临猗县2024年老旧小区改造项目
绩效评价报告

委托单位：临猗县财政局

项目主管部门：临猗县住房和城乡建设管理局

评价机构：山西金汇丰房地产评估有限公司

主 评 人：卫丹

2025年11月21日

摘 要

一、项目立项背景

2020 年 7 月 20 日，国务院办公厅印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照党中央、国务院决策部署，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

2021 年 5 月 6 日，山西省人民政府办公厅为贯彻落实国务院办公厅印发《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）文件，制定了《山西省城镇老旧小区改造攻坚行动方案》（2021-2025 年），方案指出扎实开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，全面实施城镇老旧小区改造攻坚行动，补齐设施短板，完善居住功能，提高安全防范能力，推进“两下两进两拆”整治工程，优化人居环境，提升服务水平，切实改善老旧小区生活品质，不断增强广大人民群众的获得感、幸福感和安全感。到“十四五”期末，基本完成 7701 个城镇老旧小区的改造任务。

2024 年 9 月 16 日，运城市人民政府办公室关于印发《运城市推进以县城为重要载体的城镇化建设行动方案》（运政办发〔2024〕18 号）文件，将“三区一村”（老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村）改造范围纳入县级城市更新区域。针对“三区一村”建筑破损老旧、基础设施老化、外墙

保温材料裸露等安全隐患，开展更新改造和风险治理。

综上，为响应政府号召，完成临猗县的整体规划要求。临猗县住房和城乡建设管理局（以下简称“临猗县住建局”）根据十四届县委第111次常委会会议确定2024年需要实施的重点项目及2024年城镇老旧小区改造计划数量，通过对临猗县2000年度以前建成的老旧小区进行调查摸底，收集居民改造意愿和诉求，并将其上报临猗县人民政府，最终由临猗县人民政府确定对引黄小区、进修校小区、漪馨园小区、雪云小区、二轻局单元楼、果业局单元楼6个老旧小区实施改造。

二、项目资金情况

2024年老旧小区改造项目预算金额1336.87万元，经临猗县财政投资评审中心审减226.77万元，审减后项目金额1110.10万元。2024年临猗县住建局共收到2024年老旧小区改造项目资金399.70万元，其中：中央补助资金88.36万元，省级补助资金30.75万元，临猗县财政资金280.59万元。截止2024年末，已全部到位。

截止绩效评价基准日，2024年老旧小区改造项目共使用资金399.70万元，支出详情见下表：

表1-1 2024年老旧小区改造项目支出明细表

序号	款项内容	支付金额（元）
1	可行性研究报告编制费	24,750.00
2	工程设计费	130,680.00
3	工程造价咨询费	28,860.00
4	工程监理费	66,000.00
5	项目工程建设款	3,746,715.00

序号	款项内容	支付金额（元）
合　计		3,997,005.00

三、评价思路

本次绩效评价工作基准日为2024年12月31日，评价组通过资料收集、现场调查、统计分析、数据核查等方式，查阅项目实施方案、会议记录、合同及财务等资料，了解项目的实施和资金使用情况。对项目完成情况进行核实，就项目实施后在改善老旧小区居民生活环境等方面所起作用与小区居民进行沟通交流，结合绩效评价指标，对所核实的内容进行整理汇总、审查和分析，在此基础上对该项目作出整体评价。

四、评价结论

经项目组评价，本项目得分为81.63分，绩效评价等级为“良”。具体得分情况如下表所示：

表3-1 项目绩效评价得分表

指标	A项目决策	B项目过程	C项目产出	D项目效益	合计
权重	20	20	30	30	100
分值	15	16.50	22.90	27.23	81.63
得分率(%)	75.00%	82.50%	76.33%	90.77%	81.63%

五、存在的问题和建议

（一）存在的问题

1.项目单位对工程完工后的管理工作不重视、监督责任履行不到位，未在规定时间内完成工程结算及竣工结算审核工作，在建筑节能改造质量未确定前就已在竣工验收证明书上盖章签字。具体为：

（1）未及时开展工程结算及竣工结算审核工作

根据《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）“14.1 竣工结算申请 除专用合同条款另有约定外，承包人应在工程竣工验收合格后28天内向发包人和监理人提交竣工结算申请单，并提交完整的结算资料，有关竣工结算申请单的资料清单和份数等要求由合同当事人在专用合同条款中约定。”规定，承包人在工程竣工验收合格后28天内提交结算资料。但实际情况为：临猗县2024年老旧小区改造项目竣工验收合格日为2025年5月15日，但截止2025年8月27日，施工单位仍未提交工程结算申请单及完整的结算资料，超过规定时间（2025年6月12日）70余天。由于施工单位未提交工程结算资料，进而影响项目单位也无法在规定时间内完成竣工结算审核。

（2）尚未取得项目建筑节能检测报告，项目质量未确定，就已在项目竣工验收证明书上盖章签字。项目竣工验收日期为2025年5月15日，但截止2025年8月27日，仍未取得建筑节能工程检测报告。

2.项目前期调查与沟通不充分，导致个别工程延长工期、个别工程无法按照设计内容进行施工，影响项目整体施工进度和效果。

经评价组核实，个别工程因居民持反对意见、意见不统一，拒绝配合施工，导致工程未按计划进行施工，如：屋顶进行平改坡改造、楼梯间的地面硬化、更换楼梯扶手工程；个别工程因与居民前期沟通工作不充分，施工过程中受到居

民阻拦，造成工程无法实施，如：进修校小区自行车棚，因相邻小区意见不统一，导致该工程工期延长。

上述因素使老旧小区整体进度受到影响，较计划完工日期延期3个月（原计划2025年2月完工，实际完工日期为2025年5月）。

（二）有关建议

1.项目单位应重视项目完工后管理工作，具体应做到：①及时督促施工方按照国家及合同规定，按时提交工程结算申请单及完整的结算资料；②在收到施工方的工程结算资料后，在规定时间内完成竣工结算审核。如果对竣工结算申请单有异议的，要求承包人进行修正和提供补充资料。③严格履行监督管理责任，要求所有参与项目的第三方机构，需在合同约定的规定时间内，按时按质提供成果报告。对存在拖延提供的机构，按照合同约定对其进行处罚。项目质量未确定，不得在项目竣工验收证明书上盖章签字。

2.项目单位需吸取本次项目实施过程中的经验教训，在以后开展类似项目时，做好项目前期调研沟通工作。多听取老旧小区居民的意见，将意见及时传达给初设、设计单位，在进行项目规划时进行充分考虑，减少项目实施对原居民环境带来的不利影响；项目施工过程中，要做好沟通协调工作，尽量减少因前期规划不合理造成的不利影响，确保项目按时完工。

评价机构：山西金汇丰房地产评估有限公司

主评人：卫丹