作委员会关于执行“三重一大”制度实施办法
			②项目管理制度可操作性强，得2分。	2	
项目计划科学性 (B12)	10	考察项目计划的科学性、可操作性	①工作计划科学性、合理性高，得3分；	2	未制定2024年工作计划、实施方案，初步设置了项目进度表
			②分阶段计划的明确性、可操作性强，得2分；	1	
			③项目采购方式合理性高，得3分；	3	
			④与现有资源的整合利用度及现有机构能力匹配度高，得2分。	1	
财务管理制度健全性 (B13)	5	考察单位的财务管理制度的健全性和有效性	①内部控制制度（财务制度、预算管理制度）的健全性高，得3分；	3	《上海市莘庄工业区内内部控制规范手册》、《莘庄工业区管委会政务财务会计制度》
			②专项资金管理办法的健全性高，得1分；	1	
			③资产管理制度的健全性高，得1分。	1	

B2“项目风险及结果管理”评价

项目风险及结果管理类指标	权重	指标解释	评分标准	评价得分	评分依据
项目风险管理 (B21)	10	对上年度未经立项、跟踪或后评价的项目，考察一次性或新增项目项目风险的识别和管理情况 (注：所谓风险是指项目在立项、执行及管理中的每一个环节可能出现的风险)	①项目管理风险控制机制和风险防范措施的健全性高，得2分；	1.5	列示有关风险管理的制度
			②项目资金管理的风险控制机制健全，得1.5分；	1.5	
			③风险控制与防范措施具体责任部门落实明确，得1.5分；	1	
		对于上年度已经立项、跟踪或后评价的项目，考察上年度绩效评价结果对项目管理的应用、改进情况	①文件、制度应用落实，得2.5分。	2.5	2023年该项目未开展相关绩效评价
			②整改具体职能部门职责明确，得2.5分	2.5	

C1 “项目预期产出”评价

项目预期产出类指标	权重	指标解释	评分标准	评价得分	评分依据
产出数量 (C11)	4	预算年度内项目预期产出的产品或服务数量	①至少编制量化明确一个数量指标，得2分；	2	项目设置了“小区住宅修缮改造房屋数量”、“小区配套设施改造数量”、“小区智能化改造数量”、“小区修缮改造验收合格率”、“小区修缮改造及时性”等指标，具体详见项目绩效目标表
			②指标标杆值确定合理，列示标杆值确立的行业标准、历史标准、文件标准或是专家标准，得2分。	2	
产出质量 (C12)	4	预算年度内项目预期产出的产品或服务质量	①至少编制量化明确一个质量指标，得2分；	2	
			②指标标杆值确定合理，列示标杆值确立的行业标准、历史标准、文件标准或是专家标准，得2分。	2	
产出时效 (C13)	4	预算年度内项目预期产出的产品或服务时效性	①至少编制量化明确一个时效指标，得2分；	2	
			②指标标杆值确定合理，列示标杆值确立的行业标准、历史标准、文件标准或是专家标准，得2分。	2	

C2 “项目预期效益”评价

项目预期效益类指标	权重	指标解释	评分标准	评价得分	评分依据
经济效益 (C21)	4	项目实施对经济发展所带来的直接或间接影响情况，用以反映项目产生的经济收益。如项目产生直接经济收益时，可用内部收益率、减少政府支出、产生利税等指标。	①至少要编制两个明确的效益指标（经济效益或社会效益或生态效益），得2分； ②指标合理性，列示指标值和标杆值确立的依据，如行业标准、历史标准、文件标准或专家标准，得2分。	3	详见项目绩效目标
社会效益 (C22)		项目实施对社会发展所带来的直接或间接影响情况，可以用科学技术进步、产业结构优化、促进社会发展、提高健康水平、改善生活质量、增强公共安全等指标。			
生态效益 (C23)		项目实施对生态环境所带来的直接或间接影响情况，用以反映对综合开发利用和节约资源、保护环境和生态建设的作用。			

C3 “项目预期效果”评价

项目预期效果类指标	权重	指标解释	评分标准	评价得分	评分依据
影响力 (C31)	2	项目后续运行及成效发挥的可持续影响情况,用以反映影响力指标的编制情况以及是否包括制度保障、人力资源以及经费的合理增长情况。	①至少编制一个明确的影响力指标,得1分;	1	“小区安全隐患消除情况、居民小区生活环境提升情况、群众满意度”等指标,详见绩效目标表
			②指标对目标任务结果直接产生影响,包括对项目保障制度、人力资源、经费等的长期可持续性,得0.5分;	0.5	
			③指标合理性,列示指标值和标杆值确立依据,如行业标准、历史标准、文件标准或专家标准,得0.5分。	0.5	
社会公众或服务对象满意度 (C32)	2	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意程度,用以反映满意度指标的编制情况,以及满意度群体是否涉及到了管理部门、实施部门与受益群体。	①至少编制一个明确的满意度指标,得1分;	1	
			②指标合理性,列示指标值和标杆值确立依据,如行业标准、历史标准、文件标准或专家标准,得1分。	1	