

上海市闵行区马桥镇 自建房小区综合管理服务项目 评审报告 (2026 年度)

项目名称：闵行区马桥镇自建房小区综合管理服务

项目单位：上海市闵行区马桥镇城市建设管理事务中心

主管部门：上海市闵行区马桥镇人民政府

委托单位：上海市闵行区马桥镇财政所

评价机构：上海市立丰税务师事务所有限公司

2025 年 11 月

目 录

一、项目概况	1
（一）项目背景	1
（二）项目内容	4
（三）项目预算	13
（四）2026 年绩效目标	17
二、项目评审情况	18
三、项目存在问题与改进建议	22
四、项目预算审核意见	24
五、项目结果应用情况	26

“马桥镇自建房小区综合管理服务”项目评审报告

为贯彻落实中共中央、国务院《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、财政部《关于贯彻落实<中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见>的通知》（财预〔2018〕167号）、《中共上海市委、上海市人民政府关于我市全面实施预算绩效管理的实施意见》（沪委发〔2019〕12号）文件精神，加快建成全方位、全过程、全覆盖的预算绩效管理体系，根据《上海市财政项目支出预算绩效管理办法（试行）》（沪财绩〔2020〕6号）要求，上海立丰税务师事务所有限公司受上海市闵行区马桥镇财政所委托，对闵行区马桥镇2026年自建房小区综合管理服务进行前评价，我公司在贯彻落实相关政策及办法的基础上，结合各方面意见，现形成本评审报告。

一、项目概况

（一）项目背景

1.项目实施背景

物业管理是指由专业机构或人员对房地产项目及其配套设施进行维护与管理，旨在为业主和使用者提供安全、舒适、高效的居住环境，其工作范围涵盖建筑物、设施设备、环境卫生、安全秩序等方面的全面管理。加强自建房片区的物业服务与管理，也是推动城市精细化管理向基层延伸、实现城乡治理现代化的关键环节。为深入贯彻“城市管理应该像绣花一样精细”的重要指示精神，践行“人民城市人民建，人民城市为人民”的理念，上海市依据《上海市城市建设和管理“十二五”规划》提出高效能管理导向，并通过《上海市机关事务管理办法》（沪府令 49号）明确要求：“政府各部门应当选择具有节能管理能力和经验的

物业服务单位，并在物业服务合同中明确相应的节能目标指标和节能措施要求”，系统推进辖区治理模式向集约化、精细化转变。

闵行区根据《上海市市容环境卫生管理条例》《上海市市容环境卫生责任区管理办法》等文件，将自建房片区的市容整洁、立面规范、设施完好与无序张贴清理列为日常管理与服务的重点。同时，依据《闵行区持续优化生活垃圾全程分类体系行动方案》，进一步提升自建房区域的生活垃圾源头分类实效，完善环卫保障体系，并将其作为提升区域整体环境品质的关键举措。马桥镇人民政府则结合《闵行区关于全面推进农村人居环境优化工程的政策意见》，在自建房物业管理中同步融入低碳社区宣传、生态环境专项整治、生态文明理念普及等内容，积极探索引入专业力量开展常态化巡查，全面提升辖区人居环境，推动公共安全与生态文明协同发展。

闵行区马桥镇位于闵行区西南部，东起淡水河与吴泾镇及紫竹科技园区相邻，南濒黄浦江与奉贤区相望，西至西河泾与松江区相接，北抵新闵铁路支线与颛桥镇交界。为切实解决自建房片区存在的管理短板与难点，确保辖区环境更有序、更安全、更干净，持续增强居民的获得感、幸福感与安全感，马桥镇人民政府设立了“2026 年自建房小区综合管理服务”项目，由马桥镇城市建设管理事务中心（简称“镇城建中心”）负责实施。该项目 2026 年预算为 23347511.5 元，覆盖元吉、元和、元祥、元松、富昆、敬南六个居委，通过公开招投标委托专业第三方机构开展保洁服务、秩序维护、绿化养护、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修工作。

2.立项依据

（1）《物业管理条例》：物业管理，是指业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关

场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

(2) 《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》：物业管理服务包括基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、保安服务、会议服务等。

(3) 《上海市城市建设和管理“十二五”规划》：聚焦住房保障、交通出行和新农村建设，进一步提高人民生活质量。

(4) 《上海市机关事务管理办法》（沪府令 49 号）：政府各部门应当选择具有节能管理能力和经验的物业服务单位，并在物业服务合同中明确相应的节能目标指标和节能措施要求。

(5) 《上海市市容环境卫生管理条例》：加强市容和环境卫生管理，保障城市整洁、有序、温馨、安全、美观，实现高效能治理，创造高品质生活。

(6) 《上海市市容环境卫生责任区管理办法》：增强单位和个人参与市容环境卫生管理的意识。

(7) 《闵行区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》：完善基本公共服务体系，落实基本公共服务项目清单制度，深入推进基本公共服务制度化、标准化、均等化；支持社会力量参与服务供给，满足市民多层次、多样化需求，不断提高服务品质和效率。

(8) 《闵行区持续优化生活垃圾全程分类体系行动方案》：不定期开展垃圾分类主题宣传引导，保持垃圾分类工作温度。

(9) 《闵行区关于全面推进农村人居环境优化工程的政策意见》：围绕“高标准建设美丽家园”的要求，聚焦重点村庄，以农村基础设施及公服设施提档升级、村庄环境长效管理为主要内容，进行精细化、高质量的农村人居环境优化

提升，推动乡村振兴从“盆景”变“风景”，实现闵行“农村环境更美丽、农村管理更有序、农民生活更宜居”。

(二) 项目内容

1.项目实施周期

2026 年 1 月-2026 年 12 月。

2.项目实施范围

马桥镇元吉、元和、元祥、元松、富昆、敬南共六个居委。

3.项目实施内容

马桥镇自建房小区综合管理服务主要专业第三方机构对 6 个小区物业共用部位、设施设备进行日常运行维护，负责公共绿化的养护和区域的清洁卫生及垃圾收集，同时维护公共秩序并管理物业使用中的禁止性行为，对自建房装修进行管理，及时发现、制止违章建设行为，并上报镇级主管部门，协调处理物业范围内的其他公共事务等。

(1) 服务点位和面积

闵行区马桥镇自建房小区综合管理服务包括元吉、元和、元祥、元松、富昆、敬南六个社区。其中，元松与元祥社区于 2023 年调整，由原同一居委拆分而来。各社区的具体点位与面积信息如下：

表 1-1：项目各服务点位面积表（单位：平方米）

序号	服务点位	坐落位置	居委	总建筑面积	地上建筑面积	绿化面积	共用设施设备	户数
1	元吉小区	联青路 135 弄、198 弄、180 弄、50 弄、花王路 450 弄。	元吉居民（2024 年 6 月拆分）	159378	159378	78513	消防栓 14 个，消防箱 2 个，灭火器箱 10 个，道路照明 330 个，监控探头（彩色枪式）280 个	595
2	元和小	元江路 4600	元和居	147911	147911	72473	消防栓 14 个，	546

序号	服务点位	坐落位置	居委	总建筑面积	地上建筑面积	绿化面积	共用设施设备	户数
	区	弄、华宁路2700弄、元江路4260弄、元和路181弄。	委(2024年6月拆分元吉和元和居委)				消防箱2个, 灭火器箱10个, 道路照明330个, 监控探头(彩色枪式)280个	
3	元祥小区	联青路699弄(89-440号)、联青路698弄(1-68号)、元江路4595弄	元祥新村居委	270709	270709	156295	消防栓27个, 消防箱3个, 灭火器箱18个, 道路照明280个, 监控探头(彩色枪式)680个	1076
4	元松小区	联青路699弄(1-88号)、联青路698弄(72-111号)、元江路4805弄、星星苑四区、五区、六区	元松居委会					
5	富昆(S32)小区	富岩路155弄、156弄、昆阳路2038弄	富昆居委会(2024年6月成立)	110603	110603	70468	消防栓25个, 消防箱3个, 灭火器箱6个, 道路照明187个, 监控探头(彩色枪式)240个	406
6	裕丰小区	东至沙港河,南至敬南路,西至青年路,北至苏家港	敬南居委	92757	92757	100000	潜水泵1台, 消防栓13个, 灭火器箱13个, 周边报警2200米, 监控探头(彩色枪式)297个, 入口控制器3套, 出口控制器3套, 停车收费管理1套	339

(2) 项目服务内容

①综合管理

物业服务人员统一着装、佩戴胸卡,保持仪表整洁;在与业主沟通时,做

到用语文明、态度耐心热情。熟悉物业管理相关法律法规及项目基本情况。服务内容包括：财务管理方面，做到账目清晰、运作规范，按规定公开专项维修资金和公共收益收支情况。在客户服务方面，设置固定接待窗口，开展周一至周日，每日不少于 8 小时的业务接待，办公场所应标识清晰、环境整洁、设备齐全，所有投诉须在 7 个工作日内予以回复。报修服务实行 24 小时受理、全年无休，业主报修后电话回访率须达 100%，并做好回访记录。急修项目须在 2 小时内到场处理，维修完成后 36 小时内进行回访。此外，物业服务还应包括：完善档案管理制度，管理人员每日至少巡查小区一次，每年通过电话或走访方式与不低于总户数 50% 的业主进行沟通，每月与居委会召开工作例会，严格执行装修管理要求，购买公共责任保险，并在法定节假日期间对管理区域进行必要的环境氛围布置。

②公共区域清洁卫生

专职保洁人员统一着装并佩戴胸卡上岗，熟练掌握基本的保洁操作流程。服务内容包括：建立健全清洁管理制度与日常巡查记录，楼内走廊、门厅、楼梯等公共区域隔日清扫一次，确保无乱张贴、乱堆放现象；消防设施、公共灯具等定期擦拭除尘。楼外道路每日清扫，明沟每周清理，保持绿化带、停车场等区域无暴露垃圾；健身休闲设施表面无蜘蛛网、无严重积灰，公共标识保持整洁。定期对垃圾箱/桶、垃圾房、污雨水井、化粪池、绿地、设备房、楼道、停车场等区域实施消毒灭害与白蚁防治工作。规范设置分类垃圾容器，生活垃圾收集点每日开放不少于 4 小时，清运不少于 1 次。建筑垃圾与绿化垃圾须及时清运，杜绝长时间堆放。

③绿化养护服务

专职绿化养护人员统一着装并佩戴胸卡上岗。服务内容包括：制定系统的

养护计划并建立巡查记录，按要求开展日常灌溉、修剪、除草及病虫害防治。对草坪进行不定期养护与修剪，确保乔灌木无死树、缺株及明显枯枝，对存在倒伏倾向的树木及时扶正加固，保持花坛花境植物生长良好。同时，应在公共绿化区域设置相应的绿化标识与宣传标牌。

④秩序维护服务

专职秩序维护人员或专职安保人员统一着装并佩戴胸卡上岗，具有保安证且年龄不超过 65 岁，具备正确使用消防器材的能力。服务内容包括：对封闭式小区主出入口实行 24 小时值班，做好外来车辆登记与管理疏导，维持出入口整洁畅通；阻止商贩、拾荒及乞讨人员随意进入，并对大件物品进出进行记录。秩序维护人员须每日在管理区域内不定时巡逻不少于 2 次，监控范围须覆盖主要人行与车行出入口，相关影像与报警记录至少留存 30 日备查，不得删改或扩散，发现异常应及时处置。同时，应制定车辆管理方案，明确临时停车、货运车辆进出及收费标准等规定，设置必要的导向、限速、限高等标志，引导车辆有序停放。此外，须建立健全消防安全管理制度，明确消防责任人及设施维护要求，妥善保存消防档案，全面保障住宅区域的公共秩序与安全。

⑤共用设备设施日常运行保养维修服务

维修服务人员统一着装并佩戴胸卡上岗，具有相应的技能证书涉及特种设备作业的应持特种设备操作证。服务内容包括：管理方面建立设备设施维护保养年度计划及中大修修缮计划，完善设备技术台账与库存管理，加强作业安全管理并留存培训记录。对房屋共用部位进行维护，确保大厅、楼道门窗完好，照明及应急照明灯具正常，楼道扶手、台阶平整；公共区域应保持道路平整、排水畅通，交通标识清晰，绿地水龙头出水正常，花坛完整；附属设施如围墙、门窗室、垃圾房、强弱电机房等须保持完好，休闲椅及健身设施安全可用；景

观设施应外观与功能完好，水景供电系统安全可靠；残疾人通道须畅通平整，电动充电设施安装牢固并配置有效灭火设备。在系统运行维护方面：供电系统需保持公共电器箱柜整洁上锁，变配电柜运行正常，公共照明设施完好率不低于 98%，灯具线路无裸露；弱电系统要求电子防越报警、监控摄像、电子巡更、信息发布、门禁闸机及车辆道闸等系统功能齐全、24 小时正常运行，监控录像存储期符合上海市安防要求；消防系统须符合国家标准，设施完好并定期维护，消火栓设备齐全，灭火器有效，防火门常闭，室外消防栓完好可用；排水系统保持各类排水泵及管网功能完好、排水畅通，井盖完整，定期维护并记录完整。

（3）人员配置

按照各居委签订的合同及《物业服务价格评估报告》以及评价组收集 2024 年度中标单位实际投入情况，元和小区、富昆（S32）小区、裕丰小区、元吉小区、元祥小区配置人员总体明细表如下：

表 1-2：人员配置明细表

小区名称	行政办公室			保洁人员			保安人员			维修人员			合计		
	合同	评估报告	实际投入	合同	评估报告	实际投入	合同	评估报告	实际投入	合同	评估报告	实际投入	合同	评估报告	实际投入
元吉小区	3	3	6	17	16	34	28	29	58	3	4	11	51	52	109
元和小区	2	3		17	16		26	25		3	4		48	48	
元祥小区	4	4	4	36	30	38	49	49	49	6	7	8	95	90	99
富昆（S32）小区	3	5	3	15	7	15	22	24	22	3	5	3	43	35	43
裕丰小区	3	2	4	23	10	23	16	24	23	1	1	1	43	37	51

注：1.元吉小区与元和小区于 2024 年 6 月拆分居委，截至 2025 年 11 月实际投入人员仍为合并统计，暂未按居委分开。

2.实际投入人员满足合同约定

4.项目组织及管理

（1）项目组织

闵行区马桥镇人民政府：作为项目主管部门，负责项目的立项审批，实施过程的监督与管理，项目资金的控制与审核。

闵行区马桥镇财政所：作为项目资金保障部门，负责项目资金的审批、保障及拨付，对项目资金的使用情况进行审核。

闵行区马桥镇城市建设管理事务中心：项目实施单位，负责项目预算编报、实施方案的制定、项目的实施和管理、资金拨付申请等。

闵行区马桥镇元吉居民委员会、元祥居民委员会、敬南居民委员会、元和居民委员会、元松居民委员会、富昆居民委员会：与中标单位线下签订合同，对项目实施情况进行考核验收、项目资金拨付申请。

上海马桥物业管理有限公司、上海宝罡物业管理有限公司：负责项目的具体实施，按照合同约定保质保量地完成项目内容，定期接受各委员会的监督及管理。

（2）项目管理

①采购管理

该项目政府采购管理根据《政府采购业务控制总则》相关要求开展，服务类项目依据《上海市政府采购集中采购目录和限额标准》《马桥镇货物和服务非政府采购项目规范采购方式实施细则》的规定实行政府采购，其中预算金额200万元以上的项目应委托集中采购机构实行公开招标，预算金额未达到200万元的，应采用竞争性谈判、竞争性磋商或者单一来源方式进行采购。

②合同管理

该项目合同管理根据《马桥镇人民政府合同管理办法》对合同的签订履行、

合同的变更解除、合同归档等进行规范管理，规定了各类合同应符合的基本要求。各居委与第三方单位签订合同时，合同内容包括合同价格、服务地点和服务期限；质量标准和要求；双方权利和义务；支付方式（分期支付）；补救措施和索赔；履约延误；争端的解决；违约终止合同等内容，合同要素齐全。

③监督流程管理

按合同约定标准对第三方中标单位实施考核，各居委会每半年开展物业服务考核测评，包括综合管理服务（20 分）、公共区域清洁卫生服务（30 分）、公共区域秩序维护服务（30 分）、解决突出问题和便民措施（10 分）、小区投诉处置情况五个部分（10 分），考核 90 分为合格分，如考核低于 90 分，乙方应在 10 个工作日内进行整改，通过整改仍低于 90 分，应扣除乙方该考核月份的物业服务费 3%以作处罚。一年两次居民代表对物业考核评估，如考核分在 90 分以上可优先续聘。

④资金拨付管理

本项目采用授权支付的方式。在第三方服务单位按照约定完成服务工作后，由第三方服务单位根据合同约定向各居委每季度申请项目款项，并提交发票等相关凭证，由各居委提供政采单、支付申请函、发票、合同和考核情况向城建中心申请资金拨付，由分管领导、主要领导、镇长逐级审核后资金拨付。具体见下图：

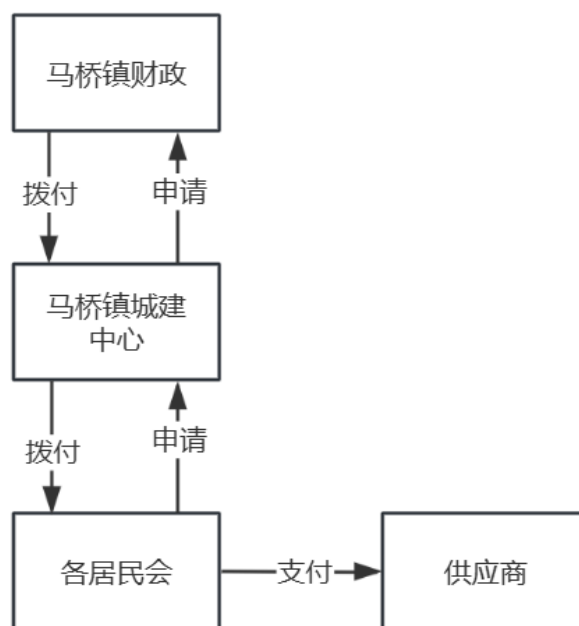


图 1：资金拨付流程图

（3）主要业务及财务管理制度

项目管理：闵行区马桥镇城建中心根据《物业管理条例》《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》《上海市城市建设和管理“十二五”规划》《上海市机关事务管理办法》（沪府令 49 号）《上海市市容环境卫生责任区管理办法》《闵行区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《闵行区持续优化生活垃圾全程分类体系行动方案》《闵行区关于全面推进农村人居环境优化工程的政策意见》等文件要求及与第三方签订的合同开展项目管理，保障项目实施有效。

财务管理：闵行区马桥镇城建中心按照《中华人民共和国会计法》《中华人民共和国预算法》《行政单位财务规则》《事业单位财务规则》以及其他有关财经法规的规定，参照《马桥镇政府采购管理内部控制制度》《马桥镇人民政府合同管理办法》《马桥镇货物和服务非政府采购项目规范采购方式实施细则》等财政管理制度对项目资金进行管理。

（三）项目预算

1.项目总投入和构成情况

马桥镇自建房小区综合管理服务 2026 年申报预算为 23347511.5 元，其中元吉社区预算 4308198.8 元、元和社区预算 3987413 元、元祥社区预算 7318356.8 元、元松社区预算 100000 元、富昆社区预算 3954442.9 元、敬南社区预算 3679100 元。具体的 2026 年预算明细如下表所示：

表 2-1：项目预算明细表（单位：元）

名称	项目内容	项目明细	明细金额	单价	数量	文件依据	编制说明
自建 房小 区综 合管 理服 务	元吉	元吉社区 25 年第二季度综合管理服务费	1052049.7	2.2 元/月* 3 个月	159378 m²	《闵行区马桥镇人民政府办公室抄告单》（闵马府抄〔2017〕155 号）	根据《物业服务定价成本监审办法（试行）》（发改价格〔2007〕2285 号）《上海市闵行区马桥镇元吉小区住宅小区物业服务价格评估报告》等文件编制单价 2.2 元/月
		元吉社区 2025 年第三、第四季度、2026 年第一季度综合管理服务费	3156149.1	2.2 元/月*9 个月	159378 m²	《闵行区马桥镇人民政府办公室抄告单》（闵马府抄〔2017〕156 号）	
		元吉社区 2026 年第三、第四季度、2027 第一、第二季度招标费	100000	100000	1	《闵行区马桥镇人民政府办公室抄告单》（闵马府抄〔2017〕156 号）	按照往年预算
	小计		4308198.8				
	元和	2025 年第二季度元和社区综合管理服务费	971853.25	2.2 元/月*3 个月	147911 m²	《闵行区马桥镇人民政府办公室抄告单》（闵马府抄〔2017〕155 号）	根据《物业服务定价成本监审办法（试行）》（发改价格〔2007〕2285 号）《上海市闵行区马桥镇元和小区社区综合管理服务价格评估报告》等文件编制单价 2.2 元/月
		2025 年第三、四季度和 2026 年第一季度元和社区综合管理服务费	2915559.75	2.2 元/月*9 个月	147911 m²	《闵行区马桥镇人民政府办公室抄告单》（闵马府抄〔2017〕156 号）	
		2026 年下半年 2027 年上半年元和社区招标费	100000	100000	1	《闵行区马桥镇人民政府办公室抄告单》（闵马府抄〔2017〕156 号）	按照往年预算
	小计		3987413				
	元祥	支付 2025 年 3 个季度、2026 年第 1 个季度物业费	7218356.8	2.2 元/月*12 个月	270709 m²	《闵行区马桥镇人民政府办公室抄告单》（闵马府抄〔2017〕155 号）	根据《物业服务定价成本监审办法（试行）》（发改价格〔2007〕2285 号）《上海市闵行区马桥镇元祥小区住宅小区物业服务价格评估报告》等文件编制单价 2.2 元/月
		2026 年新的一年一季度招标费	100000	100000	1	《闵行区马桥镇人民政府办公室抄告单》（闵马府抄〔2017〕155 号）	按照往年预算
	小计		7318356.8				
	元松	招标费	100000	100000	1	《闵行区马桥镇人民政府办公室抄	按照其他社区招标预算金额

名称	项目内容	项目明细	明细金额	单价	数量	文件依据	编制说明
						告单》（闵马府抄〔2017〕155号）	
		小计	100000				
	富昆	2025年第二季度富昆社区综合管理服务费	770888.58	2.32元/月*3个月	110603 m²	《闵行区马桥镇人民政府办公室抄告单》（闵马府抄〔2017〕155号）	根据《物业服务定价成本监审办法（试行）》（发改价格〔2007〕2285号）《上海市闵行区马桥镇（富昆）S32小区社区综合管理服务价格评估报告》等文件编制单价2.32元/月
		2025年第三、四季度和2026年第一、二季度富昆社区综合管理服务费	3083554.32	2.32元/月*12个月	110603 m²	《闵行区马桥镇人民政府办公室抄告单》（闵马府抄〔2017〕155号）	
		2026年下半年-2027年上半年富昆小区综合管理服务费	100000	100000	1	《闵行区马桥镇人民政府办公室抄告单》（闵马府抄〔2017〕155号）	按照往年预算
		小计	3954442.9				
	敬南	裕丰小区 2024-2026 年社区综合管理服务	2759325	3.33元/月*9	92757 m²	《闵行区马桥镇委员会党政办公室抄告单》（闵马府抄〔2023〕536号）	根据《物业服务定价成本监审办法（试行）》（发改价格〔2007〕2285号）《上海市闵行区马桥镇裕丰小区社区综合管理服务价格评估报告》等文件编制单价 3.33 元/月
		裕丰小区 2024-2026 年社区综合管理服务	919775	3.33元/月*3	92757 m²	《闵行区马桥镇委员会党政办公室抄告单》（闵马府抄〔2023〕536号）	
		小计	3679100				
		合计	23347511.5				

2.近三年资金使用情况

马桥镇自建房小区综合管理服务为经常性项目，近三年项目预算资金及使用情况如下：

表 2-2：近三年预算执行情况（单位：元）

项目	2023 年				2024 年				2025 年（截至 11 月底）				2026 年预 算金额
	预算金额	调整后预算 金额	实际支出	预算执 行率	预算金额	调整后预 算金额	实际支出	预算执 行率	预算金额	调整后预算 金额	实际支出	预算执 行率	
元吉	7952700	7952693	7952693	100%	8174575.6	4073898	4073898	100%	5360248.5	7333290	7333290	100%	4308198.8
元和									5319955.91	6807524.23	6807524.23	100%	3987413
元祥	7005980	7000133.65	7000133.65	100%	7238900	3609178	3609178	100%	9048625	12606137.15	12606137.15	100%	7318356.8
元松	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100000
马桥/富昆	3683090	3675021.08	3675019.02	100%	3135600	1567800	1567800	100%	3991364.64	5414888.62	5414888.62	100%	3954442.9
敬南	3127780	3084114.58	3084114.58	100%	3375800	3375800	3370040.5	99.83%	2765700	4598875	4598875	100%	3679100
合计	21769550	21711962.31	21711960.25	100%	21924875.6	12626676	12620916.5	99.95%	26485894.05	36760715	36760715	100%	23347511.5

注：1.元吉和元祥 2024 年 6 月才拆分居委，故 2024 年元和居委的物业费预算做在元吉中，由元吉账户支出；

2.马桥居委后期拆分出富昆居委，富昆居委 2024 年 6 月成立；

3.元祥和元松 2023 年才拆分居委。

3.资金来源

闵行区马桥镇自建房小区综合管理服务预算总额 23347511.5 元，资金来源于镇财政。

（四）2026 年绩效目标

1.项目的总体目标

提供专业化的物业服务，切实改善小区人居环境，提升居民生活品质，共同营造安全、便利、和谐、文明的社区氛围。围绕保安、保洁、绿化养护、垃圾清运及公共设施日常维修与保养等重点服务内容，夯实基础工作，保障居民生活安全与便捷，不断提升业主满意度。最终实现辖区环境更加有序、安全、洁净，持续增强居民群众的获得感、幸福感与安全感。

2.项目阶段性目标

完成 6 个社区公共区域保洁工作、保安及巡逻工作、设备维修工作、绿化养护工作，完成率 100%，居委会对物业管理的考核分数达到 90 分以上，秩序维护达标、环境管理达标、工程维护达标，均为 100%、突发事件处理及时、保卫巡逻发现异常情况上报及时、物业报修处理及时、项目现场问题整改及时。通过项目的实施，房屋、设施、设备正常运行率达到 100%，投诉处理率 100%、来访人员、车辆和货物进出登记率 100%、改善小区居住环境、未发生安全事故、长效管理机制健全，居民满意度达到 85%。

3.具体绩效目标

经项目评价小组梳理后的年度绩效目标如下：

表 3：项目绩效目标

一级指标	二级指标	三级指标	标杆值	目标说明
产出指标	数量指标	公共区域保洁工作完成率	100%	完成 6 个社区公共区域保洁工作，完成率 100%

一级指标	二级指标	三级指标	标杆值	目标说明
		保安及巡逻工作完成率	100%	完成 6 个社区保安及巡逻工作，完成率 100%
		设备维修工作完成率	100%	完成 6 个社区设备维修工作，完成率 100%
		绿化养护工作完成率	100%	完成 6 个社区绿化养护工作，完成率 100%
	质量指标	季度考核结果	>90 分	居委每半年考核，分数>90 分
		秩序维护达标率	100%	秩序维护达标率 100%
		环境管理达标率	100%	环境管理达标率 100%
		工程维护达标率	100%	工程维护达标率 100%
	时效指标	突发事件处理及时性	及时	突发事件处理及时
		保卫巡逻发现异常情况上报及时性	及时	保卫巡逻发现异常情况上报及时
		物业报修处理及时性	及时	物业报修处理及时
		项目现场问题整改及时性	及时	项目现场问题整改及时
效益指标	社会效益指标	房屋、设施、设备正常运行率	100%	房屋、设施、设备正常运行率 100%
		投诉处理率	100%	投诉处理率 100%
		来访人员、车辆和货物进出登记率	100%	来访人员、车辆和货物进出登记率 100%
		改善小区居住环境	改善	改善小区居住环境
		发生安全事故数	0 起	未发生安全事故
	可持续影响指标	长效机制建设与执行	健全且执行有效	项目的长效机制包括部门/单位联动协作机制、第三方的准入/退出机制等；以长效管理机制的制度及执行台账为评判依据
满意度指标	满意度指标	社区居民满意度	≥85%	居民满意度≥85%

二、项目评审情况

基于项目单位提供的有关资料，该项目具有较强的必要性和可行性。项目申报金额 23347511.5 元，项目单位自评项目总得分为 100 分，项目经评审后得分结果为 90 分，其中项目决策类得分 48 分、项目管理类得分 26 分、项目绩效类得分 16 分，具体结果如下：

表 4：项目评分明细表

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	5
		预算规范性（A23）	5	5
		预算编制合理性（A24）	5	3
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	8
		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	8
		项目评价结果管理（B22）		
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	0
	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	90

根据项目单位所提供的材料，以及对若干关键绩效环节的访谈调研和资料整理，评价组从项目决策、项目管理、项目绩效三个方面进行评审：

从项目决策上看：

立项充分性和相关性层面，该项目立项依据充分，马桥镇自建房小区综合管理服务内容与《物业管理条例》《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》《上海市城市建设和管理“十二五”规划》《上海市机关事务管理办法》（沪府令 49 号）《上海市市容环境卫生管理条例》《上海市市容环境

卫生责任区管理办法》《闵行区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《闵行区持续优化生活垃圾全程分类体系行动方案》《闵行区关于全面推进农村人居环境优化工程的政策意见》等文件的要求相符。根据评分标准得满分。

中共闵行区马桥镇委员会社会工作办公室(房管)具有指导业主大会和业主委员会的组建、换届选举及日常运作；对物业服务行业进行业务指导和日常管理的职责。自建房小区综合管理服务主要专业第三方机构对物业共用部位、设施设备进行日常运行维护，负责公共绿化的养护和区域的清洁卫生及垃圾收集，同时维护公共秩序并管理物业使用中的禁止性行为，对自建房装修进行管理，及时发现、制止违章建设行为，并上报镇级主管部门，协调处理物业范围内的其他公共事务等。为切实解决自建房片区存在的管理难点与短板，确保辖区环境更有序、更安全、更干净，持续增强居民的获得感、幸福感与安全感，马桥镇人民政府设立此项目，2026 年无重复同类项目。闵行区马桥镇城市建设管理事务中心作为居民区安排预算的单位，项目立项依据充分且必要，根据评分标准得满分。

马桥镇自建房小区综合管理服务作为经常性项目，2026 年项目实施基本参照往年的实施模式，在技术层面无实施难度，且配套管理制度健全，项目实施可行性较强。预算编制方面，本项目资金来源于镇级财政资金，项目资金来源渠道规范、筹措合规，财权和事权相匹配，财政投入方式合规，筹措风险可控，资金管理参照《马桥镇政府采购管理内部控制制度》《马桥镇人民政府合同管理办法》《马桥镇货物和服务非政府采购项目规范采购方式实施细则》等财政管理制度对项目资金进行管理。该项目部分子项目明细金额并未提供预算依据，预算编制合理性有所欠缺。如社区综合管理招标费 10 万元，测算依据不够充分、

准确。根据评分标准扣 2 分。

从项目管理上看：

马桥镇自建房小区综合管理服务是一个经常性项目，马桥镇城市建设管理事务中心作为项目的实施部门，为保障项目顺利实施与有序推进，结合工作经验与部门专业优势，建立了较为健全的配套管理制度，在业务管理方面，闵行区马桥镇城建中心根据《物业管理条例》《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》《上海市城市建设和管理“十二五”规划》《上海市机关事务管理办法》（沪府令 49 号）《上海市市容环境卫生责任区管理办法》《闵行区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《闵行区持续优化生活垃圾全程分类体系行动方案》《闵行区关于全面推进农村人居环境优化工程的政策意见》等文件要求及与第三方签订的合同开展项目管理，保障项目实施有效。财务管理：闵行区马桥镇城建中心按照《中华人民共和国会计法》《中华人民共和国预算法》《行政单位财务规则》《事业单位财务规则》以及其他有关财经法规的规定，参照《马桥镇政府采购管理内部控制制度》《马桥镇人民政府合同管理办法》《马桥镇货物和服务非政府采购项目规范采购方式实施细则》等财政管理制度对项目资金进行管理。

根据 2026 年工作计划，项目单位大部分子项已制定包含明确时间节点的实施安排，整体采购方式设计合理，对现有资源的整合利用程度较高，与执行机构的业务能力也较为匹配。但个别子项，如绿化养护尚未制定具有明确时间节点的进度计划，马桥镇城建中心财务管理制度健全、项目管理制度健全。但上述管理制度未对项目执行过程中的风险及结果管理作出明确规定，无法应对项目在立项、执行及管理中每一个环节可能出现的风险，风险控制机制和风险防范措施的健全性不足。根据评分标准扣 4 分。

从项目绩效上看：

根据项目单位填报的项目绩效目标申报表内容，项目单位设置了产出、效果目标与指标。项目的总目标是：提供专业化的物业服务，切实改善小区人居环境，提升居民生活品质，共同营造安全、便利、和谐、文明的社区氛围。围绕保安、保洁、绿化养护、垃圾清运及公共设施日常维修与保养等重点服务内容，夯实基础工作，保障居民生活安全与便捷，不断提升业主满意度。最终实现辖区环境更加有序、安全、洁净，持续增强居民群众的获得感、幸福感与安全感。

各个居委分别设置了绩效目标表，但缺少该项目的整体绩效目标表，其中元祥居委未设置时效指标，且指标设置不够全面具体未能覆盖所有项目，如数量指标为“物业费支付次数”“完成 2 个小区修缮和养护工程”，质量指标为“物业费支付准确率”“修缮和养护工程完成质量”，指标不够准确，建议修改为“公共区域保洁工作完成率 100%”“季度考核结果>90 分”等，新增时效指标“突发事件处理及时”“保卫巡逻发现异常情况上报及时”等，根据评分标准，扣 4 分。

三、项目存在问题与改进建议

（一）问题：档案管理待进一步提升

根据访谈及台账查阅结果发现，在实施过程中，项目单位缺少对第三方中标单位的相关台账资料，如保安人员安排，日常巡查记录等，均由中标单位自行留存，未提交至实施单位统一归档。

建议：重视台账资料的收集及整理，确保归档资料完整有效

建议项目单位重视台账管理，对于经手文件资料全部备案保存，方便以后年度对比查阅，同时避免在移交资料过程中造成文件遗失等情况，造成项目资料不完整。

（二）问题：项目单位预算编制不够严谨、个别子项名称产生歧义

项目单位预算编制不够严谨、个别子项名称产生歧义。例如：元吉居委将下一年度物业费采购预算命名为“招标费”，易被误解为仅支付招标代理机构的服务费，未能准确体现“下一年度元吉小区综合管理服务费”的资金用途，预算编制项目名称不够规范。

建议：进一步规范预算项目名称

建议项目单位进一步规范预算项目名称，上报符合规范的预算内容，将“招标费”修改为“下一年度 xx 小区综合管理服务费”。

（三）问题：绩效目标编报不够规范，指标设置需进一步细化

按照要求填报了项目绩效目标申报表，并从“产出指标”“效益指标”“满意度指标”进行设置，绩效目标与物业管理存在一定关联。但部分指标设置不够合理，如产出指标未能涵盖项目全部实施内容，未针对项目实施点位及物业具体服务内容分别设置绩效目标，无法全面考察项目预期产出及实施成效。

建议：完善项目年度绩效目标，提高绩效目标编制水平

建议项目单位按照《上海市市级部门项目支出核心绩效目标和指标设置及取值指引（试行）》（沪财绩〔2024〕15号）的要求，在编报绩效目标时，绩效指标设置应重点突出、量化易评，如产出指标应结合保洁、保安、维修、绿化等工作内容，分项设置各项工作的数量、质量、时效目标，完整、准确地反映项目工作产出、质量、时效的达标情况；针对效益指标，应根据项目预期所产生的效果，设置较直观、细化的指标来反映项目预期效果的达成情况。

（四）问题：项目考核频次偏低，监管力度需进一步加强

根据合同约定，各居委会每半年对第三方工作单位开展一次考核，包括综合管理服务、公共区域清洁卫生服务、公共区域秩序维护服务、解决突出问题

和便民措施、小区投诉处置情况五个部分，总分 100 分，若考核低于 90 分，乙方应在 10 个工作日内进行整改；整改后仍低于 90 分的，扣除乙方该考核月份的物业服务费 3% 作为处罚，现行考核管理制度虽较为健全，但考核频次仅为每半年一次，对第三方日常工作开展的考核频次偏低，监督力度不强，不能准确地反映项目实施情况及整改效果。

建议：增加考核频率，强化监督管理

建议项目单位增加考核频次，调整为以季度考核为主。对自建房小区综合管理服务项目进一步提高考核频率，切实掌握第三方工作的实际开展情况。每次考核后，及时向第三方反馈考核结果与整改要求，并督促其整改，有效提升监管力度与整改落实效果。

四、项目预算审核意见

2026 年马桥镇自建房小区综合管理服务申报预算为 23347511.5 元，审定金额 23347511.5 元，核减 0 元，核减率为 0%，项目审核意见汇总情况见下表：

表 5:2026 年自建房小区综合管理服务明细核定表（单位：元）

项目名称	项目内容	项目明细	申请金额	审定金额	核减金额	核减率	核减原因
自建房小区综合管理服务	元吉	2025 年第二季度-2026 年第一季度服务费	4208198.8	4208198.8	0	0%	-
		2026 年下半年-2027 年上半年元吉小区综合管理服务费	100000	100000	0	0%	-
	小计		4308198.8	4308198.8	0	0%	-
	元和	2025 年第二季度-2026 年第一季度服务费	3887413	3887413	0	0%	-
		2026 年下半年-2027 年上半年元和小区综合管理服务费	100000	100000	0	0%	-
	小计		3987413	3987413	0	0%	-
	元祥	2025 年第二季度-2026 年第一季度服务费	7218356.8	7218356.8	0	0%	-
		2026 年下半年-2027 年上半年元祥小区综合管理服务费	100000	100000	0	0%	-
	小计		7318356.8	7318356.8	0	0%	-
	元松	元松小区综合管理服务费	100000	100000	0	0%	-
	小计		100000	100000	0	0%	-
	富昆	2025 年第二季度-2026 年第二季度服务费	3854442.9	3854442.9	0	0%	-
		2026 年下半年-2027 年上半年富昆小区综合管理服务费	100000	100000	0	0%	-
	小计		3954442.9	3954442.9	0	0%	-
	敬南	2025 年第二季度-2026 年第一季度服务费	3679100	3679100	0	0%	-
	小计		3679100	3679100	0	0%	-
	合计		23347511.5	23347511.5	0	0%	-

（一）元吉居委审核情况

元吉居委申报预算 4308198.8 元，审核预算 4308198.8 元，核减金额 0 元，核减率 0%。

（二）元和居委审核情况

元和居委申报预算 3987413 元，审核预算 3987413 元，核减金额 0 元，核减率 0%。

（三）元祥居委审核情况

元祥居委申报预算 7318356.8 元，审核预算 7318356.8 元，核减金额 0 元，核减率 0%。

（四）元松居委审核情况

元松居委申报预算 100000 元，审核预算 100000 元，核减金额 0 元，核减率 0%。

（五）富昆居委审核情况

富昆居委申报预算 3954442.9 元，审核预算 3954442.9 元，核减金额 0 元，核减率 0%。

（六）敬南居委审核情况

敬南居委申报预算 3679100 元，审核预算 3679100 元，核减金额 0 元，核减率 0%。

五、项目结果应用情况

各居委会已于 2024 年完成绩效自我评价工作进行了总结。在此基础上，各居委将结果应用于 2025 年度绩效目标的编制过程中，实现了绩效管理的有效衔接与良性循环，进一步推动了工作目标的科学化与精细化。