

审计赋能老旧小区改造：监督履职、绩效评价与居民幸福感提升研究

杨吉鸣

泰州市审计局 江苏 泰州 225300

摘 要：老旧小区改造关乎民生与城市发展品质，审计在其中肩负监督履职、评价绩效、保障民生重任。本文结合泰州市老旧小区改造审计实践，阐述改造内涵、分类及审计介入必要性，分析改造现状与审计成效、问题。从监督履职、绩效评价、提升居民幸福感三维度剖析审计赋能逻辑，提出强化监督、完善绩效评价、健全居民参与、推动成果转化等路径，为老旧小区改造提质增效、实现“建管并重”提供理论与实践参考。

关键词：老旧小区改造；审计监督；绩效评价；居民幸福感；长效管护机制

引言：城镇化转向“存量提质”，老旧小区改造成为提升城市品质、改善人居环境的关键。其涉及多环节，参建主体多、廉政风险高、工程质量关乎居民利益。审计作为国家治理重要部分，对推动政策落实、规范资金使用、保障工程质量责任重大。泰州市审计局对35个老旧小区延伸审计，积累经验。本文基于泰州实践，探讨审计从三维度赋能老旧小区改造。

1 老旧小区改造项目的基本特征与审计需求

1.1 老旧小区改造的内涵与分类

老旧小区主要指2000年底前建成、配套设施落后、人居环境较差的小区，普遍存在房龄长、破损严重、安全隐患突出等问题，居民改造意愿强烈。改造分为三类：基础类改造聚焦居民基本需求，包括拆除违建、安全卫生、消防、道路、照明、水电燃气等，完善基础设施；完善类改造侧重健全配套设施，包括加装电梯、规划停车位、增添无障碍设施等，满足居民更高层次需求；提升类改造以提高“共建共享”服务水平为目标，包括改善社区养老、家政服务、救济援助等，推动小区品质全面提升。

1.2 审计介入的必要性与功能定位

老旧小区改造涉及资金量大、参与主体多、环节复杂，从规划设计到后续管护各环节均存在风险，审计介入十分必要。泰州审计实践发现，部分项目存在规划不合理、违规纳入改造计划、质量不达标、资金

使用不规范等问题，亟需审计发挥监督作用。审计功能定位体现在三方面：一是监督管控，紧盯规划、质量、资金、管护等关键环节，揭示违规问题；二是绩效评价，对投入产出、工程质量、居民满意度等进行综合评价；三是民生保障，聚焦群众急难愁盼，推动解决突出问题，确保改造成果惠及居民，提升幸福感与获得感^[1]。

2 老旧小区改造现状与审计赋能现状——基于泰州市审计实践

2.1 老旧小区改造项目基本特征与现状

结合泰州市审计实践，当地老旧小区改造项目呈现鲜明特征：一是改造范围聚焦2000年底前建成的小区，这类小区房龄长、失管失修严重，公共配套设施不完善，居民改造意愿强烈；二是改造内容以基础类为主，完善类、提升类改造同步推进，重点解决群众反映集中的屋面渗水、管网不畅、停车难等问题；三是改造过程中存在明显的不均衡性。从整体现状来看，泰州市老旧小区改造取得了一定成效，部分小区人居环境明显改善，但也存在突出问题。泰州市审计局对海陵区35个老旧小区的延伸审计显示，部分不符合改造条件的小区被优先纳入改造计划，个别机关单位家属楼违规纳入计划为小集体谋利，而大量建成年代早、配套设施不完善、失养失修严重的小区却未被纳入，违规改造与应改未改问题并存。

表1：泰州市海陵区35个老旧小区延伸审计主要问题统计

问题类型	涉及小区数量	占审计小区比例	典型问题表现
屋面渗水漏水	12个	0.343	防水层施工不达标、雨后渗漏
雨污管网不畅	9个	0.257	分流不彻底、排水能力不足
道路厚度不达标	7个	0.2	混凝土厚度低于设计标准
外墙出新偷工减料	8个	0.229	涂料厚度不足、脱落起皮
停车位不足	15个	0.429	规划车位少于实际需求
监控设施缺失	11个	0.314	未按设计配备监控设备
物业入驻率低	28个	0.8	改造后仍以业主自管为主

2.2 审计赋能老旧小区改造的实践现状

泰州市审计局围绕老旧小区改造开展专项审计，形成了具有地方特色的审计实践模式，有效赋能改造项目提质增效。审计工作重点聚焦三个核心领域：一是项目规划审计，准确把握老旧小区认定标准，全面摸清小区现状，揭示规划不合理、违规纳入改造计划等问题，推动项目规划科学合理。审计发现，部分建成年代较晚、配套设施完善的小区被优先纳入，而大量 2000 年底前建成、失修严重的小区却未被纳入改造范围。二是工程质量审计，审计组深入项目现场，严查屋面渗水、管网不畅、偷工减料等质量问题。如表 1 所示，35 个审计小区中，屋面渗水问题涉及 12 个小区（占 34.3%），停车位不足涉及 15 个小区（占 42.9%），物业入驻率低的问题最为突出，涉及 28 个小区（占 80.0%）。三是后续管理审计，调查改造后小区物业管理情况，关注住宅专项维修资金制度建立与落实，推动建立长效管护机制。同时，审计组开展居民满意度调查，收集民情民意，为精准审计、精准改造提供依据^[2]。

2.3 审计赋能老旧小区改造中存在的问题

结合泰州市审计实践，当前审计赋能老旧小区改造仍存在诸多问题，制约了审计效能的充分发挥。一是监督履职不够全面，对勘察设计、限价编审、质量检测、现场监理等参建单位的履职监督力度不足，部分参建单位不作为、乱作为问题未被及时揭示。二是绩效评价体系不完善，审计评价多聚焦工程质量与资金使用，对居民满意度、长效管护效果等民生指标关注不足，评价维度不够全面。三是居民参与机制不健全，审计过程中民情民意收集渠道不够畅通，居民参与改造与审计监督的积极性未被充分调动。四是审计成果转化不足，审计揭示的问题整改不到位，部分问题反复出现，审计建议未能有效落地，难以形成“审计—整改—完善”的闭环管理，长效保障机制缺失。

3 审计赋能老旧小区改造的核心维度分析

3.1 审计监督履职：筑牢老旧小区改造“质量防线”

审计监督履职是审计赋能老旧小区改造的关键，聚焦项目全流程监督以筑牢“质量防线”。项目规划环节，审计监督老旧小区认定标准执行及改造计划合理性，泰州审计发现个别机关单位家属楼违规纳入牟利，推动资源合理分配。工程质量环节，审计组深入现场核查，关注屋面渗水、管网不畅等质量问题，如屋面渗水涉及 12 个小区、外墙偷工减料涉及 8 个小区，并督促整改，强化对建设、监理单位监督。后续管理环节，审计监督物业管理全覆盖及住宅专项维修资金制度执行，推动“建管并重”，还加强对勘察设计等参建单位履职监督，确保各方依法履职，助力工程提质增效。

3.2 审计绩效评价：构建老旧小区改造“成效标尺”

审计绩效评价是衡量老旧小区改造成效的重要手段，通过构建科学体系提供“成效标尺”。结合泰州实践，重点涵盖三个维度：工程质量维度，对照标准评价

项目实施质量，35 个小区中道路厚度不达标 7 个、雨污管网不畅 9 个，纳入扣分项；资金使用维度，评价资金使用效率与规范性，确保资金合理使用；民生成效维度，通过居民满意度调查，了解是否解决急难愁盼问题，如停车位不足、监控设施缺失等问题受到关注。审计综合定量与定性评价，揭示短板，推动优化改造方案、提升成效^[3]。

3.3 审计赋能居民幸福感：实现老旧小区改造“民生目标”

审计赋能老旧小区改造，最终目标是提升居民幸福感，这也是改造核心宗旨。审计精准监督，推动解决居民强烈反映的问题，如屋面渗水、停车难等在 35 个审计小区占比较高，审计督促整改，改善人居环境。规范项目规划，杜绝违规改造，让更多居民受益。强化工程质量监督，避免“豆腐渣工程”，确保成果长期惠民。推动建立长效管护机制，解决改造后维护难题，泰州审计发现改造后物业入驻率低，推动建立“四位一体”管理模式。同时，审计收集民情民意，推动改造方案贴合需求，实现“政府供餐”向“群众点单”转变，增强居民归属感与幸福感。

4 审计赋能老旧小区改造的优化路径

4.1 强化审计监督履职，提升监督效能

提升审计监督效能，需推动监督从“被动应对”向“主动防控”转变。针对改造全流程，将监督重心放在规划审批、工程施工、后期管护三大关键环节，精准排查违规改造、质量不达标等问题，实现全过程跟踪。将勘察设计、限价编审等所有参建单位纳入监督范围，严查不作为、乱作为行为，违规情节严重的移送处理。创新监督模式，融合延伸审计、现场核查、居民满意度走访等方式，提升监督精准度。针对屋面渗水（12 个小区）、停车位不足（15 个小区）等问题，建立专项整改台账，明确责任、细化时限、跟踪进度，构建“发现问题—督促整改—复核验收”的监督闭环，切实提升审计实效。

4.2 完善绩效评价体系，强化结果应用

构建科学的绩效评价体系，是实现“评价全面化、方法科学化、结果实用化”的关键。指标设置上，突破单一工程导向，构建涵盖工程质量、资金效率、居民满意度、长效管护的全方位指标体系。结合表 1 数据，将屋面渗水率、管网达标率、道路厚度合格率、物业入驻率等纳入量化考核指标，提高民生指标权重。评价方法上，采用定量与定性结合、第三方评价与群众评价结合的方式，提升结果客观性。健全结果应用机制，将评价结果与项目整改、资金拨付、干部考核挂钩，对绩效突出项目表彰推广，对不达标项目限期整改、严肃问责，持续优化改造举措。

4.3 健全居民参与机制，聚焦民生需求

健全居民参与机制，是改造贴合民心、提升居民幸福感的關鍵。推动居民从“旁观者”转变为参与者、监

督者、受益者,首先完善民情收集渠道,将居民满意度调查贯穿审计全过程,通过座谈、问卷、走访等形式广泛倾听意见。泰州审计组深入 35 个小区开展满意度调查,收集居民对停车位不足、监控设施缺失等问题的集中反映,这些数据成为审计工作的重要依据。探索建立社区居民监督小组,鼓励居民参与工程质量监督、改造方案审核,保障其知情权、参与权和监督权。转变改造理念,推行“居民点单、政府接单”,针对群众反映集中的问题优化方案,营造共治共建共享氛围。

4.4 推动审计成果转化,健全长效保障机制

实现“一次改造、长效管理”目标,关键在于推动审计成果转化落地。一方面,强化审计整改落实,针对屋面渗水(12 个小区)、道路厚度不达标(7 个小区)、外墙偷工减料(8 个小区)等质量问题,建立整改台账,实行“销号管理”,对整改不力的单位和个人严肃问责。另一方面,聚焦后续管护薄弱环节,针对物业入驻率低(28 个小区,占 80.0%)的突出问题,将审计监督延伸至改造后管护全过程,推动建立“四位一体”长效管护机制^[4]。同时,注重审计经验总结与推广,将泰州实践中的有效做法提炼为可复制、可推广的模式,推动审计赋能常态化、规范化。以审计发现的问题为导向,督促相关部门完善规划编制、资金管理、质量监管等制度,补齐制度短板,为老旧小区改造持续健康推进提供

坚实保障。

结束语

老旧小区改造是惠及民生的重要工程,审计作为国家治理的重要组成部分,在赋能老旧小区改造、保障民生福祉中发挥着不可替代的作用。本文结合泰州市审计局对海陵区 35 个老旧小区的延伸审计实践,分析了老旧小区改造的基本特征、审计赋能现状及存在的问题,从监督履职、绩效评价、居民幸福感提升三个核心维度,剖析了审计赋能的内在逻辑,并提出针对性的优化路径。未来,需持续优化审计方式方法,推动审计成果转化,健全长效保障机制,让审计真正成为老旧小区改造的“守护者”,切实提升居民幸福感与获得感,推动老旧小区改造事业持续健康发展。

参考文献

- [1] 付斌. 老旧小区消防设施更新改造中的监督要点与验收标准优化分析 [J]. 中国设备工程,2026(5):263-265.
- [2] 唐贺,孙国帅. 老旧小区改造中公众监督与承包商企业社会责任的演化博弈研究 [J]. 辽宁工业大学学报(社会科学版),2023,25(5):45-49.
- [3] 陈峰,丁继财,张理超,等. 城镇老旧小区综合改造安全文明施工关键控制要点 [J]. 建设监理,2025(8):64-67.
- [4] 孙磊,张静瑶. 老旧小区改造项目跟踪审计研究 [J]. 河南建材,2025(2):144-147.