

禄丰市住房和城乡建设局文件

禄住建报〔2022〕5号

关于《禄丰市 2019—2021 年城镇老旧小区改造项目专项审计调查报告》的整改报告

市审计局：

经我局开会讨论、研究，对《禄丰市 2019—2021 年城镇老旧小区改造项目专项审计调查报告》中的“三、审计调查发现的主要问题”整改情况报告如下：

一、《规划》改造目标任务方面存在的问题

未按规定时间完成改造任务

整改情况：问题已整改，截止 2022 年 8 月 10 日，2021 年度的旧改项目已基本完工，准备初验和竣工验收。

二、项目基本建设程序方面存在的问题

未严格实行“两次表决”程序，征求意见方式不规范。

整改情况：问题已整改，老旧小区基本为房改房，居住群体较为复杂，包含原产权户、购买二手房居民、房屋租赁户等，原产权单位未能有效管理，征求住户意见不统一的情况。在今后的项目建设中严格按实施意见的要求组织项目建设。

未建立住宅专项维修资金制度

整改情况：问题已整改，已向市人民政府汇报，正在制定，后将出台城镇老旧小区住宅专项维修资金管理办法，确保小区改造后维护更新进入良性轨道，共同维护改造成果。

中介服务事项未进中介超市公开选取

整改情况：问题已整改，因老旧小区改造项目首次实施，为了保证项目实施效果，经请示禄丰县人民政府同意，通过合同谈判的方式选取了具有老旧小区改造项目设计、管理经验的中介服务单位。实施过程中，禄丰市老旧小区改造项目取得了较好的成绩。在今后的项目建设中，严格按照投资审批中介超市建设运行和管理要求规范实施项目。

未批先建工程项目

整改情况：问题已整改，工人新村地块，涉及 29 栋建筑单体、1004 户居民，改造建筑面积 8.61 万平方米，连片打造的基础条件较好，改造效果更好体现，为了后续改造项目的争取，将工人新村地块提前改造。在今后的项目建设中，严格按照实施意见要求规范实施项目。

三、项目建设管理方面存在的问题

工程超工期

整改情况：问题已整改，老旧小区居住群体较为复杂，包含原产权户、购买二手房居民、房屋租赁户等，在改造过程中，由于住户的年龄、职业、生活习惯存在差异，在公共设施配套建设方面意见分歧较大，致使反复出现因住户意见不统一阻挠正常施工的情况。在后续的工程决算中，严格按照合同约定条款执行。

四、工程质量管理及竣工验收方面存在的问题

工程未履行竣工验收备案手续

整改情况：问题正在整改，因办理竣工验收备案手续需协调的相关单位较多，正在协调中。后续完成竣工验收的工程将严格按照建设工程质量管理相关要求及时办理相关手续。

五、工程结算及竣工财务决算编制方面存在的问题

未及时编制工程财务决算

整改情况：问题正在整改，将严格按照规定及时编制工程竣工财务决算。

工程签证不规范

整改情况：问题已整改，详见附件 2。

未严格执行合同约定条款

整改情况：问题已整改，旧改项目的审图包括新建公房提供给第三方审图机构的审查和施工图定稿前各参建方的审查两方面。对于新建公房，设计单位委托了第三方审图机构审查，并出具了《已建工程施工图设计文件复核报告》，审图费用由设计单位负责。无需审图的部分，又包括方案审核和施工图审核两方面，由于旧改项目的参与人员较多，意见也多，方案和施工图的审核

往往要经多次修改才能定稿，期间所产生的费用也较大。在今后的项目建设中严格按合同约定的内容执行。

附件：1.审计发现问题整改落实情况汇总表
2.工程结算签证

禄丰市住房和城乡建设局

2022年10月14日



工程结算签证



建设单位	禄丰县住房和城乡建设局	工程名称	禄丰教育小区改造工程 (清单内增减)			
序号	施工项目及内容描述	单位	实做量	清单量	增、减工程量	预算编号
41	减少预制沟盖板钢筋					
42	减少预制盖板钢筋	t	0	0.039	-0.039	57
43	散水沟内挖淤泥、流沙	m³	0	0.41	-0.41	58
43.1	1 栋原有排水沟内淤泥及粪便清掏: $55 \times 0.54 \times (0.6 + 0.58 + 0.53 + 0.53 + 0.51) = 81.68 \text{m}^3$		860.27	50.22	810.05	59
43.2	2 栋原有排水沟内淤泥及粪便清掏: $55 \times 0.54 \times (0.6 + 0.57 + 0.55 + 0.52 + 0.48) = 80.78 \text{m}^3$					
43.3	3 栋原有排水沟内淤泥及粪便清掏: $52 \times 0.54 \times (0.6 + 0.58 + 0.55 + 0.51 + 0.47) = 76.1 \text{m}^3$					
43.4	4 栋原有排水沟内淤泥及粪便清掏: $52 \times 0.54 \times (0.58 + 0.56 + 0.53 + 0.51 + 0.47) = 74.41 \text{m}^3$					
43.5	4 栋一小区排水沟内淤泥及粪便清掏: $65 \times 0.52 \times 0.6 = 20.28 \text{m}^3$					
43.6	1 栋原化粪池内清掏: $6 \times 2.1 \times (2 + 2 + 1.97 + 1.95 + 1.9) = 123.73 \text{m}^3$					
43.7	2 栋原化粪池内清掏: $6 \times 2.1 \times (2 + 1.97 + 1.95 + 1.92 + 1.9) = 122.72 \text{m}^3$					
43.8	3 栋原化粪池内清掏: $6 \times 2.1 \times (1.98 + 1.96 + 1.93 + 1.9 + 1.87) = 121.46 \text{m}^3$					
43.9	4 栋原化粪池内清掏: $6 \times 2.1 \times (2 + 1.96 + 1.94 + 1.91 + 1.88) = 122.09 \text{m}^3$					
43.10	大门口排水沟内: $89 \times 0.52 \times 0.8 = 37.02 \text{m}^3$					
44	混凝土雨水口	个	19	7	12	63
45	屋面 110PVC 排水管安装: 15.5*6 根*4 栋	m	372	216	156	61
九	健身器材、公共座椅、成品树池座椅					
46	减少健身器材	套	0	1	-1	64
47	减少公共座椅	套	0	6	-6	65
48	减少成品树池座椅	套	0	9	-9	66
十	楼梯间内墙面及楼梯底板涂料					
49	墙面喷刷涂料	m²	1892.16	1696	196.16	68
49.1	墙面涂料: $(6.1 \times 2 + 2.2) \times 2.9 \times 4 + (6.1 \times 2 + 2.2) \times 4.4 + 2.2 \times 1.2 \times 5 - 0.9 \times 2.1 \times 12 + 0.5 \times 2.6 \times 12 = 236.52 \text{m}^2 \times 2 \text{ 单元} \times 4 \text{ 栋} = 1892.16 \text{m}^2$					
50	原涂料面层铲除(同新喷刷面积)	m²	1892.16	1696	196.16	69
51	天棚面喷刷涂料	m²	700.8	848	-147.2	70
51.1	天棚面涂料: $6.1 \times 2 \times 6 + 2 \times 0.4 \times 18 = 87.6 \text{m}^2 \times 2 \text{ 单元} \times 4 \text{ 栋} = 700.8 \text{m}^2$					
52	铲除原天棚面双飞粉(同喷刷面积)	m²	700.8	848	-147.2	71
建设单位		监理单位	造价单位	施工单位		
2020年3月27日		2020年3月26日	2020年3月26日	2020年3月26日		



工程结算签证

工程签证 (04) 号

建设单位	禄丰县住房和城乡建设局	工程名称	禄丰县老旧小区改造项目——城南小学宿舍改造工程 (清单内增减)			
序号	施工项目及内容描述	单位	实做量	清单量	增、减工程量	预算编号
35	天棚面喷刷涂料	m ²	292.12	424	-131.9	45

35.1、楼梯间天棚面涂料: $4.5 \times 2.1 \times 6 + 2.1 \times 0.4 \times 18 = 71.82 \text{m}^2 \times 4 \text{单元} = 287.28 \text{m}^2$
 35.2、门卫室天棚面涂料: $2.2 \times 2.2 = 4.84 \text{m}^2$

36	天棚面原涂料层铲除 (面积同天棚喷刷涂料)	m ²	292.12	424	-131.9	46
八	安装部分 (清单内增减项目)					
37	配电箱	台	1	2	-1	1
38	扣除一般路灯 (LED 投光灯)	套	0	5	-5	2
39	门卫室 PVC 穿线管	m	2.5	100	-97.5	3
40	DN20PVC: 3*4mm ² 电缆穿线管:29+20+4+24	m	77	150	-73	4
41	扣除 DN32 碳素波纹管	m	0	27.5	-27.5	5
42	扣除 2.5mm ² 铜芯线	m	0	150	-150	6
43	扣除 4mm ² 铜芯线	m	0	550	-550	7
44	扣除照明开关	个	0	1	-1	8
45	扣除双管荧光灯	套	0	1	-1	9
46	扣除单车棚计量插座	套	0	2	-2	10
47	扣除门卫室五孔插座	个	0	4	-4	11
48	扣除接线盒	个	0	12	-12	12
49	扣除门禁系统	套	0	4	-4	13
50	扣除一户一表改造	户	0	48	-48	14
51	扣除一户燃气改造	户	0	48	-48	15
52	扣除门禁系统	套	0	5	-5	16
53	扣除监控系统	套	0	1	-1	18





工程结算签证

工程签证 (09) 号

建设单位	禄丰县住房和城乡建设局	工程名称	禄丰一中、六中教职工住宿小区改造工程 (清单外增加)			
序号	施工项目及内容描述	单位	实做量	清单量	增加工程量	预算编号
29	原沟底混凝土垫层拆除: $288.4 \times 0.8 \times 0.1$	m^3	23.07	0	23.07	
30	拆除建筑垃圾外运 (人工挑运 20m、挖掘机挖渣石自卸汽车运距 12KM、余方弃置费 10 元): $23.07 + 106.87 + 23.26 + 52.03$	m^3	205.23	0	205.23	
31	原地面土方开挖、外运 12KM (含土方弃置费) 取土厚度 150mm; 面积同透水混凝土面积: 1333.4×0.15	m^3	200.01	0	200.01	
32	地面碎石垫层 150mm 厚、碾压、场地 30mm 厚砂垫层 (面积同透水混凝土面积)	m^2	1333.4	0	1333.4	
33	C25 现浇透水混凝土地面 (130mm 厚普通透水砼; 70mm 厚彩色透水砼; 罩面漆)	m^2	1333.4	0	1333.4	
33.1、大门口至二栋背面: $38.4 \times 3.3 + 7 \times 2 = 140.72m^2$ 33.2、1 栋正面: $37 \times 3.2 + (3.3 \times 1.5 \times 2 + 6.2 \times 1.5) \times 3 = 176m^2$ 33.3、单元门口: $1.2 \times 2 \times 6 = 14.4m^2$ 33.4、1 栋东侧: $3.3 \times 1.7 + 1.2 \times 3.3 + 1.65 \times 13 + 2.2 \times 0.85 = 32.89m^2$ 33.5、2 栋中间: $36 \times 7.7 + (2.4 \times 1.5 \times 2 + 3.3 \times 2) \times 3 = 318.6m^2$ 33.6、2 栋西侧: $12.5 \times 1.2 + 1.2 \times 3.3 = 18.96m^2$ 33.7、3 栋西侧: $2.8 \times 0.9 + 4.8 \times 0.5 = 4.92m^2$ 33.8、3 栋后: $3.7 \times 2.34 \times 0.5 + (4.2 + 2.7) \times 5.5 \times 0.5 + (3.6 + 5.8) \times 7.9 \times 0.5 + 6.4 \times 2 = 73.23m^2$ 33.9、2、3 栋中间: $35.4 \times 6 = 212.4m^2$ 33.10、3 栋侧面: $26.3 \times 7.7 + 9.6 \times 8.8 + 4.6 \times 0.5 = 289.29m^2$ 33.11、单车棚位置: $3.5 \times 6 + 3.85 \times 5.4 + 3 \times 3.4 = 51.99m^2$ 1——11 项合计: $1333.4m^2$						
34	预制混凝土成品树池: $900 \times 900 \times 700$	个	12	0	12	
35	预制混凝土成品树池: $700 \times 700 \times 500$	个	12	0	12	
36	沟盖板顶面及勒脚喷刷地坪漆:	m^2	256.7	0	256.7	
36.1、散水暗沟顶面: $288.4 \times 0.5 = 144.2m^2$ 36.2、外墙勒脚面: $(37 \times 2 + 1.5 \times 8 + 10.6 \times 2 + 1.2 + 2.5 \times 4 + 3.3 \times 2) \times 3 \times 0.3 = 112.5m^2$						
建设单位		监理单位		造价单位		施工单位