

# 洛阳市老城区物业管理全覆盖项目 绩效评价报告

---

河南明泰会计师事务所（普通合伙）

---

# 目 录

一、项目基本情况.....	1
二、项目单位绩效报告情况.....	2
三、绩效评价工作情况.....	2
四、绩效评价指标分析情况.....	4
五、综合评价情况及评价结论.....	8
六、存在问题.....	9
七、对策建议.....	9
附件 1：项目绩效评价指标表.....	11

---

# 洛阳市老城区物业管理全覆盖项目

## 2021 年绩效评价报告

根据《中共洛阳市委、洛阳市人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（洛发〔2021〕3号）精神，结合老城区实际情况，洛阳市老城区财政局成立绩效评价工作组，参照《中共老城区委、老城区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》和老城区财政局关于印发《老城区区级部门预算绩效目标管理办法》等4个办法的通知（老财文〔2021〕34号），按照科学规范、公正公开的原则，通过现场考察、听取汇报、查看资料、访问调查和分析研究等形式，对老城区物业管理全覆盖项目2021年财政支出情况及实施效果进行绩效评价，形成评价报告。

本次评价内容具体包括绩效目标的设定情况；资金投入和使用情况；为实现绩效目标制定的制度、采取的措施等；绩效目标的实现程度及效果；绩效评价的其他内容。

### 一、项目基本情况

#### （一）项目概况

老城区物业管理全覆盖（老旧小区物业补贴）项目是由洛阳市老城区住房和城乡建设局（以下简称老城区住建局）管理，委托河南一鸣工程管理有限公司进行政府采购，于2020年07月07日09时30分在洛阳市公共资源交易中心开标，经评委会评选和推荐，招标人确定河南金润物业管理有限公司为中标单位。政府采购管理部门备案编号：洛

---

老招标采购-2020-16号。招标采购文件编号：老城政采招标（2020）0032。

老城区物业管理全覆盖项目涉及无物业管理楼院共259个，24041户。其中：道北路办事处56个，东北隅办事处53个，东南隅办事处16个，南关办事处16个，西北隅办事处44个，西关办事处42个，西南隅办事处24个，邙山办事处3个，古城管委会5个。区政府设立引导资金解决各办事处、古城管委会无物业管理小区管理费用，年限为3年（第一年由政府给予引导资金支付，其后两年由河南金润物业管理有限公司独立开展市场化运作，自负盈亏），主要保障小区基本服务需求，即公共部位每日清扫、生活垃圾日常日清、雨污水管道畅通。

## （二）项目绩效目标

通过创新工作机制，突出属地管理，积极调动各方参与积极性，实现辖区内老旧无物业管理小区有人管、管得住、管得好，逐步建成环境整洁、设施完善、管理有序、区民满意的小区。加大对无物业小区投入和管理力度，建立物业管理长效机制，使小区面貌有大的改观。鼓励实行专业化管理，根据实际情况自行确定收费标准（物业费、卫生费），加强费用收缴相关工作，同时充分利用小区宣传栏、板报、网络、微信等多种形式，为活动推进营造浓厚氛围，引导居民自主缴纳费用，逐步向社会化、市场化管理过渡。

老城区物业管理全覆盖项目涉及无物业管理楼院共 259 个，24041 户。

## 二、项目单位绩效报告情况

---

老城区住建局对项目开展情况、项目资金使用情况及项目产生的绩效进行了自我评价，并提交绩效自评报告。自评报告在业务数据方面做了较完整的论述，但对项目管理阐述不够明晰，对项目开展中存在的问题未进行梳理，缺少后续改进措施。

### **三、绩效评价工作情况**

#### **（一）绩效评价目的**

通过对老城区物业管理全覆盖项目财政支出情况及改善老城区老旧无物业小区的居住环境实施效果的综合评价，总结财政资金在该项目支出中的经验与不足，对项目单位及政府决策提供参考性建议，从而提高财政专项资金的使用效益，为以后年度安排项目资金预算提供参考依据。加强对财政投入资金的监督和管理，不断提高财政支出的经济性、效率性和有效性。

#### **（二）绩效评价原则、评价指标体系和评价方法**

本次评价遵循科学规范、公正公开的原则；评价指标体系的建立主要依据中共洛阳市委、洛阳市人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见（洛发〔2021〕3号）、洛阳市财政局关于印发《洛阳市市级部门预算绩效目标管理办法》等5个办法的通知（洛财效〔2020〕3号）及《中共老城区委、老城区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》、老城区财政局关于印发《老城区区级部门预算绩效目标管理办法》等4个办法的通知（老财文〔2021〕34号）；结合本项目的实际情况，制定项目评价指标表，通过深入现场调研、座谈、查看资料 and 数据分析、走访群众等形式开展评价。

---

### **（三）绩效评价工作过程**

#### **1. 前期准备**

2022年11月1日-11月16日，老城区财政局组建项目评价专家组，组织召开绩效评价工作布置会，明确评价目的。专家组查阅项目资料，了解项目开展情况，制定评价工作方案和评价指标表，并向被评价单位下达绩效评价通知。

#### **2. 组织实施**

2022年11月17日-12月9日，项目评价专家组开展项目评价调研工作：

一是进行现场调研和走访调查：根据老城区物业管理全覆盖项目的实际情况，专家组人员到河南金润物业管理有限公司了解物业管理相关情况，并到部分老旧小区进行调研，随机听取小区群众对该项目的评价，获取该项目的第一手资料。

二是听取汇报和查阅资料：专家组到老城区住建局进行座谈，听取老城区住建局相关领导和项目实际负责人的汇报，了解项目实施过程中存在的实际问题。

#### **3. 分析评价**

2022年12月10日-12月31日，召开项目评价专家组座谈会，沟通项目开展中存在的主要问题，分析问题形成的原因，提出相关改进措施，并对项目开展整体情况进行评价，撰写项目评价报告。

### **四、绩效评价指标分析情况**

#### **（一）项目资金情况分析**

---

2020年7月21日洛阳市老城区住房和城乡建设局与河南金润物业管理有限公司签订了政府采购合同，合同服务总金额为5,563,538.22元，合同总价款包括服务期间必须的日常物料、易耗品、工具、培训费等相关费用。服务期：一年（由政府给予引导资金支付）自2020年7月21日起至2021年7月20日止；服务期满后须延续两年（由河南金润物业管理有限公司独立开展市场化运作，自负盈亏）。

老城区物业管理全覆盖项目财政引导资金支付情况：2020年9月28日财政直接支付河南金润物业管理有限公司老城区物业全覆盖项目前两个月引导资金927,256.38元；2020年10月22日财政直接支付河南金润物业管理有限公司老城区物业全覆盖项目第三个月合同款463,628.19元；2021年2月7日财政直接支付河南金润物业管理有限公司老城区物业全覆盖项目第二季度引导资金1,080,000.00元；2021年4月30日财政直接支付河南金润物业管理有限公司老城区物业全覆盖项目第三季度引导资金980,034.00元；2021年8月26日财政直接支付河南金润物业管理有限公司老城区物业全覆盖项目第四季度引导资金1,013,025.75元，共计4,463,944.32元。

老城区物业全覆盖项目资金支出情况：根据老城区物业全覆盖项目中标单位河南金润物业管理有限公司提供的项目相关财务资料反映，2020年8月至2021年12月项目主要成本支出明细：工资3,051,348.94元；生活垃圾清运费767,571.99元；开荒费577,690.00元；化粪池清掏费75,300.00元；物料/垃圾桶128,579.05元，共计

---

4,600,489.98元。其中4,463,944.32元为财政支付的项目引导资金。

## （二）项目实施情况分析

### 1. 项目组织情况

老城区物业管理全覆盖项目由老城区财政局会同老城区住建局进行管理。老城区财政局主要负责资金的筹措与管理，审核批复住建部门编制的资金年度预决算，按规定拨付专项资金，建立健全绩效评价机制。

老城区住建局主要负责编制资金年度预决算，参与资金的筹措与管理，提出资金分配方案和使用计划，受理、审核专项资金申请，公示、确认审核结果；管理保存项目各项申报材料，实施绩效评价工作。

### 2. 项目管理情况

采取的具体措施如下：

#### （1）制定方案。

老城区住建局会同各相关单位组成验收小组对物业管理全覆盖工作进行季度百分制考核，随机抽查不低于10%的小区比例，区引导性资金按照考核得分比例进行拨付。采用“一院一策”的模式，在各办事处和社区党工委的引导下“先易后难”分批次进驻小区。

#### （2）项目实施。

老城区住建局督促河南金润物业管理有限公司严格按照区政府“先进驻后提质，先服务后收费”的指导精神，结合现场实际，采用“一院一策”的模式，在各办事处和社区党工委的引导下“先易后难”分批次进驻小区，于2020年年底完成了198个小区的进驻，物业服务

---

覆盖居民17481户，做到了无主管小区应进必进(259个小区中有61个小区业主自治或有后勤单位管理)，整体实现了老城区物业全覆盖。

河南金润物业管理有限公司进驻后针对小区特点分别提供清洁环境服务和准物业化服务，设置管理处4个，配置项目经理4人，客服8人，保洁65人，工程6人，现阶段保安18人(准物业化小区设置24小时门岗，刚进驻时除准物业化小区外每个管理处设置流动巡逻岗6人，共计24人)，全面开展了环境管理、生活垃圾清运、亮化提升、标识规范、车辆管理、基础公共设施维修、排污系统养护、物业收费、报事报修接待处理、社区便民服务和社区文件建设等服务，全方位打造舒适优美的人居环境，极大限度的改变了无主管小区多年的脏乱差和失管现象。

### (3) 项目监管。

项目实施过程中，资金拨付坚持按项目计划、项目进度和分阶段考核拨款，形成多环节全过程的监督管理格局，严格执行资金审批程序，各相关单位负责人签字盖章；老城区住建局联合财政部门，对资金监管工作进行检查，尽量早发现问题，避免和减少损失，提高专项资金使用效益。

## (三) 项目绩效情况分析

### 1. 项目效率性分析

从项目开展的内容来看，老城区住建局通过创新机制，积极调动各方参与，鼓励实行专业化管理。督促河南金润物业管理有限公司加大对无物业管理小区投入和管理力度，组织 879 人次进行全面开荒，

---

清理杂物 1129 车，严格控制污染；排污系统全面排查和疏通清掏，建立排污系统台账；拆除垃圾池 167 个，投放垃圾桶 1024 个；投入人力物力维修照明线路；设置流动巡逻岗 24 人，全覆盖安防；进行基础设施设备投入，创建智慧小区。全方位打造舒适优美的人居环境，极大限度的改变了无物业管理小区多年的脏乱差和失管现象，保障了老城区物业管理全覆盖小区的文明环境。

## 2. 项目效益分析

通过老城区物业全覆盖项目的运行，逐步完善具有物业全覆盖特色的作业体系，加强品质督导，全面提升物业服务品质。同时，物业公司通过开展便民服务、困难户帮扶活动、助老活动、业主联谊活动来加强同业主的紧密度，逐步取得业主的信任和支持，让社区成为群众安居乐业的家园。老城区物业管理全覆盖项目涉及无物业管理楼院共 259 个，截至 2021 年 12 月 31 日，已实现物业覆盖老旧小区 198 个。

## 五、综合评价情况及评价结论

经绩效评价专家组成员的分别打分和共同讨论，认为该项目基本符合市区相关文件的要求，通过物业全覆盖项目的开展，对于无物业管理小区逐步实现专业化物业管理，改善了小区居民生活环境，提升了小区居民的生活质量。项目管理较为科学，但存在自评工作不够深入细致、项目实施改进措施等尚不完善等问题，经过专家组成员评议，老城区住建局物业管理全覆盖项目综合得分为86分，评价等级为良。

## 六、存在问题

---

### **（一）部分老旧小区开展物业管理条件先天不足**

项目涉及的部分老旧小区由于建设时间早、小区的规划设计、功能布局以及各项生活配套设施存在较多缺陷，与开展标准化物业管理要求有较大差距。目前开展物业服务的198个小区中100户居民以下的小区占141个(其中50户以下的97个),住户少、缺少封闭门户、设施老旧,小区空间狭小、空置房多、租户多、留守老人多等,由于成本太高无法设立门岗和门户。

### **（二）部分老旧小区物业管理市场化运作收费困难**

目前无主管小区收费工作呈现两极分化,一部分小区如安良园、宝安园、莲花园、阳光小区等,实现了全物业化管理,在社区办的支持下,物业和居民共享共治,物业费收缴也比较顺利。也有相当一部分小区,因居民多年来从未缴纳过物业费,不愿缴纳物业费,物业公司的物业费收取极其困难。

### **（三）绩效评价工作不够深入细致**

老城区住建局绩效评价工作缺少对项目管理实施全过程的系统梳理,自评报告中对于项目资金监控措施未详细列示。自评报告内容对存在的问题及原因未列示、也未进行深入剖析,绩效自评报告内容缺乏对项目整体实施全过程的管理、监控及存在问题的剖析,应进一步提高对项目绩效自评工作的细致、具体化。

### **（四）未编制项目绩效评价实施方案**

老城区住建局对物业全覆盖项目未编制绩效评价的实施方案,缺乏对项目的系统管理。

---

## 七、对策建议

### （一）物业全覆盖力度还需进一步加强

老城区物业管理全覆盖项目涉及无物业管理楼院共259个，截至2021年12月31日，实现物业覆盖老旧小区198个，项目涉及的部分老旧小区由于建设时间早等原因，目前仍无法进行物业管理专业化运行。建议按照政府引导支持、企业市场化运作的思路，积极推行物业管理的操作模式，同时，不断分析研究老旧小区物业管理的新情况、新问题，调整和补充相关的工作措施。整合各种社会资源，充分调动街道、社区和小区居民的积极性，共同参与、协调推进老旧小区物业管理工作。

### （二）加强绩效评价工作的系统管理

项目管理单位应结合绩效评价目标及物业管理全覆盖项目的定期考核，通过对项目绩效管理实施全过程督促、检查、考核评价，进行全过程的管理、监控，对项目存在的问题进行深入剖析，并制定出有针对性的解决措施。

### （三）加强项目监管，制定切实可行的绩效评价实施方案

老城区住建局应不断加强项目过程的管理，注重绩效评价实施方案的制定，从而使绩效评价工作有章可循。

河南明泰会计师事务所（普通合伙）

附件 1：项目绩效评价指标表

**物业管理全覆盖项目  
2021 年绩效评价指标表**

一级指标		二级指标		三级指标			评价得分
指标内容	分值	指标内容	分值	指标内容	指标解释	评价标准	
项目决策	20	项目目标	4	目标内容	物业管理全覆盖项目目标是否明确、细化、量化；管理的高效性、及时性、精准性是否达到要求（4分）	项目目标明确，1分；项目目标细化、量化，1分；管理高效、及时和精准，2分	3
		决策过程	8	决策依据	物业管理全覆盖项目设立与运作是否规范；决策管理机制是否统一；老城区住房和城乡建设局内部治理结构是否合理（3分）	设立与运作规范，1分；决策管理机制统一，1分；治理结构合理，1分	3
				决策程序	资料接收是否符合申报条件；申报、批复程序是否符合相关管理办法；项目建设的实施、调整是否履行相应手续；监督约束机制是否健全（5分）	申报资料接收符合申报条件，1分；申报、批复程序符合相关管理办法，1分；项目的实施、调整是否履行相应手续，1分；监督约束机制健全，2分	4
		资金分配	8	分配办法	是否根据需要制定相关资金申请拨付及使用计划；项目付款期限是否合理、科学（2分）	制定相关资金申请拨付及使用计划，1分；项目付款期限是否合理、科学，1分	1
				分配结果	项目资金的分配和运行是否符合相关管理办法；项目资金在各付款环节是否合理（6分）	项目资金的分配和运行是否符合相关管理办法3分；项目资金在各付款环节是否合理，3分	6
		项目管理	25	资金到位	5	到位率	财政实际到位资金 / 财政计划到位资金 × 100%（3分）
到位时效	财政资金是否能及时拨付给运行单位；资金若未及时到位，对项目运行造成影响的程度（2分）					根据资金到位情况及对项目运行造成影响的程度进行评分，2分	2

		资金管理	10	资金使用	项目资金使用是否规范合理，是否存在资金使用不合规、虚列或套取情况；是否专款专用，有无截留、挤占项目资金情况；是否存在挪用项目资金情况，是否通过审计和检查；内部控制管理，项目资金是否合规（7分）	无虚列，1分；支出依据合规、无截留、挤占，1分；无挪用资金情况，2分；内部控制管理，1分；资金根据相关办法严格管理，2分	7		
				财务管理	健全财政规章制度，资金管理、费用支出等财务制度是否规范完善，是否严格执行；会计核算是否规范、完整，可持续性的监管（3分）	严格按照财政资金使用办法管理，1分；资金管理制度健全，1分；严格执行制度，1分	3		
		组织实施	10	组织机构	项目主管单位项目管理机构是否健全、人员分工是否明确（2分）	项目管理机构健全，1分；人员分工明确，1分	1		
				管理制度	是否建立项目实施方案，是否健全项目管理制度；是否严格执行相关项目方案和制度；人员配备是否符合要求；人员培训是否达标；项目进度是否进行检查和监督，档案管理是否规范，加强对项目的科学论证和管理；制定合理的项目运行方案（8分）	健全项目管理制度，1分；严格执行相关项目方案和制度，1分；人员配备符合要求，1分；人员培训达标，1分；项目进度合理、监督到位，档案规范，2分；制定合理的项目运行方案，2分	6		
		项目绩效	55	项目产出	15	产出数量	物业管理全覆盖项目能否满足老城区住房和城乡建设局管理要求（5分）	根据项目运行中能够满足老城区住房和城乡建设局管理要求情况评分	4
						产出质量	物业管理全覆盖项目的运行能否高效处理老旧小区改造中的问题（4分）	根据运行后实际情况评分	4
产出时效	物业管理全覆盖项目能够及时、快捷处理问题（3分）					根据运行后实际情况评分	2		
产出成本	项目运行费用是否节约使用，符合相关政策规定的数额（3分）					项目运行费用节约使用，1.5分；符合相关政策规定的数额，1.5分	3		
项目效果	40			社会效益	是否大幅提升老旧小区物业管理的效率，8分；项目的运行是否推进老旧小区物业管理水平（2分）	大幅提升老旧小区物业管理效率8分；推进老旧小区物业管理服务，2分	8		

			环境效益	项目运行是否对老旧小区环境的提升作用明显（10分）	根据提升效果酌情评分	8
			可持续影响	促进区域社会发展进步是否持续、有效（10分）	持续有效，10分；影响不明显，8分；无影响，2分；阻碍发展，0分	10
			服务对象满意度	居民对物业管理全覆盖项目效果是否满意（10分）	居民对项目运行效果满意程度，0—8分	8
总分		100				86

评价工作开展时间：2022年11月1日至2022年12月31日