

# **2020 年古美路街道 物业管理费项目评审报告 (2020 年度)**

项目名称：2020 年古美路街道物业管理费项目

项目单位：古美路街道党政办

主管部门：古美路街道办事处

委托单位：古美路街道办事处

评价机构：上海港融投资管理有限公司

2019 年 11 月

# 目 录

一、项目概况 .....	1
(一) 项目背景 .....	1
(二) 项目内容 .....	1
(三) 项目预算 .....	2
(四) 2020 年绩效目标 .....	7
二、项目评审情况 .....	9
三、项目存在问题与改进建议 .....	9
四、项目预算审核意见 .....	9
五、项目结果应用情况 .....	12

# “2020 年古美路街道物业管理费”项目

## 评审报告

### 一、项目概况

#### （一）项目背景

为实现“管理科学化、保障法制化、服务社会化”的要求，近年来上海市政府积极开展向社会力量购买服务，取得了良好的效果。政府购买服务就是，通过发挥市场机制作用，把政府直接向社会公众提供的一部分公共服务事项，按照一定的方式和程序，交由具备条件的社会力量和事业单位承担，并由政府根据合同约定向其支付费用。

为做好古美路街道办公楼管理工作，营造“安全、安静、舒适、优美、庄重”的办公和会议环境，树立政府办公新形象，维护政府办公楼的良好秩序，确保政府后勤保障服务，闵行区古美路街道物业管理服务项目从 2007 年开始采用政府购买服务方式，聘请社会力量对街道办公大楼实施物业管理服务。

2020 年，项目基本参照往年的实施模式，由古美路街道党政办负责编制项目预算、签订合同、引入服务供应商落实具体服务保障工作、并进行日常监管，项目预算申报金额为 363.15 万元，共包含 8 个子项目，根据项目实施方式不同可分为两部分：

一是根据与所在小区签订的物业合同支付公共物业服务费，涉及预算 8.55 万元，包括东南邻里中心、平南邻里中心、平南一村居委会、警务站、幼儿园、统战新空间、企服办四处；

二是通过公开招标委托第三方服务供应商提供物业管理服务，涉及预算 354.60 万元，包括古美五个邻里中心保洁费、军休所物业服务费（包括保安、保洁）、古美路街道办事处及古美综治中心物业服务费（包括保安、保洁、会务、设备维保）、古美路街道办事处及古美综治中心（绿化养护费）四处。

#### （二）项目内容

2020 年古美路街道“物业管理费”项目主要包含 8 个子项目，各子项目

主要服务内容如下表所示：

表一、项目主要内容汇总表

序号	子项目构成	对应政府办公地点	主要服务内容
1	欧风新天地 1660 号物业管理费	东南邻里中心	根据与所在小区签订的 物业服务合同支付公共物业服务费
2	平南一村居委会（96 号）、 警务站（97 号）、幼儿园（56 号甲）物业管理费	居委会、警务站、幼儿园	
3	平南三村 48 号物业管理费	平南邻里中心	
4	平阳路 1501 号 405 室物业管理费	统战新空间、企服办	
5	邻里中心保洁费用	平南、古龙、平古、东兰、 古美五个邻里中心	保洁
6	平阳路 1526 号物业服务费	军休所	保安、保洁
7	古美路街道办事处、古美综 治中心物业管理服务费	古美路街道办事处、古美综 治中心	保安、保洁、会务接待、设 备维护
8	古美路街道办事处、古美综 治中心绿化养护费用	古美路街道办事处、古美综 治中心	盆景绿化养护

### （三）项目预算

2017 年-2019 年项目预算安排与执行情况如下表所示：

表二、历年预算安排与执行（单位：万元）

年度	预算调整数	实际执行数	预算执行率
2017	355.99	355.99	100%
2018	259.45	246.61	95.05%
2019	315.61	315.61	100%

2020 年古美路街道“物业管理费”项目申报的预算总额为 363.15 万元，

均参照 2019 年项目合同金额测算，共包括 8 个子项目：

- （1）欧风新天地 1660 号物业管理费，1.33 万元，占 0.36%；
- （2）平南一村居委会（96 号）、警务站（97 号）、幼儿园（56 号甲）物业管理费，2.31 万元，占 0.64%；
- （3）平南三村 48 号物业管理费，0.62 万元，占 0.17%；
- （4）平阳路 1501 号 405 室物业管理费，4.3 万元，占 1.18%；
- （5）邻里中心保洁费用，29.91 万元，占 8.24%；
- （6）平阳路 1526 号物业服务费，40.41 万元，占 11.13%；
- （7）古美路街道办事处、古美综治中心物业管理服务费，246.27 万元，占 67.82%；
- （8）古美路街道办事处、古美综治中心绿化养护费用，38 万元，占 10.46%。

具体预算明细如下表所示：

表三、项目预算明细表（单位：元）

项目名称	序号	子项目构成	内容明细	单价	数量	金额	预算说明/依据
物业管理费	1	欧风新天地 1660 号物业管理费	物业管理费	13252	1	13252	参照 2019 年合同金额，根据与所在小区签订的物业合同支付公共物业服务费
	2	平南一村居委会（96 号）、警务站（97 号）、幼儿园（56 号甲）物业管理费	物业管理费	23087	1	23087	
	3	平南三村 48 号物业管理费	物业管理费	6190	1	6190	
	4	平阳路 1501 号 405 室物业管理费	平阳路 1501 号 405 室物业管理费_1	43000	1	43000	
	5	邻里中心保洁费用	平南、古龙、平吉、东兰、古美五个邻里中心保洁费	299089	1	299089	参照 2019 年合同金额： 1) 人力成本：5 个邻里中心各配备保洁 1 人，平均每人每月 4900 元，合计 294000 元； 2) 材料费：包括清扫工具等，参照历年经验约 5089 元
	6	平阳路 1526 号物业服务费	物业服务费	404135	1	404135	参照 2019 年合同金额： 1) 人力成本：配备保安 4 人，保洁 2 人，平均每人每月 5500 元，合计 396000 元； 2) 材料费：包括清扫工具、工作制服、手电筒等，参照历年经验约 8135 元

项目名称	序号	子项目构成	内容明细	单价	数量	金额	预算说明/依据
	7	古美路街道办事处、古美综治中心物业管理服务费	物业管理费	2462742	1	2462742	参照 2019 年合同金额： 1) 人力成本：配备保安 12 人，保洁 4 人，会务 2 人，维修 1 人，平均每人每月 6000 元，合计 1368000 元； 2) 材料费：包括清扫工具、工作制服、手电筒等，参照历年经验约 224742 元 3) 设备维修保养：包括大型设备维修保养，参照历年经验约 350000 元； 4) 日常零星维修：包括插座、开关、水龙头、灯管等，参照历年经验约 250000 元； 5) 会务保障：包括资料印刷、茶水、餐券、停车券等，参照历年经验约 150000 元； 6) 其它：包括管理费，参照历年经验约 120000 元
	8	古美路街道办事处、古美综治中心绿化养护费用	绿化养护费用	380000	1	380000	参照 2019 年合同金额
	合计					3631495	-

### 预算编制情况说明：

2020 年项目预算结合历史成本及历年预算编制，沿用 2019 年各子项目合同价编报预算，其中：

1) 子项目一-子项目四（欧风新天地 1660 号物业管理费；平南一村居委会（96 号）、警务站（97 号）、幼儿园（56 号甲）物业管理费；平南三村 48 号物业管理费；平阳路 1501 号 405 室物业管理费）：

四处政府办公地点均位于居民小区内，无需招标，由古美路街道与所在小区物业签订长效合同，并根据合同支付公共物业服务费。

2) 子项目五（平南、古龙、平吉、东兰、古美五个邻里中心保洁费）：采用公开招标，一年一招，2020 年需完成新一轮招标工作，5 个邻里中心各配备 1 名保洁人员，负责邻里中心日常保洁工作。

3) 子项目六（平阳路 1526 号物业服务费）：采用公开招标，已于 2019 年 11 月完成新一轮招标工作，配备 4 名保安、2 名保洁，负责军休所日常保安、保洁服务。

4) 子项目七（古美路街道办事处、古美综治中心物业管理服务费）：采用公开招标，一次招标两年有效，需于 2020 年 3 月底完成新一轮招标工作，配备 12 名保安、4 名保洁、2 名会务、1 名维修，为街道办事处及综治中心提供保安、保洁、会务服务、设备维护保障服务。

5) 子项目八（古美路街道办事处、古美综治中心绿化养护费用）：采用公开招标，一次招标两年有效，需于 2020 年 3 月底完成新一轮招标工作，为街道办事处及综治中心提供盆景绿化养护服务。



#### （四）2020 年绩效目标

2020 年古美路街道物业管理费项目的具体绩效目标如下表所示：

表四、具体绩效目标表

目标类型	具体目标	目标值	目标说明
产出数量	完成物业管理	8 个	按合同约定，第三方物业管理公司需配合街道对会务活动进行保障；保障保安 24 小时在岗；按既定排班及人员配置数量、部署并完成保安、保洁、绿化等相关工作
	完成垃圾分类、清运处置	按需开展、日产日清	做好垃圾的收集与管理，公共部位无杂物，垃圾日产日清
	完成房屋、设施设备维修	按需开展、完成维修	负责应急维修及零星维修，对所有的设备根据各自的特点和要求拟定年度维修保养计划，按计划认真实施
产出质量	维修合格率	验收合格率达到 100%	专业设备的维修保养按需求和相关质量标准完成，通过使用方的验收
	消防安全措施保证率	保障消防安全	实施三级防火责任制度，建立健全防火制度和安全操作制度，消防系统运行状态和外观保持良好
	考核得分率	≥80 分	按古美路街道相关管理制度，每半年组织入驻单位对物业管理服务供应商进行 1 次考核，得分不应低于 80 分
产出时效	零星物业维修及时率	接收报修需求	接报修通知后，10 分钟内到达现场，急修项目 24 小时内修复，

目标类型	具体目标	目标值	目标说明
		10 分钟响应分钟响应 48 小时内完成维修	其它项目 48 小时内修复，并建立健全回访制度
社会效益	办公楼环境整洁度	环境整洁	在日常巡查中，不发生办公楼暴露垃圾或设备摆放不整齐的情况
	设施设备完好率	设施设备正常运转	在日常巡查中，不发生办公楼内设施设备损坏或无法使用的情况
	投诉处置率	100%	对各类投诉进行甄别查证，经查证的有责投诉需在 1 周内进行整改反馈，重大问题按投诉数量和问题严重性对合同价款进行扣减
	重大责任事故发生率	0	确保项目实施过程中，无重大责任事故发生
满意度	使用方满意度	≥90%	场地使用方（包括街道办事处、综治中心、邻里中心等工作人員）对物业管理满意度，包括会务接待、保洁绿化、秩序维护、维修服务等方面
影响力	绩效评价结果应用度	评价结果得到应用	对历年项目绩效评价报告的结果逐步进行应用与落实
	长效机制建设及执行	长效机制健全且执行有效	项目的长效运维机制包括中标服务单位胜任能力（服务团队的变动情况是否稳定；派出的管理、服务人员结构及工作经验情况）；购买服务机制健全性（招投标购买资源选择充分性；购买服务的准入、淘汰机制；对中标服务公司的考核和激励机制）

## 二、项目评审情况

项目单位自评项目总得分为 94 分；经评审后得分结果 XX 分。其中项目决策权重 50 分，得分 48 分；项目管理权重 30 分，得分 28 分；项目绩效权重 20 分，得分 18 分。

待专家评审结束后评价组予以补充。

## 三、项目存在问题与改进建议

### 管理考核制度需进一步细化

作为经常性项目，管理考核制度有所欠缺，在项目实施过程中党政办对项目进行全程监督管理工作，每月召开例会由物业管理服务供应商做工作汇报，每半年组织入驻单位对第三方服务供应商进行 1 次考核，合同中明确约定服务内容，但未制定具体管理考核细则，未明确如何对中标公司的服务质量进行考评，细化的管理措施未形成文件作为执行依据。

**建议**进一步完善项目服务质量考评制度及奖惩措施，并在项目实施过程中严格按照既定的考核制度对服务单位进行考核和奖惩；建议将服务款与考核奖励款分开支付，预留 10%作为考核经费，根据考核得分及标准付款。

## 四、项目预算审核意见

2020 年项目预算申报金额为 363.15 万元，初步核定为 325.15 万元，核减金额为 38 万元，核减率为 10.46%。

表五、预算审核意见

项目名称	序号	子项目	内容明细	2020 年 申报	初步核定	核减数	预算说明/依据
物业管理费	1	欧风新天地 1660 号物业管理费	物业管理费	13252	13252	0	参照 2019 年合同金额，根据与所在小区签订的物业合同支付公共物业服务费，与 2019 年预算维持不变，预算相关明细资料齐全，经评价机构抽查审阅，判定资料真实完整，预算申报依据充分，故预算不作核减
	2	平南一村居委会（96 号）、警务站（97 号）、幼儿园（56 号甲）物业管理费	物业管理费	23087	23087	0	
	3	平南三村 48 号物业管理费	物业管理费	6190	6190	0	
	4	平阳路 1501 号 405 室物业管理费	平阳路 1501 号 405 室物业管理费_1	43000	43000	0	
	5	邻里中心保洁费用	平南、古龙、平吉、东兰、古美五个邻里中心保洁费	299089	299089	0	参照 2019 年合同金额，预算维持不变，资金主要用于 5 名保洁人员人力成本，平均工资与市场标准相符，故按申报金额 29.91 万元核定预算
	6	平阳路 1526 号物业服务费	物业服务费	404135	404135	0	参照 2019 年合同金额，预算维持不变，资金主要用于 4 名保安人员和 2 名保洁人员人力成本，平均工资与市场标准相符，故按申报金额 40.41 万元核定预算

项目名称	序号	子项目	内容明细	2020 年 申报	初步核定	核减数	预算说明/依据
	7	古美路街道办事处、古美综治中心 物业管理服务费	物业管理费	2462742	2462742	0	评价机构查阅第三方实际人员配备情况,判定预算单位提供的数据信息真实准确,资金主要用于 12 名保安、4 名保洁、2 名会务、1 名维修人员人力成本,平均工资与市场标准相符; 根据 2017-2019 年费用预算及合同总额,设备维保费、日常零星维修、会务保障等费用等实际发生额与预算基本相符; 故按申报金额 246.27 万元核定预算
	8	古美路街道办事处、古美综治中心 绿化养护费用	绿化养护费用	380000	0	380000	根据《关于调整办公用房物业管理费预算支出标准的通知》(沪财预 2017 年 92 号文): “物业管理费预算支出标准不高于 30 元/m <sup>2</sup> /月,支出范围包括物业综合管理、建筑物管理、设施设备管理、保洁、绿化、公共秩序维护、节能管理和动力能源消耗等,不包括日常水电煤消耗、通讯、餐饮支出。” 绿化养护费用不宜单列,应包含在子项目七物业管理服务费中支出; 故初步核定该部分预算为 0
	合计			3631495	3251495	380000	-

## 五、项目结果应用情况

无。

上海港融投资管理有限公司

2019 年 11 月