

# 居民区物业管理费项目描述

## 一、项目概况

### 1、项目背景

随着城市规划发展，动迁小区数量增多，房屋自然老化以及物业管理服务市场成本不断上涨、服务标准提高，造成老旧动迁房屋物业管理服务企业负担过重，同时物业管理的行业监管有待加强，物业管理和服务的品质不断下降，与居民日益增长的生活环境质量要求形成明显的反差。为帮助物业公司摆脱困境，缓解资金难题，同时建立物业管理服务考核评估体系，促进物业服务水平提升，上海推广实施物业管理公众满意度季度测评制度，将满意度测评结果与住宅小区经理考核、物业管理项目评优、物业管理招投标等挂钩，并开展小区物业达标补贴试点工作，采取申报、测评、考核、监管、评估等方式，每年由区财政安排资金，以住宅小区为单位申报，由房管部门委托第三方机构对物业服务满意度实施测评，街镇、房管办事处、居委会定期考核，对考核合格的物业服务公司给予全额或差额补贴，资金用于补贴小区综合管理和公共区域清洁卫生、秩序维护等物业管理成本。

闵行区新虹街道爱博 1-5 村、田图苑、涑港星苑为本地农民动迁房小区，总建筑面积约 140.83 万平方米；老华漕（东华美路 10 弄、华美路 100 弄、嘉华景苑等）地区为集体土地小区，总建筑面积约 3.82 万平方米；沪江新园、老华漕（包括华美路 1-3 区、华美路西区、中华美路 5 弄等）地区为老旧公房小区，总建筑面积约 17.17 万平方米。因动迁小区、老旧公房小区等物业管理难度大，物业服务公司管理成本上升，导致物业服务公司负担过重，物业服务品质逐步下降。

根据《上海市深化建设新时代“美丽家园”三年行动计划（2021-2023）》（沪精细化〔2021〕2号）文件精神，全面提升宜居安居水平，提升住宅小区运行安全度、居住环境宜居度等，推动物业服务高质量发展，为建设“安全、整洁、文明、有序”的小区，巩固“美丽家园”创建成效，新虹街道对辖区内老旧公房小区及外区动迁房小区采用物业管理共建的方式，促进物业服务企业做好物业服务工作，提升物业服务专业化、规范化水平。为提升新虹街道各住宅小区运行安全水平和居住环境品质，解决小区内物业服务管理缺失的状况，

新虹街道制定了《新虹街道关于进一步推进居住小区物业管理考核及奖励工作的实施细则》，针对新虹街道老旧公房小区、新虹街道本地农民动迁小区、本地农民动迁小区地下机动车库、新虹街道集体土地小区进行物业管理考核奖励，并据此设立了“居民区物业管理费”项目，由新虹街道社区自治办负责项目的具体实施，结合爱博1-5村地面及地下机动车库、老华漕等地区的物业管理实际情况，对物业服务开展考核，对考核达标的物业服务公司“以奖代补”，发放考核奖励资金。

2024年，新虹街道社区自治办继续申请设立了“居民区物业管理费”项目。

## 2、依据充分性

(1) 《上海市深化建设新时代“美丽家园”三年行动计划（2021-2023）》（沪精细化〔2021〕2号）：到2023年，住宅小区运行更加安全，环境更加宜居，服务更加便捷，治理更加高效；社区治理主体发展较为充分，机制构建较为健全，要素保障较为到位，治理体制较为成熟，住宅小区综合治理社会化、法治化、智能化、专业化水平明显提升，新时代宜居安居“美丽家园”建设上新的台阶；

(2) 《关于进一步推进新虹街道物业管理考核工作的实施意见》（闵新办〔2019〕41号）：“考核目的为切实提升新虹街道物业管理水平，提高物业管理服务质量和工作效率，促使各小区物业管理按照要求履行物业服务合同，为新虹辖区业主提供更优质和完善的物业服务，构建宜商宜居国际化社区”；

(3) 《新虹街道关于进一步推进居住小区物业管理考核及奖励工作的实施细则》：“（二）新虹街道居住小区物业管理日常考核奖励 1、老旧公房小区物业考核奖励。针对新虹街道老旧公房小区进行奖励。 2、本地农民动迁小区物业考核奖励。针对新虹街道本地农民动迁小区进行物业管理考核奖励，居民动迁户及购房户不在考核奖励范围内，相关补贴面积根据小区每年房屋出售率变化调整。 3、本地农民动迁小区地下机动车库物业管理考核奖励。针对本地农民动迁小区地下机动车库进行物业管理考核奖励。”

**3、项目必要性和重要性：**通过项目实施，保障小区物业工作的正常开展，建立物业管理服务考核评估体系，提高相关物业服务企业的服务水平，不断提高小

区运行安全水平和居住环境品质，改善广大居民的生活环境。

**4、项目的可行性：**项目制定了《新虹街道关于进一步推进居住小区物业管理考核及奖励工作的实施细则》《新虹街道物业管理考核及奖励办法》规范项目的实施。项目主要依据《新虹街道关于进一步推进居住小区物业管理考核及奖励工作的实施细则》《新虹街道物业管理考核及奖励办法》等文件要求开展，项目主管单位及项目实施单位保障项目顺利实施。

项目属于经常性项目，历年皆有开展，项目监管实施控制与制度执行较为成熟。新虹街道办事处是项目主管单位，负责项目的统筹管理及监督、协调。新虹街道自治办是项目实施单位，新虹街道房管办是行业监管单位。

## 二、项目绩效目标设定情况

### 1、项目的总体目标

通过设立居民区物业管理费项目，建立物业管理服务考核评估体系，实施物业管理公众满意度季度测评制度，在保证小区物业管理服务工作的正常开展的情况下，提高小区运行安全水平和居住环境品质，改善广大居民的生活环境。

### 2、项目的具体目标

#### （1）产出目标

产出数量：居民区物业管理完成数 7 个；

产出质量：居民区物业管理考核达标率 $\geq 90.00\%$ 。

产出时效：居民区物业管理每日完成及时。

#### （2）效果目标

提高物业管理水平及物业服务质量；

改善居民生活环境；

长效管理制度健全性；

建立健全长效管理机制。

#### （3）影响力目标

社区居民满意率 $\geq 95\%$ 。

**3、阶段性工作目标：**保证小区物业工作的正常开展，逐步提高业主的缴费意识，提高相关物业服务企业的服务水平，改善广大居民的生活环境。进一步明晰“美丽家园”建设示范版、基础版、提升版标准。立足长效管理呵护美丽家

园，全民参与，共建共享。

### 三、项目投入情况

#### 1、项目总投入和构成情况

新虹街道 2024 年居民区物业管理费项目申请预算 2321.70 万元，其中包括居民区爱博、老华漕等片区物业考核奖励费 2138 万元，居民区后美丽家园长效管理费 183.7 万元。项目构成见下表：

表 1：2024 年项目预算表

单位：万元

项目名称	项目内容	预算金额	单价	数量	测算依据
居民区物业管理费	居民区爱博、老华漕等片区物业考核奖励费	2,138.00	2,138.00	1	-
	居民区后美丽家园长效管理费	183.70	18.37	10	
合计	-	2,321.70	-	-	-

#### 2、经常性项目执行情况

居民区物业管理费项目 2021 年调整后预算 2112.84 万元，执行金额 2112.84 万元，执行率 100%；2022 年调整后预算 2070.65 万元，执行金额 2070.65 万元，执行率 100%；2023 年调整后预算 2321.70 万元，截至 8 月 31 日，执行金额 1846.31 万元，执行率 79.52%。项目 2021-2023 年预算安排及执行情况具体如下：

表 2：2021-2023 年项目预算安排和执行情况表

单位：万元

年度	预算金额	调整后预算	执行金额	预算执行率
2021	2113.18	2112.84	2112.84	100.00%
2022	2070.77	2070.65	2070.65	100.00%
2023	2321.70	2321.70	1846.31	79.52%

备注：2023 年项目执行金额为截至 2023 年 8 月 31 日数据。

#### 3、资金来源情况

项目资金由物业服务公司进行申报，由街道自治办根据考核结果制定“以奖代补”资金明细，并向新虹街道办事处进行申请，经街道领导审核签字后，大额资金使用经部门“三重一大”会议审批，由新虹街道财管办支付项目资金

至物业服务公司。

项目资金申请及拨付流程见下图：

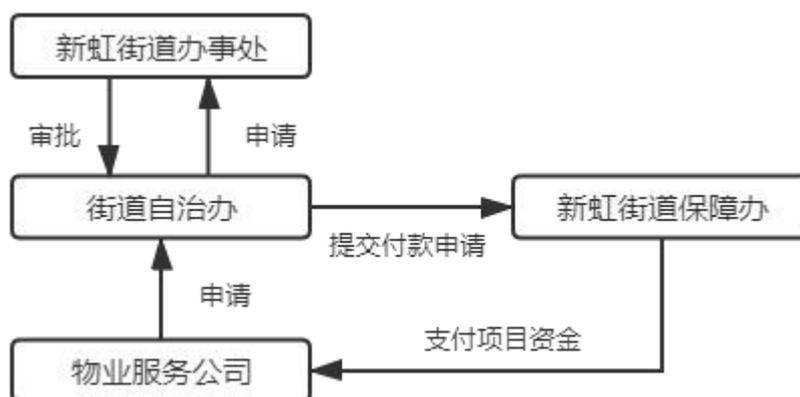


图 1：项目资金申请及拨付流程图

4、成本管理情况：根据考核奖励标准。

5、设备配置标准情况：无。

#### 四、项目计划活动

##### 1、项目活动内容

新虹街道 2024 居民区物业管理费项目按项目内容主要分为居民区物业管理考核、居民区后美丽家园长效管理两个子项目，各子项目明细及内容如下：

##### (1) 居民区物业管理考核

##### ① 物业管理考核（包含地上、地下两部分）

根据《新虹街道关于进一步推进居住小区物业管理考核及奖励工作的实施细则》对新虹街道范围内所有小区的物业及小区管理进行考核。具体包括：对爱博 1-5 村进行本地农民动迁小区物业管理考核，对老华漕（多个小区）进行集体土地小区物业管理考核，对华美一区等进行老旧公房小区物业管理考核奖励、对爱博 1-5 村及涞港星苑地库进行物业管理考核。考核奖励流程如下：

考核申报：新虹街道对辖区所有居住小区进行全覆盖日常考核和排名，涉及纳入考核奖励范围的小区由各物业服务企业于 2022 年 1 月 15 日向考核小组办公室申报。

组织评比：考核由“部门考核”、“街道物业直通车系统得分”和“第三方专业测评”组成，分值占比分别为：50%、30%、20%。“部门考核”每月由

考核小组办公室组织相关部门对各小区物业管理工作进行考核；“街道物业直通车系统得分”以截止每月15日“街道物业直通车系统”的当月得分为准；“第三方专业测评”由街道聘用第三方专业机构每季度首月15日前对居住小区物业管理工作实施测评，评出的分值作为本季度所有考核月的分值。

新虹街道各小区按面积进行补贴，每个月的补贴面积由物业公司上报，居委会及业委会审核。奖励费用根据考核结果拨付。总分95分以上（含95分）的按100%发放奖励款；95分以下的，每下降1分按0.01元/平方米/月进行扣减。

小区物业管理考核内容具体如下：

**综合服务规范：**物业员工统一着装，佩戴明显标志；小区出入口、物业管理处规范化建设，公示服务监督电话、收费标准等信息；建立维修资金管理、使用、续筹规定，每半年公示维修资金及公共收益账目；应急预案及应急物资配置；及时解决业务意见集中的问题，并出台整改措施等。

**客服服务：**设立24小时报修电话，落实专人接待来电、来访；每月汇总业务咨询、报修、投诉等问题；及时提供维修服务并回访；每户档案需建立档案目录，并确保档案内容齐全等。

**秩序维护：**小区实行封闭式管理，出入口配有道闸或铁门，有合适的门卫或岗亭；门岗24小时有人值岗，并主动询问、记录外来人员及车辆；设置巡逻路线，及时发现问题并记录；机动车进出有登记，停放有序，车库整洁；消防设施配备完善，定期进行维护，并建立消防设备设施台账；对社区内房屋装修进行审核管理，剪发施工许可证并进行巡查等。

**保洁绿化：**公共区域保持整洁，定期清扫；垃圾分类并及时处理，无垃圾堆放；按合同规定开展绿化养护等。

**工程管理：**公共设施齐全，照明系统完好；消防、监控、对讲等设施完好，保安员操作熟练；供水系统正常运行，水箱等定期清洗检测，确保饮用水符合标准；排水设施定期疏通，定期检查维护各类泵体设置；电梯运行正常，设置警示标识，定期年检维保；房屋建筑定期维护，道路、窨井无明显损坏，无安全隐患等。

## 2、实施范围和对象

新虹街道老旧公房小区、新虹街道本地农民动迁小区（居民动迁户及购房户除外）、本地农民动迁小区地下机动车库、新虹街道集体土地小区。

### 3、项目实施计划

新虹街道 2024 年居民区物业管理费项目各子项目的实施计划如下：

#### （1）居民区物业管理考核

①物业管理考核计划如下：

表6：居民区物业管理考核考核实施计划

项目内容		实施计划
居民区物业管理 考核奖励	考核申报	2024年1月底前，物业服务公司向街道自治办提交申报纳入物业管理考核奖励范围；
	组织评比	①2024年1-12月由街道自治办组织相关部门形成考核小组对各小区物业管理工作按月进行物业管理考核； ②2024年1-12月，“街道物业直通车系统得分”以截止每月15日系统得分作为考核得分； ③2024年第一、三、四季度，通过专业机构对小区居民和居委会进行季度公众满意度评价；

#### （2）居民区后美丽家园长效管理

①在 2024 年重大活动、重要赛事、重点时节等重大事项(垃圾分类、创全、中国国际进口博览会、红色物业创建等重大活动)期间按照上级要求对各小区物业管理工作进行考核。

②2024 年末召开物业管理工作总结大会，开展“年度最美物业系列”优秀典型评选工作。

### 五、保证项目实施的制度、措施

项目管理方面：项目执行期间，项目主要根据《关于进一步推进新虹街道物业管理考核及奖励工作的实施意见》《新虹街道关于进一步推进居住小区物业管理考核及奖励工作的实施细则》《新虹街道物业管理考核及奖励办法》等文件规定进行项目管理。

财务管理方面：项目财务管理主要根据《行政事业单位内部控制制度》《闵行区财政局预算编制手册》和《新虹街道财务管理制度》等制度文件进行管理。

## 六、项目整改情况（未评价项目可不填）

1、2022 年项目绩效后评价存在问题：

- （1）居民物业投诉数量较多，物业服务质量有待提高；
- （2）项目未制定物业考核奖励经费退出机制。

2、根据上述问题所采取的主要整改措施。

（1）督促物业公司按季度对考核扣分情况进行总结，对居民投诉问题进行整合分类，总结物业公司管理不足之处，及时处理整改居民投诉，并在后续物业管理考核中对物业公司整改效果等进行检查，促进物业公司提高服务水平。

（2）建立退出机制，物业服务质量有效改善后转变为物业管理公司市场化运行，探索多样化的物业管理运行方式，避免造成对财政资金的惯性依赖。

## 七、风险因素分析

无。

填报单位：新虹街道社区自治办

日期：2023 年 10 月 23 日

# 项目预算评审评分表

## (年度)

项目基本信息				
项目名称	(自治办)居民区物业管理费			
项目单位	上海市闵行区新虹街道办事处			
年度预算总金额(万元)	2321.7			
其中：	上级资金	2321.7		
	区级资金			
	镇级资金	0		
项目得分	项目决策(50%)	48	总分	98
	项目管理(30%)	30		
	项目绩效(20%)	20		
项目评分表				
一级指标	二级指标	三级指标	分值	自评
项目决策(50%)	项目立项(A1)	立项依据充分性(A11)	10	10
		立项必要性(A12)	10	10
		项目可行性(A13)	10	10
	项目预算(A2)	预算科学性(A21)	5	5
		预算细化度(A22)	5	3
		预算规范性(A23)	5	5
		预算编制合理性(A24)	5	5
项目管理(30%)	项目实施管理(B1)	项目管理制度健全性(B11)	5	5
		项目计划科学性(B12)	10	10
		财务管理制度健全性(B13)	5	5
	项目风险或评价应用管理(B2)	项目风险管理(B21)	10	5
		项目评价结果管理(B22)		5
项目绩效(20%)	项目预期产出(C1)	产出数量(C11)	4	4
		产出质量(C12)	4	4
		产出时效(C13)	4	4
	项目预期效益(C2)	经济效益(C21)	4	4
		社会效益(C22)		
		生态效益(C23)		
	项目预期效果(C3)	影响力(C31)	2	2
社会公众或服务对象满意度(C32)		2	2	
总计			100	98

## 项目预算评审指标体系

一级指标	权重(%)	二级指标	权重	三级指标	指标解释	权重	附表	打分标准
项目决策 (A)	50	项目立项 (A1)	30	立项依据充分性 (A11)	考察项目立项的依据，项目与部门职责的充分性与相关性。	10	A11	考察项目设立与区委区政府战略目标，政策文件，部门十三五规划的依据充分性和相关性。 ①充分性：符合国家、市、区的相关规划、政策法规与工作任务，与部门职责的关联度高，符合政府项目的公益性，且有相关文件依据，得5分； ②相关性：有市级或区级针对本项目的文件规定、会议纪要、转发或批复的文件等，且列示文件依据的，得5分。
				立项必要性 (A12)	考察项目的必要性、不可替代性、唯一性。	10	A12	①列示项目解决当前现实问题必要性，必要性高，得6分。 ②列示项目的不可替代性，如项目不开展，会产生哪些不利影响，不可替代性高，得2分。 ③列示项目的唯一性，无重复的同类项目，得2分。
				项目可行性 (A13)	考察为实现项目目标的长短期可行性分析，即项目有前期准备情况	10	A13	① 项目方案已经过必要的可行性研究、专家论证或风险评估等，得3分； ② 项目预算规模与年度部门总预算控制数相适应，得2分； ③ 经常性或新增项目综合考虑了长期管理机制或退出机制，若是一次性项目则重点考虑了项目完成后的相关情况，从而能够说明项目具有较长时期内的可行性的，得5分。
		项目预算 (A2)	20	预算科学性 (A21)	考察项目预算编制科学性，与绩效目标的关联度。	5	A21	①列示中长期目标、阶段性目标、绩效目标与预算对应性和匹配度高，得2分； ②若是经常性项目，列示近三年的预算安排和实际执行的调整情况，与执行情况结合，得3分； 若是一次性项目，列示与同类项目预算比较分析的，原则上与同类地区比较，得3分；无同类项目比较分析的，得0分。
				预算细化度 (A22)	考察项目预算编制精细化程度	5	A22	①列示项目及各子项目的组成情况，得2分。 ②细化到预算三层架构，配以明确的数量测算依据、单价和标准来源的，得3分。
				预算规范性 (A23)	考察预算编制程序的规范性	5	A23	①列示项目决策程序，预算申报的及时有效，经自下而上的申报、并经部门职责一致性审核的，得2分。 ②经预算主管部门集体决策程序（如三重一大），得3分。

				预算编制合理性 (A24)	考察预算编制的成本控制合理性	5	A24	按照以下顺序的参考标准列示申报预算的成本测算方法： 1. 国家规定标准或财政供给标准； 2. 政府采购标准（有序市场竞争后的标准）； 3. 专家评审论证标准； 4. 行业指导标准或历史成本法； 5. 市场询价的标准。 测算依据充分、准确、成本控制合理的，得5分。
项目管理 (B)	30	项目实施管理 (B1)	20	项目管理制度健全性 (B11)	考察与项目直接相关的业务管理制度的健全性和可操作性	5	B11	列示单位的管理责任人制度，项目管理制度等。 ①项目管理制度健全性高，得3分； ②项目管理制度可操作性强，得2分。
				项目计划科学性 (B12)	考察项目计划的科学性、可操作性	10	B12	列示项目完整的活动计划，活动内容，管理流程。 ①工作计划科学性、合理性高，得3分； ②分阶段计划的明确性、可操作性强，得2分； ③项目采购方式合理性高，得3分； ④与现有资源的整合利用度及现有机构能力匹配度高，得2分。
				财务管理制度健全性 (B13)	考察单位的财务管理制度的健全性和有效性	5	B13	列示单位的财务制度、资产管理制度、内部控制制度、专项资金管理办法等管理制度。 ①内部控制制度（财务制度、预算管理制度）的健全性高，得3分； ②专项资金管理办法的健全性高，得1分；
	项目风险及结果管理 (B2)	10	项目风险管理 (B21)	考察一次性或新增项目项目风险的识别和管理情况	10	B21	对于上年度未经立项、跟踪或后评价的项目： ①项目管理风险控制机制和风险防范措施的健全性高，得4分； ②项目资金管理的风险控制机制健全，得3分； ③风险控制与防范措施具体责任部门落实明确，得3分； 注：所谓风险是指项目在立项、执行及管理中每一个环节可能出现的风险。	
			项目评价结果管理 (B22)	考察上年度绩效评价结果对项目管理的应用、改进情况			B22	对于上年度已经立项、跟踪或后评价的项目： 列示根据上年度评价结果（以最近一次评价结果为准，结果或前评价），进行整改并应用的文件、制度、措施。 ①文件、制度应用落实，得5分。 ②整改具体职能部门职责明确，得5分

项目绩效 (C)	20	项目预期产出 (C1)	12	产出数量 (C11)	预算年度内项目预期产出的产品或服务数量	4	C11	①至少编制量化明确的数量、质量、时效的产出指标各一个，每个得2分； ②指标标杆值确定合理，列示标杆值确立的行业标准、历史标准、文件标准或是专家标准，每个得2分。
				产出质量 (C12)	预算年度内项目预期产出的产品或服务质量	4	C12	
				产出时效 (C13)	预算年度内项目预期产出的产品与服务时效性	4	C13	
		项目预期效益 (C2)	4	经济效益 (C21)	项目实施对经济发展所带来的直接或间接影响情况，用以反映项目产生的经济收益。如项目产生直接经济收益时，可用内部收益率、减少政府支出、产生利润等指标。	4	C21	①至少要编制两个明确的效益指标（经济效益或社会效益或生态效益），得2分； ②指标合理性，列示指标值和标杆值确立的依据，如行业标准、历史标准、文件标准或专家标准，得2分。
				社会效益 (C22)	项目实施对社会发展所带来的直接或间接影响情况，可以用科学技术进步、产业结构优化、促进社会发展、提高健康水平、改善生活质量、增强公共安全等指标。			
				生态效益 (C23)	项目实施对生态环境所带来的直接或间接影响情况，用以反映对综合开发利用和节约资源、保护环境和生态建设的作用。			
		项目预期效果		影响力 (C31)	项目后续运行及成效发挥的可持续影响情况，用以反映影响力指标的编制情况以及是否包括制度保障、人力资源以及经费的合理增长情况。	2	C31	①至少编制一个明确的影响力指标，得1分； ②指标对目标任务结果直接产生影响，包括对项目保障制度、人力资源、经费等的长期可持续性，得0.5分； ③指标合理性，列示指标值和标杆值确立依据，如行业标准、历史标准、文件标准或专家标准，得0.5分。

		(C3)	4	社会公众或服务对象满意度 (C32)	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意程度，用以反映满意度指标的编制情况，以及满意度群体是否涉及到了管理部门、实施部门与受益群体。	2	C32	①至少编制一个明确的满意度指标，得1分； ②指标合理性，列示指标值和标杆值确立依据，如行业标准、历史标准、文件标准或专家标准，得1分。
<b>总计</b>	100	70分以下暂缓，70-90分部分可行，90分以上可行			100	打分标准：高得满分，中得50%，低得0分。		

### A1 “立项依据充分性、立项必要性、项目可行性”评价

项目立项类指标	权重	指标解释	评分标准	评价得分	评分依据		
					文件名及文号	关键字段描述	是否有附件
立项依据充分性 (A11)	10	考察项目立项的充分性与相关性	①充分性：符合国家、市、区的相关规划、政策法规与工作任务，与部门职责的关联度高，符合政府项目的公益性，且有相关文件依据的，得5分；	5	《上海市城市管理精细化“十四五”规划》	聚焦民生实事，统筹升级“美丽家园”建设管理。推动创建1000个“美丽家园”特色小区和100个“美丽家园”示范小区，绿色社区创建率不低于70%，使住宅小区的运行更加安全、环境更加宜居、服务更加便捷、治理更加高效。	否
			②相关性：有市级或区级针对本项目的文件规定、会议纪要、转发或批复的文件等，且有明确依据的，得5分。	5	《关于进一步推进新虹街道物业管理考核工作的实施意见》（闵新办〔2019〕41号）《新虹街道关于进一步推进居住小区物业管理考核及奖励工作的实施细则》	“考核目的 为切实提升新虹街道物业管理水平，提高物业管理服务质量和工作效率，促使各小区物业管理按照要求履行物业合同，为新虹辖区业主提供更优质和完善的服务，构建宜商宜居国际化社区”	否
立项必要性 (A12)	10	考察项目的必要性、不可替代性、唯一性。	①列示项目解决当前现实问题必要性，必要性高，得6分；	6		项目的设立立足解决新虹街道老旧公房小区、新虹街道本地农民动迁小区（居民动迁户及购房户除外）、本地农民动迁小区地下机动车库、新虹街道集体土地小区物业管理问题，保障小区物业工作的正常开展，提高小区运行安全水平和居住环境品质，改善广大居民的生活环境。	
			②列示项目的不可替代性，如项目不开展，会产生哪些不利影响，不可替代性高，得2分；	2		通过项目实施，保障小区物业工作的正常开展，建立物业管理服务考核评估体系，提高相关物业服务企业的服务水平，不断提高小区运行安全水平和居住环境品质，改善广大居民的生活环境。	
			③列示项目的唯一性，无重复的同类项目，得2分。	2		新虹街道社区自治办根据相关要求，设立了“居民区物业管理费”项目，由新虹街道自治办负责具体实施，在新虹街道无重复的同类项目。	
项目可行性 (A13)	10	考察为实现项目目标的长短期可行性分析	① 项目方案已经过必要的可行性研究、专家论证或风险评估等，得3分；	3		项目制定了《新虹街道关于进一步推进居住小区物业管理考核及奖励工作的实施细则》《新虹街道物业管理考核及奖励办法》，经街道自治办内部研究。	
			② 项目预算规模与年度部门总预算控制数相适应，得2分；	2		居民区物业管理费项目预算规模与年度部门总预算控制数相适应。	
			③ 经常性或新增项目综合考虑了长期管理机制或退出机制，若是一次性项目则重点考虑了项目完成后的相关情况，从而能够说明项目具有较长时期内的可行性的，得5分。	5		项目为经常性项目，新虹街道自治办综合考虑了项目实施的长期管理机制，建立退出机制。	

## A2 “项目预算”评价

项目预算类指标	权重	指标解释	评分标准	评分得分	评价依据
预算科学性 (A21)	5	考察项目预算编制科学性，与绩效目标的关联度。	①列示中长期目标、阶段性目标、绩效目标与预算对应性和匹配度高，得2分；	2	项目总目标：通过设立居民区物业管理费项目，建立物业管理服务考核评估体系，实施物业管理公众满意度季度测评制度，在保证小区物业管理服务工作的正常开展的情况下，提高小区运行安全水平和居住环境品质，改善广大居民的生活环境。居民区物业管理费项目2021年调整后预算2112.84万元，执行金额2112.84万元，执行率100%；2022年调整后预算2070.65万元，执行金额2070.65万元，执行率100%；2023年调整后预算2321.70万元，截至8月31日，执行金额1846.31万元，执行率79.52%。2024年申请预算2321.70万元，其中包括居民区爱博、老华漕等片区物业考核奖励费2138万元，居民区后美丽家园长效管理费18.37万元。但各子项目未细化到三层架构，未配以明确的数量测算依据。
			②若是经常性项目，列示近三年的预算安排和实际执行的调整情况，与执行情况结合的，得3分；若为一次性项目，列示与同类项目预算比较分析的，原则上与同类地区比较，得3分；无同类项目比较分析的，得0分。	3	
预算细化度 (A22)	5	考察项目预算编制精细化程度	①列示项目及各子项目的组成情况，得2分。	2	
			②细化到预算三层架构，配以明确的数量测算依据、单价和标准来源的，得3分。	1	
预算规范性 (A23)	5	考察预算编制程序的规范性	①预算申报的及时有效，经自下而上的申报、并经部门职责一致性审核的，得2分。	2	预算编制与申报流程规范，与主管部门的预算管理制度相符。
			②经预算主管部门集体决策程序（如三重一大），得3分。	3	
预算编制合理性 (A24)	5	考察预算编制的成本控制合理性	按照以下顺序的参考标准列示申报预算的成本测算方法： 1. 国家规定标准或财政供给标准； 2. 政府采购标准（有序市场竞争后的标准）； 3. 专家评审论证标准； 4. 行业指导标准或历史成本法； 5. 市场询价的标准。 测算依据充分、准确、成本控制合理的，得5分。	5	项目预算根据《新虹街道关于进一步推进居住小区物业管理考核及奖励工作的实施细则》《新虹街道物业管理考核及奖励办法》文件要求补贴标准测算

## B1 “项目实施管理”评价

项目实施管理类指标	权重	指标解释	评分标准	评价得分	评分依据
项目管理制度健全性 (B11)	5	考察与项目直接相关的业务管理制度的健全性和可操作性	①项目管理制度的健全性高，得3分	3	项目主要根据《关于进一步推进新虹街道物业管理考核及奖励工作的实施意见》《新虹街道关于进一步推进居住小区物业管理考核及奖励工作的实施细则》《新虹街道物业管理考核及奖励办法》等文件规定进行项目管理。
			②项目管理制度可操作性强，得2分。	2	
项目计划科学性 (B12)	10	考察项目计划的科学性、可操作性	①工作计划科学性、合理性高，得3分；	3	工作计划科学合理，分阶段计划明确性较强，具有可操作性。2024年1月底前，物业服务公司向街道自治办提交申报纳入物业管理考核奖励范围；2024年1-12月由街道自治办组织相关部门形成考核小组对各小区物业管理工作按月进行物业管理考核；2024年1-12月，“街道物业直通车系统得分”以截止每月15日系统得分作为考核得分；2024年第一、三、四季度，通过专业机构对小区居民和居委会进行季度公众满意度评价；
			②分阶段计划的明确性、可操作性强，得2分；	2	
			③项目采购方式合理性高，得3分；	3	
			④与现有资源的整合利用度及现有机构能力匹配度高，得2分。	2	
财务管理制度健全性 (B13)	5	考察单位的财务管理制度的健全性和有效性	①内部控制制度（财务制度、预算管理制度）的健全性高，得3分；	3	项目财务管理主要根据《行政事业单位内部控制制度》《闵行区财政局预算编制手册》和《新虹街道财务管理制度》等制度文件进行管理。
			②专项资金管理办法的健全性高，得1分；	1	
			③资产管理制度的健全性高，得1分。	1	

## B2“项目风险及结果管理”评价

项目风险及结果 管理类指标	权重	指标解释	评分标准	评价得分	评分依据
项目风险管理 (B21)	10	对于上年度已经立项、跟踪或后评价的项目，考察上年度绩效评价结果对项目管理的应用、改进情况	①文件、制度应用落实，得5分。	5	2022年项目绩效后评价存在问题：（1）居民物业投诉数量较多，物业服务质量有待提高；（2）项目未制定物业考核奖励经费退出机制。根据上述问题所采取的主要整改措施：（1）督促物业公司按季度对考核扣分情况进行总结，对居民投诉问题进行整合分类，总结物业公司管理不足之处，及时处理整改居民投诉，并在后续物业管理考核中对物业公司整改效果等进行检查，促进物业公司提高服务水平。（2）建立退出机制，物业服务质量有效改善后转变为物业管理公司市场化运行，探索多样化的物业管理运行方式，避免造成对财政资金的惯性依赖。
			②整改具体职能部门职责明确，得5分	5	

## C1 “项目预期产出”评价

项目预期产出类指标	权重	指标解释	评分标准	评价得分	评分依据
产出数量 (C11)	4	预算年度内项目预期产出的产品或服务数量	①至少编制量化明确一个数量指标，得2分；	2	产出数量：居民区物业管理完成数7个； 产出质量：居民区物业管理考核达标率≥90.00%。 产出时效：居民区物业管理每日完成及时。
			②指标标杆值确定合理，列示标杆值确立的行业标准、历史标准、文件标准或是专家标准，得2分。	2	
产出质量 (C12)	4	预算年度内项目预期产出的产品或服务质量	①至少编制量化明确一个质量指标，得2分；	2	
			②指标标杆值确定合理，列示标杆值确立的行业标准、历史标准、文件标准或是专家标准，得2分。	2	
产出时效 (C13)	4	预算年度内项目预期产出的产品或服务时效性	①至少编制量化明确一个时效指标，得2分；	2	
			②指标标杆值确定合理，列示标杆值确立的行业标准、历史标准、文件标准或是专家标准，得2分。	2	

## C2 “项目预期效益”评价

项目预期效益类指标	权重	指标解释	评分标准	评价得分	评分依据
经济效益 (C21)	4	项目实施对经济发展所带来的直接或间接影响情况，用以反映项目产生的经济收益。如项目产生直接经济收益时，可用内部收益率、减少政府支出、产生利税等指标。	①至少要编制两个明确的效益指标（经济效益或社会效益或生态效益），得2分； ②指标合理性，列示指标值和标杆值确立的依据，如行业标准、历史标准、文件标准或专家标准，得2分。	4	提高物业管理水平及物业服务质量；改善居民生活环境。
社会效益 (C22)		项目实施对社会发展所带来的直接或间接影响情况，可以用科学技术进步、产业结构优化、促进社会发展、提高健康水平、改善生活质量、增强公共安全等指标。			
生态效益 (C23)		项目实施对生态环境所带来的直接或间接影响情况，用以反映对综合开发利用和节约资源、保护环境和生态建设的作用。			

### C3 “项目预期效果”评价

项目预期效果类指标	权重	指标解释	评分标准	评价得分	评分依据
影响力 (C31)	2	项目后续运行及成效发挥的可持续影响情况,用以反映影响力指标的编制情况以及是否包括制度保障、人力资源以及经费的合理增长情况。	①至少编制一个明确的影响力指标,得1分;	1	长效管理制度健全性; 建立健全长效管理机制; 社区居民满意率≥95%。
			②指标对目标任务结果直接产生影响,包括对项目保障制度、人力资源、经费等的长期可持续性,得0.5分;	0.5	
			③指标合理性,列示指标值和标杆值确立依据,如行业标准、历史标准、文件标准或专家标准,得0.5分。	0.5	
社会公众或服务对象满意度 (C32)	2	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意程度,用以反映满意度指标的编制情况,以及满意度群体是否涉及到了管理部门、实施部门与受益群体。	①至少编制一个明确的满意度指标,得1分;	1	
			②指标合理性,列示指标值和标杆值确立依据,如行业标准、历史标准、文件标准或专家标准,得1分。	1	