2018年成都市高新区石板凳镇征地拆迁安置小区物业管理费财政补贴经费的专项绩效评价报告

川鑫其审【2019】240号

按照《成都高新区财政金融局关于开展2019年财政绩效直评工作的通知》成高财发[2019]29号，我们接受成都高新区财政金融局委托，于2019年6月24日至2019年7月16日对成都高新区石板凳镇人民政府（以下简称“石板凳镇政府”）2018年“征地拆迁安置小区物业管理费财政补贴经费”项目进行绩效评价。石板凳镇政府对其提供的绩效评价相关资料的真实性、合法性和完整性负责；我们的责任是依据成都高新区财政局《成都高新区财政金融局关于开展2019年财政绩效直评工作的通知》成高财发[2019]29号和《中国注册会计师执业准则》的有关规定，坚持独立、客观、公正的原则下，并结合征地拆迁安置小区物业管理费财政补贴经费项目实际情况，对该项目进行整体绩效评价，并出具绩效评价报告。现场我们就地审阅相关资料、调查、询问有关人员，并累计发放问卷调查表、满意度调查表60份。现将评价情况及结果报告如下：

一、项目概况

（一）项目设立依据及其政策目标

石板凳镇先锋安置小区为拆迁安置小区，项目地址位于成都高新区石板凳镇先锋村、高丰村境内，占地面积327.51亩，共有6个区31栋45个单元2427套房子，住宅总建筑面积为234971.05m²，均为电梯住宅。

《成都高新区管委会办公室关于印发<成都高新东区征地拆迁安置小区前期物业管理指导意见>的通知》（成高管办发【2018】27号）、《成都高新区石板凳镇人民政府关于石板凳镇先锋安置点物业管理经费的请示》（成高板府【2018】121号）、《成都高新区规划国土建设局关于对石板凳镇先锋安置点物业管理方案的复函》和《成都高新区财政金融局关于对成都高新区石板凳镇人民政府石板凳镇先锋安置点物业管理经费评审的批复》明确先锋安置小区住宅物业服务等级确定为三级，物业服务费实行财政补贴，采取政府采购方式，招标控制价为1.21元/㎡.月。

成都天府国际机场安置还房分配工作领导小组2018年第3次会议议定：同意设立3个月（2018年8-10月）物业管理过渡期，在过渡期以石板凳镇政府作为责任，充分依托社区组织，采取社区自治方式，聘请专业物业管理公司进行指导，保障安置小区过渡期内物业管理工作正常开展。通过政府采购选出物管公司后，立即接收安置小区物业管理工作。

（二）项目预算安排及执行情况

先锋安置小区住宅面积 234971.05m²，按照物业服务标准

1.21元/㎡物业服务标准，成都高新区财政金融局关于下达2018年预算执行中期评估结果的通知（成高财发【2018】187号）确认石板凳镇2018年10月-12月“征地拆迁安置小区物业管理财政补贴经费”中期调增852,944.91元，2018年项目支出841,655.00元，结余11,289.91元。

（三）项目实施主要内容、计划及目标

2018年8-11月以石板凳镇政府作为责任主体，进行自治方式进行物业管理，并聘请专业物业管理公司进行指导。2018年11月按照规定的服务等级及控制价等要求，通过政府采购确认成都环诚物业管理有限公司（以下简称“环诚物业”）为先锋安置小区物业服务企业。2018年12月环诚物业正式接收先锋安置小区的物业管理工作。

二、项目实施及管理情况

（一）项目资金安排及执行情况

1、资金计划及到位

2018年其中调增确认项目预算852,944.91元，截止2018年12月31日，石板凳镇政府共支付841,655.00元物业管理费，结余11,289.91元，确保了先锋安置小区物业管理工作正常开展。

2、项目预算分配及使用情况

石板凳镇政府对“征地拆迁安置小区物业管理财政补贴经费”项目按专项资金进行管理，2018年9月-11月过渡期支付

物业管理相关费用565,855.00元，其中临时物业驻场指导劳务服务费180,000.00元，桐子坳社区筹备组工作人员工资359,555.00元，生活补助26,300.00元。2018年12月按合同物业服务合同标准支付环诚物业公司12月物业管理费275,800.00元；2018年共计支付物业管理费841,655.00元。

（二）项目财务管理情况

石板凳镇政府制定了《石板凳镇机关财务管理办法》、《财政支出绩效管理暂行办法》、《财政专项资金管理办法》等相关财务制度，对专项经费的预算编制、拨付、使用进行了较为详细的规定。

会计核算方面，石板凳镇政府按照行政单位会计制度的规定进行会计核算，账务处理及时。

（三）项目组织实施情况

2018年9月-11月由桐子坳社区筹备组对小区进行物业自治管理，同时通过委托招标确认“四川凯瑞物业管理有限公司”对小区物业自治管理进行临时驻场指导。

2018年11月通过政府招标采购确认环诚物业为先锋安置小区物业服务企业，石板凳镇政府与其签订《服务合同》，服务期3年，自2018年12月1日-2021年11月30日，本合同履行期限一年，自2018年12月1日-2019年11月30日。物业服务费为包干制计费方式，年度费用为3,309,600.00元/年，即月度费用为275,800.00元/月，单价1.17元/㎡/月，石板凳镇

政府根据考核评分按月支付物业管理费。2018 年 12 月石板凳镇政府支付了 2018 年 12 月的物业管理费 275,800.00 元。

三、项目完成情况

（一）项目完成任务量

先锋安置小区住宅分 6 个区 31 栋 45 个单元 2427 套住房，住宅总建筑面积为 234971.05 平方米，均为电梯住宅，2018 年 12 月 1 日由环诚物业负责小区物业服务。招标服务内容以及费用标准均未包含地下停车场管理，但环诚物业接收后也在对地下停车场进行管理，且在未收取停车服务费用的情况下，地下停车场以及充电桩均对居民开放；绿化还未过质保期，由原建设单位负责养护，未移交环诚物业。

石板凳镇政府中期预算调增物业管理费补贴 852,944.91 元，实际支付 841,655.00 元，结余 11,289.91 元。

（二）项目完成质量

环诚物业按照招标要求，配备服务人员及设备，负责公共设备维护检修、卫生清洁、公共秩序维护、安全防范等工作，并做好日常工作记录。

桐子坳社区根据《成都高新区石板凳镇桐子坳社区物业管理及考核办法》约定，对环诚物业关于先锋安置小区 2018 年 12 月物业服务进行考核评分，最终评分 88.1 分，符合要求。

（三）项目完成进度

2018 年 11 月服务企业后，2018 年 12 月与桐子坳社区完成

了前期物业资料、物资交接工作，并完成了与建设单位之间关于公共设施设备的交接，顺利接收并开展物业服务工作。

四、项目效益情况

本次现场查看发现先锋安置小区环境卫生良好，路面、绿化区无明显垃圾，公共设施保存完好，无损坏和被盗现象，消防设备、电梯设施等配备符合标准，巡查、维护保养符合要求。

业主问题反馈多为房屋建筑、装修类问题，均及时得到物业处理，未见关于物业的投诉事项。

经询问，先锋安置小区在2018年期间未发生被盗、被抢、聚众斗殴等具有社会影响的安全事故。

本次共发放60份关于物业服务管理的满意度居民调查问卷，居民相对较满意。

石板凳镇政府、环诚物业，为先锋安置小区居民创造了一个整洁、舒适、安全、安静、优雅的生活环境，在改善小区居住环境的同时也改善了城市环境，使城市整体形象在一定程度上得到提升。

石板凳2018年征地拆迁安置小区物业管理费财政补贴经费总体评价结果如下表：

一级指标	二级指标	三级指标	分值	扣分	评分
项目决策（14分）	科学决策（10分）	必要性（政策依据）	5		5
		可行性（政策完善）	5		5
	绩效目标（4分）	明确性	3		3
		合理性	1		1
项目管理（16分）	投入管理（6分）	预算执行率	6		6
	财务管理（5分）	财务管理制度健全性	2		2
		财务监控有效性	1	0.30	0.70
		资金使用规范性	2	1	1
	项目管理（5分）	项目管理制度健全性	2		2
		政府采购规范性	1		1
		合同管理完备性	1		1
		项目质量可控性	1		1
项目绩效（70分）	项目完成（20分）	物业管理面积	6		6
		物业管理考核情况	7		7
		成本控制率	7		7
	项目效益（50分）	小区消防设备、电梯设备等巡视、维护情况	5	1.5	3.5
		小区公共设施完好率	5		5
		安全事故发生数	10		10
		小区环境良好率	10		10
		物业投诉处理率	10		10
		满意度	10	2	8
合计			100	4.80	95.20

五、问题及建议

（一）存在的问题

1、违反合同规定提前支付2018年12月物业管理费；根据物业服务合同第四条服务费用及支付方式第（三）点约定，物业服务费从本合同生效且乙方开始提供物业服务之日起按月支付，乙方提交所需的相关资料和合法合规的发票后，甲方于次月10日（节假日顺延）前通过银行转账（单位对公账户）支付上月物业服务费。但检查支付凭证发现，2018年12月物业服务

费275,800.00元石板凳镇人民政府的支付时间为2018年12月21日。解释原因为以防2019年1月财政资金拨付不及时，导致物业管理费延迟，故提前支付。经检查2019年物业管理费支付凭证，已调整为按合同规定，次月根据考评结果支付上月物业管理费。

2、物业管理未严格按照招标要求的服务内容执行；招标文件关于“共用部位及共用设施设备运行和维修养护内容及要求”中对于物防规定如下：

（1）外露管道等易攀爬处有防盗设施，如：防盗伞、防爬刺、带钩铁丝或抹黄油等。

（2）设置非机动车集中停放点，有序停放。

但实地勘察先锋小区发现如下情况：

（1）大部分外露管道等易攀爬处未安带钩铁丝、未抹黄油或只安装了极少数带钩铁丝，无法起到物防效果。

（2）非机动车管理有待整改，未设置非机动车集中停放点，地面非机动车停放混乱。

（二）相关建议

1、建议加强对资金支付的管理，加强资金支付的审核、审批；支付资金时，建议财务人员关注合同规定的支付时间和支付条件；对于特殊情况，建议上会或者上报财政局审批。

2、桐子坳社区加强对环诚物业服务管理监督，严格按招标文件服务内容要求管理，考核评分后加强监督整改。

3、保证物业服务工作的前提下，建议多组织文化活动等，以丰富居民的业余文化活动，改善人际关系，给社区居民创造一种和谐、愉快、友好的氛围。

六、其他需要说明事项

1、物业费结算时未扣除绿化养护的费用

石板凳镇人民政府与环城物业公司签订的《物业服务合同》约定的物业服务费标准为 3,309,600.00 元/年（即月度费用为 275,800.00 元/月，单价 1.17 元/㎡/月）中包含了小区绿化养护费用，因 2018 年先锋安置小区的绿化还在质保期，由原建设单位负责养护，环诚物业未进行养护，但石板凳镇人民政府在同环诚物业进行 2018 年物业费结算时，并未将绿化养护相关的费用予以扣除。

七、附件

附表 1、2018 年成都高新区石板凳镇征地拆迁安置小区物业管理费财政补贴经费绩效评价得分表

四川鑫鑫会计师事务所
有限责任公司

中国 成都

中国注册会计师：
中国注册会计师
郭 贾
510101780011

中国注册会计师：
中国注册会计师
冷 静
510101780012

二〇一九年七月二十二日

附表1

2018年成都高新区石板凳镇征地拆迁安置小区物业管理费财政补贴经费绩效评价得分表

一级指标	二级指标	三级指标	目标值	分值	业绩值说明		评分
					指标计算公式	指标评价要素	
项目决策（14分）	科学决策	必要性（政策依据）	必要	5	必要得5分，不必要得0分	项目符合中央、省、市、区决策部署；符合当前经济社会发展需求；进行政策和实际需求的吻合度分析。	5
		可行性（政策完善）	可行	5	可行得5分，不可行得0分	可行性论证充分，项目酝酿程序规范，规划、管理办法、指导意见等制度健全完善。	5
	绩效目标	明确性	明确	3	明确得3分，不明确得0分	项目预期提供的产品、服务、效益或其他目标明确细化，可衡量。	3
		合理性	合理	1	合理得1分，不合理得0分	绩效目标设定符合实际需求，合理可行。	1
项目管理（16分）	投入管理	预算执行率	100%	6	预算执行率=实际拨付金额/预算安排资金总额×100%	得分要素： 预算执行率95%以上得6分； 预算执行率85—95%得5分； 预算执行率75—85%得3分； 预算执行率低于75%不得分	6
	财务管理	财务管理制度健全性	健全	2	具备要素1得1分，符合要素2或3分别得0.5分。	得分要素：1.具备相关财务管理制度；2.财务管理制定应包含预算、收支等相关内容；3.符合国家财务管理相关规定。	2
		财务监控有效性	有效	1	缺乏一个得分要素扣1/3分值。	得分要素：1.已制定或具有相应的财务监控机制；2.采取了相应的财务检查等必要的监控措施或手段，对资金使用进行监控；3.按项目进行成本核算，以及项目成本差异情况。	0.70
		资金使用规范性	合规	2	合规（全部符合）得满分，不合规（有任意一项不符合）得0分	得分要素： 1.符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项资金管理办法的规定； 2.预算资金的拨付有完整的审批程序和手续； 3.项目的重大开支经过评估认证； 4.符合项目预算批复或合同规定的用途； 5.不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。	1
	项目管理	项目管理制度健全性	健全	2	缺乏一个得分要素扣1/3分值。	得分要素：1.已制定或具有相应的项目管理制度； 2.项目管理制度完整； 3.项目管理制度合理。	2
		政府采购规范性	合规	1	合规得满分，不合规得0分	得分要素： 按照采购相关法律法规流程执行。	1
		合同管理完备性	完备	1	具备要素1得0.5，具备要素2得0.5分。	得分要素： 1.应签尽签合同得0.5分；否则不得分 2.合同内容要素齐全得0.5分；否则不得分	1

一级指标	二级指标	三级指标	目标值	分值	业绩值说明		评分
					指标计算公式	指标评价要素	
目管理（16分）	项目管理	项目质量可控性	可控	1	缺乏一个得分要素扣1/3分值。	得分要素： 1.已制定或具有相应的项目质量要求或标准； 2.采取了相应的项目质量检查、验收等必需的控制措施或手段； 3.对考核结果及时进行反馈和应用	1
项目绩效（70分）	项目完成	项目完成	完成	6	实际完成率：实际完成率=（实际物业管理面积/补贴申请面积）×100%	得分要素： 实际完成率满分为6分，实际完成率与本指标满分分值6分的乘积计算确定得分。	6
		物业管理考核情况	严格考核	7	按得分要素得分	得分要素：1、制定了考核标准的 得2分 2、全年严格按照合同约定对物业管理水平、质量进行考核的得5分。存在一次未按照合同约定和考核标准进行考核的情况，扣1分，扣完为止。	7
		成本控制率	未超标	7	完成率=（实际发生成本-预计成本）/预计成本×100%	得分要素： 对照绩效目标和申报的项目资料，各项成本控制在预算范围内得7分。核查出超预算的，每超5%扣0.7分	7
	项目效益	小区消防设备、电梯设备等巡视、维护情况	完整/严格执行	5	是否按约定执行	得分要素： 按物业服务合同和投标资料执行，得5分，检查发现一次未按物业服务合同和投标资料执行扣1分，扣完为止	3.5
		小区公共设施完好率	100%	5	完好率=完好的公共设施/总公共设施*100%	得分要素： 完好率100%，10分。 完好率80%-100%，得8分。 完好率60%-80%，得6分。 完好率低于60%不得分。	5
		安全事故发生数	未发生	10	安全事故的发生数量	得分要素： 发生一次被盗、被抢、聚众斗殴等有社会影响的安全事故，扣2分，扣完为止	10
		小区环境良好率	100%	10	良好率=检查次数/检查总数	得分要素： 完好率100%，10分。 完好率95%-100%，得8分。 完好率80%-95%，得6分。 完好率低于80%不得分。	10
		物业投诉处理率	100%	10	处理率=投诉处理数/总投诉数*100%	得分要素： 处理率100%，10分。 处理率80%-100%，得8分。 处理率60%-80%，得6分。 处理率低于60%不得分。	10
		满意度	满意	10	对业主实施的满意程度调查打分	得分要素： 根据调查结果计分。满意度95%以上计10分，满意度95%-90%计8分；满意度90%-85%以下计5分；85%-70%计3分，70%以下不计分	8
合计							95.2