2018年成都市高新区芦葭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

川鑫共审【2019】241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日对成都高新区芦葭镇人民政府（以下简称“芦葭镇政府”）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。芦葭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50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

扫描全能王 创建

芦葭镇建安安置小区为拆迁安置小区，项目地址位于成都高新区芦葭镇建安村，占地面积 430 亩，住宅总建筑面积为 216842.95㎡，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）、《成都高新区芦葭镇人民政府关于审核芦葭镇建安安置小区物业服务的请示（成高芦府【2018】76 号）》、《成都高新区规划国土建设局关于对芦葭镇建安安置小区物业服务方案的复函》和《成都高新区财政金融局关于对成都高新区芦葭镇人民政府建安小区物业服务费评审的批复》明确建安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/㎡。

由于建安安置小区于 2018 年 10 月 18 日交付拆迁户，招标选聘该物业服务企业工作无法在交房前完成，为满足小区前期承接查验、分房工作、业主接房的顺利开展，芦葭镇政府研究决定由社区筹备组以自治方式组织人员对小区进行管理。

（二）项目预算安排及执行情况

建安安置小区住宅面积 216842.95㎡，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）确认芦葭镇 2018 年 9 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 1,049,519.88 元，2018 年项目支出

扫描全能王 创建

1,030,000.00 元，结余 19,519.88 元。

（三）项目实施主要内容、计划及目标

2018 年 8-11 月以芦葭镇政府为责任主体，进行自治方式进行物业管理，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“成都金房物业集团有限责任公司（以下简称“金房物业”）”为建安安置小区物业服务企业。2018 年 12 月金房物业正式接收建安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 年中期调增确认项目预算 1,049,519.88 元，截止 2018 年 12 月 31 日，芦葭镇政府共支付 1,030,000.00 元物业管理费，结余 19,519.88 元，确保了建安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

芦葭镇政府对“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 8 月-11 月发生的费用采用报账制支付，共支付 772,036.00 元，其中临时物业服务人员工资 626,846.00 元，购买低值易耗品 63,570.00 元，制作小区标识标牌 81,620.00 元。2018 年 12 月按物业服务合同标准支付金房物业 12 月物业管理费 257,964.00 元。2018 年共支付管理费 1,030,000.00 元。

扫描全能王 创建

（二）项目财务管理情况

芦葭镇政府制定了《芦葭镇财务管理办法》、《关于完善财经制度规范财务管理的意见》、《芦葭镇人民政府财政财务内部控制制度》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，芦葭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 8 月-11 月由葭新社区筹备组对小区进行物业自治管理，购买物业管理用低值易耗品、制造小区标识标牌以及组织临时物业管理服务人员。

2018 年 11 月 14 日通过政府招标采购确认金房物业为建安安置小区物业服务企业，2018 年 11 月 22 日芦葭镇政府与其签订《前期物业服务合同》，服务期 3 年，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 3,095,568.00 元/年，即月度费用为 257,964.00 元/月，单价 1.19 元/㎡/月，芦葭镇政府根据考核评分按月支付物业管理费。2018 年 12 月芦葭镇政府支付了 2018 年 12 月的物业管理费 257,964.00 元。

三、项目完成情况

（一）项目完成任务量

建安安置小区住宅分 4 个区块：A、B、C、E 区，住宅总建

扫描全能王 创建

筑面积为 216,842.95㎡，均为电梯住宅。根据《前期物业服务合同》约定，2018 年 12 月 1 日由金房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，目前地下停车场未开放；绿化还未过质保期，由原建设单位负责养护，未移交金房物业。

芦葭镇政府 2018 年中期预算调增物业管理费补贴 1,049,519.88 元，实际支付 1,030,000.00 元，结余 19,519.88 元。

（二）项目完成质量

金房物业按照招标要求，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。

芦葭镇政府根据《前期物业服务合同》约定，对金房物业关于建安安置小区 2018 年 12 月物业服务进行考核评分，最终评分 93.5 分，符合要求。

（三）项目完成进度

2018 年 11 月 14 日确认物业服务企业后。2018 年 12 月 1 日，与葭新社区完成了前期临时物业服务资料、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

本次现场查看发现建安安置小区环境卫生良好，路面、绿

扫描全能王 创建

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，经电话抽查回访，均及时得到物业处理，未见物业相关投诉事项。

经询问，建安安置小区在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 50 份居民对于物业服务管理的满意度调查问卷，居民满意度较高。

芦葭镇政府、金房物业，为建安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。

芦葭镇2018年征地拆迁安置小区物业管理费财政补贴经费项目的绩效总体评价如下表：

扫描全能王 创建

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	2	0
	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	5	0
		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		10
合计			100	7.30	92.70

五、问题及建议

（一）存在的问题

1、违反合同规定提前支付 12 月物业管理费；根据物业服务合同第六条物业服务费规定，相关部门在下月度 10 日前完成对物业服务效果进行考核，根据评分支付物业管理费。但检查支付凭证发现，2018 年 12 月物业服务费 257,964.00 元芦葭镇

扫描全能王 创建

政府的支付时间为12月13日。并且12月考核评分表未注明具体评分日期，无法确认12月考核评分完成时间。

2、8-11月，社区自行管理物业，未见相关物业管理人员巡视消防、电梯的记录。12月，物管公司-金房物业巡视记录不完整。

（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、建议金房物业加强档案管理意识，不仅做好服务工作，亦要重视工作记录及保管。

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、其他需要说明的事项

1、物业费结算时未扣除绿化养护费用金额

芦葭镇政府与金房物业签订的《前期物业服务合同》约定的物业费金额3,095,568.00元/年（即月度费用为257,964.00元/月，单价1.19元/㎡/月）包含了绿化养护相关费用，因2018年建安安置小区的绿化还在质保期，由原建设单位负责养护，金房物业未进行养护，但芦葭镇人民政府在同金房物业进行2018年物业费结算时，并未将绿化养护相关的费用予以扣除。

扫描全能王 创建

七、附件

附表 1、2018 年成都高新区芦葭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：郭腰

中国注册会计师：冷静

二〇一九年七月二十二日

扫描全能王 创建

附表1

2018年成都高新区芦葭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		得分
						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。	0
	项目管理	业务类	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
			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

扫描全能王 创建

一级指标	二级指标	三级指标		目标值	分值	业绩值说明		得分
						指标计算公式	指标评价要素	
项目绩效（70分）	项目绩效（70分）	项目完成	物业管理面积	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	0
			小区公共设施完好率	100%	5	完好率=完好的公共设施/总公	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*	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	10
合计								92.7

扫描全能王 创建