



枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目

# 绩效评价报告

鲁舜绩评字（2025）第 3701004 号

山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 12 月

## 枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目 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：枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目		
主管部门：枣庄市市中区住房和城乡建设局	实施单位：枣庄市市中区住房和城乡建设局	
预算安排（万元）	18,079.00 万元	
其中：	上级补助资金	9,079.00 万元
	地方政府专项债券	9,000.00 万元
实际到位金额（万元）	14,517.00 万元	
实际支出（万元）	14,517.00 万元	
二、项目绩效目标		
<p>（一）绩效目标</p> <p>1. 总体目标</p> <p>枣庄市市中区针对部分建成较早小区存在的设施老化、服务缺失、环境杂乱等问题，通过综合改造重点解决水电气暖、道路、绿化停车等突出矛盾，着力提升宜居性，增强群众获得感、幸福感、安全感。</p> <p>2. 年度目标</p> <p>按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”的总体思路，本次改造聚焦于居民住宅建筑外公共区域和住宅建筑内公共部分两大核心要素，对市中区 40 个老旧小区进行系统提升。项目共涉及 543 栋楼、6479 户居民，改造建筑面积约 62.77 万平方米，总投资预计达 18,079.00 万元。</p>		
三、主要问题及相关建议		
<p>（一）主要问题</p> <p>1、项目立项环节需进一步规范</p> <p>根据项目立项合规性相关要求，当前立项材料中未见专家论证、风险评估及集体决策记录决策记录（仅包含征求群众意见环节），不符合规范流程。</p>		

## 2、项目绩效目标管理水平有待提高

当前申报的绩效目标表中，预算金额 2,027.00 万元与实际预算 18,079.00 万元不一致，数量指标不够细化，缺乏明确、可量化的衡量标准；效益指标表述较为笼统。

## 3、制度执行有效性有待提高

经核查发现，资金支付流程未完全依照合同约定执行，且经与施工日志交叉比对，监理日志存在记录不完整、不准确的情况。

## 4、工程验收与现场实况的符合性有待提高

该项目合同约定的施工期限为 2024 年 4 月 19 日至 2024 年 11 月 10 日，而竣工验收报告记载的竣工日期为 2024 年 12 月 31 日。但经现场实际查看，部分小区仍存在绿化未完成、楼道未进行二次刷漆等未完工情况，表明工程并未实际竣工，该状况与竣工验收报告中结论为“合格”的内容也不相符。

## 5、长效管护机制的执行有效性有待提高

在小区后续维护管养方面，尚未建立健全常态化、制度化的长效工作机制，导致实际管护成效存在不足。现场检查情况反映，部分楼道存在垃圾堆放现象，个别公共区域卫生清洁也不够及时，整体环境卫生状况有待提升。

## 6. 项目收益未达预期，履约风险需重点关注

本项目根据专项评价报告测算，预计年均收益为 1,993.58 万元。经实地核查，截至报告出具日，项目实际实现收益 216 万元。实际收益与测算值差异较大，可能对项目未来现金流及专项债本息偿付能力产生不利影响。

### （二）相关建议

#### 1、强化项目立项管理，完善项目立项程序

建议规范项目建设的前期手续，立项前经过必要的专家论证、风险评估及集体决策等程序。同时严格遵循审批流程，确保项目程序合规。

#### 2、强化项目绩效目标管理，完善目标设定

一是校正绩效目标表中不实的预算金额（2,027.00 万元），确保与实际预算（18,079.00 万元）完全一致。二是细化数量指标，确保具体、可量化、可衡量。三是优化效益指标，从“笼统描述”转为设定具体、可衡量的预期目标值。

#### 3、强化资金与现场监管，完善支付审核与记录核验

一是严格规范资金支付，确保每一笔款项的拨付均严格对照合同条款执行，并保留完整的审核记录。二是强化监理日志管理，要求监理方对记录不完整、不准确的问题进行补充与修正，并建立与施工日志的定期交叉核验机制，确保关键信息真实、一致。

4、强化竣工实况核验，完善整改与追责机制

一是全面核查现场未完工程，形成问题清单，责令施工单位限期整改到位。二是整改完成后，重新组织相关单位进行现场验收，确保验收结论真实反映工程实际。三是对竣工验收不实、施工逾期等问题，依规追究相关单位及人员责任，维护验收工作的严肃性。

5、建议加快建立常态化、制度化的小区后续管养工作机制

一是明确责任主体与管护标准，制定日常保洁、垃圾清运等具体操作规程；二是落实动态巡查与问题整改机制，对楼道垃圾堆放、公共区域卫生等问题即查即改；三是将管护成效纳入考核，推动长效管理落到实处，切实提升小区整体环境质量。

6、建议建立收益偏差整改与履约风险防控工作机制

联动运营、财务部门穿透分析收益缺口主因，针对性制定增收节支方案；结合当前收益水平重估现金流覆盖能力，同步计提风险准备金对冲短期波动，防范违约连锁反应，推动项目向可研预期效益趋近。

**四、评价得分和等级**

一级指标	指标分值	得分	得分率 (%)
决策	15	12.8	85.33%
管理	35	31.8	90.86%
产出	20	14	70.00%
效益	30	22	73.33%
合计	100	80.6	80.60%

绩效评价得分：80.60分      评价结果等级：良

# 目 录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 项目概况 .....	1
(二) 项目绩效目标 .....	2
二、绩效评价工作开展情况 .....	3
(一) 评价目的 .....	5
(二) 评价对象和范围 .....	6
(三) 评价指标体系 .....	6
(四) 评价方法 .....	6
(五) 绩效评价标准 .....	6
三、评价结论及分析 .....	7
(一) 综合评价结论 .....	7
(二) 指标分析 .....	8
1. 决策指标分析 .....	8
2. 管理指标分析 .....	12
3. 产出指标分析 .....	16
4. 效益指标分析 .....	19
四、项目实施成效 .....	22
五、发现的问题及原因分析 .....	22
六、相关建议 .....	23
七、其他需要说明的问题 .....	25

# 枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造 项目绩效评价报告

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

#### 1. 项目背景

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，始终牢记初心使命，枣庄市市中区坚持以人民为中心的发展思想，以提升居民生活品质为核心出发点和落脚点，将老旧小区改造提升作为推动老城更新与内生发展的重要抓手，于 2024 年系统谋划并全面推进改造工作。通过聚焦功能完善、空间挖潜与服务提升，着力破解老旧小区设施老化、环境杂乱等痛点，努力打造道路平整畅通、配套设施齐全、环境干净整洁、管理规范有序、邻里和谐融洽的宜居家园，切实实现环境面貌、功能承载与居民获得感的同步跃升，让人民群众在改造中收获更多看得见、摸得着、感受得到的幸福体验。

#### 2. 项目主要内容

项目主要对市中区 40 个老旧小区进行改造，共涉及 543 栋楼，6479 户，总建筑面积约 62.77 万平方米。

#### 3. 项目实施情况

2024 年，枣庄市市中区严格落实上级相关要求，扎实推进老旧小区改造工作。项目经多部门联合审批，计划改造 40 个老旧小区，涉及 543 栋楼、6479 户，建筑面积约 62.77 万平方米，计划总投资 18,079.00 万元，实际完成投资 14,517.00 万元，资金来源包括上级补助、地方政府专项债券等，且已支付 14,517.00 万元。

#### 4. 资金投入及使用情况

该项目预计总投资 18,079.00 万元，其中，发行地方政府专项债券 9,000.00 万元，其余资金为财政拨款。项目预算情况如下表。

表 1 项目预算情况表

序号	资金来源	资金（万元）
1	地方专项债券	9,000.00
2	财政拨款	9,079.00
合 计		18,079.00

截至 2024 年底，专项债已支出 9,000.00 万元，预算执行率为 100%。专项债券支出情况详见表 2。

表 2 专项债券支出情况表

序号	支出时间（万元）	支出金额（万元）
1	2024 年 11 月 13 日	2,000.00
2	2024 年 11 月 14 日	7,000.00
合 计		9,000.00

## （二）项目绩效目标

### 1. 总体目标

枣庄市市中区针对部分建成较早小区存在的设施老化、服务缺失、环境杂乱等问题，通过综合改造重点解决水电气暖、道路、绿化停车等突出矛盾，着力提升宜居性，增强群众获得感、幸福感、安全感。

### 2. 年度目标

按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”的总体思路，本次改造聚焦于居民住宅建筑外公共区域和住宅建筑内公共部分两大核心要素，对市中区 40 个老旧小区进行系统提升。项目共涉及 543 栋楼、6479 户居民，改造建筑面积约 62.77 万平方米，总投资预计达 18,079.00 万元。具体情况详见附表。

**表 3 2024 年城镇老旧小区改造计划台账**

序号	小区名称	居民户	楼栋数	建筑面积(平方米)
1	加油站宿舍	36	2	2400
2	武警宿舍东院	26	6	3100
3	锦绣苑	132	4	14750
4	丝绸宿舍	27	1	3200
5	朝阳商场、屠宰场宿舍	26	5	1300
6	水泥厂宿舍	248	9	36000
7	荣华里 3 期	397	12	41600

序号	小区名称	居民户	楼栋数	建筑面积(平方米)
8	原乡镇企业局宿舍	24	1	2400
9	劳教所宿舍、粮油宿舍	63	5	6800
10	西河新村	42	11	4000
11	车站片区(邵庄生资、山亭区托修厂、畜牧局、二轻宿舍)	92	6	9900
12	车站片区(毛巾厂、商业局、山亭区机关、畜牧局、山亭拖修厂宿舍)	218	11	20900
13	长乐片区(齐村供销社、齐村镇平房、山亭建筑公司、保险公司、山亭区煤炭局、山亭区粮食局、山亭区建委宿舍)	133	7	11110
14	胜利社区	430	7	34400
15	东方翠苑	84	2	9660
16	星辰公寓、水文局小区	95	7	5200
17	龙头下崖、副食品小区	13	4	1700
18	警校宿舍、汽修厂宿舍	100	7	6500
19	药材宿舍、少年宫宿舍、粮店宿舍	70	3	6040
20	农发行宿舍	39	3	5000
21	青檀片区(纸箱厂、山亭区税务局、物资局宿舍)	52	8	6400
22	孔庄小区	580	21	38800
23	孔庄片区(建华南区 15-17、建材局 1-2 号、汽校宿舍、税务平房)	171	17	27600
24	文化二村	675	27	37500
25	予制厂宿舍	60	1	5000

序号	小区名称	居民户	楼栋数	建筑面积(平方米)
26	中兴花园	443	17	49000
27	皮鞋厂宿舍	32	2	3000
28	南龙头东、西区	556	139	35000
29	驾校宿舍	36	1	3300
30	北龙头小区、市酒厂宿舍	572	143	81000
31	商业局、十五中、计量局宿舍	92	4	8700
32	马庄北村花苑	72	6	8640
33	名仕绿茵园	214	6	28000
34	市、区计生局宿舍、枣建后小康楼	60	3	7484
35	石油库宿舍、乡镇站宿舍	97	13	10800
36	机电大厦、新兴公司宿舍、隆福公寓	94	4	11740
37	133 号院、交通局 2 号楼	28	2	3100
38	新三中宿舍	210	7	25000
39	四十二中宿舍	24	1	2000
40	救护队宿舍	116	8	9700
合计		6479	543	627724

## 二、绩效评价工作开展情况

### (一) 评价目的

为更好地发挥财政资金效益,通过全面了解枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目预算资金的具体使用情况、执行情况、使用效果以及预期目标的实现程度,发现并分析项目在资金管理和项目管理中存在的问题,提出有针对性的建议,为进

一步提高资金使用效率和效益、提高项目管理水平提供相应建议。

## （二）评价对象和范围

评价对象为“枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目”资金使用情况；评价范围为“枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目”开展情况和项目的数量、质量、时效、成本等绩效目标的实现情况。

## （三）评价指标体系

本次绩效评价指标总标准分值为 100 分，包括决策、过程、管理、效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益十二个二级指标、二十五个三级指标。

## （四）评价方法

本次评价严格遵循科学规范、公开公正原则，从多层面多维度进行综合分析，主要采用成本效益分析法、比较法、最低成本法和公众评判法等方法，以现场评价的方式进行分类、整理和分析；对评价的重点、难点和疑点问题，组织相关人员进行会审，在此基础上形成评价结论。

## （五）绩效评价标准

本次绩效评价级次分为 4 个等级：综合得分在 90 分（含

90 分)以上为“优”;综合得分在 80—90 分(含 80 分)为“良”;综合得分在 60—80 分(含 60 分)为“中”;综合得分在 60 分以下为“差”,其中“优”表示成效显著,“良”表示成效明显,“中”表示成效一般,“差”表示成效较差。

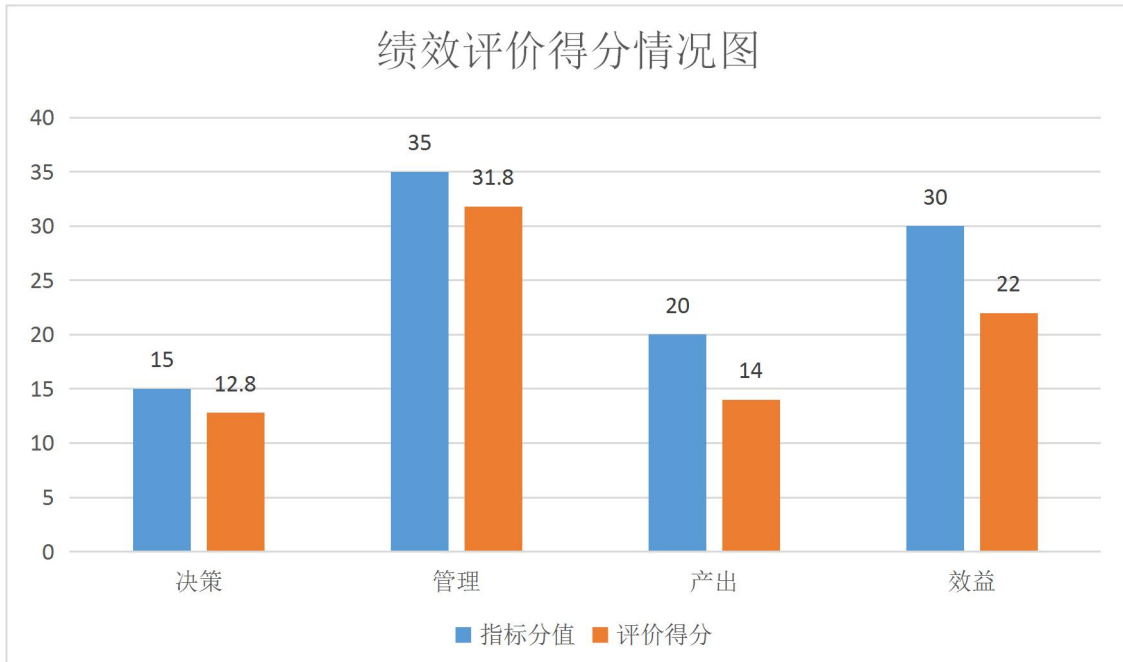
### 三、评价结论及分析

#### (一) 综合评价结论

该项目绩效评价得分为 80.60 分,评价结果为“良”。其中:项目决策类指标权重为 15 分,得分为 12.80 分;项目管理类指标权重为 35 分,得分为 31.80 分;项目产出类指标权重为 20 分,得分为 14.00 分;项目效益类指标权重为 30 分,得分为 22 分。详见下表:

**表 4 枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目  
绩效评价得分情况表**

一级指标	指标分值	得分	得分率%
决策	15	12.8	85.33%
管理	35	31.8	90.86%
产出	20	14	70.00%
效益	30	22	73.33%
合计	100	80.60	80.60%



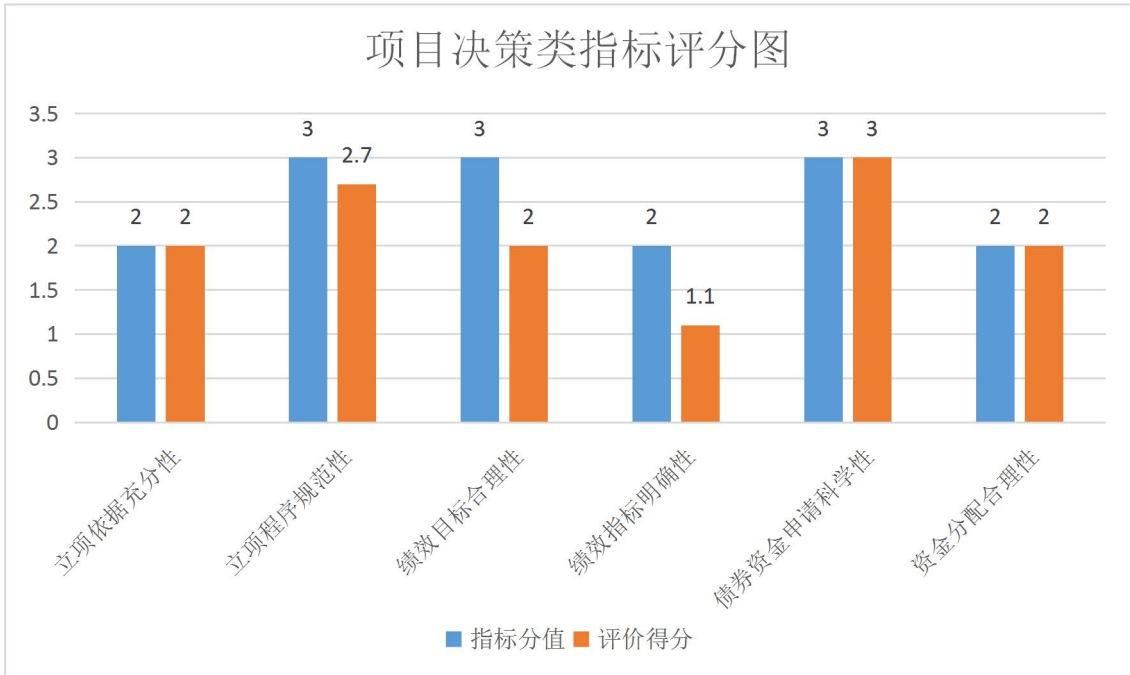
## (二) 指标分析

### 1. 决策指标分析

表 5 决策类指标评分结果

一级指标	二级指标	三级指标	分值	得分
决策 (15 分)	项目立项(5 分)	立项依据充分性	2	2
		立项程序规范性	3	2.7
	绩效目标(5 分)	绩效目标合理性	3	2
		绩效指标明确性	2	1.1
	资金投入(5 分)	债券资金申请科学性	3	3
		资金分配合理性	2	2

一级指标	二级指标	三级指标	分值	得分
合 计			15	12.8



### (1) 项目立项

#### ① 立项依据充分性

枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目依据《关于下达全市 2024 年城镇老旧小区改造计划的通知》（枣住建房字〔2023〕14 号）、《关于枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（市中发改行审〔2023〕45 号）等文件精神，组织实施了本项目。项目立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策，与单位职责范围相符，属于公共财政支持范围，且不与同类或相关项目重复。

此项分值 2.00 分，评价得分为 2.00 分。

## ② 立项程序规范性

枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目已于 2023 年底前完成多项前期审批与备案。该项目于 2023 年 11 月 16 日获得区自然资源局出具的土地审查及规划意见，同年 12 月 18 日取得区发展和改革局对项目可行性研究报告的批复。此前，项目已于 2023 年 11 月 29 日在山东省投资项目在线审批监管平台完成登记（项目代码：2312-370402-04-01-843652），并于 12 月 14 日完成建设项目环境影响登记表备案（备案号：202337040200000136）。

项目立项阶段经过了必要的可行性研究、土地审查及规划、建设项目环境影响登记表备案等程序，经第三方机构出具了《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》《政府专项债券法律意见书》，但未见专家论证、风险评估、集体决策（仅有征求群众意见）等资料。根据评价要点和评分规则，此项扣 0.30 分。

此项分值 3.00 分，评价得分为 2.70 分。

## （2）绩效目标

### ① 绩效目标合理性

根据评价小组收集的资料，被评价单位已按要求提供项目绩效目标申报表。其中，项目整体绩效目标在预期产出、效益和效果方面与实际工作内容相关性较强，符合正常业绩水平，

但申报的绩效目标表中预算金额为 2,027.00 万元，与实际预算金额 18,079.00 万元不符。根据评价要点和评分规则，此项扣 1.00 分。

此项分值 3.00 分，评价得分为 2.00 分。

### ②绩效指标明确性

根据评价小组收集的资料显示，该项目的整体绩效目标基本符合要求，但在具体指标设置方面存在以下不足：一是产出指标中的数量指标不够细化，缺乏明确、可量化的衡量标准；二是效益指标表述较为笼统，不便于实际观测与评估；三是成本指标与项目预算未形成有效对应。根据评价要点和评分规则，此项扣 0.9 分。

此项分值 2.00 分，评价得分为 1.10 分。

## （3）资金投入

### ①债券资金申请科学性

根据评价小组收集的相关资料显示，本项目实施期由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所出具了《2024 年山东省政府专项债券（三十四期）枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目项目收益与融资平衡专项评价报告》、北京德恒（济南）律师事务所出具了《2024 年山东省政府专项债券（三十四期）枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目法律意见书》，项目申请专项债券资金经过了科学论证，项目资金规模与实际需

求相匹配。

此项分值 3.00 分，评价得分为 3.00 分。

### ② 资金分配合理性

根据评价小组收集的相关资料显示，预算资金分配充分考虑了项目目前所处阶段、项目性质、项目所属领域、建设周期、建设地点等因素，分配依据充分。

项目资金全部用于枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目，资金分配用途清晰，资金分配额度合理且与项目实施单位需求相适应。

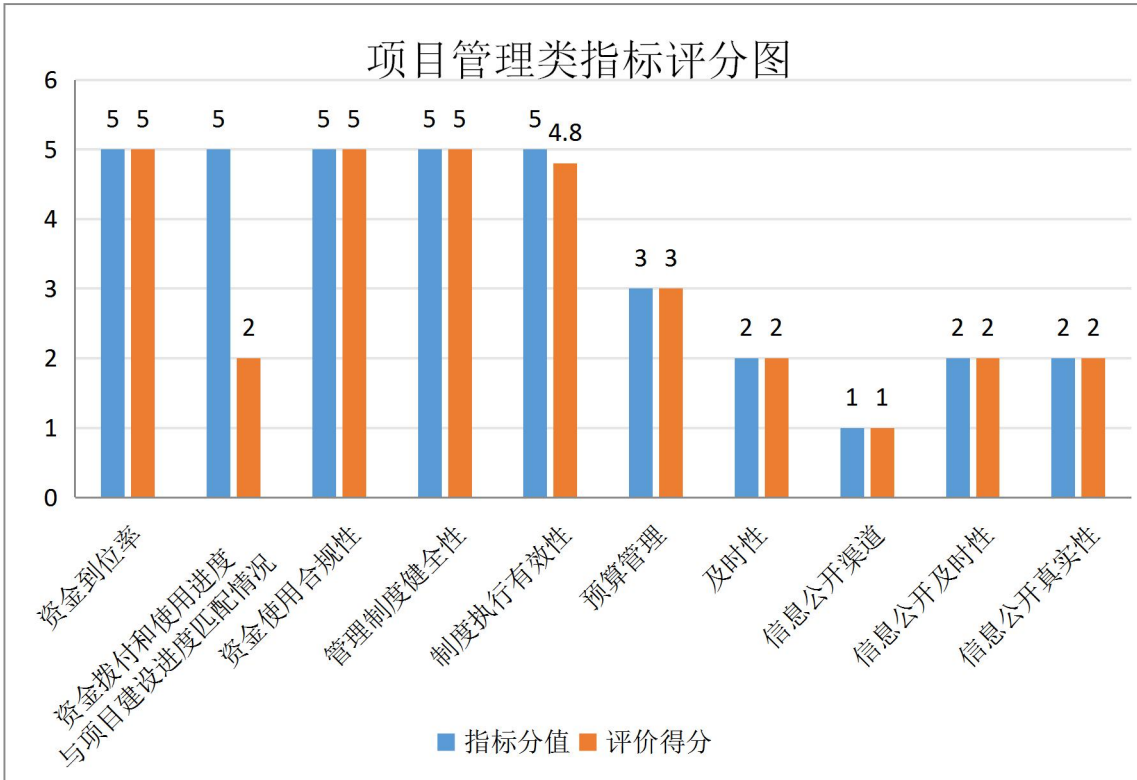
此项分值 2.00 分，评价得分为 2.00 分。

## 2. 管理指标分析

表 6 管理类指标评分结果

一级指标	二级指标	三级指标	分值	得分
管理 (35 分)	资金管理 (15 分)	资金到位率	5	5
		资金拨付和使用进度与项目建设进度匹配情况	5	2
		资金使用合规性	5	5
	组织实施 (10 分)	管理制度健全性	5	5
		制度执行有效性	5	4.8
	债券还本付息 (5 分)	预算管理	3	3
		及时性	2	2
	信息公开	信息公开渠道	1	1

一级指标	二级指标	三级指标	分值	得分
	(5 分)	信息公开及时性	2	2
		信息公开真实性	2	2
合 计			35	31.80



## (1) 资金管理

### ① 资金到位率

根据评价小组收集的资料，本项目共申请专项债券资金 9,000.00 万元。2024 年 8 月 29 日，枣庄市市中区财政局下达了《关于下达地方政府专项债券资金预算指标的通知》（市中财债〔2024〕10 号）。2024 年 11 月 13 日至 14 日，枣庄市市中区住房和城乡建设局收到区财政局拨付的专项债券

9,000.00 万元资金。同日，该局将款项支付至建设单位枣庄汇泉城市建设投资发展有限公司。资金到位率与到位及时率均为 100%。

此项分值 5.00 分，评价得分为 5.00 分。

### ② 资金拨付和使用进度与项目建设进度匹配情况

根据评价小组收集的项目支出明细账、记账凭证、原始凭证及工程造价进度报告等财务资料显示，截至 2024 年 12 月 31 日，该项目已出具竣工验收报告，但未出具竣工决算审计报告。该项目签订施工合同金额为 18,175.49 万元，2024 年 11 月 10 日工程造价进度报告显示，工程累计完成量为 18,406.09 万元，截至报告日已实际支付工程款 14,517.00 万元，项目资金未及时到位，在一定程度上影响项目进度，根据评价要点和评分规则，此项扣 3.00 分。

此项分值 5.00 分，评价得分为 2.00 分。

### ③ 资金使用合规性

根据评价小组收集的相关资料显示，资金拨付和使用符合专项债券管理要求，资金使用符合项目实施方案及合同规定的用途。

此项分值 5.00 分，评价得分为 5.00 分。

## (2) 组织实施

### ① 管理制度健全性

在本项目的实施过程中，枣庄市市中区住房和城乡建设局严格遵循《市中区住建局预算管理制度》《财务管理办法》等内部规定，并依据《山东省省级住房和城乡建设资金管理办法》《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》等相关资金管理规定，确保资金使用合规、高效。同时，该局全面落实《市中区住建局安全生产和文明施工制度》《市中区老旧小区改造工程施工质量控制制度》及《市中区老旧小区改造工程施工进度控制制度》等各项工程管理制度，全方位保障项目安全、质量与进度有序推进。建设单位枣庄汇泉城市建设投资发展有限公司也结合本项目实际，编制了内容全面的《施工组织设计》，制定了各项具体保障措施与实施方案，为项目顺利实施提供了有力支撑。

此项分值 5.00 分，评价得分为 5.00 分。

## ②制度执行有效性

经评价小组核查，该项目配套管理办法、规章制度等资料完备且已按要求及时归档。现场勘察结果显示，项目开工前置条件、人员配置、场地设备及信息保障等要素均已落实到位，整体执行情况良好。截至评价基准日，项目未发生任何调整事项，但仍存在两项问题：其一，资金支付未完全遵照合同约定流程执行；其二，经与施工日志交叉比对，监理日志存在记录不完整的情形，根据评价要点和评分规则，此项扣 0.2 分。

此项分值 5.00 分，评价得分为 4.80 分。

### （3）债券还本付息

#### ① 预算管理

评价小组查阅相关资料、人员问询等方式开展了核查工作，经与相关负责人及具体工作人员进行访谈核实，枣庄市市中区财政局严格按照预算执行，编制了还本付息预算。

此项分值 3.00 分，评价得分为 3.00 分。

#### ② 及时性

根据评价小组收集的资料及相关问询情况，了解到该项目申请地方专项债券共计 9,000.00 万元，期限为 30 年，票面利率为 2.40%。根据发行条款，债券存续期内需每半年付息一次，到期后一次性偿还本金。截至评价报告日，已累计付息两次，分别为：2025 年 2 月 28 日支付利息 108 万元；2025 年 8 月 28 日支付利息 108 万元。

此项分值 2.00 分，评价得分为 2.00 分。

### （4）信息公开

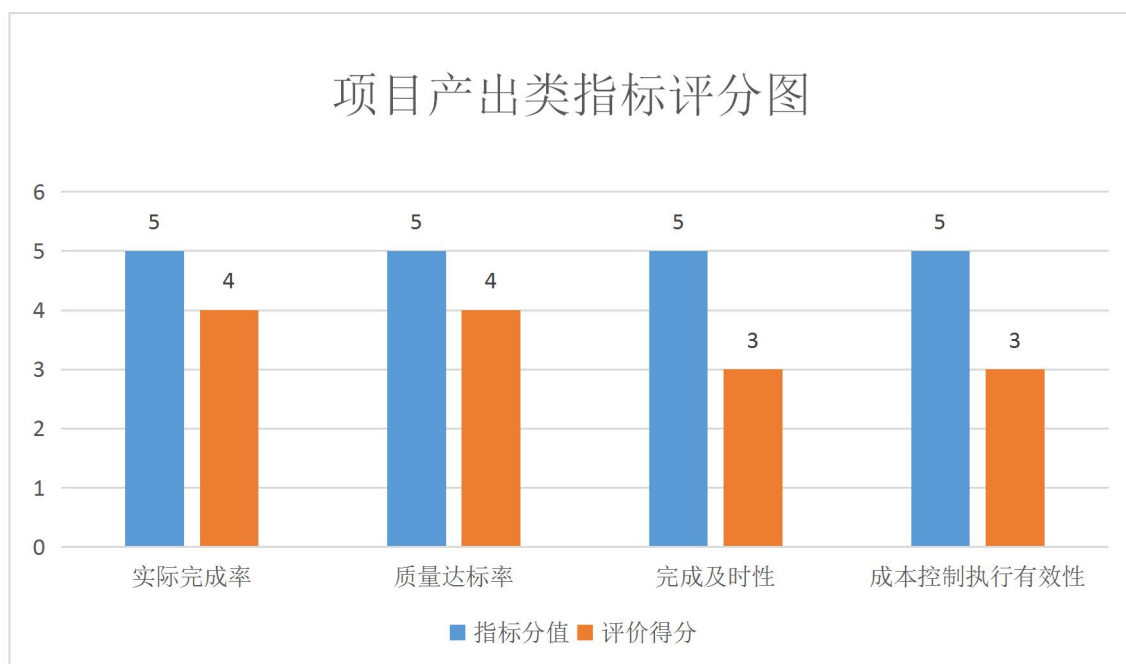
项目在存续期间均依据《地方债券信息公开办法》中相关要求及时在规定渠道进行信息公开，相关专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度、运营情况等内容信息均为真实信息。

此项分值 5.00 分，评价得分为 5.00 分。

### 3. 产出指标分析

表 7 产出类指标评分结果

一级指标	二级指标	三级指标	分值	得分
产出 (20 分)	产出数量 (5 分)	实际完成率	5	4
	产出质量 (5 分)	质量达标率	5	4
	产出时效 (5 分)	完成及时性	5	3
	产出成本 (5 分)	成本控制执行有效性	5	3
合 计			20	14



#### (1) 产出数量

##### ① 实际完成率

根据评价小组查阅项目资料显示，本次市中区老旧小区改造共涉及 40 个小区、543 栋楼、6479 户居民，总建筑面积约 62.77 万平方米。根据主管单位提供的竣工验收报告，该项目已于 2024 年 12 月 31 日完成竣工验收，但经评价小组随机抽取 5 个小区进行现场核查及居民问询，发现其中 2 个小区存在绿化不到位、楼道未二次刷漆、路灯未改造、楼顶防水未实施等情况，与验收报告内容不符。根据评价要点和评分规则，此项扣 1.00 分

此项分值 5.00 分，评价得分为 4.00 分。

### （2）产出质量

根据评价小组查阅项目资料显示，该项目已于 2024 年 12 月 31 日由建设单位枣庄市市中区住房和城乡建设局、监理单位枣庄中汇安泰工程项目管理有限公司、施工单位枣庄汇泉城市建设投资发展有限公司等相关单位共同完成联合验收，验收结论为合格。但评价小组随机抽取 5 个小区进行现场核查及居民问询时，发现其中 2 个小区存在绿化不到位、楼道未二次刷漆、路灯未改造、楼顶防水未实施等情况，实际情况与验收报告中的“合格”结论不符。根据评价要点和评分规则，此项扣 1.00 分。

此项分值 5.00 分，评价得分为 4.00 分。

### （3）产出时效

根据评价小组查阅项目资料显示,该项目合同签订工期为 2024 年 4 月 19 日至 2024 年 11 月 10 日,开工令及开工报告定于 2024 年 4 月 19 日正式开工,但竣工验收报告中竣工日期为 2024 年 12 月 31 日,经评价小组于 2025 年 12 月 11 日现场查看发现,部分小区仍存在绿化未完成、二次刷漆等收尾工程未落实的情况。根据评价要点和评分规则,此项扣 2.00 分。

此项分值 5.00 分,评价得分为 3.00 分。

#### (4) 产出成本

根据评价小组查阅项目资料显示,截至评价基准日,该项目已按照预算工程量推进施工,不仅建立了《老旧小区改造工程施工进度控制制度》,还定期出具了审计进展情况报告,但在工程进度执行与资金使用方面,未能严格遵循预算的相关要求。根据评价要点和评分规则,此项扣 2.00 分。

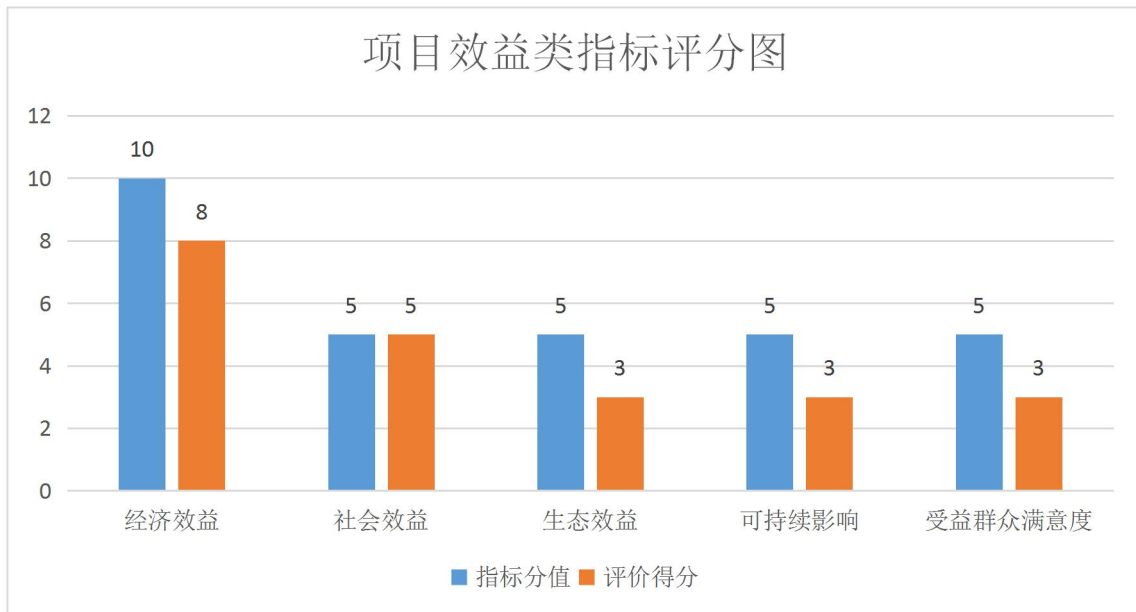
此项分值 5.00 分,评价得分为 3.00 分。

### 4. 效益指标分析

**表 8 项目效益类指标评分结果**

一级指标	二级指标	三级指标	分值	得分
效益 (30 分)	项目效益 (30 分)	经济效益	10	8
		社会效益	5	5
		生态效益	5	3

一级指标	二级指标	三级指标	分值	得分
		可持续影响	5	3
		受益群众满意度	5	3
合 计			30	22



## (1) 项目效益

### ①经济效益

A. 通过实施改造工程项目，直接为当地建筑、施工等行业创造了大量就业岗位，有效带动了农民工等重点群体的就业，同时，项目还间接拉动了建材生产、运输物流、物业管理等相关产业的发展，逐步形成了一条较为完整的产业链条，为地方经济注入了新的活力。整体来看，该项目建设不仅显著扩大了社会就业机会，促进了建筑与施工行业的持续发展，也对提升

本地区人民生活水平、推动经济社会高质量发展起到了积极作用。

此项分值 5.00 分，评价得分为 5.00 分。

B. 项目建设可依托充电桩服务费收入、停车位租赁收入等多元化经营模式，显著提升运营期年度收入，从而为项目的长期健康运营奠定坚实的经济基础，但通过主管单位提供的资料显示，截至评价报告日，共产生收益 216.00 万元，虽然与预期的年收入 1,993.58 万元，存在较大差异，但也增加了部分收入，根据评价要点和评分规则，此项扣 2.00 分。

此项分值 5.00 分，评价得分为 3.00 分。

## ② 社会效益

老旧小区改造项目成效显著，不仅从根本上改善了居民住房条件，消除了安全隐患，显著提升了居住舒适度与幸福感，同时也有效提升了城市精细化管理水平，通过完善更新配套设施与智慧化升级，推动了城市治理现代化，更重要的是，项目在实施过程中促进了社区共建共治共享，增强了邻里关系与社区认同感，为构建和谐稳定的社会基层奠定了坚实基础，实现了民生改善、城市更新与社会治理的多赢。

此项分值 5.00 分，评价得分为 5.00 分。

## ③ 生态效益

通过问卷调查与现场核查发现，项目建设在改善小区生态

环境、提升空气质量、改善卫生条件及减少环境污染等方面取得一定成效，小区整体环境与卫生状况有所改观。但部分问题依然存在，如楼道垃圾堆放、个别区域卫生清理不够及时、绿化建设不到位等现象，环境整治效果尚未全面巩固，改造效果整体评价为一般。根据评价要点和评分规则，此项扣 2.00 分。

此项分值 5.00 分，评价得分为 3.00 分。

#### ④ 可持续影响

项目建设完成后，在后续维护管护方面存在不足，尚未建立健全常态化、制度化的后期维护机制。现场检查发现，部分楼道存在垃圾堆放现象，个别区域卫生清理不够及时等情况，反映出长效管理机制尚未完全落实到位。根据评价要点和评分规则，此项扣 2.00 分。

此项分值 5.00 分，评价得分为 3.00 分。

#### ④ 满意程度

为了解受益群众对本项目的满意程度，评价小组通过对小区居民发放问卷进行调查，共发放 35 份，实际收回有效问卷 35 份，经统计小区居民对本项目的满意度为 81.91%，根据评价要点和评分规则，此项扣 2.00 分。

此项分值 5.00 分，评价得分为 3.00 分。

### 四、发现的问题及原因分析

#### （一）项目立项环节需进一步规范

根据项目立项合规性相关要求，目前立项材料中未见专家

论证、风险评估及集体决策记录（仅包含征求群众意见环节），程序不规范。

### （二）项目绩效目标管理水平有待提高

当前申报的绩效目标表中，预算金额 2,027.00 万元与实际预算 18,079.00 万元不一致，数量指标不够细化，缺乏明确、可量化的衡量标准；效益指标表述较为笼统。

### （三）制度执行有效性有待提高

经核查发现，资金支付流程未完全依照合同约定执行，监理日志与施工日志交叉比对时发现，监理日志存在记录不完整、不准确的情况。

### （四）工程验收与现场实况的相符性有待提高

该项目合同约定的施工期限为 2024 年 4 月 19 日至 2024 年 11 月 10 日，而竣工验收报告记载的竣工日期为 2024 年 12 月 31 日。评价小组于 2025 年 12 月 11 日现场实际查看发现，部分小区仍存在绿化未完成、楼道未进行二次刷漆等未完工情况，表明工程并未实际竣工，该状况与竣工验收报告中结论为“合格”的内容不相符。

### （五）长效管护机制的执行有效性有待提高

在小区后续维护管养方面，尚未建立健全常态化、制度化的长效工作机制，导致实际管护成效存在不足。现场检查情况反映，部分楼道存在垃圾堆放现象，个别公共区域卫生清洁也

不够及时，整体环境卫生状况有待提升。

（六）项目收益未达预期，履约风险需重点关注。

本项目根据专项评价报告测算，预计年均收益为 1,993.58 万元。经实地核查，截至报告出具日，项目实际实现收益 216 万元。实际收益与测算值差异较大，可能对项目未来现金流及专项债本息偿付能力产生不利影响。

## 五、相关建议

（一）强化项目立项管理，完善项目立项程序

建议规范项目建设的前期手续，立项前经过必要的专家论证、风险评估及集体决策等程序，同时严格遵循审批流程，确保项目程序合规。

（二）强化项目绩效目标管理，完善目标设定

一是校正绩效目标表中不实的预算金额（2,027.00 万元），确保与实际预算（18,079.00 万元）完全一致。二是细化数量指标，确保具体、可量化、可衡量。三是优化效益指标，从“笼统描述”转为设定具体、可衡量的预期目标值。

（三）强化资金与现场监管，完善支付审核与记录核验

一是严格规范资金支付，确保每一笔款项的拨付均严格对照合同条款执行，并保留完整的审核记录。二是强化监理日志管理，要求监理方对记录不完整、不准确的问题进行补充与修正，并建立与施工日志的定期交叉核验机制，确保关键信息真

实、一致。

#### （四）强化竣工实况核验，完善整改与追责机制

一是全面核查现场未完工程，形成问题清单，责令施工单位限期整改到位。二是整改完成后，重新组织相关单位进行现场验收，确保验收结论真实反映工程实际。三是对竣工验收不实、施工逾期等问题，依规追究相关单位及人员责任，维护验收工作的严肃性。

#### （五）建议加快建立常态化、制度化的小区后续管养工作机制

一是明确责任主体与管护标准，制定日常保洁、垃圾清运等具体操作规程；二是落实动态巡查与问题整改机制，对楼道垃圾堆放、公共区域卫生等问题即查即改；三是将管护成效纳入考核，推动长效管理落到实处，切实提升小区整体环境质量。

#### （六）建议建立收益偏差整改与履约风险防控工作机制

联动运营、财务部门穿透分析收益缺口主因，针对性制定增收节支方案；结合当前收益水平重估现金流覆盖能力，同步计提风险准备金对冲短期波动，防范违约连锁反应，推动项目向可研预期效益趋近。

### 六、其他需要说明的问题

本次绩效评价过程中采用部分专家建议和部分调查问卷的方式，因受评价小组成员、相关专家执业水平限制和被调查

对象主观感受等因素影响，本次绩效评价项目存在着一定的局限性。

附件：

1. “枣庄市市中区 2024 年度老旧小区改造”项目绩效评价指标体系及得分表
2. 满意度分析报告
3. 项目相关文件、制度
4. 项目现场调查照片
5. 其他

山东舜天信诚会计师事务所

(特殊普通合伙)



评价机构负责人：



主评人：



二〇二五年十二月三十日

## “枣庄市市中区2024年度老旧小区改造”项目绩效评价指标体系及得分表

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	评价要点和评分规则	得分	得分率	扣分原因
决策 (15分)	项目立项 (5分)	立项依据充分性 (2分)	项目立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责，用以反映和考核项目立项依据情况。	①项目立项是否符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策； ②项目立项是否符合行业发展规划和政策要求； ③项目立项是否与部门职责范围相符，属于部门履职所需； ④项目是否属于公共财政支持范围，是否符合中央、地方事权支出责任划分原则； ⑤项目是否与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复。 上述要点全部符合，得2分，一项不相符，得0分。	2.00	100%	
		立项程序规范性 (3分)	项目申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核项目立项的规范情况。	①项目按照规定的程序申请设立得1分； ②审批文件、材料符合相关要求得1分，每发现一处程序或文件、材料不合规、不完整，扣0.5分，扣完为止； ③事前已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策得1分，每发现一处程序或文件、材料不合规、不完整，扣0.5分，扣完为止。	2.70	90%	未见专家论证、风险评估、集体决策（仅有征求群众意见）
	绩效目标 (5分)	绩效目标合理性 (3分)	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际，用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。	①项目绩效目标与实际工作内容是否具有相关性； ②项目预期产出效益和效果是否符合目标要求； ③是否与预算确定的资金量相匹配。 评分说明： 以上要素各占 1/3 权重分，每发现一项不符合，扣除该项权重分。	2.00	67%	申报的绩效目标表中预算金额为2027万元，与实际预算金额18079万元不符
		绩效指标明确性 (2分)	依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等，用以反映和考核项目绩效目标的明细化情况。	①将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标得1分，每缺失一项绩效指标，扣0.2分，扣完为止； ②2024年度绩效指标通过清晰、可衡量的指标值予以体现得0.5分，每发现一处指标值不合理或不可衡量的，扣0.1分，扣完为止； ③2024年度绩效指标与项目目标任务数或计划数相对应得0.5分，若不对应，扣0.5分。	1.10	55%	1. 产出指标中的数量指标不够细化，缺乏明确、可量化的衡量标准；2. 效益指标表述较为笼统，不便于实际观测与评估；3. 成本指标与项目预算未形成有效对应
	资金投入 (5分)	债券资金申请科学性 (3分)	项目申请专项债券资金是否经过科学论证、有明确标准，资金额度与年度目标是否相匹配。	①项目申请债券资金经过科学论证得2分，每发现一处论证不够充分的，扣0.5分，扣完为止； ②资金规模与实际需求相匹配得1分，否则不得分。	3.00	100%	
		资金分配合理性 (2分)	资金分配是否有测算依据，与项目单位或地方资金需求是否相适应，用以反映和考核资金分配的科学性、合理性情况。	①预算资金分配依据充分得1分，否则每发现一处依据不充分的，扣0.5分，扣完为止； ②资金分配额度合理且与项目单位或地方资金需求相适应得1分，否则扣1分。	2.00	100%	

## “枣庄市市中区2024年度老旧小区改造”项目绩效评价指标体系及得分表

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	评价要点和评分规则	得分	得分率	扣分原因
管理 (35分)	资金管理 (15分)	资金到位率 (5分)	实际到位债券资金与预算安排的债券资金的比率，用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度。	①债券资金到位率指标得分=债券资金到位率*权重分（3分）。 资金到位率=（到位的债券资金/预算安排债券资金）*100%。 ②债券资金到位及时率指标得分=债券资金到位及时率*权重分（2分）。 债券资金到位及时率=（及时到位的债券资金/预算安排债券资金）*100%。 实际到位债券资金：一定时期（本年度或项目期）内落实到具体项目的债券资金。（核查各地拨付项目单位专项债券资金到位额度确定） 预算安排债券资金：一定时期（本年度或项目期）内预算安排到具体项目的债券资金（根据财政部门下达的专项债券额度批复指标确定）。	5.00	100%	
		资金拨付和使用进度与项目建设进度匹配情况 (5分)	资金的使用进度是否与项目建设进度匹配，是否存在超进度拨付或者拨付不及时的情况。	①资金拨付和使用进度是否与项目建设进度匹配、及时到位得5分； ②若未及时到位，影响项目部分进度得2分，未及时到位并影响项目全部进度得0分。	2.00	40%	截至2024年12月31日，该项目已出具验收报告，但通过现场查看，资金未及时到位，在一定程度上影响项目进度。
		资金使用合规性 (5分)	债券资金是否按照规定用途使用。	①符合专项债券管理要求得2分，每发现一处不相符的，扣1分，扣完为止； ②项目取得的政府性基金收入或专项收入及时足额缴入国库得2分，否则按不合规资金比例赋分； ③符合项目实施方案或合同规定的用途得2分，每发现一类不相符的，扣1分，扣完为止； ④若存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况，每发现一类问题视情节严重程度扣2-5分，扣完为止。	5.00	100%	
	组织实施 (10分)	管理制度健全性 (5分)	项目实施单位的财务和业务管理制度是否健全，用以反映和考核财务和业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。	①项目实施单位已制定或具有相应的财务和业务管理制度得3分，否则此项三级指标得0分； ②财务和业务管理制度合法、合规、完整得2分。存在与法律法规相违背情况的，不得分。财务和业务管理制度过于简略，不适应现实管理需求的，扣1-2分。	5.00	100%	
		制度执行有效性 (5分)	项目实施是否符合相关管理规定，用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。	①项目财务和业务管理遵循有关法律法规和内部管理制度，得2分，每发现一处财务和业务管理不够规范的，扣1分，扣完为止； ②项目调整及支出调整手续完备得1分； ③项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料齐全并及时归档得1分，每发现一份应归档未归档的资料，扣0.5分，扣完为止； ④项目实施的开工条件、人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位得1分，每发现一处影响项目实施的情况，扣0.5分，扣完为止； ⑤外部监督发现管理问题的未及时整改或整改不到位的，每发现一处视情节严重程度扣2-5分，扣完为止。	4.80	96%	1. 资金支付未完全遵照合同约定流程执行；2. 经与施工日志交叉比对，监理日志存在记录不完善的情形，

## “枣庄市市中区2024年度老旧小区改造”项目绩效评价指标体系及得分表

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	评价要点和评分规则	得分	得分率	扣分原因
	债券还本付息 (5分)	预算管理 (3分)	专项债券收支、还本付息及专项收入是否纳入年度预算，用于反映和考核债券还本付息支出预算管理情况	①本级财政按预算执行，得2分； ②本级财政编制还本付息预算得1分。	3.00	100%	
		及时性 (2分)		项目单位及财政部门还本付息及时，无逾期得2分，每发现一次逾期情况，扣1分，扣完为止。	2.00	100%	
	信息公开 (5分)	信息公开渠道 (1分)	项目信息公开渠道是否符合规定；公开时间是否及时；公开内容是否真实。	①项目信息公开渠道符合规定得1分； ②公开时间及时得2分，每发现一次不及时的，扣1分，扣完为止。 ③公开内容真实得2分，存在弄虚作假情况的，扣2分，存在数据误差的，扣1分，扣完为止。	1.00	100%	
		及时性 (2分)			2.00	100%	
		真实性 (2分)			2.00	100%	
	产出 (20分)	产出数量 (5分)	实际完成率 (5分)	项目实施的实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。	验收时统计的实际产出数量与项目计划/合同约定的计划产出数量完全一致，得3分，每降低5%扣0.5分。 在现场通过实地查看方式确认的实际数量，与验收报告中所统计的“实际产出数”完全一致，得2分。每发现一处不合规扣0.5分，扣完为止。	4.00	80%
产出质量 (5分)		质量达标率 (5分)	项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。	验收时统计的达标产出数与实际产出数完全一致得3分，每降低5%扣0.5分。 在现场通过实地查看方式确认的质量情况与验收报告中的情况完成一致得2分，每发现一处不合规扣0.5分，扣完为止。	4.00	80%	评价小组随机抽取5个小区进行现场核查及居民问询，发现其中2个小区存在绿化不到位、楼道未二次刷漆、路灯未改造、楼顶防水未实施等情况，实际情况与验收报告中的“合格”结论不符。
产出时效 (5分)		完成及时性 (5分)	项目实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。	①开工及时，得3分，每延迟一个月，扣0.5分，扣完为止； ②建设进度或完工时间与计划相符，得2分。若发现建设进度滞后时间小于6个月，扣1分；建设进度滞后时间超过6个月的，扣2分。 实际完成时间：项目实施单位完成该项目实际所耗用的时间。 计划完成时间：按照项目实施计划或相关规定完成该项目所需的时间。	3.00	60%	合同签订工期为2024年4月19日-2024年11月10日，竣工验收报告中竣工日期为2024年12月31日，但是通过2025.12.11现场查看发现，部分小区的绿化、二次刷漆等收尾工程未落实。
产出成本 (5分)		成本控制执行有效性 (5分)	项目建设是否建立完善的成本控制制度及节点控制机制，用以反映和考核项目的成本节约程度。	建立完善的成本控制制度及节点控制机制并严格执行得5分，已建立但未严格执行得3分，未建立得0分。	3.00	60%	工程进度执行与资金使用方面，未能严格遵循预算相关要求。

## “枣庄市市中区2024年度老旧小区改造”项目绩效评价指标体系及得分表

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	评价要点和评分规则	得分	得分率	扣分原因
效益 (30分)	项目效益 (30分)	经济效益 (10分)	对枣庄市市中区2024年度老旧小区改造产生的经济效益进行评价。	项目建设对扩大社会就业机会，为当地建筑、施工行业提供发展机会，提高本地区人民生活水平和经济发展起到积极的作用得5分，作用一般得3分，没有作用得0分。	5.00	100%	
				项目建设可依托充电桩服务费收入、停车位租赁收入等多元化经营模式，显著提升运营期年度收入，从而为项目的长期健康运营奠定坚实的经济基础。显著提高收入得5分，提高一般得3分，没有提高得0分	3.00	60%	截至评价基准日，共产生收益216万元，与预期的年收入1993.58万元，存在一定差异。
		社会效益 (5分)	对枣庄市市中区2024年度老旧小区改造产生的社会效益进行评价。	项目建设在改善居民住房环境、提升城市管理水平、促进社区和谐等方面成效显著的得5分；效果一般的得3分；没有效果的得0分。	5.00	100%	
		生态效益 (5分)	对枣庄市市中区2024年度老旧小区改造产生的生态效益进行评价。	项目建设在改善小区生态环境、提升空气质量、改善卫生条件及减少环境污染等方面，效果显著的得5分，效果一般的得3分，无明显效果的得0分。	3.00	60%	部分问题依然存在，如楼道垃圾堆放、个别区域卫生清理不够及时、绿化建设不到位等现象，显示环境整治效果尚未全面巩固，改造效果整体评价为一般。
		可持续影响 (5分)	对枣庄市市中区2024年度老旧小区改造产生的可持续影响进行评价。	项目建设完成后，对项目的后期维护管护到位得5分，管护一般得3分，没有任何管护得0分。	3.00	60%	在小区后续维护管养方面，尚未建立健全常态化、制度化的长效工作机制。现场检查情况反映，部分楼道存在垃圾堆放现象，个别公共区域卫生清洁也不够及时，整体环境卫生状况有待提升。
		受益群众满意度 (5分)	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意程度。	满意度大于等于95%得5分，满意度小于95%且大于等于90%得4分，满意度小于90%且大于等于80%得3分，满意度在60%-80%（不含80%）得2分，低于60%不得分。	3.00	60%	满意度为81.91%
合计					80.60	80.60%	

## 附件 2：满意度分析报告

### 老旧小区改造居民满意度调查问卷

您好！2024 年老旧小区改造工作已基本完成，为全面了解您对本次改造工作的满意程度和意见建议，进一步提升老旧小区居住品质，我们特开展本次问卷调查。您的回答对我们至关重要，问卷采取匿名形式，所有数据仅用于工作改进分析，感谢您的支持与配合！

年 月

基本信息： 市 县（区） 小区

1. 您在该小区居住的时长：

- A. 1 年以内
- B. 1-5 年
- C. 5-10 年
- D. 10 年以上

2. 本次老旧小区改造，您是否知晓具体的改造内容？

- A. 完全知晓（通过公告、座谈会等渠道）
- B. 部分知晓（听说过但不清楚细节）
- C. 完全不知晓

3. 您对小区楼体外观及结构加固改造的满意程度：

- A. 很满意
- B. 比较满意
- C. 一般
- D. 不太满意

4. 您对小区供排水、供电、供气、供暖等管网改造的满意程度：

- A. 很满意
- B. 比较满意
- C. 一般
- D. 不太满意

5. 您对小区道路、楼梯等出行设施改造的满意程度：

- A. 很满意
- B. 比较满意
- C. 一般
- D. 不太满意

6. 您对小区停车位规划及建设的满意程度：

- A. 很满意
- B. 比较满意



# 枣庄市市中区 2024 年度老旧小区改造 居民满意度调查分析报告

## 一、调研对象与调研内容

### （一）调研对象

本次调查采用了问卷调查法，调查对象涵盖枣庄市市中区 2024 年度老旧小区改造项目的受益居民。

### （二）调研内容

针对市中区 2024 年度老旧小区改造项目实施情况，围绕居民居住基础信息、改造内容知晓度、工程质量、配套建设、施工环境管控、项目社会效益、改造综合效益及后期维护管护等核心维度设计相关问题，形成调查问卷，全面收集受益居民的反馈意见和建议。

## 二、调研方法与抽样方式

### （一）调研方法

根据前期查阅项目相关资料，综合采用多元化调研方式：线上通过微信社交平台发放问卷二维码，方便居民便捷填写；线下入户走访开展面对面交谈，深入了解居民真实诉求。

### （二）抽样方式

根据市中区 2024 年度老旧小区改造项目受益居民清单的样本分布，科学采用多段随机抽样方法，按小区、楼栋、住户分层抽样，兼顾不同居住时长、不同区域居民的分布特点，保证最终执行样本的代表性。同时，严格按照统计学要求确定最低样本量，确保评价结果的科学性和可靠性。

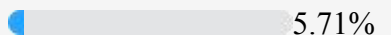
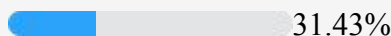
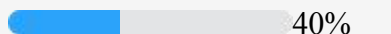
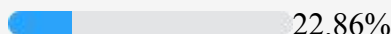
## 三、问卷的发放和回收

本次满意度调查通过线上、线下问卷发放的方式收集信息。为保障问卷质量，实施严格的质量管控：一是监控问卷填写时间；二是对不同渠道收集的问卷信息进行相互验证，排查矛盾数据，确保问卷信息的真实性和全面性。本次调查共收集调查问卷 35 份，经审核全部为有效问卷，有效回收率 100%。经汇总统计，枣庄市市中区 2024 年度老旧小区改造项目受益居民整体满意度为 81.91%。

#### 四、满意度分析

##### 1. 居民在该小区居住时长调查结果如下：

关于居民居住时长的调查情况结果，其中：1 年以内的为 2 人，占比 5.71%；1-5 年的为 11 人，占比 31.43%；5-10 年的为 14 人，占比 40%；10 年以上的为 8 人，占比 22.86%。

选项	小计	比例
A. 1 年以内	2	 5.71%
B. 1-5 年	11	 31.43%
C. 5-10 年	14	 40%
D. 10 年以上	8	 22.86%
本题有效填写人次	35	

##### 2. 居民对老旧小区改造具体内容知晓情况调查结果如下：





关于居民对改造具体内容知晓情况的调查结果，其中：完全知晓（通过公告、座谈会等渠道）的为 8 人，占比 22.86%；部分知晓（听说过但不清楚细节）的为 24 人，占比 68.57%；完全不知晓的为 3 人，占比 8.57%。

选项	小计	比例
A. 完全知晓（通过公告、座谈会等渠道）	8	 22.86%

B.部分知晓（听说过但不清楚细节）	24	 68.57%
C.完全不知晓	3	 8.57%
本题有效填写人次	35	





### 3. 居民对小区楼体外观及结构加固改造满意程度调查结果如下：

关于居民对小区楼体外观及结构加固改造满意程度的调查结果，其中：很满意的为 19 人，占比 54.29%；比较满意的为 13 人，占比 37.14%；一般的为 2 人，占比 5.71%；不太满意的为 1 人，占比 2.86%。

选项	小计	比例
A. 很满意	19	 54.29%
B. 比较满意	13	 37.14%
C. 一般	2	 5.71%
D. 不太满意	1	 2.86%
本题有效填写人次	35	

### 4. 居民对小区供排水、供电、供气、供暖等管网改造满意程度调查结果如下：

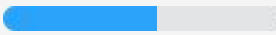
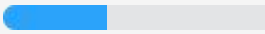


关于居民对小区管网改造满意程度的调查结果，其中：很满意的为 17 人，占比 48.57%；比较满意的为 15 人，占比 42.86%；一般的为 1 人，占比 2.86%；不太满意的为 2 人，占比 5.71%。

选项	小计	比例
A. 很满意	17	 48.57%
B. 比较满意	15	 42.86%
C. 一般	1	 2.86%
D. 不太满意	2	 5.71%

本题有效填写人次	35
----------	----


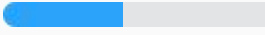


5. 居民对小区道路、楼梯等出行设施改造满意程度调查结果如下：

关于居民对小区出行设施改造满意程度的调查结果，其中：很满意的为 19 人，占比 54.29%；比较满意的为 13 人，占比 37.14%；一般的为 2 人，占比 5.71%；不太满意的为 1 人，占比 2.86%。

选项	小计	比例
A. 很满意	19	 54.29%
B. 比较满意	13	 37.14%
C. 一般	2	 5.71%
D. 不太满意	1	 2.86%
本题有效填写人次	35	


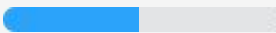


6. 居民对小区停车位规划及建设满意程度调查结果如下：

关于居民对小区停车位规划及建设满意程度的调查结果，其中：很满意的为 17 人，占比 48.57%；比较满意的为 15 人，占比 42.86%；一般的为 1 人，占比 2.86%；不太满意的为 2 人，占比 5.71%。

选项	小计	比例
A. 很满意	17	 48.57%
B. 比较满意	15	 42.86%
C. 一般	1	 2.86%
D. 不太满意	2	 5.71%
本题有效填写人次	35	

### 7. 居民对改造期间施工噪音、扬尘等环境影响管控满意程度调查结果如下：

关于居民对改造期间环境影响管控满意程度的调查结果，其中：很满意的为 15 人，占比 42.86%；比较满意的为 17 人，占比 48.57%；一般的为 2 人，占比 5.71%；不太满意的为 1 人，占比 2.86%。

选项	小计	比例
A. 很满意	15	 42.86%
B. 比较满意	17	 48.57%
C. 一般	2	 5.71%
D. 不太满意	1	 2.86%
本题有效填写人次	35	

### 8. 居民对项目建设对扩大社会就业、推动建筑施工行业发展作用程度评价调查结果如下：

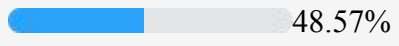
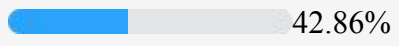
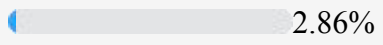
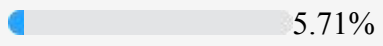
关于居民对项目建设相关作用程度评价的调查结果，其中：认为作用极大（显著增加就业岗位，带动建筑产业链发展）的为 7 人，占比 20%；认为作用较大（一定程度增加就业，对行业发展有积极影响）的为 25 人，占比 71.43%；认为作用一般（就业和行业发展无明显变化）的为 2 人，占比 5.71%；认为作用较小（未有效带动就业，对行业发展助力有限）的为 1 人，占比 2.86%。

选项	小计	比例
A. 作用极大（显著增加就业岗位，带动建筑产业链发展）	7	 20%
B. 作用较大（一定程度增加就业，对行业发展有积极影响）	25	 71.43%

C. 作用一般（就业和行业发展无明显变化）	2	 5.71%
D. 作用较小（未有效带动就业，对行业发展助力有限）	1	 2.86%
本题有效填写人次	35	

9. 居民对改造在改善住房环境、提升城市管理水平、促进社区和谐方面表现的满意度调查结果如下：

关于居民对改造相关方面表现满意度的调查结果，其中：很满意的为 17 人，占比 48.57%；比较满意的为 15 人，占比 42.86%；一般的为 1 人，占比 2.86%；不太满意的为 2 人，占比 5.71%。

选项	小计	比例
A. 很满意	17	 48.57%
B. 比较满意	15	 42.86%
C. 一般	1	 2.86%
D. 不太满意	2	 5.71%
本题有效填写人次	35	

10. 居民对改造在改善小区生态环境、提升空气质量、改善卫生条件及减少环境污染等方面的满意度调查结果如下：

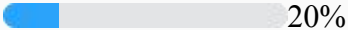
关于居民对改造相关生态环境改善满意度的调查结果，其中：很满意的为 9 人，占比 25.71%；比较满意的为 8 人，占比 22.86%；一般的为 12 人，占比 34.29%；不太满意的为 6 人，占比 17.14%。

选项	小计	比例
A. 很满意	9	 25.71%
B. 比较满意	8	 22.86%
C. 一般	12	 34.29%
D. 不太满意	6	 17.14%

本题有效填写人次	35	
----------	----	--

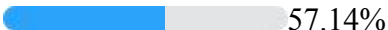
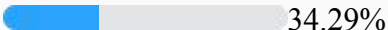
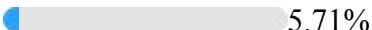
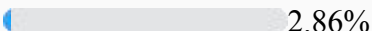
### 11. 居民对改造后期维护管护工作的满意度调查结果如下：

关于居民对改造后期维护管护工作满意度的调查结果，其中：很满意的为 10 人，占比 28.57%；比较满意的为 7 人，占比 20%；一般的为 10 人，占比 28.57%；不太满意的为 8 人，占比 22.86%。

选项	小计	比例
A. 很满意	10	 28.57%
B. 比较满意	7	 20%
C. 一般	10	 28.57%
D. 不太满意	8	 22.86%
本题有效填写人次	35	

### 12. 居民对本次老旧小区改造整体效果的满意度调查结果如下：

关于居民对改造整体效果满意度的调查结果，其中：非常满意的为 20 人，占比 57.14%；比较满意的为 12 人，占比 34.29%；一般的为 2 人，占比 5.71%；不太满意的为 1 人，占比 2.86%。

选项	小计	比例
A. 非常满意	20	 57.14%
B. 比较满意	12	 34.29%
C. 一般	2	 5.71%
D. 不太满意	1	 2.86%
本题有效填写人次	35	

13. 居民对本次老旧小区改造还有哪些具体的意见或建议调查结果如下：

关于居民对本次老旧小区改造还有哪些具体的意见或建议调查结果，其中有：（1）期望楼梯步梯增加电梯。（2）后期工程不到位，走廊漆未刷。（3）希望把后续的绿化、楼顶防水做好。

附件 3: 相关文件、制度

枣庄市市中区住房和城乡建设局  
枣庄市市中区发展和改革局  
枣庄市市中区财政局文件  
枣庄市市中区自然资源局  
枣庄市生态环境局市中分局

市中住建发〔2024〕1号

## 关于对市中区 2024 年老旧小区改造配套设施实施改造的审核意见

为加快推进老旧小区改造工作,切实改善人民群众居住条件和生活品质。根据枣庄市《关于下达全市 2024 年城镇老旧小区改造计划的通知》(枣住建房字〔2023〕14号)要求,市中区决定对 40 个老旧小区进行改造,共涉及 543 栋楼,6479 户,总建筑面积约 62.77 万平方米,具体内容包括:铺设沥青路面约 8.9

万平方米，外墙刷漆约 18.4 万平方米，雨水管网改造 2.5 万米，污水管网改造约 3.9 万米，化粪池清淤约 12.3 万立方米，屋顶防水约 10.6 万平方米，外墙保温约 8.5 万平方米，自来水改造 34484 米，暖气改造 34484 米，电力改造 40400 米，停车位改造 63000 平方米，更换单元门 399 个，安装监控 169 套，安装路灯 1512 盏，非机动车棚 14535 平方米，绿化补植 13094 平方米平方米，充电设施 958 套，增设道闸门禁、监控系统、垃圾分类、消防设施、弱电下地等，增加适儿化、适老化设施、无障碍设施建设、完善公共活动场地、增加健身设施、改建社区服务用房等基础配套设施。

经审核，《市中区 2024 老旧小区改造项目实施方案》和《市中区 2024 年老旧小区改造项目可研报告》的内容，符合国家实施老旧小区改造政策要求，同意对市中区 2024 年老旧小区项目实施改造。

附件 1：市中区 2024 年中央、省补助支持老旧住宅小区改造计划项目台账

市中区住房和城乡建设局

市中区发展和改革委员会



市中区自然资源局

市中区生态环境局

2024 年 1 月 3 日



# 枣庄市市中区自然资源局

枣市中自资(土规)函(2023)45号

## 关于枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目的 土地审查及规划意见

市中区住房和城乡建设局:

你单位报来《关于枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目的土地及规划审查意见的申请》收悉。项目主要建设内容为:对 40 个老旧小区实施改造。改造小区内沥青路面,进行外墙刷漆、自来水改造、暖气改造等。根据申请,项目不新增永久建筑,不涉及新增建设用地。

经研究,你单位应进一步优化设计,不得违反《枣庄市国土空间总体规划(2021—2035年)》,不得违规扩建新增用地。经有关部门对建设项目设计、施工方案审定后,无需办理建设工程规划许可审批手续。



# 枣庄市市中区发展和改革局文件

市中发改行审〔2023〕45号

---

## 关于枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复

市中区住房和城乡建设局：

你单位报来的《枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目可行性研究报告》及其他相关材料收悉，经研究，现就该项目批复如下：

同意在枣庄市市中区规划范围内实施该项目。项目建设规模及建设内容：主要对市中区40个老旧小区进行改造，共涉及543栋楼，6479户，总建筑面积约62.77万平方米，具体内容包括铺设沥青路面89014.8平方米，外墙刷漆184845平方米，雨水管网25456米，污水管网25456米，化粪池清淤33818立方米，屋顶防水100793平方米，外墙保

温 85680 平方米，自来水改造 34484 米，暖气改造 34484 米，  
电力改造 40400 米，停车位 56000 平方米，更换单元门 399  
个，安装监控 120 套，安装路灯 1512 盏，非机动车棚 14837  
平方米，绿化面积 13094 平方米。项目总投资 18079 万元，  
由财政资金予以配套保障，并积极争取上级财政资金支持。  
项目建设周期：1 年，自 2024 年 1 月至 2024 年 12 月。

请据此抓紧开展有关工作，待依法履行国土、规划、环  
评等相关建设手续，具备开工建设条件后，方可开工建设。



# 枣庄市 财政局 文件 枣庄市住房和城乡建设局

枣财综〔2023〕12号

---

## 关于转发《关于进一步加强城镇保障性安居工程补助资金及项目管理的通知》的通知

各区（市）财政局、住房和城乡建设局，枣庄高新区财政金融局、国土住建局：

现将山东省财政厅、财政部山东监管局、山东省住房和城乡建设厅《关于进一步加强城镇保障性安居工程补助资金及项目管理的通知》（鲁财综〔2023〕23号）转发给你们，请严格遵照执行。

附件：山东省财政厅、财政部山东监管局、山东省住房和城乡建设厅《关于进一步加强城镇保障性安居工程补助资金及项目管理的通知》（鲁财综〔2023〕23号）

(此页无正文)



信息公开选项: 不予公开

枣阳市财政局办公室

2023年7月20日印发

# 枣庄市财政局 枣庄市住房和城乡建设局文件 枣庄市城乡水务局

枣财综〔2023〕11号

---

## 关于转发《关于印发山东省省级住房和城乡建设资金管理办的通知》的通知

各区（市）财政局、住房和城乡建设局、城乡水务局，枣庄高新区财政金融局、国土住建局：

现将山东省财政厅、山东省住房和城乡建设厅《关于印发山东省省级住房和城乡建设资金管理办的通知》（鲁财综〔2023〕21号）转发给你们，请严格遵照执行。

附件：山东省财政厅、山东省住房和城乡建设厅《关于印发山东省省级住房和城乡建设资金管理办的通知》（鲁财综〔2023〕21号）

(此页无正文)



信息公开选项：主动公开

枣庄市财政局办公室

2023年7月20日印发

枣庄市住房和城乡建设局  
枣庄市发展和改革委员会  
枣庄市财政局  
枣庄市能源局  
枣庄市信息通信发展办公室

文件

枣住建房字〔2023〕14号

---

枣庄市住房和城乡建设局  
枣庄市发展和改革委员会  
枣庄市财政局  
枣庄市能源局  
枣庄市信息通信发展办公室

关于下达全市 2024 年城镇老旧小区  
改造计划的通知

各区（市）住房和城乡建设局、发展改革局、财政局、基础电信

企业，枣庄高新区国土住建局、经济发展局、财政金融局、基础电信企业：

根据省住建厅、省发改委、省财政厅、省能源局、省通信管理局《关于转发住房和城乡建设部办公厅等<关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知>的通知》要求，我市组织开展2024年城镇老旧小区改造计划编制工作。经街道普查申报、区（市）研究、市级审查，省级认定，全市2024年拟实施城镇老旧小区改造79个小区、计划整治改造总建筑面积146.03万平方米、涉及户数13928户、改造楼栋数859栋、预计投资4.19亿元。

请各区（市）严格按照计划确定的项目，认真组织实施，确保2024年11月底前全部改造完成。对居民改造意愿不强烈、改造意见不统一、不落实改后物业管理、街道社区不配合改造的，在保证小区数、户数、面积、楼栋数只增不减的前提下，可在本区（市）内部调整。调整情况于2023年12月1日前书面报市住房城乡建设局、市发改委、市财政局备案。

- 附件：1. 枣庄市2024年城镇老旧小区改造计划表  
2. 枣庄市2024年中央、省级补助支持的老旧小区改造计划项目台帐表





山东省通信管理局  
枣庄市信息通信发展办公室  
2023年11月2日

# 枣庄市市中区住房和城乡建设局 工作流程及制度汇编

二〇二四年七月



CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App

# 目 录

## 一、主要工作流程

- (一) 行政复议案件办理流程及要求..... 1
- (二) 行政诉讼案件办理流程及要求..... 2
- (三) 规范性文件合法性审查流程及要求..... 3
- (四) 适用一般行政处罚程序案件法制审核工作流程及要求. 5
- (五) 工程建设项目实施流程及要求..... 7
- (六) 农村危房改造流程及要求..... 9
- (七) 房地产开发监管工作流程及要求..... 11
- (八) 房屋征收工作流程及要求..... 14
- (九) 燃气工程竣工验收备案流程及要求..... 18
- (十) 配合燃气、供热工程配套费减免流程及要求..... 19
- (十一) 公共租赁住房办理流程及要求..... 20
- (十二) 房屋租赁登记备案办理流程及要求..... 21
- (十三) 房地产中介备案流程及要求..... 22
- (十四) 建设工程质量监督手续办理流程及要求..... 23
- (十五) 对建设工程质量安全监督检查流程及要求..... 25
- (十六) 建设工程竣工验收监督流程及要求..... 27
- (十七) 建设工程消防验收流程及要求..... 29
- (十八) 其他建设工程消防验收备案与抽查流程及要求. 32
- (十九) 建设工程竣工验收备案流程及要求..... 34
- (二十) 房屋建筑和市政基础设施起重机械备案流程及要求... 35

(二十二) 建筑起重机械使用登记流程及要求..... 38

(二十三) 业主委员会备案审批流程及要求..... 39

(二十四) 前期物业管理备案(初审)审批流程及要求.. 40

(二十五) 物业管理区域划分备案审批流程及要求..... 41

(二十六) 物业管理项目招标文件备案(初审)审批流程及要求 . 42

(二十七) 维修资金交存流程及要求..... 44

(二十八) 住宅专项维修资金使用审批流程及要求..... 45

**二、主要工作制度**

(一) 党组会议制度..... 50

(二) 局长办公会议制度..... 52

(三) “三重一大”事项集体决策制度..... 54

(四) 党风廉政建设制度..... 58

(五) “三会一课”制度..... 59

(六) 党组理论学习中心组学习制度..... 62

(七) 工作纪律管理办法..... 63

(八) 文件制发管理办法..... 67

(九) 印章使用管理办法..... 68

(十) 公务用车管理办法..... 71

(十一) 值班制度..... 74

(十二) 财务管理办法..... 75

(十三) 差旅费管理办法..... 82

(十四) 档案管理制度..... 90



附件

## 中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法

### 第一章 总则

**第一条** 为规范中央财政城镇保障性安居工程补助资金（以下简称补助资金）管理，提高资金使用效益，根据国家预算管理和保障性安居工程的有关规定，制定本办法。

**第二条** 本办法所称补助资金，是指中央财政安排用于支持符合条件的城镇居民保障基本居住需求、改善居住条件的共同财政事权转移支付资金。

**第三条** 补助资金由财政部、住房城乡建设部按职责分工管理。

财政部负责编制补助资金年度预算，提出三年支出规划建议，确定补助资金分配方案、下达补助资金预算，对补助资金的使用管理情况进行监督和绩效管理。财政部各地监管局按照工作职责和财政部要求，对补助资金管理使用情况加强属地监管。

住房城乡建设部负责住房保障计划编制，提供各地保障性安居工程年度计划数据，督促指导地方开展城镇保障性安居工程工作，组织做好绩效目标制定、绩效监控和评价等。

**第二十三条** 各级财政部门会同住房和城乡建设部门将绩效评价结果及有关问题整改情况作为分配补助资金、制定调整相关政策以及加强保障性安居工程建设和运营管理的参考依据。

## 第六章 附则

**第二十四条** 本办法由财政部会同住房和城乡建设部负责解释。

**第二十五条** 省级财政部门会同同级住房和城乡建设部门可以结合本地实际，制定具体实施办法，并报财政部、住房和城乡建设部备案。

**第二十六条** 本办法自印发之日起施行。《财政部 住房和城乡建设部关于印发〈中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法〉的通知》（财综〔2019〕31号）、《财政部 住房和城乡建设部关于印发〈城镇保障性安居工程财政资金绩效评价办法〉的通知》（财综〔2020〕19号）同时废止。

- 附件：1. 租赁住房保障绩效评价指标表  
2. 城镇老旧小区改造绩效评价指标表  
3. 城市棚户区改造绩效评价指标表

## 项目登记单



项目代码: 2312-370402-04-01-843652

项目所属行政区划:	市中区	投资项目行业分类:	城建
行业核准目录:	政府投资项目审批		
项目名称:	枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目		
项目类型:	审批类项目	建设性质:	改建
项目(法人)单位:	枣庄市市中区住房和城乡建设局		
项目法人证照类型:	统一社会信用代码	项目法人证照号码:	113704020042484413
拟开工时间:	2024年	拟建成时间:	2024年
总投资:	18079万元	建设地点:	市中区
建设地点详情:	370000,370400,370402		
所属行业:	城建	申报日期:	2023-11-29
建设规模及内容:	项目主要对市中区40个老旧小区进行改造,共涉及543栋楼,6479户,总建筑面积约62.77万平方米,具体内容包括铺设沥青路面89014.8平方米,外墙粉刷184845平方米,雨水管网25456米,污水管网25456米,化粪池清淤33818立方米,屋顶防水100793平方米,外墙保温85680平方米,自来水改造34484米,暖气改造34484米,电力改造40400米,停车位56000平方米,更换单元门399个,安装监控120套,安装路灯1512盏,非机动车棚14837平方米,绿化面积13094平方米。“承诺据此办理能评、安评、环评、土地、规划等相关合法手续后再行开工建设。”		
建设地点详细地址:	枣庄市市中区规划范围内		
联系人名称:	王桂峰	联系电话:	15562258888
联系人邮箱:		项目阶段:	



# 市中区老旧小区改造工程施工进度控制制度

为有效控制市中区老旧小区改造工程施工进度，保证工程按计划进行并顺利开展，结合工程的实际情况，制定工程施工进度控制制度如下：

- 1、区住建局老旧小区改造办公室应根据工程总进度控制目标，编制阶段性进度控制目标，明确主要分部工程的完成计划，实施目标控制。
- 2、开工前，施工单位应根据合同工期、开竣工时间和阶段性进度控制目标要求，根据现场核对的具体工程量，编制施工总进度计划，报监理单位、市中区住建局老旧小区改造办公室备案。
- 3、施工单位编制的施工总进度计划必须包括主要施工节点的完成时间、人员和施工机械的配置要求，对相关部门(单位)的协调配合要求等。
- 4、施工单位应根据总进度计划的要求编制月(周)进度计划，每月(周)进度计划应明确实施内容和完成时间、上周进度完成情况分析、发生偏差后拟采取的措施、对相关部门(单位)的协调配合要求等。
- 5、每周工程例会时，施工单位必须向现场管理小组、监理单位汇报工程情况、工程量数据汇总情况，和发生偏差后拟采取的措施。
- 6、现场管理小组、监理单位每周将施工单位提交的工程量完成情况汇总后上报各区住建局老旧小区改造办公室，区住

建局老旧小区改造办公室应每月分标段统计汇总工程量，绘制相关进度比例表，反馈通报施工单位。

7、监理单位、现场管理小组和区住建局老旧小区改造办公室每周(月)应对施工单位工程进行分析，对未按计划完成的工程项目，要分析原因并明确责任督促施工单位及时采取增加施工人员、调整材料进场计划等措施组织完成。

8、如上级部门有明确要求需要调整工期的，区住建局老旧小区改造办公室和施工单位应按要求及时调整总进度计划的编制和实施。

9、工程施工进度控制实行目标考核，区住建局老旧小区改造办公室应建立阶段性进度目标和总进度目标控制奖惩措施，对未完成阶段性进度目标和总进度目标的施工单位进行处罚。如施工单位最终按总进度目标竣工的，则全数退回阶段性进度目标考核罚款。如施工单位未按总进度目标竣工的，除进行阶段性进度目标考核处罚和总进度目标考核处罚外，还要根据总工期延误的时间另行处罚。阶段性进度目标罚款、总进度目标控制罚款和总工期延误罚款根据建设规模、工程造价等因素综合确定，罚则应在工程招标投标文件和施工合同中明确。

市中区住建局老旧小区改造办公室



2022年11月10日

## 建设项目环境影响登记表

填报日期：2023-12-14

项目名称	枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目		
建设地点	山东省枣庄市市中区枣庄市市中区	建筑面积(m <sup>2</sup> )	620000
建设单位	枣庄市市中区住房和城乡建设局	法定代表人或者主要负责人	刘峰吉
联系人	王宝振	联系电话	15562255891
项目投资(万元)	18097	环保投资(万元)	1650
拟投入生产运营日期	2025-01-01		
建设性质	改建		
备案依据	该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第146 城市(镇)管网及管廊建设(不含给水管道；不含光纤；不含1.6兆帕及以下的天然气管道)项中其他。		
建设内容及规模	对40个老旧小区实施改造、涉及6479户。改造小区内燃气管网5.98km、排水管网15.6km、供热管网6.9km、小区内道路18.5km、供电管线3.6km，绿化面积约16万m <sup>2</sup> 、照明1200盏、围墙修缮2.1km、垃圾收储80个，小区配套停车位1100个、充电桩260个、便民等公共服务设施1150平方米及建筑节能改造、下水道清淤、平屋面防水等。		
主要环境影响	废气	采取的环保措施及排放去向	有环保措施： 其它措施： 采取道路硬化、定期洒水减速行驶等措施
	固废		环保措施： 过往司乘人员及行人丢弃的垃圾，由环卫工人定期清理。
	噪声		有环保措施： 车辆噪声采取小限速行驶减少鸣笛等措施。
<p><b>承诺：</b> 枣庄市市中区住房和城乡建设局刘峰吉承诺所填写各项内容真实、准确、完整，建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定。如存在弄虚作假、隐瞒欺骗等情况及由此导致的一切后果由枣庄市市中区住房和城乡建设局刘峰吉承担全部责任。</p> <p style="text-align: right;">法定代表人或主要负责人签字：  12/14</p>			
<p><b>备案回执</b></p> <p>该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202337040200000136。</p>			



靠。

7、规范工地用电，现场用电必须达到施工安全用电要求，接拆电应由专职电工负责，严禁私拉乱接。

8 施工中如需动用明火，必须办理动火申请，报监理工程师批准，并有切实有效的防火措施。

9、施工单位应做好施工期内的安全巡视工作，及时处置各类安全问题。

10、做好工程安全生产管理台帐资料。

11、服从建设单位、监理工程师的正确指挥，对提出的问题应按要求及时整改到位。



#### 4、项目现场调查照片









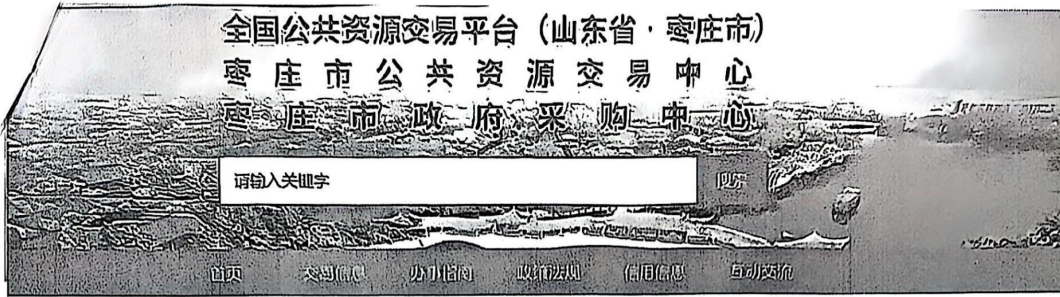
5、其他



# “枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目”汇编资料

上册

招标单位：枣庄市市中区住房和城乡建设局  
代理机构：山东沃骏项目管理有限公司  
编制日期：二〇二四年四月



网站首页 > 交易信息 > 房屋市政工程 > 招标公告



## 枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目-设计招标公告

2024-04-09

### 一、招标条件

项目名称：枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目已经由枣庄市·市中区备案，招标人城乡建设局，工程所需资金来源为财政，项目已具备招标条件，现对该项目的枣庄市市中区项目进行公开招标。本次招标对投标报名人的资格审查，采用资格后审方法选择合适的投标人。

### 二、项目概况与招标范围

- 1、本次招标项目的建设地点：枣庄市市中区
- 2、工程规模：枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目为对市中区40个老旧小区进行改造79户，总建筑面积约62.77万平方米。

#### 3、本公告共划分为1个标段

标段（包）编号	标段（包）名称	招标范围
37040224022700020010 01	枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目-设计	枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目的现场调研、制定改造方案或可研报告、施工图设计、施工及竣工过程中后续设计服务。

### 三、投标人资格要求

- 1、资质等级范围：
- 2、项目负责人资质类别和等级：
- 3、本次招标不接受联合体投标
- 4、其他要求：（1）投标人必须是在中国境内注册的具有独立法人资格并依法取得企业于有效期；（2）投标人须具备工程设计综合资质或工程设计建筑行业（建筑工程）专业乙级或工程设计市政行业（给水工程、排水工程、道路工程）专业乙级及以上（含乙级）资质。用“信用中国”网站中，被列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单的单位，不得参加本项目。项目负责人须具备贰级及以上（含贰级）注册建筑师资格证书。（5）投标人应根据“鲁”《山东省住房和城乡建设厅关于进一步规范房屋建筑和市政工程领域从业人员职业资格应用理配置项目管理班子和现场专业人员，保证各岗位人员具备相应管理、技术能力，确保工程施工安全；（6）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的单位，不得参加投标，单位存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本次投标。

### 四、投标

- 1、投标截止时间：2024年04月09日 09时:30分
- 2、现场投标地点：本项目采用全电子化招标，采用不见面开标的方式，具体详见枣庄市不见面开标大厅-帮助手册。开评标期间投标人须保持随时在线状态，否则引起的一切后果由投标人在投标截止前将电子投标文件上传至枣庄市公共资源交易网系统内，逾期系统将自动关闭文件将被拒绝。



# 枣庄市公共资源交易中心

## 枣庄市政府采购中心

请输入关键字

首页 交易信息 办事指南 政策法规 信用信息 互动交流

网站首页 > 交易信息 > 房屋建筑工程 > 招标公告



### 枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目-监理招标公告

【区域】 2024-03-27 发布、【项目】 房屋建筑工程、【标段】 291】

#### 一、招标条件

项目名称：枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目已经由枣庄市·市中区备案，招标人城乡建设局，工程所需资金来源为财政，项目已具备招标条件，现对该项目的枣庄市市中区项目进行公开招标。本次招标对投标报名人的资格审查，采用资格后审方法选择合适的投标人。

#### 二、项目概况与招标范围

- 1、本次招标项目的建设地点：枣庄市市中区
- 2、工程规模：枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目为对市中区40个老旧小区进行改造79户，总建筑面积约62.77万平方米。
- 3、本公告共划分为1个标段

标段（包）编号	标段（包）名称	招标范围
37040224022700020010 03	枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目-监理	枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目准备阶段、施工阶段、验收阶段、保修阶段等阶段的全过程监理服务。（包括但不限于质保期内保修服务）；以及对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制。

#### 三、投标人资格要求

- 1、资质等级范围；
- 2、项目负责人资质类别和等级；
- 3、本次招标不接受联合体投标
- 4、其他要求：（1）投标人必须是在中国境内注册的具有独立法人资格并依法取得企业于有效期；（2）投标人必须具有具有监理综合资质或房屋建筑工程专业乙级及以上（含乙级）资质；（3）投标人在“信用中国”网站中，被列入失信被执行人名单的单位，不得参加本次投标；（4）投标人拟投入本项目总监理工程师须具备注册证书，注册专业建筑工程或市政公用工程；（5）投标人应根据《鲁建建管函〔2020〕3号》造访厅关于进一步规范房屋建筑和市政工程领域从业人员职业资格应用有关要求的通知》，和现场专业人员，保证各岗位人员具备相应管理、技术能力，确保工作成果质量、工程质量和与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的单位，不得参加投标，单位负责人为同一人或者的不同单位，不得同时参加本次投标。

#### 四、投标

- 1、投标截止时间：2024年04月09日 09时:30分
- 2、现场投标地点：本项目采用全电子化招标，采用不见面开标的方式，具体详见枣庄市开标大厅-帮助手册。开评标期间投标人须保持随时在线状态，否则引起的一切后果由投

# 枣庄市市中区住房和城乡建设局

## 市中区 2024 年老旧小区改造实施方案

为全面贯彻落实国家和省、市关于老旧小区改造工作的决策部署，进一步明确老旧小区改造内容，统一改造标准，规范改造行为，聚力提升老旧小区居住品质和老城活力，增强居民群众的获得感、幸福感和安全感，高效快速推进我区老旧小区改造工作开展。根据相关文件要求，结合城市品质提升三年行动和我区实际，现制定如下实施方案。

### 一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢记初心使命，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，把老旧小区改造提升作为老城更新和内生发展的助推器，积极推动老旧小区的功能完善、空间挖潜和服务提升，打造道路平整、设施配套、干净整洁、安全有序、管理规范、和谐宜居的小区环境，努力实现老旧小区环境提升、功能提升、居民获得感提升，让居民群众获得更多、更直接、更实在的幸福感。

### 二、基本原则

(一)坚持统筹兼顾、突出重点。以居民改造需求为导向，充分尊重居民改造意愿，不搞大拆大建、不做表面文章。高效

（四）加大资源整合。在传统改造方式的基础上，可以结合老旧小区特点和实际，对户数较多、面积较大的老旧小区，可充分挖掘小区内部闲置土地，经规划部门批准，通过小区内部自我平衡完成部分改造内容，比如对部分零星用地和既有用房实施改（扩）建，可通过置换、转让、腾退、收购等多种方式，增加老旧小区配套服务用房；对体量小、住户少的老旧小区，可通过大片区整合和跨片区整合的方式，统筹实施老旧小区改造内容。

（五）加大宣传监督。加大对老旧小区综合改造提升工作的宣传引导，不断强化居民主人翁意识，鼓励和引导居民群众积极参与老旧小区改造，为工作推进营造良好的舆论氛围。让居民全程参与和了解工程施工进度、施工质量，最大限度减少施工给居民生活造成的影响，化解矛盾，把实事办好办实。

（六）建立小区长效管理机制。在实行住宅小区物业管理全覆盖的基础上，逐步达到“一防两保三护”（防疫、保洁、保安、护绿、维护秩序、设施维护）物业管理标准。探索引入第三方运营机构，提供居民养老、家政、助餐、助医、托幼、中医养生等便民服务，采取投资收益等商业模式形成可持续发展，不断释放综合效益，着力破解服务功能弱的问题，打造老旧小区改造提升的新模式。



项目绩效目标表  
(2024年度)

项目名称	2024年老旧小区改造工程			
主管部门	枣庄市市中区住房和城乡建设局	实施单位	枣庄市市中区住房和城乡建设局本级	
项目资金 (万元)	年度预算资金总额	2,027.00		
	其中：财政拨款	2,027.00		
	其他资金	0.00		
年度总体绩效目标	老旧小区改造对于改善居民居住环境，提升生活质量有极大的提升作用，也是民兴业的需要。同时，对稳定市场价格，有一定的调节作用。			
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	成本指标	经济成本指标	老旧小区改造项目资金	≤2027万元
绩效指标	产出指标	数量指标	改造小区数量	≥40个
绩效指标	产出指标	质量指标	工程合格率	100%
绩效指标	产出指标	时效指标	完工时间	2024年底
绩效指标	产出指标	成本指标	老旧小区改造项目资金	≤2027万元
绩效指标	效益指标	社会效益指标	居民住房条件改善	广大人民群众在老旧小区改造中提升获得感、幸福感
绩效指标	效益指标	可持续发展影响指标	可持续发展影响	持续
绩效指标	满意度指标	服务对象满意度指标	改造小区的居民满意度	≥90%

## 枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目

# 竣工验收报告

工程名称：枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目

建设单位：枣庄市市中区住房和城乡建设局

监理单位：枣庄中汇安泰工程项目管理有限公司

施工单位：枣庄汇泉城市建设投资发展有限公司

# 工程竣工申请单

工程名称： 枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目

致： 枣庄中汇安泰工程项目管理有限公司

我方已按合同要求完成了枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目的建设  
工作，竣工资料自检完整，经自检合格，请予以检查和验收。

承包单位(章)： 枣庄汇泉城市建设投资发展有限公司

项目经理(签字)： 丁然

日期： 2024.12.31

项目建设监理单位  
签收人

王圣强

承包单位送交人

丁然

监理单位审核意见：

经预验收，该工程

- 1、符合设计文件要求；
- 2、符合施工合同要求；
- 3、竣工资料符合要求；

综上所述，该工程预验收合格，可以组织竣工验收。

监理单位(章)： 枣庄中汇安泰工程项目管理有限公司

项目总监(签字)： 丁然 日期： 2024.12.31

## 枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目验收报告

单位工程名称	枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目		
监理单位工程	枣庄中汇安泰工程项目管理有限公司		
施工单位名称	枣庄汇泉城市建设投资发展有限公司		
工程报验时间	2024年12月	开工时间	2024年9月
<p>工程概况：</p> <p>该工程主要对枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目，涉及40个小区，总建筑面积62.77万平方米，居民楼房543栋，居民6479户，包含排水（污）管道疏通、化粪池清理、道路维修更新、增设停车位、居民楼墙体粉刷、平屋面防水、落水管更换、路沿石地砖更新、绿化修整、广场铺装、健身器材维修更新等建设任务。</p>			
<p>验收程序：</p> <p>建设单位收到施工单位验收申请报告后，组织有关人员组成验收组，由施工单位汇报工程完成情况和施工情况后，审查工程档案资料，对工程进行实体抽查、验收。</p>			

验收内容：

- 1、工程实体验收：
- 2、工程文件资料：质量保证资料、质量管理资料。

验收小组

成员：

丁然 王世强 李维强 李

- 1、实体验收组
- 2、档案资料验收组

验收标准：

- 1、设计文件及发包方提供的图纸
- 2、相关验收规范
- 3、施工合同要求

建设单位执行基本建设程序情况：

已完成批复的内容：工程质量符合有关法律、法规和工程建设  
强制性指标，特申请办理工程验收手续。

工程验收意见：

经验收：

已完成招标内容该工程主要对枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目全部建设任务。

年 月 日组织有关部门对该工程进行验收。验收组查勘项目现场并审查了工程资料。认为该工程符合建设、设计要求和有关规范，同意通过验收。

意见：1、整理工程档案，并完善工程变更手续及支撑材料，按工程类别进行分类。

2、建议建设单位加强工程日常监管工作；要求施工单位做好工程质保期内设施的维护工作及绿化养护保活，确保工程保修期内无损

坏；要求施工单将结算审计资料报审计单位进行工程结算审计。

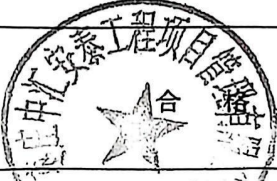


工程验收结论：

工程已完成批复的主要内容并符合施工质量规范规定，通过验收。

# 竣工报告

项目工程名称	枣庄市市中区 2024年老旧小 区改造项目	工程地址	枣庄市市中区
结算审计价：以审计报告为准。			
工程 量 及 简 要 内 容	主要建设内容： 该工程主要对枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目，涉及40个小区，总建筑面积62.77万平方米，居民楼房543栋，居民6479户，包含排水（污）管道疏通、化粪池清理、道路维修更新、增设停车位、居民楼墙体粉刷、平屋面防水、落水管更换、路沿石地砖更新、绿化修整、广场铺装、健身器材维修更新等建设任务。		
致：	枣庄中汇安泰工程项目管理有限公司 工程已于2024年12月31日竣工，请派人员验收复核。 枣庄汇泉城市建设投资发展有限公司（公章） 负责人签名：丁松		
建 设 监 理 单 位 审 核 意 见	该工程竣工预验收合格，可以组织相关单位竣工验收。 枣庄中汇安泰工程项目管理有限公司 项目总监签名：丁松		

# 工程竣工验收证明书

<b>项目工程名称：</b>	枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目	<b>工程类别</b>	老旧小区改造	<b>工程地点：</b>	枣庄市市中区
		<b>工程性质</b>		<b>建设单位：</b>	枣庄市市中区住房和城乡建设局
<b>监理单位：</b>					枣庄中汇安泰工程项目管理有限公司
<b>审计结算价：</b>			以审计报告为准	<b>施工单位：</b>	枣庄汇泉城市建设投资发展有限公司
<b>工程量及简要内容</b>	该工程主要对枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目，涉及40个小区，总建筑面积62.77万平方米，居民楼房543栋，居民6479户，包含排水（污）管道疏通、化粪池清理、道路维修更新、增设停车位、居民楼墙体粉刷、平屋面防水、落水管更换、路沿石地砖更新、绿化修整、广场铺装、健身器材维修更新等建设任务。			<b>开工日期：</b>	2024年4月19日
				<b>竣工日期：</b>	2024年12月31日
				<b>核验日期：</b>	2024年12月31日
<b>施工单位自检意见</b>	合格				
<b>建设、监理单位验收意见</b>					
<b>建设单位</b>		<b>监理单位</b>		<b>施工单位</b>	
					

# 建设工程施工合同

工程名称： 枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目

建设单位： 枣庄市市中区住房和城乡建设局

施工单位： 枣庄汇泉城市建设投资发展有限公司

住房和城乡建设部  
国家工商行政管理总局 制定

## 第一部分 合同协议书

发包人(全称): 枣庄市市中区住房和城乡建设局

承包人(全称): 枣庄汇泉城市建设投资发展有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目工程施工及有关事宜协商一致,共同达成如下协议:

### 一、工程概况

1.工程名称: 枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目。

2.工程地点: 枣庄市市中区。

3.工程立项批准文号:                     。

4.资金来源: 财政资金。

5.工程内容: 对市中区 40 个老旧小区进行改造,共涉及 543 栋楼, 6479 户,总建筑面积约 62.77 万平方米。本项目主要包括枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目的采购、施工、竣工验收、移交、备案和工程缺陷责任期内的缺陷修复、保修服务等相关配套工作,以及对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制,配合业主办理相关报批等工作。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》(附件 1)。

6.工程承包范围:

### 二、合同工期

计划开工日期: 2024 年 4 月 19 日。

计划竣工日期: 2024 年 11 月 10 日。

工期总日历天数: 205 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的,以工期总日历天数为准。

### 三、质量标准

工程质量符合合格标准。

### 四、签约合同价与合同价格形式

1.签约合同价为:

人民币(大写) 壹亿捌仟壹佰柒拾伍万肆仟玖佰贰拾陆元伍角捌分

(¥181754926.58);

其中:

(1)安全文明施工费:

人民币（大写） 捌佰柒拾肆万贰仟壹佰肆拾伍元捌角（¥ 8742145.8元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）           /          （¥          /          元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）           /          （¥          /          元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写） 柒拾捌万贰仟零肆拾捌元玖角肆分（¥ 782048.94元）。

2. 合同价格形式：          固定单价合同          。

## 五、项目经理

承包人项目经理：          丁然          。

## 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）中标通知书（如果有）；
- （2）投标函及其附录（如果有）；
- （3）专用合同条款及其附件；
- （4）通用合同条款；
- （5）技术标准和要求；
- （6）图纸；
- （7）已标价工程量清单或预算书；
- （8）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应

以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

## 七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

3.发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

#### 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

#### 九、签订时间

本合同于 2024 年 4 月 19 日签订。

#### 十、签订地点

本合同在枣庄市市中区住房和城乡建设局签订。

#### 十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

#### 十二、合同生效

本合同自 双方签字或盖章后 生效。

#### 十三、合同份数

本合同一式 陆 份，均具有同等法律效力，发包人执 叁 份，承包人执 叁 份。

发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：(签字)

组织机构代码：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账 号：\_\_\_\_\_

承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：(签字)

组织机构代码：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

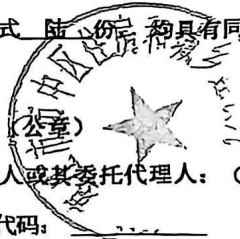
电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账 号：\_\_\_\_\_



Handwritten signature of the contractor's representative.

# 开工报告

建设单位：枣庄市市中区住房和城乡建设局

鲁JJ-007- 001


工程名称	枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目		工程地点	枣庄市市中区			
施工单位	枣庄汇泉城市建设投资发展有限公司		监理单位	枣庄中汇安泰工程项目管理有限公司			
施工内容	本工程涉及40个小区、642栋楼、6454户、建筑面积624724m <sup>2</sup>		中标价格	1817549 26.58元	承包方式		
定额工期	205 天	计划开工日期	2024年04月19日	计划竣工日期	2024年11月10日	合同编号	

说明

施工准备已完成情况：  
1. 施工图设计会审、交底；  
2. 施工组织设计审批；  
3. 施工管理人员配置到位；  
4. 工程材料进场，满足施工进度需要；  
5. 施工机械和周转材料进场，满足工程进度需要；  
6. 文明施工基本就绪。

上述准备工作已就绪，定于 2024年4月19日 正式开工，希望监理（建设）单位于 2024年4月18日 前进行审核，特此报告。

施工单位： 枣庄汇泉城市建设投资发展有限公司

项目负责人：   
（盖注册建造师执业印）



2024年4月18日

审核意见：





2024年4月18日

山东省建设工程质量监督总站监制



2024 年山东省政府专项债券（三十四期）  
枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目  
项目收益与融资平衡专项评价报告

2024 年 8 月



(十) 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

### 三、项目基本情况

#### (一) 项目情况简介

##### 1、项目名称

枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目

##### 2、立项单位

(1) 项目投资及实施单位：枣庄市市中区住房和城乡建设局

(2) 项目实施单位情况

枣庄市市中区住房和城乡建设局为机关单位，统一社会信用代码 11370420042484413，住所：枣庄市市中区振兴中路 23 号。

##### 3、项目规划审批

2023 年 11 月 16 日取得了枣庄市市中区自然资源局出具的《关于枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目的土地审查及规划意见》(枣市中自资(土规)函[2023]45 号)

2023 年 12 月 14 日进行了建设项目建设环境影响登记，项目代码：202337040200000136；

2023 年 12 月 18 日取得枣庄市市中区发展和改革委员会《关于枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(市中发改行审[2023]45 号)；

2023 年 12 月 28 日，取得枣庄市市中区行政审批服务局《建筑工程施工许可证情况的说明》，不涉及新增建设用地，无需办理建筑工程施工许可证。



##### 4、项目规模与主要建设内容

项目主要对市中区 40 个老旧小区进行改造，共涉及 543 栋楼，6479 户，总建筑面积约

(本页无正文)



中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

报告日期: 2024年8月20日

---

2024 年山东省政府专项债券（三十四期）  
枣庄市市中区 2024 年老旧小区改造项目  
法律意见书

---



北京德恒(济南)律师事务所  
DeHeng Law Offices (Jinan)

地址：济南市高新区舜泰北路 567 号银丰科技公园 2 号楼

邮编：250102 电话：(86)531-8166 3606

备案号：202337040200000136。

3. 2023年12月18日，枣庄市市中区发展和改革委员会做出《关于枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（市中发改行审（2023）45号），同意在枣庄市市中区规划范围内实施该项目。

4. 2023年12月28日，枣庄市市中区行政审批服务局出具《关于市中区2024年老旧小区改造项目建筑工程施工许可证情况的说明》，项目无需要办理建筑工程施工许可证。

5. 2024年8月9日，枣庄市市中区发展和改革委员会做出《关于枣庄市市中区2024年老旧小区改造项目变更申请的批复》（市中发改行审（2024）14号），同意变更建设规模及内容。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目主要对市中区40个老旧小区进行改造，共涉及543栋楼，6479户，总建筑面积约62.77万平方米，具体内容包括铺设沥青路面89014.8平方米，外墙刷漆184845平方米，雨水管网25456米，污水管网25456米，化粪池清淤33818立方米，屋顶防水100793平方米，外墙保温85680平方米，自来水改造34484米，暖气改造34484米，电力改造40400米，停车位56000平方米，更换单元门399个，安装监控120套，安装路灯1512盏，非机动车棚14837平方米，充电设施958套。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为2024年1月至2024年12月。

### 三、本期债券发行文件及发行有关机构

#### （一）信息披露文件

山东省财政厅为本次发行编制了《信息披露文件》，《信息披露文件》包含了债券基本情况、发行方式、募集资金投向说明、信用评级情况、地方财政状况、经济状况、地方政府债务状况，并附列了募投项目情况汇总表，已披露了主要发行要素。

(本页无正文，为法律意见书签署页)



李倍倍

2024年8月20日

# 目 录

<b>第一章 概 述 .....</b>	<b>1</b>
第一节 项目概述 .....	1
第二节 项目单位概况 .....	3
第三节 编制依据 .....	5
第四节 主要结论和建议 .....	8
<b>第二章 项目建设背景和必要性 .....</b>	<b>10</b>
第一节 项目建设的背景 .....	10
第二节 规划政策符合性 .....	21
第三节 项目建设的必要性 .....	23
<b>第三章 项目需求分析与产出方案 .....</b>	<b>26</b>
第一节 需求分析 .....	26
第二节 建设内容及规模 .....	28
第三节 项目产出方案 .....	29
<b>第四章 项目选址与要素保障 .....</b>	<b>30</b>
第一节 项目选址或选线 .....	30
第二节 项目建设条件 .....	30
第三节 要素保障分析 .....	34
<b>第五章 项目建设方案 .....</b>	<b>35</b>
第一节 技术方案 .....	35
第二节 设备方案 .....	37
第三节 工程方案 .....	38

第四节	用地用海征收补偿（安置）方案 .....	81
第五节	数字化方案 .....	81
第六节	建设管理方案 .....	81
<b>第六章</b>	<b>项目运营方案 .....</b>	<b>85</b>
第一节	运营模式选择 .....	85
第二节	运营组织方案 .....	87
第三节	安全保障方案 .....	90
第四节	绩效管理方案 .....	91
<b>第七章</b>	<b>项目投融资与财务方案 .....</b>	<b>94</b>
第一节	投资估算 .....	94
第二节	盈利能力分析 .....	97
第三节	融资方案 .....	103
第四节	债务清偿能力分析 .....	103
第五节	财务可持续性分析 .....	103
<b>第八章</b>	<b>项目影响效果分析 .....</b>	<b>104</b>
第一节	经济影响分析 .....	104
第二节	社会影响分析 .....	104
第三节	生态环境影响分析 .....	106
第四节	资源和能源利用效果分析 .....	110
第五节	碳达峰碳中和分析 .....	112
<b>第九章</b>	<b>风险管控方案 .....</b>	<b>113</b>
第一节	风险识别与评价 .....	113

第二节	风险管控方案 .....	114
第三节	风险应急预案 .....	115
<b>第十章</b>	<b>研究结论及建议 .....</b>	<b>119</b>
第一节	主要研究结论 .....	119
第二节	问题与建议 .....	120
<b>第十一章</b>	<b>附表、附图和附件 .....</b>	<b>121</b>

附表:

- 1、建设投资估算表
- 2、资金使用计划与资金筹措表
- 3、建设期利息估算表
- 4、工资及福利估算表
- 5、固定资产折旧估算表
- 6、无形资产与其它资产摊销估算表
- 7、总成本费用估算表
- 8、营业收入、税金及附加和增值税估算表
- 9、项目投资现金流量表
- 10、项目资本金现金流量表
- 11、利润与利润分配表
- 12、财务计划现金流量表
- 13、资产负债表
- 14、借款还本付息计划表

C-2

# 监 理 日 志

加油站宿舍、星辰公寓、水文局宿舍、马庄北村花苑  
预制厂宿舍。

监理单位 查庄中北实业工程项目管理有限公司

工程名称 老旧小区改造项目

工程规模 \_\_\_\_\_

结构类型 \_\_\_\_\_

监理人员 \_\_\_\_\_ 已认证

____年__月__日星期__			累计施工天数____		
天气情况		最高温度 ℃	风向:	施工部位	
		最低温度 ℃	风力:		
施工单位及人数				已完成工程量	
材料、机械、设备情况				协调关系及事项	

监理记录:

马庄北村花苑

6月18日 开工前摸排工作。

23日 清理污水管道 起盖板 外运。

28日 清理两污水管道 割缝 破除砼。

外运、外埠施工。

7月2日 清理垃圾 外运 破除地面。

外埠施工。

7月9日 外埠施工 破除砼地面、清理垃圾 外运。

# 施 工 日 志

施工单位 马庄北村花苑

工程名称 \_\_\_\_\_

工程规模 \_\_\_\_\_

结构类型 \_\_\_\_\_

施工人员 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# 施工日志

鲁JJ-011-

2024年6月18日 星期二		天气 晴 气温 23/34℃ 风力 级 风向	
当日工程施工部位		当日工程施工内容	当日工程形象进度
<p>施工情况记录（部位项目、机械作业、班组工作、施工存在问题等）：</p> <p style="text-align: center;">马庄北村 走站入户做整体开工前摸排工作</p> <p>2024.6.19 三 晴 23/34</p> <p style="text-align: center;">进户摸排地下管网情况，</p>			
<p>技术质量安全工作记录（技术质量安全活动、技术质量安全问题、检查评定验收等）：</p> <p>2024.6.20 四 晴 24/35</p> <p style="text-align: center;">进户摸排地下管网情况，</p> <p>2024.6.21 五 多云 24/34</p>			
<p>今日材料、构配件进场、检(试)验情况记录</p> <p style="text-align: center;">清理起东5街，污水管道盖板杂草垃圾人工清理 污泥，拖拉机外运</p> <p>2024.6.22 六 晴 25/35</p> <p style="text-align: center;">人工清理东5街 污水管道 起盖板 清理 降盖板 拖拉机外运。</p>			
		记录人	

# 施工日志

鲁JJ-011-

2024年6月25日 星期 日		天气 晴 气温 27/37℃ 风力 级 风向	
当日工程 施工部位	当日工程 施工内容	当日工程 形象进度	
<p>施工情况记录（部位项目、机械作业、班组工作、施工存在问题等）：</p> <p>人工清理东5街 污水管道，起清降盖板 拖拉机外运。</p> <p>2024.6.24. 一 晴. 24/35</p> <p>人工清理东5街 污水管道，清理致 起清降污水盖板 拖拉机外运，外埠清理基层碎皮。</p>			
<p>技术质量安全工作记录（技术质量安全活动、技术质量安全问题、检查评定验收等）：</p> <p>2024.6.25 二 晴. 25/35.</p> <p>人工清理东5街 下水道 起盖板 下降盖板，重新砌下水道井</p> <p>人工破除砼 拖拉机外运。外埠清理基层碎皮。</p> <p>外埠清理基层碎皮</p> <p>2024.6.26. 三 晴 24/35</p>			
<p>今日材料、构配件进场、检(试)验情况记录</p> <p>人工清理东5街 南污水下水道，人工清理，拖拉机外运</p> <p>外埠清理基层碎皮、刮腻子、喷涂料。</p> <p>2024.6.27. 四. 晴. 24/35</p> <p>人工清理东5街 东5街 污水下水道 挖除起盖板</p>			
工程负责人		记录人	

破除东5街 下水道上砼 外埠清理碎皮。山东省建设工程质量监督总站监制

外埠清理基层碎皮 刮腻子 喷涂料。



# 营业执照

(副本)

5-1

统一社会信用代码

91370102MA3UHA4PX6

扫描市场主体身  
码了解更多登记、  
备案、许可、监管  
信息、体验更多应  
用服务。



名称 山东舜天信诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 肖东义

出资额 叁佰捌拾万元整

成立日期 2020年12月03日

主要经营场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦708室

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



2025年12月22日

登记机关