陇县住房保障服务中心文件

陇住保字〔2026〕14号

陇县住房保障服务中心
关于2025年度重点项目绩效评价问题的整改
报　告

县财政局：

根据《陇县财政局关于开展2025年重点项目与部门整体支出绩效评价问题整改的通知》（陇财办绩〔2026〕4号）文件要求，按照第三方评估机构《老旧小区改造项目绩效评价报告》（陕卓远绩评字〔2026〕029号）所反馈的问题，我中心高度重视，对我县2025年汭岸花园老旧小区改造项目进一步核查，查找了问题形成原因，提出了整改措施，并做出下一步工作打算，现将我中心存在的问题整改情况报告如下：

一、反馈问题

1、绩效目标编制不规范，指标精细化程度不足。

扫描全能王 创建

2、资金统筹调度不足，整体预算执行力偏低。

3、内部管理制度不完善，项目过程管理规范性欠缺。

4、长效管理体系不完善，项目持续性有待提升。

二、整改方案及措施

（一）规范绩效目标编制，优化指标精细化水平。

制定《单位绩效监控制度》，合理设置绩效目标，规范填写数量指标以及成本、经济效益、生态效益及可持续影响等指标，力求全面反映财政预算资金使用效益。加强绩效自评工作深度，对项目实施过程中的难点问题、改进措施等，要逐一形成“发现问题—分析原因—整改提升”的闭环管理记录。提高夯实自评指标评分依据，要求原始数据支撑真实可靠，进一步提升自评结果的客观性和说服力。

（二）强化资金统筹调度，提升预算执行率。

建立健全规范完整的财务管理制度，强化专项资金管控。，按照《陇县财政局内部控制基本制度》规范预算执行风险控制，加强预算执行动态管理。按照《陇县财政支出事前绩效评估管理暂行办法（试行）》、《陇县预算绩效事中监控考核暂行办法》、《陇县县级财政绩效结果应用管理暂行办法（试行）》，实现全过程动态管理。严格按照“专款专用、分账核算”原则管理资金，设立独立账户，资金划拨履行审批程序并完整记录；支出必须严格遵循项目预算和合同约定用途，严禁挤占、挪用或超范围使用。建立定期检查与财务报告机制，对资金使用情况开展绩效评价和监督，确保资金安全高效。

扫描全能王 创建

（三）完善内部管理制度，提升项目全过程管理规范性。

切实落实贯彻各责任主体的管理职责，严格执行项目经理负责制及监理工程师全过程跟班作业监理制度，确保事前、过程、事后的施工全过程管理落到实处。建设、监理单位及质量安全监督部门严格审查施工单位编写的《施工组织设计》和《专项施工方案》，并按照施组及各专项施工方案的内容把控施工单位施工过程中人、材、机的实时投入情况。进场施工前，由建设单位组织监理、设计和各施工单位进行图纸会审和技术交底，施工过程中按照施工进度，随时协调统筹总包单位和各专业经营单位的施工衔接和工序穿插，确保“一次施工、一次成活”，避免各自为政，盲目无序施工，彻底解决收尾难乱象。

（四）完善长效管护体系，全面提升项目可持续性能力。

切实健全监督管理机制，将绩效监控工作落到实处，确保财政支出精准有效。全面开展绩效自评，重点围绕预算执行进度、项目实施效果及资金使用效益，如实撰写自评报告；针对自评发现的问题，及时优化管理措施，提升工作质效。主管部门需强化全过程监督，通过定期或不定期的专项检查，动态跟踪项目实施进展、资金支出合规性及绩效目标实现程度，对偏离目标或存在风险的项目及时预警并督促整改。同时，深化结果应用，将监控和自评结果作为优化预算安排、改进管理机制的重要依据，坚决防止财政资金闲置浪费，全面提升财政资源配置效率。

三、下一步打算

（一）提高思想认识水平

扫描全能王 创建

认真学习中华人民共和国政府采购法，依法组织开展政府采购活动，进一步加强政府采购内部工作管理，精准编制政府采购需求，严格做好合同备案和履约验收。严格执行相关财务制度，做到独立科目核算，专款专用。各项目资金支付严格按照合同执行，全部用于各项目的实施，确保各项目建设按期保质保量交付使用，完成效果与预期效益一致。针对这次整改反馈的问题，我们将从制度审查与更新、完善监督机制、强化执行力度、促进反馈与修正等几个方面完善修订单位管理制度。加强项目绩效管理工作，确保管理运行有序高效。

（二）深化内部管理制度

要坚持系统推进，将绩效管理深度融入政府预算管理体系，构建以结果为导向的预算管理制度。实现预算重心从“重分配”转向“重管理”，管理范畴从“重项目”转向“重效益”，支出理念从“力争资金”转向“用好资金”，依托预算管理一体化系统，贯通“预算编制有目标、执行有监控、完成有评价、结果有应用”的管理链条，通过事前评估、事中“双监控”（目标实现与执行进度）、事后挂钩预算安排的三阶段联动，确保财政资源配置精准高效。

（三）优化项目过程管理

一是要全面加强项目档案管理。制定明确的档案管理制度，对归档资料的范围、内容、时间节点及责任人等作出具体规定；项目实施过程中形成的各类过程资料、结果文件及相关文档必须及时系统归档，确保档案的完整、准确、规范与安全。档案管理

扫描全能王 创建

工作应纳入项目建设全过程，与工程进度同步实施，为项目审核、过程监控、后期监督检查与绩效评价提供可靠依据。二是要严格执行建设工程项目结算审核及工程财务管理制度。认真贯彻国家及行业相关制度规定，财务核算必须据实反映工程量及成本，确保结算数据的合法性与准确性。三是加快工程竣工验收备案，对已完工尚未竣工验收备案的项目，安排专人督促落实。

（四）突出结果运用导向

各单位收到通知后应及时召开专项会议，深入研究总结经验教训。绩效自评中发现的问题，要即知即改；绩效评价时指出的问题，要问责问效；管理机制上存在的问题，要标本兼治。要对推进预算绩效管理过程中各个环节的落实措施和实际效果进行评价，对由于认识不到位、管理措施不力或重大过失等原因，导致出现建设项目决策失误、财政资金配置失当、实际执行效益低下等问题，要严肃追责问责。做好绩效评价结果应用和公开工作，最大化提高财政资金使用效益，切实做到“花钱必问效，无效必问责”。

陇县住房保障服务中心

2026年8月17日

扫描全能王 创建

陇县住房保障服务中心　　2026年8月17日印

扫描全能王 创建

陇县城镇老旧小区改造工作管理办法

一、总则

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大及十九届历次全会精神，落实习近平总书记来陕考察重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，以“美好环境与幸福生活共同缔造”活动和城市更新行动为路径，构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，全面提升城镇老旧小区居住品质与治理水平。

（二）适用范围

本指南适用于全县（城关镇）建成于2005年底前、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼），包括普通商品住宅、各类政策性住房小区及单栋住宅楼。2006-2010年建成的住宅小区可按程序纳入储备项目库，相邻小区可实施集中连片改造。

（三）核心原则

党建引领，居民主体：强化基层党组织领导作用，保障居民在改造全流程的知情权、参与权、选择权、监督权。

因地制宜，分类施策：区分基础类、完善类、提升类改造内容，按需定制改造方案，避免“一刀切”。

权责明晰，协同推进：明确市、县、街道、社区及相关部门职责，形成工作合力。

建管并重，长效运营：同步建立后期管理机制，确保改造成果持续惠及居民。

二、项目谋划

（一）前期摸底与储备

1.摸底调查（责任单位：县区政府负责，住建部门牵头，街道、社区具体实施）

由县人民政府组织县住房和城乡建设部门会同发展改革、财政等部门牵头，社区配合，开展“拉网式”排查，建立小区基础信息台账，涵盖建成年代、建筑结构、设施现状、产权类型、居民户数、改造意愿等核心信息。

鼓励采用“线上问卷+线下走访”结合方式，发放《老旧小区改造入户调查表》，重点征集居民对改造内容、资金分担、物业管理的意见。排查完成后，需对排查结果进行分类评级，优先将安全隐患突出、居民意愿强烈的小区纳入改造计划。

排查核心指标：入户调查覆盖率≥90%，改造意愿同意率≥80%（基础类）、≥70%（完善类）、≥60%（提升类）方可纳入计划。

2.项目储备（责任单位：县住建局）

通过摸底调查的具体情况，建立改造项目库，按“成熟一批、实施一批”原则动态管理，储备项目需明确改造初步内容、资金估算、实施时序。

推进相邻小区联动改造，打破产权界限，统一规划公共设施、管网线路，提升改造综合效益。

（二）年度计划编制

1.计划编制要求（责任单位：县住建局牵头，发改、财政、自然资源等部门配合）

由各县区住房和城乡建设部门牵头，同级发展改革、财政等部门配合，结合县财政承受能力，区分轻重缓急，编制年度改造计划，明确项目清单、改造内容、资金来源、实施周期。

年度计划编制阶段需召开管线单位协调会，明确电力、通信、供水、供暖等管线改造责任和资金分摊比例，形成《管线改造协同协议》。

年度计划需征求自然资源、城管等单位意见，实现改造计划与专项规划有效衔接。

年度计划经县政府审核后，报市级住建、发改、财政部门。

2.资金筹措方案制定（责任单位：县住建局牵头，发改、财政、城关镇、社区等部门配合）

项目正式纳入年度计划前需完善“资金拼盘”，确保项目实施的资金保障，其中：

居民出资：通过直接出资、住宅专项维修资金、公共收益让渡等方式筹措，鼓励捐资捐物、投工投劳；基础类改造按户均不低于1000元筹集（可分2年缴纳）；完善类改造按受益户均分摊（加装电梯按楼层差异化分摊，可参考《宝鸡市既有住宅增设电梯工作实施方案》）；提升类改造居民出资比例不低于投资的总15%。

政府支持：积极争取中央、省级补助资金，加大地方财政配套力度，专项债券支持项目需明确收益来源。

社会参与：积极引导专营单位出资改造相关管线设施，吸引社会资本参与完善类、提升类项目建设，可通过“改造+运营”模式，社会资本可获得改造后5-10年公共区域经营权（如广告、停车、社区商业，需征求业主意见）。

（三）改造方案设计

1.改造方案编制（责任单位：县住房保障服务中心，社区配合）

由县政府确定的项目实施主体结合前期意见征求情况牵头拟定改造方案，改造方案应包含项目基本情况、现状分析、改造内容、施工图设计、工程量清单、投资估算、资金来源、物业管理模式等核心内容。

基础类改造（如道路、供排水、电力、消防等）应“应改尽改”；完善类改造（如适老化设施、停车库、加装电梯等）实行“点单式”选择，覆盖率不低于85%；提升类改造（如社区服务设施、智慧社区等）结合资源条件逐步推进，鼓励在片区层面统一规划、实施，覆盖率不低于60%。

2.方案公示与审批（责任单位：县住建局牵头，相关部门联合审查）

改造方案在小区显著位置及线上平台（微信群、QQ群等）公示，公示期不少于10个工作日，广泛吸纳居民意见并修改完善；公示期内设置线下答疑点（每周不少于2次），答疑记录纳入审批材料；根据群众意见完成修改后的方案应再次公示，公示期不少于5个工作日。

公示通过后，由住建、发改、财政、自然资源、行政审批等部门联合审查，同步办理立项、用地、规划等审批手续，推行“一站式”并联审批。

三、项目实施

（一）实施标准

1.基础类改造标准

序号	改造事项	具体内容
1	道路整治	结合现状条件优化小区路网，对路面质量较差的道路、不能满足消防安全要求的道路进行改造
2	供水设施改造	针对老旧小区给水系统老旧、供水水质、水压存在安全隐患等问题，对供水管道、用水设备进行改造、修复或更换
3	排水设施改造	老旧小区应采取雨污分流，对建设标准低、使用时间长、堵塞破损的排水管道及附属设施进行局部维修或整体更换，并接入市政管网。鼓励安装雨水收集装置，建设雨水花园、下沉式绿地等雨水滞留设施
4	电力设施改造	排查老旧小区供电设施，对存在安全隐患、老旧供配电线路及装置进行维修更换，适当考虑扩容，对供配电系统升级改造，用户计量实行“一户一表”，宜采用分层集中的安装方式
5	电信设施改造	对影响使用和老化残旧设施进行维修改造，对架空线路进行统一梳理（入地），有条件的小区通过“光纤入户工程”实现三网融合
6	供热设施改造	按照相关规划要求，配套建设供热管网及热力站等设施，改造影响使用功能的老化供热管网管线及设施，维修或更换后的管网保温效率应大于 97%
7	燃气设施改造	对有安全隐患、腐蚀老化、不符合国家相关规范的老旧燃气设施进行维修、更换；具备安装燃气管道条件的小区可增设天然气管道系统
8	消防设施完善	清理、疏通小区内消防通道，确保通道净宽、净高不小于 4 米，确保防火间距和疏散楼梯间的有

		效疏散宽度，保证消防安全通道和安全出口畅通；对既有消防设施、消防管网进行维护完善，确保小区消防设施完好，消除火灾安全隐患，加强消防智能化建设；合理划定最小灭火单元，有条件的小区可以增设微型消防站
9	生活垃圾分类	按标准配设垃圾收集设施，做好垃圾分类宣传工作，实施生活垃圾分类，做好资源回收利用工作，并设置再生资源回收点
10	建筑外立面整治	以清洗、修补为主，尽量保证原有风貌和特征，体现当地的地域特色和文化特色，对城市主要道路两侧或重要景观带上的老旧建筑应对其外窗及阳台进行统一整治，综合考虑建筑风貌和功能需求，对建筑附属设施（空调板、遮阳板、雨棚、防盗网、广告牌）采取拆除、保留、整改等措施，创造协调有序的景观环境
11	屋面修缮	对有渗漏、保温不满足相关要求的屋面进行改造，有条件的可结合外立面景观要求进行外立面改造，鼓励进行绿色屋面改造
12	楼道楼梯整修	整修楼梯扶手、楼道栏杆，修缮破损楼梯踏步、休息平台，楼道灯；清理楼道杂物、小广告，清洗粉刷楼道污损墙面；恢复原有楼道通道宽度，完善消防配套设施，保障消防通道畅通

2.完善类改造标准

序号	改造事项	具体内容
1	违法建筑拆除	拆除小区违章建筑以及私搭乱建、超期使用的临时建筑、构筑物、设施；拆除后应做好技术处理，不影响原有建筑的使用和美观
2	小区绿化整治	优化绿地空间布局，适当增加公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地、道路绿地等面积，补充花草种植，适量增加景观小品，有条件的小区可以考虑垂直绿化、立体绿化等

3	照明设施改善	完善小区内车行道路、步行道路、公共场地、楼道等照明系统，宜采用分区、定时、感应等节能控制方式；照明设施应覆盖小区出入口、任一单元出入口、消防通道、公共活动场所及各层楼道；景观照明与建筑立面整修、小区绿化改造提升、围墙形象设计统一考虑
4	适老化与无障碍设施	楼栋门口增设坡道，入户门、单元门口防滑，楼道内增设扶手、休息座椅、感应灯等设施。完善停车场（库）、公共活动空间、出入口、楼梯通道、扶手、公共厕所等部位的无障碍设施；有条件的小区可增加老年服务照料设施
5	停车库（场）	规范小区停车管理，保证车辆停放有序；明确机动车、非机动车辆停放区域，宜利用架空层、半地下空间、优化地面车位布局等方式增建机械车库
6	电动自行车及汽车充电设施	按配建标准增设新能源汽车充电桩或预留电力容量、充电桩布线条件及接口，非机动车集中停放区域应配建电动自行车充电设施
7	智能快件箱及智能信报箱	根据老旧小区规模、场地条件、群众意愿、宜改则改的原则开展老旧信报箱的更新和升级工作，将其改造为集信报箱和智能快件柜功能于一体的智能快件箱、智能信报箱
8	文化休闲设施、体育健身设施	结合小区居民年龄结构、人口数量确定文化休闲设施规模，满足小区居民基本的文化休闲生活需求；对存在安全隐患的健身器材及时更换、修复，增加必要的安全防护措施，配置活动广场、儿童活动设施
9	建筑节能改造	改善门窗的保温性能，对屋面和外墙进行建筑节能改造，提升建筑节能效果

10	加装电梯	结合建筑现状条件、遵循业主意愿、选用对原结构影响小的形式加装电梯
11	物业管理	采取居民自管、市场化管理、政府扶持等模式提高物业管理水平；按物业总建筑面积0.2%的配置标准改建或新建物业用房
12	智慧安防	加装出入口管理设施，设置安防监控，完善楼宇防盗，楼栋单元宜设置、更换、维修门禁系统
13	风貌管控	注意挖掘小区特色、地域特点、历史文化等因素，结合城市风貌、建筑类别等基础条件，建设文化、绿色、智慧、和谐、幸福小区

3.提升类改造标准

序号	改造事项	具体内容
1	社区综合服务设施	结合小区规模和实际情况，改建、扩建或新建社区党群服务中心（站），宜与居委会办公室、图书阅览室等联合建设，实现社区党群服务中心（站）共享共用
2	公共卫生设施	按照区域卫生规划要求，健全医疗卫生设施，补齐卫生防疫短板；应充分利用现有卫生资源，避免重复建设或过于集中；鼓励发展社区“互联网+医疗健康”模式，助推智慧社区发展
3	教育设施	按照区域规划要求，健全幼儿园等教育设施，补齐教育短板；教育设施应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段
4	社区专项服务设施	充分考虑需求，健全社区养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、应急救援站、邮政快递末端综合服务站等专项服务设施

（二）施工组织与管理

1.招标采购（责任单位：县住房保障服务中心）

项目实施主体应依法依规通过正规招投标程序选择具备相应资质的设计、施工、监理单位参与项目，可采用工程总承包（EPC）。

合同签订应明确施工工期、质量标准、安全责任、文明施工等要求，严禁转包、违法分包。

2.现场管理（责任单位：施工单位，监理单位监督，县住建局监管）

施工单位应制定完善的施工组织设计和安全专项方案，设置施工围挡，公示施工计划，减少施工扰民。应设置临时通道、临时停车位（不少于原车位的30%），配备楼栋管家（每50户1名），负责协调居民诉求，24小时响应。

强化质量管控，严格执行材料进场检验制度，隐蔽工程需全程留痕（影像资料存档），监理单位全程旁站监督；原则人每个小区应邀请1名业主作为业主代表，参与工程质量监督工作。

县住建局和县建设工程质量安全监督机构、建筑节能管理机构要按照“三管三必须”的要求，将城镇老旧小区改造工程纳入质量安全监管体系，按照改造项目的特点制定监督计划，

明确重点监督事项，对各方主体的质量安全行为实施监督抽查，督促各方落实质量安全责任，建立质量安全监督档案。

县区住建部门要定期开展施工现场检查，重点排查脚手架、起重设备、临时用电、高空作业等安全隐患。

3.变更管理（责任单位：县住房保障服务中心）

设计、施工、管线等单位和技术团队要全过程现场开展跟踪技术服务，根据现场情况调整或变更设计，及时解决现场技术问题，并就调整或者变更设计的技术合理性和经济性向建设单位书面说明。涉及重大内容、投资改变的，履行报批手续后要在小区进行公示。

（三）竣工验收

1.验收流程（责任单位：县住房保障服务中心牵头，社区、业主代表、设计、施工、监理、管线单位参与）

施工单位完成合同约定内容后，及时提交竣工报告及相关资料（含隐蔽工程记录）。

建设单位组织初步验收，邀请居民代表参与，组织发放《城镇老旧小区改造居民满意度调查表》，从改造意见征求、环境改善、生活便利性、施工质量等7个维度开展评价，评价覆盖率≥80%，满意度低于90%的需整改。

初步验收合格后，申请联合验收，验收合格要按有关规定及时办理竣工验收备案手续，不合格项目不得交付使用。

2.资料归档（责任单位：县住房保障服务中心）

竣工资料包括设计图纸、施工记录、验收报告、财务决算、影像资料等，按规定整理归档。

四、后期管理

（一）管理模式建立

1.物业管理（责任单位：社区牵头，业主委员会配合）

改造后小区由街道、社区引导成立业主委员会，优先引入专业化物业服务企业，签订服务合同，服务标准不低于三级标准，物业费实行“一费制”，明码标价（需业主同意）；鼓励打通小区管理界限，按片区统一引进高质量物业公司提供优质服务。

无物业服务的“三无”小区，由业主委员会实行自治管理，或采取社区兜底方式保障基础服务。

2.设施维护（责任单位：物业服务企业或自治组织，专营单位负责专业设施）

明确供水、供电、燃气、通信等设施产权归属，改造后产权移交专营单位的，由其负责后续维护管理，管线移交率不低于60%。

各县区要建立设施定期巡检制度，及时处理维修诉求，保障设施正常运行。

（二）资金保障机制

1.住宅专项维修资金（责任单位：县住建局，业主委员会配合）

引导未建立维修资金的小区补缴资金，已建立的小区规范资金使用流程，用于共用部位、共用设施设备维修。

维修资金使用实行“业主决策、专款专用、公开透明”原则，接受居民监督。

2.长效运营资金（责任单位：物业服务企业或业委会）

通过物业费收取、公共区域经营收益（如停车费、广告位租赁）等方式筹集资金，补充小区维护管理开支。公共收益实行单独核算，定期公示收支情况，保障业主知情权。

（三）社区治理提升

1.党建引领治理（责任单位：社区党组织）

建立“党组织+业主委员会+物业服务企业”联席会议制度，每月召开1次联席会议，解决管理难题。充分发挥党员先锋模范作用，党员家庭需带头缴纳物业费、参与社区志愿服务，培育邻里互助氛围，提升居民归属感和参与度。

2.智慧化管理（责任单位：物业服务企业，社区指导）

探索运用物联网、大数据等技术，搭建小区管理平台，实现停车、安防、报修等服务智能化，提升管理效率。

六、保障措施

（一）组织保障

县城镇老旧小区改造工作领导小组要组织各参与部门定期召开调度会，统筹解决项目推进难题；项目责任主体要做好项目的规划设计、质量安全监管等工作，社区要统筹协调业主委员会、物业服务公司等，做好老旧小区改造宣传发动、群众意愿征集、化解处理矛盾纠纷等工作；县住建局会同县发改局、县财政局等相关部门加强工作指导、督导检查，确保工作有序推进；建立“月统计、季通报、年考核”制度，将改造工作纳入相关部门年度绩效考核。

（二）宣传引导

加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，通过电视、广播、新媒体等渠道宣传改造政策，解读改造标准、资金分担方式；及时回应居民关切，化解疑虑，营造“政府引导、社会支持、居民参与”的良好氛围。

附件 1

_____老旧小区改造入户调查表

住户基本情况	户主姓名	联系电话
	房号：____栋____单元____层____号	户型：____室____厅____厨____卫
	居住情况：自主□ 租赁□ 空置□	居住人口：_____人
	居住面积：_____㎡	居住环境：好□ 一般□ 差□
	有无自建构筑物：有□ 无□	拆除自建构筑物：同意□ 不同意□
1	您是否同意本小区开展的综合提升改造：同意□ 不同意□ 无意见□	
2	您是否同意分担部分改造资金：同意□（金额：_____元） 不同意□	
3	您是否同意引入物业，并交纳物业费：同意□（接受物业费：_____元/㎡·月）不同意□	
4	您是否同意业主自治管理：同意□ 不同意□ 无意见□	
5	您是否支持拆除小区所有违章搭建：支持□ 不支持□ 无意见□	
6	您是否需要健身活动场地：需要□ 不需要□ 无意见□	
7	您对小区现有的绿地景观是否满意：满意□ 不满意□ 无意见□	
8	您对小区现有的夜间照明设施是否满意：满意□ 不满意□ 无意见□	
9	您对小区现有的无障碍设施是否满意：满意□ 不满意□ 无意见□	
10	您在该小区是否有停车需求：有□（机动车□ 非机动车□） 无□	
11	您对小区内部的安全是否担忧：担忧□ 不担忧□ 无意间□	
12	您是否需要设置大门、单元门禁系统及安防系统：需要□ 不需要□ 无意见□	
13	您是否同意对小区内建筑进行节能改造：同意□ 不同意□ 无意见□	
14	您是否同意建筑外墙拆除防护栏、规整空调外主机：同意□（防护栏□空调外机□）不同意□ 无意见□	
15	您认为小区最需要改造的市政设施有：污水□ 雨水□ 供水□ 燃气□ 供电□ 通信□	

16	您是否有供暖需求：有□（集中供暖□　壁挂炉□）　没有□（不需要□　我已有供暖设施□）
17	您是否同意拆除围墙，与相邻小区共享公共服务设施统一管理：同意□ 不同意□ 无意见□
18	您是否满意小区的卫生环境：满意□　不满意□　　无意见□
19	您是否需要加装电梯并分担电梯加装费用：需要□ （可分担金额：____万元）不需要□
20	您是否愿意交纳住房维修资金用于小区公共部位维修、修缮：愿意□　不愿意□
改造建议	

被调查人签字：　　调查人签字：

附件 2

城镇老旧小区改造居民满意度调查表

小区名称:　　满意度得分:

姓名		年龄		住址			
单位				填表时间	年　　月　　日		
序号	调查内容	意　　见			
		满意	较满意	一般满意	不满意
1	改造意见征求				
2	环境改善				
3	生活便利性改善				
4	施工质量				
5	文明施工				
6	建筑物修缮美化				
7	对本小区改造效果整体评价				
对小区改造的意见和建议:					
签名:　　联系方式:					

注: 1.由小区住户根据改造情况在满意栏内打钩，满意得满分，较满意得 80%分值，一般满意得 60%分值，不满意得 0 分;

2.满分 100 分。第 1—4 项各 15 分; 第 5—6 项各 10 分，第 7 项 20 分。

陇县住房保障服务中心政府采购内部控制制度

第一章 总则

第一条 为深入贯彻落实《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《财政部关于加强政府采购活动内部控制管理的指导意见》(财库〔2016〕99号)等相关法律法规和政策文件精神，进一步规范我局政府采购行为，压实主体责任，防范政府采购领域廉政风险和法律风险，优化政府采购营商环境，提升财政资金使用效益，特制定本制度。

第二条 按照分事行权、分岗设权、分级授权、不相容岗位分离原则，建立和完善全面管控、重点突出、分工制衡、运转高效、问责严格的政府采购内部运转和管控制度，实现对政府采购权力运行的有效制约。

第三条 凡使用财政性资金采购的货物、服务和工程类项目均适用本制度。集中采购目录和采购限额标准，按陕西省财政厅的规定执行。

第二章 管理机构和职责分工

第四条 政府采购工作实行统一领导、分工负责、归口管理。

在中心党支部统一领导下，成立中心政府采购领导小组，具体管理中心本级政府采购工作。中心主要领导任组长，分管采购、财务、项目负责人任副组长，办公室、财务室、保障股、房管股为成员，发挥各股室岗位的相互监督和制约作用，共同做好政府采购工作。

采购领导小组主要职责是:

(一)全面负责本中心政府采购工作。

(二)审定政府采购工作规章制度。

(三)任命采购小组成员。

(四)审定本中心政府采购预算。

(五)审核本中心政府采购需求、采购计划、采购用款计划和采购方式，并按规定向财政部门申报。

(六)研究确定政府采购代理机构、审核采购文件及其他重大事项

办公室：组织召开政府采购领导小组会议，参与招标采购领导小组相关活动，保管政府采购档案;

财务室：组织编报本中心政府采购预算和采购计划，审核办理政府采购资金支付，办理政府采购资产登记入账，组织开展本单位政府采购项目的再评价。

项目股：负责解释和宣贯政府采购法律法规和政策规定，制定本单位政府采购制度，指导监督各单位政府采购活动，协同各单位做好政府采购项目的询问质疑答复等，配合做好政府采购项

目的履约验收和绩效评价，编报本单位政府采购信息统计报表，政府采购信息发布。

第五条 政府采购项目要成立采购小组，承担采购主体责任。由中心主要领导任组长，项目实施股室负责人、相关业务人员为成员。采购工作小组主要职责包括:

（一）依据年度工作计划，提出采购需求，向采购领导小组申报政府采购预算和采购计划，提出采购申请;

（二）考察推荐代理机构，编制采购文件，按程序组织项目采购、实施;

（三）负责采购过程中的质疑投诉答复工作，配合县财政局开展投诉处理调查取证工作;

（四）签订采购合同，组织采购项目履约验收和绩效评价;

（五）按照合同约定向财务部门提出资金支付申请;

（六）收集整理采购项目资料，移交归档;

（七）采购管理其他工作。

第三章 采购需求管理

第六条 采购小组应根据市场行情、产业发展等，根据国家经济和社会发展政策、预算安排及绩效目标、采购管理制度、市场状况，合理确定采购需求，进行价格测算，并提交采购领导小组审定。必要时，可邀请相关专业人员或者第三方机构参与咨询

论证。

第七条采购需求应当完整、明确，包括下列内容：

（一）采购标的需实现的功能或者目标，以及为落实政府采购政策需满足的要求；

（二）采购标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范；

（三）采购标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求；

（四）采购标的的数量、采购项目交付或者实施的时间地点；

（五）采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求；

（六）采购标的的验收标准；

（七）采购标的的其他技术、服务等要求。

根据价格测算情况，可在采购预算额度内合理设定最高限价，但不得设定最低限价。

第四章 采购预算编制

第八条 所有政府采购项目都应当纳入政府采购预算编报范围，做到应编尽编，与部门预算同步编报，严禁“无预算采购”或“超预算采购”。

第九条 政府采购项目10万元（不含）以下，原则上可以不编制政府采购预算。采购目录之外、限额以下的可不编预算。预

算按货物、工程和服务分类编制，并细化到具体项目，列明拟采购项目的名称、数量和预算金额等内容。

第十条 政府采购预算编制必须体现国家有关方针、政策，确保符合行政事业单位财务管理的重要内容要求。安排政府采购预算项目时，要精打细算，在满足工作需要的前提下适当超前，避免造成浪费。一般按节支率的10%做采购预算。

第十一条 编制预算时要考虑资金来源的可靠性和保证，政府采购预算一经批准要严格执行，一般不予调整。

第十二条 在预算执行过程中，确需调整、追加政府采购预算的，由采购小组提交中心采购领导小组讨论决定后，报县财政局批准。

第十三条 政府采购预算编制完成后，经采购领导小组审定，报县财政局审批。财务室根据批复的年度预算，在财政云平台填报相关信息。

第五章 采购文件编制

第十四条 自行组织实施采购活动的，应当根据项目特点和采购需求，牵头编制采购文件(招标文件、谈判文件、磋商文件、询价通知书等);委托采购代理机构开展采购活动的，采购小组应当认真审核采购代理机构编写的采购文件。

第十五条 严格落实面向中小企业预留采购份额、价格评审

优惠、优先采购等支持政策，预付款比例不低于合同价款的 40%。

第十六条 采购文件中应当明确接收质疑函的方式、联系部门、联系电话和通讯地址等信息。

第十七条 采购文件的内容不得违反法律、行政法规、强制性标准、政府采购政策，或者违反公开透明、公平竞争、公正和诚实信用原则。有上述情形，影响潜在供应商投标或者资格预审结果的，应当修改采购文件或者资格预审文件后重新开展采购活动。

第六章 政府采购信息公开

第十八条 采购小组应当严格遵守政府采购法律法规规定的期限，按照采购流程完整、及时地编制各类公告信息。并对信息的真实性、准确性、合法性负责，应当符合规定的格式规范。公告信息不得有虚假和误导性陈述，不得遗漏依法应当公开的事项。

第十九条 项目股负责在陕西省政府采购网发布具体采购意向，包括采购项目名称、预算金额、采购需求概况、预计采购时间等；采购意向按项目公开，公开时间原则上不得晚于采购活动开始前 30 日。单一来源采购需在意向公开前有不少于 5 天的单一来源公示。

第二十条 政府采购公告信息应当规范完整，要素齐全。

（一）应当完整提供采购人、采购代理机构的信息，包括名

称、地址、联系方式等内容，不得缺漏；

（二）采购公告中获取采购文件的时间，不得早于采购公告发布的时间；

（三）委托社会代理机构开展采购活动的，中标、成交结果公告中应当载明代理服务收费来源、收费标准及金额；

（四）拟采用单一来源方式采购的，专家论证意见应当由每位专家分别手写填列，并作为单一来源公示的附件上传。

第七章 采购项目组织实施

第二十一条 政府采购项目应当严格按照政府采购法及其实施条例、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》(财政部令第87号)、《政府采购非招标采购方式管理办法》(财政部令第74号)等法律法规的规定组织实施。

第二十二条 集中采购目录以内、限额标准以上的项目，应进入市公共资源交易中心开展采购活动。限额标准以下的，按照有关规定执行。

服务和工程类项目，采购金额10万元（不含）以下的，综合考虑资质等级、财务状况、业绩、履约信誉、报价等因素，由采购小组提出初选意见，报采购领导小组研究确定。集中采购目录以外、限额以下的服务项目，可在陕西省中介服务超市选取。

第二十三条 委托社会代理机构采购的，应当从陕西省政府

采购网公示的经省财政厅名录登记且未处于整改期的社会代理机构中，综合考虑专业领域、评审场所、执业情况等因素，由采购小组提出初选意见，经中心政府采购领导小组确定后，与代理机构签订书面委托代理协议。

第二十四条 自行组织采购的，应当由办公室、项目股等股室组建采购小组，按照政府采购法律法规规定开展采购活动。

第二十五条 采购人员与供应商有利害关系的，应当回避。

第二十六条 采购小组应当在招投标工作结束时确定中标、成交供应商。

在公告中标、成交结果的同时，应当向中标、成交人发出中标、成交通知书。任何单位和个人不得违法改变中标、成交结果，中标、成交人无正当理由不得放弃中标、成交。

除财政部规定的情形外，不得以任何理由组织重新评审。不得通过对样品检测、对供应商考察等方式改变评审结果。

第八章 询问质疑答复和投诉处理

第二十七条 采购小组在3个工作日内对供应商依法提出的询问作出书面答复，答复内容包括采购项目相关情况说明、法律依据等。在收到供应商书面质疑后7个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商。采购人员不得拒收供应商在法定质疑期内发出的质疑函。

第二十八条 供应商对评审过程、中标、成交结果提出质疑的，可以组织原评标委员会、谈判小组、询价小组或者磋商小组协助答复质疑。

询问或者质疑事项可能影响中标、成交结果的，应当暂停签订合同。已经签订合同的，应当中止履行合同。

第二十九条 县财政局通知暂停采购活动的，应当立即中止采购活动，在法定暂停期限结束前或者县财政局发出恢复采购活动通知前，不得进行该项采购活动。

第三十条 县财政局依法进行投诉处理调查取证的，有关股室和人员应当如实反映情况，并提供相关材料。

第九章 政府采购合同

第三十一条 采购小组应当在中标、成交通知书发出之日起30日内，与中标、成交供应商签订书面政府采购合同。合同不得对采购文件确定的事项和投标(响应)文件作实质性修改。不得向中标、成交人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件。

第三十二条 中标、成交供应商拒绝签订合同的，采购小组可以根据采购文件规定，按照评审报告推荐的中标、成交候选人名单排序，确定下一候选人为中标或者成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。

第三十三条 政府采购合同自签订之日起2个工作日内在陕

西省政府采购网公告，7个工作日内向县财政局进行备案。

第十章 履约和验收

第三十四条 对于满足合同约定支付条件、且已按规定进行合同公告和备案的，财务室应当自收到发票后20日内提交资金支付申请。不得以机构变动、人员更替、政策调整等为由延迟付款，不得将采购文件和合同中未规定的义务作为向供应商付款的条件。

第三十五条 采购小组可自行组织项目验收或者委托采购代理机构验收。组织项目验收时，应当制定验收方案，出具验收书。验收书包括每一项技术、服务、安全标准的履约情况。项目实施股室负责人对验收结果负责。

大型或者复杂的政府采购项目，应当邀请国家认可的质量检测机构参加验收工作。验收方成员应当在验收书上签字，并承担相应的法律责任。

对采购人和使用人分离的采购项目，应当邀请实际使用人参与验收。

第三十六条政府采购合同的履行、违约责任和争议解决等适用民法典。对政府采购合同有争议，无法达成一致意见的，各单位可就争议事项向人民法院提起民事诉讼。

第十一章 资产和采购档案管理

第三十七条 财务室应当按照资产管理有关规定，及时办理政府采购资产登记入账手续。

第三十八条 建立政府采购档案管理制度，做到每项采购活动全程留痕、可追溯。采购小组负责整理、归集，移交中心办公室保管政府采购档案。政府采购项目每项采购活动的采购文件应当妥善保存，不得伪造、变造、隐匿或者销毁。采购文件的保存期限为从采购结束之日起至少保存15年。采购文件可以用电子档案方式保存。

第三十九条 采购文件包括采购活动记录、采购预算、招标(采购)文件、投标(采购)文件、评标(审)报告、采购合同、验收证明、质疑答复、投诉处理决定及其他有关文件、资料等。

第十二章 采购绩效评价

第四十条 采购小组对政府采购项目实施全过程绩效管理。

第四十一条 政府采购预算绩效评价包括单位自评价和财政重点评价。其中：财务室负责对本单位全年政府采购项目执行情况、采购效率和效益开展自评价；县财政局可依据政府采购预算、项目执行情况，选择部分项目实施重点评价。

第四十二条 加强政府采购项目绩效评价结果运用。财务室

应当将相关绩效评价结果报主要领导，作为以后年度编报政府采购预算的重要依据。

第十三章 信用管理和监督检查

第四十三条 对参与政府采购活动的相关方开展信用评价。各单位应当按照《陕西省政府采购信用管理暂行办法》规定，对供应商、采购代理机构和评审专家的政府采购行为评价打分。

第四十四条 加强政府采购的监督，主动接受财政、审计等部门和纪检监察机关的监督检查，采购人员和有关人员应当如实报告有关情况，及时提供有关材料。

第四十五条 任何人不得向供应商、采购代理机构索要或者接受其给予的财物或者与采购无关的其他商品、服务。不得向供应商、采购代理机构报销应当由个人承担的费用。

第四十六条 建立政府采购内部协同监督机制，采购活动全程接受县财政局财政监督、专项检查、绩效评价，接受住建局机关纪检组、审计等部门和县纪委监委相应派驻纪检监察组的监督。对采购活动中的违法违规行为，纪检监察组和机关纪委负责开展调查处理。涉嫌犯罪的，移交相关部门依法追究刑事责任。

第十四章 附 则

第四十七条 对在政府采购活动及询问质疑答复和投诉处理过程中知悉的国家秘密、商业秘密、个人隐私和依法不予公开的信息，采购人员和有关人员应当保密。

第四十八条 涉密政府采购项目，按照财政部、国家保密局《涉密政府采购管理暂行办法》(财库〔2019〕39号)实施。

第四十九条 本制度适用于县住房保障服务中心。

第五十条 本制度从印发之日起施行。未尽事宜，或者本制度执行期间，国家和省市出台新规定的，按照新规定执行。

陇县老旧小区改造安全文明施工管理规定

为进一步规范我县老旧小区改造各施工单位现场管理工作，促进施工现场管理科学化、规范化和系统化，根据上级要求，结合施工场区实际，制定本规定。

一、安全施工管理规定

施工现场必须配备专职安全管理人员，建立健全各岗位的安全生产目标责任制并上墙，落实安全事故零目标。

（一）一般规定

1.进入施工现场必须正确佩戴安全帽，高处作业必须系好安全带。安全帽、安全带必须为合格产品。

2.施工现场应制定消防管理制度，严格履行动火作业审批手续，各施工场所必须配置相应的消防器材；消防器材应定期检查，确保完好有效；严禁在施工现场内燃用明火。

3.施工现场应制定易燃易爆及有毒物品管理制度，购领、运输、保管、发放、使用等环节应设专人负责，并建立台帐。

4.吊篮作业必须设置相应的安全防护措施。

（二）安全管理教育制度

施工单位必须制定安全教育制度，定期进行安全教育。

1.施工单位应对管理人员、作业人员每月进行不少于一次的安全施工教育。施工现场必须建立安全教育培训档案，

记录教育培训情况，受教育者应签字确认。严禁代签字。

2.各班组每天必须进行班前安全讲评，针对当天作业中的不安全因素进行提示防范，并做好记录。安全员应对班前安全讲评进行检查、指导。

3.在小区出入口等影响居民出入、居住安全，应设置安全警示标牌。工人工作前，安全员应检查工人安全防护用品的佩戴情况。

4.高空作业等特种作业人员必须持证上岗，证书原件应存放现场以备查验，做到人、证相符。

（三）安全检查制度

施工单位必须制定定期安全检查制度。项目负责人必须组织工程技术员、安全员等，并会同监理进行每周不少于一次的全面安全检查。

1.项目负责人必须掌握当天的天气情况。遇恶劣天气，施工、监理单位必须立即组织检查，出现影响施工作业环境的异常天气，施工现场应停止施工，并立即上报区老旧小区改造办公室。

2.对检查出的事故隐患，必须按定人、定时、定措施的“三定”原则进行整改，做好书面记录，并存档。

（四）安全事故处理规定

施工单位必须建立安全事故应急救援预案，备足应急物资、器材和车辆，保证通讯畅通。

1.施工单位每月须向区老旧小区改造办公室上报安全事故情况，实行零事故上报制度。

2.发生安全事故时，施工单位必须及时上报区老旧小区改造办公室及地方相关部门，启动应急救援预案，采取有效措施防止事故扩大，保护事故现场，及时抢救受伤人员，主动配合上级部门调查处理。严禁隐瞒不报或拖延报告。

3.施工单位应按照相关法律法规做好事故善后工作，并将事故处理结果上报相关单位。

二、施工临时用电用水管理规定

施工过程中需临时用电用水的，施工单位必须以书面形式向相关街道提出申请，制定临时用电用水专项施工方案，由相关街道负责协调接电接水地点，并由施工单位安装合格计量仪表后方可使用，所需费用由施工单位负担。

施工单位必须严格遵守施工用电用水相关规定，按时交纳水电费。严禁偷盗水电、私拉乱接水电线路等现象，一经发现严肃处理。

三、施工现场生活区管理

如需在施工现场搭建临时就餐、住宿生活区，必须经小区所在乡街同意，由小区所在乡街领导指定临时搭建区域。临时搭建的就餐、住宿生活区，不得擅自超出指定范围加建、加盖，并应与施工作业区分开设置。

（一）一般规定

新建临建设施必须满足安全、卫生、保温、通风等要求，温暖季节应安装纱门、纱窗。

（二）临时宿舍

1.临时宿舍应实行单人单床，每房间居住人数不得超过16人，严禁睡通铺。

2.临时宿舍内个人物品应摆放整齐，保持卫生整洁。宿舍卫生制度、卫生值日表、宿舍负责人标牌应上墙。

（三）临时食堂

1.食堂必须取得《卫生许可证》，距离厕所、垃圾点等污染源不得小于30米。炊事人员应按规定进行体检，取得《健康证》后方可上岗，工作时应穿戴工作服、工作帽。

2.灶间、打饭间。食品储藏室应分隔设置，食堂内禁止人员住宿和放置施工料具、有毒有害物品等。生、熟餐具器皿应有明显标记，分别放置，经常消毒，保持洁净。

3.食堂应设上、下水设施，排水、排气口应采用金属网封闭、通风、排气良好；砌筑式灶台应使用面砖材料饰面。

4.食堂应使用油、气、电等清洁燃料，禁止燃用散煤等污染性燃料。

（四）临时厕所

1.施工生活区内应设置封闭、水冲式厕所，满足使用要求的封闭化粪池，蹲位应满足使用要求，蹲位之间设置隔墙，隔墙高度不低于1.2米；便池应采用面砖等材料饰面，饰面

高度不低于1.5米。

2.厕所应设专人管理，及时冲刷清理、喷洒药物消毒，无蚊蝇孳生。

（五）其他设施

生活垃圾应采用封闭式容器，日常日清。不得在施工现场熔融沥青、焚烧垃圾等有毒有害物质。

四、场容场貌标准

1.小区主要出入口应设置门头，门头由门楣、门柱两部分组成，门楣应书写“***老旧小区改造由***公司承建”字样，两侧门柱设置安全与质量标语。

2.小区主要出入口显要位置处应按要求设置：“五牌一图”，即：工程概况牌，管理人员名单及监督电话牌，消防保卫牌，安全生产牌，文明施工牌，施工现场平面图；,“三牌合一”，即：小区平面公示图，工程横道图，施工单位、街道、建设单位职责、联系人及联系方式；ƒ各类标牌应规格统一、位置合理、字迹端正、线条清晰、表示明确、牢固、美观，每个标志牌规格统一为1.2米×0.8米，铝合金或不锈钢边框,压边宽度不小于3厘米。严禁将“五牌一图”挂在外脚手架等处。标牌用色为：红底、黄字构成。

3.施工单位在整治项目施工前3个工作日，在小区各出入口及小区内显要位置 张贴告市民书、扰民歉意书、工程公示牌等固定标语，方便小区居民了解工程情况，监督现场

施工，告市民书、扰民歉意书规格统一为 1.2 米×0.8 米，铝合金或不锈钢边框,压边宽度不小于 3 厘米；,工程公示牌规格统一为 1.2 米×1.8 米，不锈钢边框，可移动，固定标语的用色统一为：红底、黄字构成。

4.施工现场易产生扬尘污染的物料应采取遮盖、封闭、洒水等措施。风速四级以上天气应停止易产生扬尘的作业，严禁从建筑物内向外抛扬垃圾。

五、施工人员管理规定

1.施工现场主要管理人员实行持证上岗制度。持证上岗的人员包括：投标时明确的施工现场五大员。

2.施工现场应建立防疫应急预案，定期对工人进行防病宣传教育，发现疫情及时向指挥部及当地卫生行政主管部门报告，并采取有效处置措施。

3.建筑施工现场实行全员劳动用工合同管理和从业人员信息管理。施工单位必须按有关要求及时与施工现场务工人员签订规范的劳动用工合同。严禁私拉滥招、非法用工。

4.用工单位必须严格按照法律法规及劳动合同约定，维护务工人员合法权益。施工单位必须及时、足额发放工人工资，严禁以任何借口拖延克扣。施工单位必须将工人工资直接发放给劳动者本人，严禁发放给不具备用工主体资格的组织和个人。

六、交通管理规定

所有进出施工工地的车辆限速行驶，有序停放。所有施工车辆应严格遵守市区车辆行驶相关规定，需办理施工车辆相关手续的，由施工单位自行到对应部门办理。

七、建筑垃圾的处置

1.施工产生的建筑垃圾及废弃物应集中、分类堆放，每日清运、定点填埋，施工单位不得随意堆放。

2.建筑垃圾需外运出作业区的，施工单位提前合理安排，及时清运至建筑垃圾倾倒点，建筑垃圾倾倒点由施工单位自行找寻。

3.施工区内的建筑垃圾外运，施工单位应提前制订建筑垃圾外运方案，做好防尘污染保护措施。

陇县老旧小区改造领导小组办公室文件

陇老旧改字〔2023〕7号

陇县老旧小区改造领导小组办公室
关于陇县老旧小区推选物业管理服务企业的报告

县住建局：

根据《陇县老旧小区改造实施方案》具体要求，按照“政府主导，居民参与，以人为本，因地制宜，稳步推进，治管并举”的基本原则，为健全我县老旧小区改造中和改造后管理机制，经西城、北城、东城社区及物业管理部门同意，拟推选物业服务企业对建设项目过程中参与工程监督、协调矛盾、安全管理及后续设施设备的启用和维护管理，现将有关情况请示如下：

2020至2022年改造老旧小区共建设8个项目，19个小区，35栋楼1255户，改造总建筑面积11.4万平方米，小区内基础设施改造面积2.55万平方米。2023年已开工改造27个小区，54栋楼1336户，改造总建筑面积12.5万平方米。现拟由陕西恒晟源项目管理有限公司代理物业服务企业招投标工作。

妥否，请批示。

附：　关于改造的老旧推选物业管理的工作方案

陇县老旧小区改造领导办公室

陇县住房保障服务中心

2023年5月12日

关于改造的老旧小区推选物业管理的工作方案

为深入贯彻落实党中央、国务院及省委、省政府关于加强城镇老旧小区改造工作的要求，运用“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念，努力提高保障和改善民生水平。根据《陕西省城镇老旧小区改造导则》《宝鸡市城镇老旧小区改造工作绩效评价办法》等相关文件要求，结合我县老旧小区改造实际情况，拟推选物业管理企业对改造的老旧小区进行社会化物业管理，特制定本方案。

一、我县老旧小区基本情况

我县老旧小区房屋属砖混结构六层以下多孔预制楼板楼，设计标准低，建设标准低，均无电梯，小区大部分无绿化、单体楼较多，配套先天不足，一部分小区和楼房无集中供暖、天然气等基本设施。存在屋面和外墙无保温层，户内、楼梯间无节能门窗等问题，居民居住生活环境较差，各种问题十分突出。一方面是停车困难，违建堵塞消防通道，无安防设施，无公共活动空间，缺少社区、物业用房，路面坑洼不平，绿地裸露，线缆混乱，出行不便等，影响居民日常生活。另一方面是经过20多年的居住使用和风雨洗礼，普遍存在屋面破损漏水、墙面脏污、瓷砖脱落，水、暖等地下管网老化破损，铸铁排水管道系统朽蚀堵塞严重等共性问题，存在安全隐患。

二、2020----2022年老旧小区改造基本情况

2020—2022年改造老旧小区共8个项目19个小区35栋楼1255户，主要拆除煤房4200平方米，太阳能230个，安装电梯10部；屋面保温1.8万平方米、外墙保温5.4万平方米、双玻改造2.5万平方

米；智慧小区改造19个；绿化2595平方米；建设自行车棚1036平方米；硬化小区道路1.5万平方米；增设停车位3000平方米；安装路灯158套；雨水管网3404米、给水管网635米，改造围墙3295米，建设天然气供热站2座，解决5个小区266户住户采暖问题。共改造总建筑面积11.4万平方米，小区内基础设施改造面积2.55万平方米。改造后的老旧小区群众满意度大幅提升，小区从“老破旧”完成了“美丽蝶变”，切实增强了群众的幸福感和获得感。

三、2023年老旧小区改造基本情况

今年3月开工改造住建局及电信公司老旧小区改造项目2个、5个小区、19栋楼、494户。已完成煤房拆除、屋顶太阳能拆除、防盗栅拆除、改造小区内的临时建筑物的拆除工作，对屋面保温、外墙保温、节能改造工作进行改造，发挥攻坚克难，担当作为精神，搞好项目建设工作。崇文路片区和尚德路片区燃气管网改造项目4个，30个小区、1318户，已完成工程招投标工作，目前正在违建临建拆除和外架搭设工作，10月份可全部交付使用

四、老旧小区改造中、改造后存在的问题

改造前期群众工作协调难度大，政策掌握不清，改造协调难度大，各别小区虽有业委会，但在实际过程中联系不紧密，少数小区至今组建业委会难度大，基层管理体系缺失，飞线充电依然存在，安全隐患大。改造过程中，工程前、中、后期管理缺失，建设单位狠抓施工质量，小区居民无精力管理，缺少物业主体牵头进行小区施工过程中的监管，施工过程中虽有监理单位，但改造项目多，不能时刻紧盯某个

现场，因此，迫切需要物业公司进驻，以保居民群众基本利益。改造后，我县老旧小区目前普遍存在楼宇分散情况，在交付后，部分小区仍存在管理缺失现象，环境脏乱差比较普遍，电梯、智慧门禁系统、电动自行车充电桩等设施、设备无专人管理，导致无法正常、安全运行，给群众生活带来不便。

五、推选老旧小区改造社会化物业管理建议

建议社区共建，以“点”连“片”实行区域共治。以东、西、北城社区为牵头，拟将规模较小的零散老旧小区，分散的楼宇按照各点连成片的模式进行链接，由老旧办组织推选物业管理企业，经各业主委员会申请，即可纳入片区物业管理，以加强长效管理机制，为大家营造一个和谐宜居的生活环境，并对改造小区的质量、安全、方案调整进行监督，进行老旧小区改造政策宣传工作，及时调节群众反映的各种问题，在保全群众利益的基础上，向“更美，更好，更和谐”的三好小区发展，同时把控物业服务质量，健全监督体系，实现有人管理，有人监督的美好局面。

社区意见：

物业管理部门意见：

陇县老旧小区改造领导办公室

陇县住房保障服务中心

2023年4月23日

老旧小区物业管理协议

甲方：陇县老旧小区改造领导小组办公室

乙方：宝鸡博熙盛昌物业管理有限公司

为实现老旧小区从失修、失管、失养到有组织、有阵地、有物业、有活力、有特色的“五有”转变，在其建设过程中及交付后对小区内增设的共用设施、设备得到接管和运营维护，同时对小区的安全、保洁、化粪池清淤、绿化、亮化等得到有序管理，经协商，达成以下协议：

一、正在进行改造的老旧小区：

1、乙方根据片区对正在进行老旧小区改造的项目参与前期管理，主要职责是：监督项目安全、质量、进度，熟悉小区各种管网、设施设备的安装、运行，为后期小区物业管理打好基础。

2、乙方进驻小区参与前期管理不得收取任何费用，但可以与业主委员会协商签订服务合同，待项目正式竣工验收交付使用后，物业公司进行小区物业服务，具体费用双方协商决定。

3、项目竣工验收后，由甲方将小区内设施、设备移交给乙方进行使用管理。

二、已交付使用的老旧小区改造项目：

1、由乙方对该小区业主进行大力宣传，将该小区纳入片区物业管理范围，同意进入片区物业管理的小区，由该小区业主委员会书面向乙方申请，具体事宜由乙方和该小区业委会进行协商。

2、甲方配合乙方对已交付使用的老旧小区设施设备进行指导使用（如智能门禁系统、监控设施、电动自行车充电桩等）。

三、双方权力:

1、甲方协助乙方解决老旧小区改造后存在的房屋、设施设备的缺陷或被损等问题。

2、乙方不得将小区的管理责任转让给第三方。

3、乙方应当严格按照《陕西省物业管理条例》严格收取费用，如发现乱收费现象，将严格按照有关规定进行处理。

4、乙方不得擅自占用小区内的公用设施和改变使用功能，如需改、扩建或完善配套项目，需与甲方协商同意后报有关部门批准后方可实施。

5、乙方应当积极配合甲方或社区等有关部门安排的有关工作，做好小区住户的管理。

6、乙方必须按照约定，实现目标管理，规范运作，高标准要求，对标“和谐社区·幸福家园”创建标准。

本协议双方签订之日起生效。

甲方：

乙方：

签订日期：2023年 月13日

老旧小区物业管理协议

甲方：陇县老旧小区改造领导小组办公室

乙方：陇县星辰家园物业服务有限公司

为实现老旧小区从失修、失管、失养到有组织、有阵地、有物业、有活力、有特色的“五有”转变，在其建设过程中及交付后对小区内增设的共用设施、设备得到接管和运营维护，同时对小区的安全、保洁、化粪池清淤、绿化、亮化等得到有序管理，经协商，达成以下协议：

一、正在进行改造的老旧小区：

1、乙方根据片区对正在进行老旧小区改造的项目参与前期管理，主要职责是：监督项目安全、质量、进度，熟悉小区各种管网、设施设备的安装、运行，为后期小区物业管理打好基础。

2、乙方进驻小区参与前期管理不得收取任何费用，但可以与业主委员会协商签订服务合同，待项目正式竣工验收交付使用后，物业公司进行小区物业服务，具体费用双方协商决定。

3、项目竣工验收后，由甲方将小区内设施、设备移交给乙方进行使用管理。

二、已交付使用的老旧小区改造项目：

1、由乙方对该小区业主进行大力宣传，将该小区纳入片区物业管理范围，同意进入片区物业管理的小区，由该小区业主委员会书面向乙方申请，具体事宜由乙方和该小区业委会进行协商。

2、甲方配合乙方对已交付使用的老旧小区设施设备进行指导使用（如智能门禁系统、监控设施、电动自行车充电桩等）。

三、双方权力：

1、甲方协助乙方解决老旧小区改造后存在的房屋、设施设备的缺陷或被损等问题。

2、乙方不得将小区的管理责任转让给第三方。

3、乙方应当严格按照《陕西省物业管理条例》严格收取费用，如发现乱收费现象，将严格按照有关规定进行处理。

4、乙方不得擅自占用小区内的公用设施和改变使用功能，如需改、扩建或完善配套项目，需与甲方协商同意后报有关部门批准后方可实施。

5、乙方应当积极配合甲方或社区等有关部门安排的有关工作，做好小区住户的管理。

6、乙方必须按照约定，实现目标管理，规范运作，高标准要求，对标“和谐社区·幸福家园”创建标准。

本协议双方签订之日起生效。

甲方：

乙方：

签订日期：2023年 7月13日

老旧小区物业管理协议

甲方：陇县老旧小区改造领导小组办公室

乙方：宝鸡精诚唯美物业管理有限公司

为实现老旧小区从失修、失管、失养到有组织、有阵地、有物业、有活力、有特色的“五有”转变，在其建设过程中及交付后对小区内增设的共用设施、设备得到接管和运营维护，同时对小区的安全、保洁、化粪池清淤、绿化、亮化等得到有序管理，经协商，达成以下协议：

一、正在进行改造的老旧小区：

1、乙方根据片区对正在进行老旧小区改造的项目参与前期管理，主要职责是：监督项目安全、质量、进度，熟悉小区各种管网、设施设备的安装、运行，为后期小区物业管理打好基础。

2、乙方进驻小区参与前期管理不得收取任何费用，但可以与业主委员会协商签订服务合同，待项目正式竣工验收交付使用后，物业公司进行小区物业服务，具体费用双方协商决定。

3、项目竣工验收后，由甲方将小区内设施、设备移交给乙方进行使用管理。

二、已交付使用的老旧小区改造项目：

1、由乙方对该小区业主进行大力宣传，将该小区纳入片区物业管理范围，同意进入片区物业管理的小区，由该小区业主委员会书面向乙方申请，具体事宜由乙方和该小区业委会进行协商。

2、甲方配合乙方对已交付使用的老旧小区设施设备进行指导使用（如智能门禁系统、监控设施、电动自行车充电桩等）。

三、双方权力:

1、甲方协助乙方解决老旧小区改造后存在的房屋、设施设备的缺陷或被损等问题。

2、乙方不得将小区的管理责任转让给第三方。

3、乙方应当严格按照《陕西省物业管理条例》严格收取费用，如发现乱收费现象，将严格按照有关规定进行处理。

4、乙方不得擅自占用小区内的公用设施和改变使用功能，如需改、扩建或完善配套项目，需与甲方协商同意后报有关部门批准后方可实施。

5、乙方应当积极配合甲方或社区等有关部门安排的有关工作，做好小区住户的管理。

6、乙方必须按照约定，实现目标管理，规范运作，高标准要求，对标“和谐社区·幸福家园”创建标准。

本协议双方签订之日起生效。

甲方：

乙方：

签订日期：2023年7月13日



物 业 服 务 合 同

物业项目 名 称：陇县林业住宅小区

委托方（甲方）：陇县林业住宅小区业主委员会

受委托方（乙方）：陕西易万家物业管理有限公司

委托期限：2021 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日

签订日期：2021 年 10 月 10 日

陇县林业住宅小区物业管理服务合同

甲方：陇县林业住宅小区业主委员会

乙方：陕西易万家物业管理有限公司

第一章　总则

为了加强小区的物业管理，保障房屋公共设施设备的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适文明的居住环境，进一步为了房屋的保值和增值。根据《陕西省物业管理条例》及其他有关法律、法规、规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对陇县林业局家属住宅小区提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条：物业基本情况

物业类型：主要是小高层住宅房和多层住宅

坐落位置：山水锦园 A、B 区（崇文路 12 号、27 号），咸宜关林场家属楼（崇文路 4 号），关山林场家属楼（北关路小区 10 号），林业综合家属楼（崇文路 23 号），林业局家属楼（崇文路 12 号），固关林场家属楼（三官殿 10 号），八渡林场家属楼（河滨西路 25 号）。

建筑面积：　　平方米（其中高层住宅　　平方米;多层住宅　　平方米）。商铺　　间，　　平方米。

物业管理细则及人员配备和职责分工文件构成附件。

第二条：乙方提供服务的受益人为本小区的全体业主，本小区的全体业主应履行本合同，承担相应的责任。

第三条：履约保证金的缴纳和退还

1、乙方向甲方缴纳履约保证金人民币两万元整。合同期满，如双方续签新合同，新的合同签订后，继续作为乙方的履约保证金；

2、如双方未续签新合同，甲方应在乙方交接完手续后3天内将保证金退还乙方；

3、如任何一方依法行使合同解除权致使合同解除，双方已无经济纠纷时，甲方在合同解除时，将保证金退还乙方。

第二章　委托管理服务事项

第四条：房屋建筑共用部位的维修、养护、管理，包括：楼屋面、外墙面、楼梯间、走廊通道、电梯门厅、院内外公共卫生、绿化养护等管理工作。

第五条：公共设施、设备的维修、养护的运行和管理。包括：上下水管道、落水管、共用照明、配电设施，楼内消防设施设备，监控等设施的管理，确保正常运行。

第六条：小区公用设施和附属建筑物，构筑物的维修、养护和管理。包括：小区道路、室内外公用上下水管道，化粪池（每年清理两次）并确保管道的疏通、沟、渠、井、凉厅花架等，确保设施完整及正常运行。

第七条：公用绿地、花木（包含修剪、施肥、浇水、拔草等日常维护）、建筑小品的养护与管理。

第八条：公共环境卫生：包括公共场所，房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。确保每天清扫清运一次。

第九条：负责小区交通与车辆停放秩序的管理。

第十条：负责各小区一切安全防范工作，包括公共设施门卫值班执勤，陌生人来访、夜间巡视，以及突发事件的紧急处理，车辆出行做好登记工作，并协助配合公安部门做好安全防范工作。

第十一条：公共区域消防设施，电梯维护，保养与管理。

第十二条：管理物业相关的工程图纸，住用户档案与竣工验收资料。

第十三条：业主房屋装饰装修的管理服务。

第十四条：小区内的家政特约服务、维修有偿服务、便于居民生活的物业管理延伸服务。

第十五条：组织开展小区文化娱乐活动，倡导业主人人爱护设施及花草树木。

第十六条：负责向本小区业主和物业服务收费事项：

1、物业管理服务费；

2、代收代缴水费；

3、代收二次热交换费，并对二次供暖站的运行费用每年供暖后做明细公布。按实供户平均分摊提前预收，供暖

过后进行实际核算，长退短补。

4、各种车辆存放秩序维护，卫生及垃圾清运费；

5、垃圾费；

6、装修（包括二次装修）保证金及垃圾费；

7、国家相关部门规定和业主委员会授权的其它费用。

第十七条：业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，保修期满后，由业主和物业使用人自行承担相应费用，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并收取合理收费。

第十八条：对业主和物业使用人违反业主公约或无故拒交水、电费、物业管理服务费等行为，乙方针对具体行为并根据情况轻重，采取批评、规劝、警告、乃至诉讼等措施。

第三章 委托管理服务期限

第十九条：委托管理期限为二 年，2021 年 10 月 1 日起至 2023 年 9 月 30 日止。

第四章 双方权利义务

第二十条：甲方权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2、制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约；

3、审定乙方拟定的物业管理服务制度，并监督检查乙方管理服务工作；每季度应对乙方的物业服务方案和计划的实施情况抽查一次，每年对乙方的物业管理工作全面检查一次，并对工作的实效状况做出评估。抽查结果和评估

结果作为合同期满后是否续签的依据之一。

4、审定乙方提供的物业管理服务年度计划，各项收费标准；

5、本合同生效后，甲方应向乙方提供物业办公房（产权属甲方，乙方无偿使用）；

6、协助乙方检查验收小区工作；

7、承建方完工，经验收后移交与物业相关的图纸、档案等资料；

8、协助乙方解决管理中的疑难问题，当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助催交或以其它方式解决；

9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；如住户问题，物业本身质量问题、设施存在的缺陷或破损问题等；

10、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

第二十一条：乙方权利义务：

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度自主履行职责；

2、依法按本合同约定向业主和物业使用人收取应收费用；

3、对业主和物业使用人违反法规、规章和公约的行为，提请有关部门处理；

4、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定之后，由甲方协助乙方实施；

5、向业主和物业使用人宣传告知物业使用的规定和要求，与装修房业主签订装修协议，并负责监督；

6、不得将本物业的管理责任转让给第三方，可实行专业事项承包；

7、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业管理期内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商同意后报有关部门批准方可实施；

8、每半年向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支账目和服务工作开展情况；

9、乙方必须制定切合本小区实际的《物业服务工作细则》，并经甲方审核同意；服务工作的开展必须严格按照《物业服务工作细则》履行职责；并结合《细则》开展定期检查、评比、奖惩；

10、乙方严格按照物业管理条例规定制定切合本小区实际的人员配备表并制定具体职责，报甲方；

11、乙方需配合甲方制定住户公约，并定期修改完善，规范住户居住行为；告知重大事项：做好住户日常入住的信息档案工作，以及甲方临时交办的其他工作；在有疫情等突发事件，听从政府和社区安排，完成有关工作任务。

12、甲方将对乙方工作每季度进行一次检查，检查结果分为好、一般、差三个格次，全年检查“差”格次次数超过三次者直接终止服务合同。

13、、本合同终止时，乙方必须与十日内向甲方移交全部用房及物业管理的全部档案、资料和相关手续。

第五章 物业管理服务质量与标准

第二十二条：乙方须按下列约定，实现目标管理：

1、总体目标：规范动作，高标准要求，95%的业主满意，三年将小区创建成文明和谐小区。

2、具体的物业管理服务质量按本合同物业服务收费标准执行。

第六章 物业管理服务费用

第二十三条：物业管理服务费用

1、本物业的管理服务费，高层住宅房屋由乙方按建筑面积每平方米 0.7 元/月.㎡收取，在物业费每平方米 0.7 元内给业主委员会提取 0.05 元作为业主委员会管理费用（甲方提供票据，乙方代收）；多层住宅房屋由乙方按建筑面积每平方米 0.5 元/月. ㎡收取，在物业费每平方米 0.5 元内给业主委员会提取 0.05 元作为业主委员会管理费用（甲方提供票据，乙方代收）；商业用房从交付乙方管理之日起按标准收费，由甲乙双方与客户协商，标准待定；所有房屋面积以房产证面积为准，未办理房产证的房屋面积，以最终决算面积为准。

2、空置房屋的管理服务费：未装修不具备入住条件的空置房或入住后（含房屋装修）因故长期不使用的空置房，从业主报告物业服务企业，经物业服务企业登记确认即日起，其物业服务费按物业服务合同约定收费标准的 70%交纳；每 15 日之前办理空置手续的，当月费用空置标准收取，16 日之后办理手续的从下月月初开始按空置标准收取。空置标准：高层每平方米 0.49 元/月.㎡（70%）收取，多层每平方米 0.35 元/月.㎡（70%）收取；

第二十四条：车辆秩序维护管理和车位占道保洁费，由乙方按下列标准收取：（具体到物业管理新进驻，改造后的老旧小区，如有具体情况，以补充协议为准）

1、院内停车半小时内不收费，1 小时内 2 元，超过 1 小时，每小时增加 1 元；

2、本院住户车位服务费年收费 300 元，月收费 30 元；

3、小区内业主红白喜事需要在院内搭棚、停车，不再收费；

业主需要临时性使用公共部位如红白喜事等，必须书面报请乙方同意，乙方对其行为要进行规范和要求。

此项费用用于路面、道沿等车辆停放部位的维修。

第二十五条：水、电费

1、高层电费公摊费用分包括楼道、地下室、路灯以及门房、物业办公室用电，每户按 12 元收取。多层用户待定。

2、住户生活用水水费按 4.13 元/方收取；商业用水 6 元/方，特殊行业用水 9.83 元/方。

3、本合同约定的有关费用，如遇国家政策或因某项成本的变化而导致最终供应成本的增加或减少，乙方需进行成本核算、送甲方核定后双方另行约定，同时将变更后的价格在物业管理区域内公示后执行。

第二十六条：垃圾清运费每户每月按6元收取。

第二十七条：电梯运行费用

高层电梯运行费：一层不收电梯费，二层27元，二层以上每上一层加2元/月收取。用于电梯电费、电梯年检、维保、检验、配件更新、消防年检和维护、保养等费用。多层电梯运行费（待定）

第二十八条：乙方有权对业主和物业使用人除公共部位外的一切自用维修收取相关费用，业主也可自行联系维修，物业不收取费用。

第二十九条：所有收费项目，如遇政策性调整或物价大幅上涨，须调整收费标准或需另增加收费项目的，由甲乙双方协商确定。

第三十条：房屋的共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用：

除专项费用有明确定义的以外，发生责任事故产生的费用由乙方负责督促责任主体或责任人出资解决，责任人拒不出资或无法确定责任人的责任事故费用由乙方承担；

1、房屋共用部位的维修、养护费用在质保期内的由甲方联系施工单位维修，超出质保期的小型单次维修费用（3000 元以内）由乙方承担，大、中型维修费用由乙方协

助甲方申请使用维修基金维修；

2、房屋共用设施、设备的单次小修、养护费用，由乙方承担（3000元以内）；中、大型维修或更新，

3、市政公用设施和附属建筑物、构建物的小修、养护费用由乙方承担（3000 元以内）；大、中修或更新向市政管理单位反映维修；

4、由于线路设备配备不匹配，在用电高峰突然跳闸造成物业使用人损失的，乙方不承担任何责任；

5、小区内住宅、商铺、土建水、电暖工程电梯及公共设施按国家规定，质保期内由建设方负责维修保养，甲方应全力配合协助解决；

6、合同期内乙方需要改造维修，需告知甲方同意后方可实施；

7、变压器到住户电表内的维修费用由乙方负责；

8、如遇重大节庆、庆典，需乙方营造节日气氛的，乙方须布置相应的条幅、旗帜、鲜花等。

第七章 合同解除和终止的约定

第三十一条：本合同期满后，甲方另聘新的物业公司承担该项目管理时，乙方因前期管理项目购置的固资产及配套管理软件、新添办公设施全额转让给第三方（新接物业公司），甲方积极协调，如第三方不接受的情况下乙方自行处置。本合同规定的正常物业支出，不得向第三方转交。

第三十二条：本合同期满前三个月，乙方若有意继续为甲方提供物业管理服务，应提出书面申请。若甲方没有同意乙方申请，乙方自行做好合同期满后的移交接工作。

第三十三条：本合同期满，甲方未将续聘和解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方则视为此合同自动延期。甲乙双方另行签约新的物业管理合同。

第三十四条：本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，如果甲方要求乙方继续暂时提供物业服务管理，乙方应当应甲方要求暂时（一般不超过三个月）继续为甲方提供物业管理服务，甲方业主应继续交纳相应的物业管理服务费用。

第三十五条：本合同执行中，如遇特殊情况需终止合同，甲、乙双方可以协商处理。

第八章 违约责任

第三十六条：因甲方违约导致乙方不能如期提供约定服务的，乙方有权要求甲方限期解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同，造成乙方经济损失的，由甲方如数赔偿乙方。

第三十七条：乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且严重违约的，甲方有权解除合同造成甲方经济损失的，由乙方如数赔偿甲方。

第三十八条：乙方违约本合同约定，未与甲方协商擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退。

第三十九条：任何一方无正当理由提前解除合同的，应根据违约造成损失的大小，给予对方赔偿。

第四十条：乙方在下列情况下，不承担相关责任

1、因不可抗拒力导致物业管理服务中断；

2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需先告知业主和使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备的使用等造成损失的；

3、因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其它共用设施设备运行障碍造成损失的；

4、为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，物业公司因采取紧急措施造成相关财产损失的；

5、小区业主和物业使用人的生命、财产安全，本合同约定外的责任，乙方不负责；

6、因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的不负责；

7、专用部位公用设施、设备设计在租户、住户房屋内的，因突发性事件造成租户、住户损失的，乙方不承担责任。

8、电梯在运行期间出现的不安全事故一律由乙方负责

9、上级物业主管部门或职能部门检查和安排本与小区相关的服务性工作由乙方具体负责，对存在的问题整改工作由乙方落实，因管理不力引起的责任及费用由乙方承担。

第九章　附则

第四十二条：双方未尽事宜签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；补充协议和本合同冲突时，以补充协议为准。

第四十三条：本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力；本合同未规定的事宜，均按照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行，未尽事宜双方协商解决；

第四十四条：本合同范围内包括的改造后的老旧小区，新进驻物业管理，根据工程改造进度决定；甲方验收移交乙方后，本合同生效；甲方配合乙方做好物业进驻的准备工作。如有特殊情况，包括业主抵触等情况，甲方应积极协助解决。如个别小区因矛盾太大，无法进驻，或进驻后管理成本过高，乙方不得向甲方提出补偿或赔偿要求。

第四十五条：本合同执行期间，发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，依法向陇县人民法院起诉，或提请仲裁机关仲裁解决。

第四十六条：合同期满本合同自行终止；

第四十七条：本合同双方签订之日起生效。

本合同一式五份，甲方执一份，乙方执一份，三份交报相关单位备案。

甲方盖章：　　乙方盖章：

代表人：　　代表人：

2021年10月1日　　2021年10月1日