

2023 年和林格尔县老旧小区改造三期项目 绩效评价简版报告

中路华辰绩效评字[2026]第 1112 号

一、基本情况

（一）项目内容

根据党中央、国务院部署，内蒙古自治区制定了《内蒙古自治区全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》。明确优先改造建设时间较早、小区失修失管严重、居民要求改造意愿强烈且积极参与配合的城镇老旧小区。2020 年至“十四五”前三年，重点改造 2000 年前建成的城镇老旧小区；“十四五”后两年，重点改造 2005 年前建成的城镇老旧小区。到“十四五”末，基本完成 2005 年前建成的老旧小区改造。

为进一步加快推进城镇老旧小区改造，提升居民居住环境和生活质量，和林格尔县结合本县实际，制定了《和林格尔县推进城镇老旧小区改造工作实施方案》。方案中提出坚持以人民为中心，安居惠民；坚持基础类应改尽改、完善类能改多改、提升类积极推进；因地制宜，分类实施；改管并重，注重长效四大工作原则。为顺利推进老旧小区改造工作，和林格尔县成立了老旧小区改造工作领导小组，明确部门职责，细化工作措施，密切协调配合，形成工作合力，构建齐抓共管的全县老旧小区改造工作格局。

2023 年和林格尔县老旧小区改造三期项目共涉及 16 个老旧小区、17 栋楼、631 户、建筑面积 72200 平方米。改造

工作分两个项目实施，一是和林格尔县城关镇老旧小区配套基础设施改造三期工程，二是和林格尔县城关镇老旧小区既有建筑节能改造三期工程。其中，配套基础设施改造三期工程改造内容包括：院内道路、硬化、围墙、大门、弱电桥架，给排水、供热管网改造，以及强电入地、智能安防系统等。既有建筑节能改造三期工程改造内容包括：屋面防水、外墙保温、更换窗户、楼道单元门。

（二）绩效目标

通过实施 2023 年和林格尔县城关镇老旧小区改造三期建设项目，对 16 个小区中的 17 栋楼体进行节能改造和配套基础设施改造，优化老旧小区人居环境，提升居民的生活质量。

（三）资金投入和支出情况

截至评价日累计收到各级专项资金共计 1,553.00 万元，实际支出 1,553.00 万元，结余为 0。

二、评价结论

（一）评价结果

该项目绩效评价综合评分 88.05 分，评级“良”。

（二）总体结论

2023 年和林格尔县城关镇老旧小区改造三期建设项目各维度得分率分别为：决策类 93.33%、过程类 72.48%、产出类 95.30%、效益类 87.50%。总体上看，决策与产出维度表现较优，产出方面多数改造任务完成度较高，但过程管理及效益实现存在提升空间。

三、主要问题及相关建议

（一）主要问题

1. 立项环节风险评估缺失，程序规范性存在瑕疵；
2. 制度体系存在缺口，具体表现为缺失老旧小区改造质量安全事中事后质量保障制度；
3. 在制度执行方面，有偏离，具体表现为不符合项目管理中“先批复、后签约”的法定程序以及控制价超标问题。
4. 小区长效管理存在短板。

（二）相关建议

1. 筑牢立项根基，强化风险评估意识

鉴于立项环节风险评估的重要性，建议在今后的老旧小区改造项目立项阶段，将风险评估纳入必经程序。组建涵盖政策专家、市场分析师、技术顾问等多领域专业人员的风险评估团队，对项目进行全面、深入的风险评估。从政策环境、市场需求、技术可行性等多个维度进行剖析，制定详细的风险清单和应对预案。

2. 完善制度，构建质量保障网络

为了填补制度体系的缺口，建议尽快制定完善的城镇老

旧小区改造质量安全事中事后质量保障制度。明确质量监督的主体、职责和工作流程，建立起从施工过程监管到竣工验收评估的全流程质量保障体系。

3. 严守制度红线，规范项目执行流程

在合同管理方面，加强对项目合同签订审核和监管，严格按照法定程序进行操作，确保合同签订的合法性和合规性。在招标环节，加强对招标控制价的审核，确保其不高于经批准的概算或预算。建立健全项目资金管理制度，加强对项目资金的全程跟踪和监控，防止超概算现象的发生。同时，加强对项目参与人员的制度培训，提高其制度执行意识和能力，确保项目执行的每一个环节都符合相关规定。

4. 构建住宅“养老金”体系，探索存量住房更新改造可持续发展模式

尽快出台《老旧小区筹集维修资金指导办法》，明确筹集方式、缴存标准、监管主体、审批使用等事项。

5. 探索居民自治管理模式，激发小区治理活力

(1) 建立健全管护制度：组织居民代表、社区工作人员以及相关专业人士共同参与，制定适合单体楼小区的管护制度。明确居民自治管理模式下各方的职责和分工，包括卫生清洁、设施维护、安全管理等方面的具体内容和标准。

(2) 加强居民培训与教育：开展社区培训活动，提高居民的管理意识和参与能力。向居民普及小区管理的重要性和相关知识，让他们了解自己在自治管理中的权利和义务。鼓励居民积极参与小区管理工作，培养居民的责任感和归属

感，形成良好的社区管理氛围。

(3) 建立监督与激励机制：成立由居民代表组成的监督小组，对小区的管理工作进行定期监督和检查。对遵守制度、积极参与管理的居民或团队给予一定的奖励和表彰；对违反制度、不履行职责的行为进行批评和纠正。通过监督与激励相结合的方式，确保管护制度的有效执行。

(4) 争取外部支持与资源：社区和居民可以与周边的企业、社会组织等建立合作关系，争取他们的资源支持和帮助，共同改善小区的管理和环境。

中路华辰（内蒙古）会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 7 月 24 日