

2024 年度小区综合改建项目评审报告

一、项目概况

（一）项目背景

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，既满足了人民群众美好生活需要、惠民生扩内需，又推动了城市更新和开发建设方式转型。为扎实推进城镇老旧小区改造，国务院办公厅印发了《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），要求各地加快推进城镇老旧小区改造，帮助老旧小区居民改善居住条件和生活环境。

为做好城市更新和存量住房改造提升工作，传承城市的历史、文化、内涵，多渠道、多途径改善市民居住条件，上海市人民政府办公厅下发了《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》（沪府办规〔2021〕2号），加大政府扶持力度，激发居民参与改造的积极性，根据房屋基本情况和居民改造意愿，因地制宜、精准施策，统筹做好区域规划、空间优化、功能转化等工作，结合房屋改造，完善各类社区公共配套设施和服务设施，努力把老旧小区打造成生活空间宜居适度、生活要素布局合理、传统现代有机交融的美丽家园，提出了《上海市深化建设新时代“美丽家园”行动计划（2021-2023）》（沪精细化〔2021〕2号），要求全面提升宜居安居水平，推进各类旧住房更新改造，建设“美丽家园”特色小区和“美丽家园”示范小区；同时加快推进既有多层住宅加装电梯民心工程，推进加装电梯“一网

通办”，并要求市、区财政按照既有渠道，加大对旧住房更新改造、多层住宅加装电梯、房屋安全应急专项资金、老旧住宅电梯安全评估、房屋安全隐患排查等的支持力度；通过奖励、补贴等方式对老旧住宅电梯修理改造更新、住宅电梯配备运行安全远程监测装置等工作予以适度支持。

2017 年起，闵行区便已启动了老旧小区“美丽家园”项目建设，着眼覆盖面提升居住小区整体环境质量和水平，制定了《闵行区创建“精美小区”打造品质生活三年行动方案》，截止 2022 年累计共改造住宅小区 667 个，建筑面积 5279 万平米，约 56 万户居民受益，但区内住宅小区品种多、时间跨度长、建设标准和要求不一等深层次问题仍没有得到根本性的解决。

为进一步顺应人民群众对美好环境与幸福生活的新期待，精心打造和巩固安全有序、整洁舒适的居住环境，推动建立住宅小区“共谋、共建、共管、共享”治理格局，2023 年闵行区制定了《闵行区“美丽家园”创建管理办法》，计划用三年时间，完成辖区内 36 个小区 300 万平米老旧小区创建任务。其中，2022 年完成创建项目筛选以及“一小区一方案”编制，实施 50 万平米创建改造，剩余 250 万平方米在 2023-2024 年完成创建改造，使小区成为既“精致”又“和美”的精美小区居住花园、生活乐园。

梅陇镇积极落实响应市区级相关文件精神，结合本镇住宅小区更新改造修缮需求，落实推进本镇精美小区建设，申报了 2024 年小区综合改建项目（以下简称：“本项目”），本项目的预算及执行单位为

梅陇镇城市建设管理事务中心（以下简称“城建中心”），项目的主要内容包括美丽家园专项经费、加装电梯专项经费以及墙面隐患鉴定费和安全检测鉴定费四项内容。

（二）项目内容

项目的主要内容包括美丽家园专项经费、加装电梯专项经费以及外墙脱落隐患鉴定费和安全检测鉴定费四项内容，各项计划实施内容如下：

1.美丽家园专项经费

（1）应急修缮工程

根据《上海市深化建设新时代“美丽家园”行动计划（2021-2023）》（沪精细化〔2021〕2号）文件精神，建立健全房屋及设施设备定期检测、养护和周期性修缮的标准体系，建立区级房屋应急专项资金和应急处置机制。持续开展住宅建筑外立面安全隐患整治，探索智慧发现手段，建立高坠风险地图，完善预测预判、巡查检测、应急处置和隐患整改闭环管理机制，计划对**2024**年老旧小区屋顶渗漏、墙体装饰线脱落等安全隐患进行维修。

（2）精美小区创建

根据《关于印发<闵行区“美丽家园”建设操作口径>的通知》（闵房管修缮〔2023〕48号），聚焦房屋破损渗漏严重、公共安全隐患突出、公共环境品质不高、公共服务设施缺失的老旧小区创建精美小区，深化美丽家园建设，**2022**年度梅陇镇已从房屋老旧程度、隐患轻重、功能缺失等方面优选确定了梅陇二村**141-185**号、**186-191**

号两个小区“精美小区”创建名单，并向区房管局申报，计划**2024**年启动精美小区建设工程。

建设内容主要包括：①房屋本体修缮。对屋面、墙面、单元门、室内楼道等开展针对性修缮，切实解决房屋渗漏水、外墙脱落、雨污混接、排污管道老化堵塞、楼道管线凌乱等困扰居民的最突出问题；②公共隐患整治。实施安防、消防设施改造、小区围墙改造、地下管网改造、积水点改造、架空线规整梳理等，集中整治各类隐患问题，消除居民身边的安全隐患；③道路停车优化。通过路面拓宽、道路平整、优化路网架构及停车布局等方式，积极挖掘停车资源，整体解决小区内道路坑洼、停车无序等系列问题；④环境综合提升。采取调整绿化布局、提升绿化品质、改造出入门头、亮化小区照明、完善体育设施、改善垃圾处置等措施，有效提升住宅小区居住品质；⑤适老设施改造。增设单元门头坡道、楼道内扶手等无障碍设施，解决老年人出行难问题；⑥加梯管线搬迁。对符合加梯条件的楼幢同步实施地下管线搬迁，以推动整小区加梯规模化；⑦服务功能完善。利用既有的建筑或空地，更新、改造与居民生活密切相关的党群服务、医疗助养、养老托育、文化体育等配套设施场所，打造老旧小区公共服务空间，推进完整社区建设

建设改造标准原则控制在**550**元/平方米以内，区、镇两级参照《闵行区老旧住房改造项目和资金管理办法》（闵财建〔**2019**〕**25**号）保障“美丽家园”建设资金，同时争取纳入市级专项补贴范畴；其中，①市级补贴资金：根据《关于“十四五”期间进一步加强旧住

房更新改造市级项目及补助资金管理的通知》（沪房更新〔2022〕37号），对符合补贴范畴的改造项目，按市补贴控制单价上限 520 元/平方米、补贴比例 40%；②区级财政承担资金：扣除市级补贴资金后，街道项目由区财政全额承担；镇级项目 550 元/平方米以内按区、镇两级 45: 55 比例分担改造费用，超出 550 元/平方米的费用由镇财政全额承担。

2. 加装电梯补贴

（1）补贴标准

根据《闵行区既有多层住宅加装电梯管线搬迁配套工程扶持管理办法》（闵房管修缮〔2023〕65号）文件要求以及《梅陇镇既有多层住宅加装电梯项目化扶持方案》规定，

①单台电梯加装补贴：根据《关于进一步做好本市既有多层住宅加装电梯工作的若干意见》（沪建房管联〔2019〕749号）文件，市、区级补贴按照加装电梯施工金额的 40% 予以补贴，最高不超过 28 万元/台。市与区分担比例各为 50%，区补贴部分，由区、镇按 45:55 比例承担，即市级补贴最高不超过 14（ $28 \times 50\%$ ）万元/台，区级补贴最高不超过 6.3（ $28 \times 50\% \times 45\%$ ）万元/台。镇级补贴最高不超过 7.7（ $28 \times 50\% \times 55\%$ ）万元/台。

②配套工程类项目补贴。根据《闵行区既有多层住宅加装电梯管线搬迁配套工程扶持管理办法》文件，管线迁移配套工程镇级补贴最高不超过 4.4（ $8 \times 55\%$ ）万元/台。为更好地推动加梯项目，镇层面对绿化迁移、车位（车棚）等环境修复配套工程进行扶持，管线迁

移、环境修复配套工程补贴合计不超过 5 万元/台

③“美丽楼道”类项目补贴：根据《关于结合旧住房更新改造推动多层既有住宅加装电梯规模化实施的通知》（沪住修缮〔2021〕10号）的相关规定，镇层面对加梯楼栋涉及的楼道整治美化、连廊装饰、单元门及信报箱移装、无障碍坡道移位或修复等费用进行扶持，最高不超过 2 万元/台。

（2）补贴方式

根据项目类别分别由已在镇加梯办备案的代建企业、加梯楼道业主代表向房管所提出扶持申请。梅陇镇将根据年度加装电梯任务指标，拟定年度资金需求计划，报区房管局审核。

①单台加装补贴。项目竣工验收后，代建企业填写《梅陇镇既有多层住宅加装电梯项目化扶持申请表》，至镇房管所进行申请，经审核通过后予以扶持。

②配套工程类项目补贴：项目竣工验收后，代建企业填写《梅陇镇既有多层住宅加装电梯项目化扶持申请表》，至镇房管所进行申请，经审核通过后予以扶持。

③“美丽楼道”类项目补贴：项目实施后，代建企业填写《梅陇镇既有多层住宅加装电梯项目化扶持申请表》，至镇房管所进行申请，经审核通过后予以扶持。根据加梯可行性楼道数量，代建方完成本镇加梯全年指标的，补贴费用按 100%发放。

区级审核通过后下发区、镇两级补贴资金；市级审核通过后下发市级补贴资金，其中市区两级资金系通过区镇财力结算方式下达镇房

管所，由镇房管所下发至补贴单位。

3.外墙脱落隐患鉴定费

蔷薇一二五村竣工于 1995 年，属于梅陇镇老旧小区。目前，蔷薇一村 14-17 号以及蔷薇五村 1-3 号、26-28 号、46-4 号共四幢房屋均出现不同程度的倾斜情况，为确保房屋安全使用，计划 2024 年由镇房管所聘请专业检测机构对其安全性进行检测鉴定，计划四幢房屋检测面积共 1.65 万平方米，

4.蔷薇一二五村安全检测鉴定费

根据闵行区建设管理委员会在 2021.年 9 月关于闵行区区属保障房外墙墙面隐患排查中标通知书的要求，对于梅陇镇涉及的晶杰苑、锦乐馨苑、银泰苑三个小区实施安全检测工作，已于 2021 年 11 月 4 日经梅陇镇镇长办公会议通过，由区建管委确定的中标单位实施安全检测，并纳入当年度预算中。截止目前为止银泰苑检测费用还未发生，晶杰苑、锦乐馨苑检测已完成，涉及检测费用 100 万元，已支付资金 80 万元，计划 2024 年支付剩余 20 万元尾款。

（三）项目预算

1.2024 年预算申报情况

本项目资金来源为镇级财政资金。预算申报及实施单位均为梅陇镇城建中心。

2024 年度，小区综合改建项目预算申报金额为 3722.8 万元，共有 4 个二级子项目构成，包括美丽家园专项经费、加装电梯专项经费、外墙脱落隐患鉴定费、蔷薇一二五村安全检测鉴定费。预算明细如下：

表 1 小区综合改建项目 2024 年度预算申报明细表

金额：万元

一级项目	二级项目	三级项目	申报金额	预算编制依据
小区综合改建项目	美丽家园专项经费	应急修缮工程	350.00	历年小区发生的多起应急维修工程项目，根据历年金额预估 2024 年应急修缮工程资金 350 万。
		梅陇二村 141-185 号、186-191 工程	1,480.00	2022 年区房管局下达的闵行区创建“精美小区”，梅陇二村 141-185 号（3.65 万平方米）、梅陇二村 186-191 号（1.71 万平方米区），按照 500 元/平方米的标准，区级镇级资金承担分别 45%和 55%， $(3.65+1.71) \times 500 \times 55\% = 1474$ 万。
	加装电梯专项经费	加梯补贴费	1,456.00	加梯施工补贴 28 万/台的标准（市级承担 14 万，区级承担 6.3 万，镇级承担 7.7 万），市级资金通过区镇财力结算方式下拨，纳入本单位预算；2023 年下半年至 2024 年上半年还将交付 52 台。 $52 \times 28 = 1456$ 万（包含了根据闵经结（2023-04）文件的通知，2023 年度第一批市区两级补贴 560 万中有 308.7 万因为预算不足而未支付的金额）；
		加梯项目化扶持资金	364.00	项目化扶持（美丽楼道）2 万/台、项目化扶持（管线搬迁移）5 万/台、具体按实际审批结算。预计 2023 年下半年至 2024 年上半年还将交付 52 台， $52 \times 7 = 364$ 万；
	外墙脱落隐患鉴定费	外墙脱落隐患鉴定费	20.00	于 2021 年 11 月 4 日上会通过由区建管委中标单位实施安全检测，并纳入年度预算。晶杰苑、锦乐馨苑检测已完成，检测费 100 万元，已支付 80 万元，目前欠费 20 万。
	蔷薇一二五村安全检测鉴定费	蔷薇一二五村安全检测鉴定费	52.80	经镇长办公会议 2023 年第 46 期，党委会 2023 年第 31 期讨论通过列入新增预算。
			3,722.80	

2.前两年预算及执行情况

本项目为经常性项目，前两年预算情况如下表：

表 2 项目前两年预算及执行情况

金额：万元

年度	年初预算	调整后预算	执行金额
2022 年	510.40	63.83	63.83
2023 年（截止 8 月 31 日）	750.00	710.00	405.11

（四）2024 年绩效目标

评审小组按照梅陇镇财政所相关要求，结合项目实际情况，与预算单位充分沟通确认，通过收集和查阅相关政策、文献，了解项目概况、预算、计划内容、组织管理等情况后，对本项目绩效目标进行了修改完善。完善后的绩效目标如下：

1、项目的总体目标

通过项目的实施，加快推进梅陇镇旧住房更新改造，提升旧住房修缮改造水平，有序实施既有多层住宅加装电梯工作，切实解决好房屋使用安全、服务设施缺乏等硬件问题，进一步改善居民居住品质，提升社区治理规范化精细化水平，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

2、项目的具体目标

严格按照市、区、镇相关政策要求完成，做好“精美小区”创建前期保障和招投标工作，确保年内开展 2 个“精美小区”的建设工作，及时做好年内小区安全隐患应急修缮工程，确保各项工程安全、质量合格。完成 2023 年度下半年和 2024 年上半年度 52 台电梯交付任务目标，按照区财政局相关文件通知，做好已审核通过的电梯施工和项目化扶持市、区、镇三级补贴资金的发放工作，通过项目的实施，提

升小区安居水平和居住环境水平，防范安全隐患，提升群众生活便捷度，项目期间无安全事故，无有责投诉及媒体负面新闻，受益对象满意度达 90%以上

3、阶段性工作目标：

本项目设立的 2024 年度具体绩效目标如下表：

表 1 2024 年小区综合改建项目具体绩效目标

一级目标	二级目标	细化目标	目标值	目标值来源依据及说明
产出目标	产出数量	应急维修工程完成率	100%	年度计划
		精美小区创建工程完成率	30%	年度计划
		年度加梯任务完成率	52 台	年度计划
		加梯补贴发放完成率	100%	年度计划
	产出质量	应急修缮工程验收合格率	100%	年度计划
		电梯加装验收合格率	100%	年度计划
	产出时效	修缮工程完工及时性	及时	年度计划
		精美小区创建开工及时性	及时	年度计划
		加梯补贴发放及时性	及时	年度计划
	成本指标	预算执行率	100%	年度计划
效益目标	社会效益	政策知晓率	知晓率≥85%	绩效目标中对于社会效益的目标
		项目政策覆盖率	全覆盖	绩效目标中对于社会效益的目标
		老旧小区环境改善情况	改善	绩效目标中对于社会效益的目标
		工程安全事故情况	无安全事故	绩效目标中对于社会效益的目标
		有责投诉处置情况	项目期间无有责投诉,如有投诉妥善处理	绩效目标中对于社会效益的目标
		媒体曝光情况	项目期间无媒体曝光负面新闻	绩效目标中对于社会效益的目标
		长效机制健全性	老旧小区修缮筛选机制健全;补贴申请审核程序机制健全	绩效目标中对于可持续发展的目标

一级目标	二级目标	细化目标	目标值	目标值来源依据及说明
	满意度	修缮房屋居民满意度	满意度 $\geq$ 85%	绩效目标中对于满意程度的目标
		业务管理部门满意度	满意度 $\geq$ 85%	绩效目标中对于满意程度的目标

二、项目评审情况

项目单位自评项目总得分为 **94** 分；经评审后得分结果 **85** 分。

从项目决策上看：本项目根据《上海市深化建设新时代“美丽家园”行动计划（2021-2023）》《闵行区创建“精美小区”打造品质生活三年行动方案》以及《闵行区既有多层住宅加装电梯管线搬迁配套工程扶持管理办法》等文件设立，与城建中心单位职能相符，且与单位其他项目不重复，立项依据充分，必要性强。但是个别子项目预算编制依据不够充分，计划实施内容不够明确，建议审定金额为 **742.80** 万元，最终以财政批复金额为准。

从项目管理上看：①财务管理，按照梅陇镇财政所财务管理办法执行，从预决算管理、专项资金管理、资金审批报销等方面来规范财政经费的使用和管理，防范财务风险，不断提高财政专项资金使用效益；②在业务管理上，按照《闵行区既有多层住宅加装电梯管线搬迁配套工程扶持管理办法》等文件执行，明确了补贴对象、补贴标准、审核机制等内容，保障项目实施成效。但是个别项目实施计划不够明确，工作内容不够具体量化，也未有明确的时间节点。

从项目绩效上看：项目单位根据要求填报了项目绩效目标申报表，设定了项目的总目标和年度目标，并制定了绩效指标，但部分指标存在量化程度不足、指标目标值设置不够合理等问题。

三、项目存在问题与改进建议

1、存在的问题：个别子项目预算编制不够合理，与计划进度不够匹配。如：美丽家园专项经费中精美小区创建经费的预算单价预估不够合理，也未能结合项目进度安排，2024 年度仅能取得精美小区创建工程批复，完成前期准备及开工工作，但安排了全部工程预算；同时，应急维修工程以及加装电梯专项经费等子项目预算编制数量预估偏高，未能结合历年实际发生数量测算。

2.改进建议：合理测算预算编制单价量，与年度计划进度相匹配。建议项目单位进一步细化预算明细，对于加梯补贴和应急修缮工程等按实发生的内容，结合历年发生情况合理预估预算数量，对当年度无法完成的内容，结合支付进度合理安排预算，进一步提高预算编制依据的科学性和准确性，同时明确关键环节的时间节点要求，加强进度管理和过程跟踪，确保项目及时顺利实施。

四、项目预算审核意见

2024 年度小区综合改建项目申报金额为 3,722.80 万元，包括：美丽家园专项经费、加装电梯专项经费、外墙脱落隐患鉴定费、蔷薇一二五村安全检测鉴定费 4 项内容。

评价小组通过核查每项内容的数量、单价依据，个别子项目存在预算单价不够合理，预算数量不够准确、预算安排与实施进度不够匹配等情况，建议核减 2,980.00 万元，审定金额为 742.80 万元。各项审定明细及核减理由如下：

表 5 小区综合改建项目申报审核明细表

金额：元

申报单位	项目名称	子项目	2024 年申报金额	初步审定情况				核减金额	核减理由
				子项目	单价	数量	金额		
小区综合改建项目	美丽家园专项经费	美丽家园专项(应急维修工程)	3,500,000.00	应急修缮工程	300,000.00	1.00	300,000.00	3,200,000.00	根据 2020 年和 2021 年实际发生的应急修缮工程 4-5 个（仅包含工程款和审价款），均当年完成，考虑 2023 年该部分金额核减未实施修缮工程，部分延期至 2024 年实施，预计 2024 年安排修缮 6 个，每个单价 30 万元。
		美丽家园专项(精美小区修缮工程)	14,800,000.00	精美小区创建(梅陇二村 141-185 号)	100,000.00	1.00	100,000.00	14,700,000.00	按照区级操作口径，按照 550 元/平方米的标准，市级补贴 520 元造价的 40%；剩下的区镇分摊，镇级 55%；创建小区梅陇二村 141-185 号（3.65 万平方米）、梅陇二村 186-191 号（1.71 万平方米区），考虑目前修缮的批复文件还未下达，2024 年计划内无法完成修缮工程及审价工作，预期完成招投标和启动工作，建议仅安排启动资金 10 万元。
				精美小区创建(梅陇二村 186-191 号)					

申报单位	项目名称	子项目	2024年申报金额	初步审定情况				核减金额	核减理由
				子项目	单价	数量	金额		
	加装电梯专项经费	加装电梯专项费用	18,200,000.00	加装电梯专项费用			6,300,000.00	11,900,000.00	1、施工补贴：①镇级资金和区级资金配套补贴的台数根据历年数量预估 22 台，每台共 14 万元；镇级承担 7.7 万元；②根据闽经结（2023-04）文件的通知，2023 年度第一批市区两级补贴 560 万中有 308.7 万，因为预算不足未支付，需补充列入 2024 年预算。 2、项目化扶持补贴，均由房管所实施，镇级资金承担，每年审核补贴的为上半年度下半年完成和和当年度上半年完成的电梯加装工程，每台电梯预计补贴 7 万元，补贴 22 台，$22*7=154$ 万。合计约 630 万元
	外墙脱落隐患鉴定费	外墙脱落隐患鉴定费	200,000.00	外墙脱落隐患鉴定费	200,000.00	1	200,000.00	-	未核减
	房屋安全检测鉴定费	蔷薇一二五村安全检测鉴定费	528,000.00	蔷薇一二五村安全检测鉴定费	528,000.00	1	528,000.00	-	未核减

申报单位	项目名称	子项目	2024 年申报金额	初步审定情况				核减金额	核减理由
				子项目	单价	数量	金额		
合计			37,228,000.00				7,428,000.00	29,800,000.00	

2023 年 11 月 30 日