

# 审计视角下城镇老旧小区改造工程项目现状及应对策略

朱迅

阜阳市固定资产投资审计中心，安徽省阜阳市，236000；

**摘要：**城镇老旧小区改造是推进新型城镇化，打造人民群众高品质生活空间的重要民生工程。有序推进老旧住宅小区综合整治，既是做好城市修补、完善城市管理服务的重要内容，也是满足人民群众日益增长物质文化需要的重要抓手。文章从审计视角入手，阐述城镇老旧小区改造工程项目审计重点内容，对城镇老旧小区改造工程项目现状展开分析，并提出应对策略。

**关键词：**老旧小区改造；项目审计；现状；对策

**DOI：**10.69979/3029-2700.25.10.083

## 引言

老旧小区改造在城市发展进程中占据着关键地位，是优化城市空间治理格局的有效途径，积极推动老旧小区改造，是城市迈向更新与现代化的必由之路。城镇老旧小区改造与众多家庭的利益紧密相连，是重大民生工程与发展工程。不过，当下各地老旧小区改造尚处于摸索阶段，涉及多方利益主体，矛盾冲突时有发生，尚未构建起成熟、统一且高效的运作模式。政府审计作为国家治理的重要手段，在构建和谐社会中肩负重任、作用突出。所以，强化对老旧小区改造项目的审计监督迫在眉睫，需聚焦改造关键环节，剖析共性问题与薄弱之处，提出切实可行的审计建议，助力改造项目稳步推进，实现改造目标，提升政府治理水平。

## 1 城镇老旧小区改造工程项目审计重点

### 1.1 资金使用情况监管

资金使用情况监管是小区改造项目审计的重中之重。其一，需全面调查资金预算安排详情与拨付动态。审计人员要细致核查资金来源，保证其来源清晰、合法且透明。严格审查市、区财政部门是否依据相关政策文件制定科学合理的资金预算，同时跟踪资金拨付流程，确保资金能按时、足额抵达项目账户。此外，要深入审查资金使用管理范畴，仔细甄别项目是否存在虚列支出的问题，排查资金有无被套取、挪用或侵占的风险，确认资金切实用于城镇老旧小区改造相关事宜，防止被政府部门以改造之名挪用于楼堂馆所的更新乃至豪华装修<sup>[1]</sup>。同时，留意是否存在重复建设现象，避免财政资金的无端浪费。其二，要着重调查奖补资金与长效管理费资金的使用状况。重点聚焦相关部门是否建立健全考核奖补制度文件，以及是否严格按照文件规定的标准进

行资金奖补。通过这一审查过程，能够精准验证资金发放过程中是否存在“跑、冒、滴、漏”等违规操作行为，保障每一笔资金都能合理、合规、高效地使用，为城镇老旧小区改造项目的顺利推进提供坚实的资金保障。

### 1.2 工程建设管理情况

在项目招投标过程中，改造项目存在招标文件部分条款设置不合理，排斥潜在投标人的问题；以及改造项目招标控制价编制不规范，存在违规高套定额、提高材料价格、多计工程量等导致控制价虚高的问题。改造项目在实施过程中通常有严格工期限制，且存在普遍的多分分包现象，层层分包使得实际用于项目改造的资金大幅缩水。部分大单位为获取预期利润，不惜以次充好，甚至为降低成本违规隐蔽工程、减少工序，严重损害工程质量。如某省审计厅专项审计调查发现，某小区主体道路修整未按原始文件要求的 8 厘米深度施工，实际仅 3 厘米且未做垫层；绿化树木采购中，要求树粗 30 公分、单价 9800 元，实际树粗仅 17 公分、单价 870 元，各项指标均不达标；粉刷破旧墙面时，施工队为赶进度、省资金，未按要求铲两次、批两次腻子、粉刷三次墙体，偷工减料情况严重。特别是隐蔽工程，更要加大审计力度，从项目质量与管理情况出发做好质量管理。此外，审计还需掌握项目竣工决算情况，通过调查项目概算等措施，评估决算超概算风险。

### 1.3 审计整改完成情况

在完成项目审计并指出问题后，审计部门要迅速建立详细的整改问题台账，将每一个问题都清晰记录，明确问题性质、涉及单位、整改要求和整改期限等信息，为后续跟进工作提供精准指引。定期与被审计单位沟通交流，通过召开整改推进会、发送整改提醒函等方式，

及时掌握整改工作进展,督促其按计划推进整改。对于整改过程中遇到的困难和问题,审计部门要积极协调相关部门,提供必要的业务指导和政策支持,助力被审计单位顺利完成整改。同时,要严格对照整改要求,对整改结果进行逐一核实和评估,采用实地查看、查阅资料、数据分析等多种方式,确保整改措施落实到位、问题得到实质性解决。对于整改不力、敷衍塞责的单位,要严肃问责,采取通报批评、约谈负责人等措施,形成有效的监督威慑。通过持续跟进审计整改情况,形成审计监督的闭环管理,推动城镇老旧小区改造项目不断完善,提高项目质量和资金使用效益,切实维护居民利益和公共利益。

## 2 城镇老旧小区改造工程项目现状分析

### 2.1 缺少总体规划,未突出城市发展特色

在城市建设的进程中,无论是城镇老旧小区改造工程,还是新城建设与房地产开发项目,都应遵循统一规划、合理布局、综合开发利用的基本准则。我国地域辽阔,不同城市因地理位置、历史文化背景的差异,各自具备独特的风格与魅力。然而,近年来在城镇老旧小区改造过程中,受工程进度、资金筹集以及改造方式等多方面因素制约,部分已完工的改造项目与新建城市开发项目在风格上缺乏协调性与统一性,这反映出总体规划的缺失。尤其是一些历史底蕴深厚、承载着地方特色的传统建筑,在改造后未能很好地融入城市整体风貌,导致城市发展特色不够鲜明,传统建筑所蕴含的文化内涵也在一定程度上遭到破坏和流失,不利于城市特色文化的传承与发展<sup>[2]</sup>。

### 2.2 改造资金来源单一,缺乏社会资本参与

国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》明确提出构建政府主导、居民参与、金融助力、社会资本共同分担改造资金的机制。但现实中,城镇老旧小区改造项目具有投入高、收益低甚至无收益的特性,这使得财政资金投入依旧是改造资金的主要支柱。地方政府面临巨大的财政资金压力,尽管出台了诸多税费减免等支持政策,可居民出资意愿不高、金融机构参与度低、社会资本更是鲜少涉足。资金筹集的短板直接引发了一系列问题,施工资金短缺、款项支付延迟等情况屡见不鲜,部分项目完工超过一年仍未能完成结算,影响了小区改造工作的整体规划与推进节奏。

### 2.3 工程建设程序不规范,缺乏长效管理机制

受多种历史因素影响,城镇老旧小区工程建设程序

普遍存在不规范现象。在多个老旧小区改造项目的实际审查中,发现从工程前期到竣工验收,多个环节都存在漏洞。在工程启动阶段,部分项目缺少必要的立项手续,可行性研究报告也未编制或内容不完整,导致项目缺乏科学合理的规划依据。建设报建过程中,存在手续办理不齐全、审批流程缺失等问题。工程建设管理环节,施工图审查不严格,存档不及时,工程变更频繁且资料缺失,部分工程设计不合理,难以满足实际需求。而且由于人员变动,工程变更原因难以追溯。更为关键的是,改造完成后缺乏长效管理机制,物业管理等后续监管不到位。这些不规范和缺失情况,使得城镇老旧小区改造项目缺乏坚实的技术资料支撑,给后续改造工作的推进和项目质量的保障带来了诸多困难。

### 2.4 审计成果运用不足,审计整改落实不到位

在城镇老旧小区改造工程项目中,审计成果未能充分发挥其应有的作用,审计整改落实情况也不尽如人意。审计部门虽能发现项目在建设管理、资金使用等方面存在的问题,但部分被审计单位对审计意见重视不够,未将整改工作提上重要日程。整改过程中,存在敷衍了事、拖延推诿的现象,没有针对问题制定切实可行的整改措施,导致同类问题反复出现,影响了老旧小区改造工作的整体推进和效益发挥。

## 3 审计视角下城镇老旧小区改造工程项目问题应对策略

### 3.1 强化规划引领,彰显城市特色风貌

政府应发挥主导作用,组织专业团队深入调研城市的历史文化、地理环境、建筑风格等要素,结合城市总体规划,制定科学合理、具有前瞻性的老旧小区改造总体规划。规划过程中,要注重保护和传承城市的历史文化遗产,对于具有历史文化价值的建筑和街区,采取修缮、维护等措施,保留其原始风貌和特色。同时,充分挖掘城市的自然景观和人文特色,将其融入小区改造设计中,打造具有地域特色的景观小品、公共空间等。此外,规划要充分考虑居民的实际需求和生活习惯,合理布局小区的功能分区,如休闲娱乐区、健身活动区等,提升居民的生活品质。在实施过程中,要严格遵循规划要求,加强规划的刚性约束,杜绝随意变更规划的现象,通过强化规划引领,使老旧小区改造与城市整体发展相协调,彰显城市的独特魅力和文化底蕴<sup>[3]</sup>。

### 3.2 拓宽融资渠道,吸引社会资本投入

政府应发挥引导作用,制定完善的政策体系,为社

会资本参与创造有利条件。一方面,可设立专项引导基金,通过政府少量出资,吸引金融机构、企业等社会资本跟投,放大资金效应,为改造项目提供稳定的资金来源。同时,给予参与改造的社会资本一定的财政补贴、税收优惠等政策支持,降低其投资成本和风险,提高其参与积极性。另一方面,积极探索多元化的融资模式。例如,采用PPP(政府和社会资本合作)模式,政府与社会资本建立长期合作关系,共同负责项目的投资、建设和运营。社会资本具有较强的资金实力,能够促进项目建设、运营工作的顺利开展,政府可通过有效监管和工作绩效评价保证项目建设品质与社会公共权益。同时可面向社会公开推广,推出面向旧城区改造的项目债券,通过债券市场进行融资,拓宽融资渠道。鼓励金融机构创新推出更多与旧城区改造项目有关的金融服务产品,为城市更新项目提供多样化的信贷支持,如为老城区改造量身定做长期低成本贷款等等。增加社会资本参与城市旧区改造的投资意愿,政府应加强对项目的宣传披露,使社会资本对项目信息有更清晰地了解,对项目未来前景和效益形成正确预期。同时建立健全风险共担机制,明确政府和社会资本间风险分担关系,以便出现问题快速反馈、维护社会资本方的合法权益,从而吸引更多社会资本参与到城镇老旧小区改造中来。

### 3.3 规范建设程序,健全长效管理机制

从审计视角来看,城镇老旧小区改造工程与一般建设项目在流程把控上有着特殊要求,需进一步规范建设程序,并构建完善的长效管理机制。在建设程序方面,要针对老旧小区特点,对施工图设计、招投标、工程管理以及质量验收等环节严格把关。施工图设计需充分考虑小区实际情况,加大审查强度,确保设计科学合理。招投标过程要公开透明,杜绝违规操作,选择有实力、信誉好的施工和监理单位。工程管理上,对工程材料、施工方案、组织设计等进行细致核实,保障工程质量。尤其对道路、绿化、管网、消防等基础设施,以及加装电梯、商文体等完善提升类项目,实施精细化管理,推动小区从内到外实现品质升级。改造完成后,长效管理机制的健全至关重要。要构建以基层社区党组织为核心,业主委员会、物业服务企业等共同参与的联席共管模式,充分调动居民参与小区管理的积极性,共同守护改造成果。同时,完善住宅专项维修资金的筹集、使用和续筹机制,做到资金运作合理合法、公开透明<sup>[4]</sup>。

### 3.4 加强审计结果运用,确保整改落实到位

审计部门完成审计工作后,应及时、全面地向相关部门和单位反馈审计结果,明确指出项目在建设管理、资金使用、工程质量等方面存在的问题,并深入剖析问题产生的原因。同时,针对不同问题提出具有针对性、可操作性的审计建议,为整改工作提供清晰的指引。为推动整改工作有效开展,要建立健全整改跟踪机制<sup>[5]</sup>。明确整改责任主体,将整改任务细化分解到具体部门和个人,规定明确的整改期限。审计部门要定期对整改情况进行跟踪检查,通过实地查看、查阅资料、数据分析等方式,全面掌握整改工作进展。对于整改过程中遇到的困难和问题,及时组织相关部门进行会商,共同研究解决方案,确保整改工作顺利推进。此外,强化整改问责力度。对整改不力、敷衍塞责的单位和个人,要严肃追究责任,采取通报批评、约谈负责人、绩效扣分等措施,形成有效的监督威慑。同时,将整改情况与后续项目安排、资金拨付等挂钩,激励相关单位积极落实整改。还要注重审计结果公开,通过政府网站、公告栏等渠道,向社会公开审计结果和整改情况,接受群众监督,增强审计工作的透明度和公信力,促使相关部门和单位更加重视整改工作,确保审计结果得到充分利用,推动城镇老旧小区改造工程项目规范、有序、高效实施。

## 5 结语

在新时代发展背景下,城镇老旧小区改造项目审计工作面临诸多挑战,难度不容小觑。为确保审计工作的高质量与高效率,必须精准把握审计的重点与难点,并据此运用科学有效的审计方法。如此,才能充分释放项目审计的效能,为老旧小区改造项目的稳步推进筑牢根基,有力化解资金管理漏洞与项目建设质量风险,推动改造项目达成预期目标。

### 参考文献

- [1]陈莉,陈雯.城镇老旧小区改造项目审计重点和方法[J].中国审计,2022(5):2.
- [2]杨绎.老旧小区改造项目审计思考[J].审计与理财,2024(6):12-13.
- [3]工商管理;审计.城市可持续发展背景下老旧小区改造政策跟踪审计研究——以A区为例[D].2023.
- [4]李艳.以价值为导向的老旧小区改造绩效审计研究[D].吉林建筑大学,2023.
- [5]朱露妍.我国城市老旧小区改造项目审计研究——以A市老旧小区改造项目为例[D].南京审计大学,2022.