

上海市莘庄工业区管理委员会 2026 年自治办物业管理项目 评审报告 (2026 年度)

项目名称： 2026 年自治办物业管理项目

项目单位： 上海市莘庄工业区管理委员会

主管部门： 上海市莘庄工业区管理委员会

委托单位： 上海市莘庄工业区管理委员会

评价机构： 上海轩助咨询管理有限公司

2025 年 12 月

目 录

一、项目概况	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目内容	2
(三) 项目预算	3
(四) 绩效目标	4
二、项目评审情况	5
三、项目存在问题与改进建议	5
四、项目预算审核意见	6
五、项目结果应用情况	8
附件	9

上海市莘庄工业区 2026 年自治办物业管理项目评审报告

一、项目概况

（一）项目背景

莘庄工业区在规划建设推进过程中，陆续建设了动迁安置房小区，由于动迁安置房小区物业费收缴率低，为了保障莘庄工业区辖区内动迁安置房小区的基本物业管理服务，需要由工业区进行物业费用托底补贴，以维持物业公司的正常运营。

上海天为物业管理服务有限公司（以下简称“天为物业公司”）成立于 2001 年 12 月 14 日，股东为上海颀元置业有限公司（上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司全资子公司），主要负责莘庄工业区辖区内动迁安置房小区的物业管理。

根据天为物业实际情况，自 2012 年 8 月起天为物业人员原则只出不进，即从原 458 人至今 137 人，致使现有团队管理力量薄弱，资金支出与产生能效不相符，故拟通过区闵房集团托管天为物业全面工作，可借助国有房管集团的专业管理优势，进一步提升公司管理专业化水平、提高整体业务素质，实现物业费收缴率和社区管理品质的稳步提升。

2020 年 12 月莘庄工业区党工委（扩大）会议讨论并原则通过关于闵房集团托管莘庄工业区天为物业服务实施方案的情况汇报。明确由闵房集团托管莘庄工业区天为物业公司，采用单一来源方式进行采购。2021 年经区政府研究决定，同意“天为物业运行管理经费”采用单一来源采购方式由上海闵房物业有限公

司承接。

通过区属房管集团——闵房集团，对莘庄工业区下属天为物业公司实施物业管理服务的定向托管，逐步实现区域农民动迁房物业管理服务新模式的区域效应。实现在管物业小区物业费收缴率和社区管理品质的稳步提升。

（二）项目内容

莘庄工业区 2026 年自治办物业管理项目主要包括以下方面工作内容，具体各子项目实施内容如下：

1、2025 年天为物业运行管理经费 15516835 元（日常管理成本劳防、办公、水电、保险、维修等；第三方服务保安、保洁、绿化养护等）。本次物业托管的合同金额为 2630 万元，合同服务期限为 2025 年 7 月-2026 年 6 月。

2、天为物业人员经费 10399481 元（人员经费成本和福利等）。

3、天为物业收入项目审计费 5 万元（对天为物业 2025 年 7 月至 2026 年 6 月合同期间所有收入支出进行审计）。

闵房集团接受莘庄工业区委托授权全面负责天为物业的人员和日常运营管理工作。包括收缴物业管理费、取得公共收益、购买服务、采购货物、开展招投标（含设施设备维修等方面）、签订合同（协议）、自主决定天为物业工勤人员的聘用、调岗等，确保各项目正常运转。

天为物业公司现管理莘庄工业区内 11 个住宅小区。总建筑约 119.65 万平方米，基本为动迁安置房小区。具体管理小区名单详见下表 1。

表 1：动迁安置房小区名单

序号	小区名称	小区地址	小区建筑面积(万 m ²)
1	鑫峰苑	鑫都路 2535 弄	28.86

2	春辉新村	颛兴路 748 弄	11.32
3	绿久苑	颛兴路 747 弄	6
4	颛溪十村	颛盛路 469 弄	1.73
5	柳岸人家/云天绿洲	鑫都路 2699 弄	18.36
6	宝铭苑	瓶安路 1600 弄	13.2
7	仁和花苑	新源路 3211 弄	5.61
8	申莘一村	申北路 135 弄	8.27
9	申莘二村清馨苑	申北路 385 弄	14.19
10	锦绣人家	春光路 699 弄	2.56
11	申莘三村	申北路 350 弄	9.33

(三) 项目预算

上海市莘庄工业区 2026 年自治办物业管理项目申报预算金额 2596.6316 万元，项目预算构成见下表：

表 2：2026 年项目预算构成情况表

单位：元

项目内容	项目明细	明细金额（元）
天为物业运行管理	2025 年天为物业运行管理经费	15516835
天为物业运行管理	2026 年天为物业人员经费	10399481
天为物业托管项目审计	天为物业托管项目审计费	50000
合计		25966316.00

2022-2024 年近三年项目预算执行情况详见下表：

表 3：2022-2024 年预算执行情况表

单位：元

年度	年初预算金额	调整后预算金额	实际支出金额	执行率	备注
2022	9497629.5	7782757.46	7782757.46	100%	
2023	8161362.00	7031645.96	7031645.96	100%	
2024	6845859.00	6271949.75	6271949.75	100%	

2026 年物业管理项目资金来源为莘庄工业区本级财政资金。

（四）绩效目标

修改完善后的绩效目标如下：

1. 项目总目标

通过对莘庄工业区下属天为物业公司实施物业管理服务的定向托管，逐步实现区域农民动迁房物业管理服务新模式。实现在管物业小区物业费收缴率和社区管理品质的稳步提升。

2. 年度绩效目标

经审核完善后的绩效指标、目标见下表：

表 4：2026 年项目绩效目标表（完善）

一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值
成本指标	经济成本指标	成本结构合理性	合理
	社会成本指标	成本结构合理性	合理
产出指标	数量指标	农民动迁房的物业管理工作完成数	=20.00(个)
	质量指标	物业管理工作质量考核达标率	≥95%
	时效指标	物业管理工作完成及时率	=100%
效益指标	社会效益指标	民生共住环境改善情况	改善
	可持续影响指标	物业管理机制健全性	健全
满意度指标	服务对象满意度指标	居民满意度	≥90%

二、项目评审情况

评价小组在分析项目申报自评情况及了解、核实、调查等工作基础上，根据调研所取得的项目资料对项目预算绩效指标进行了补充完善。项目单位自评得分为100分，经评审后得分为92分，其中，项目决策50分，得47分，项目管理30分，得27分，项目绩效20分，得18分。

项目决策方面，该项目是根据《关于闵房集团托管莘庄工业区天为物业服务实施方案的情况汇报》（党工委（扩大）会议纪要2024年第10期）等文件依据设立实施的经常性项目，项目立项依据充分，项目立项必要，实施方案可行，后续项目移交莘庄工业区房管办的相关上会依据及实施方案需要进一步补充。

项目管理方面，托管期限内，莘庄工业区授权闵房物业公司为天为物业公司组建管理团队，负责目标公司的日常经营管理工作，按照闵房物业公司的管理模式和管理制度对目标公司进行企业管理。由于目前处于项目移交阶段，应做好项目交接程序，同时后续房管办应继续加强对年度物业收支情况的审核监管，进一步规范补贴资金使用。

项目绩效方面，根据项目绩效目标申报表内容显示，产出方面设置的指标为物业管理工作完成率、物业工作质量考核达标率、物业工作完成及时性，效益绩效目标未进一步量化，指标不够完善。

三、项目存在问题与改进建议

（一）问题：该项目补贴资金是参照项目合同尾款进行编制，同时涉及后续项目移交手续的办理

鉴于该项目为工业区对动迁房小区物业费用的托底补贴，按照物业费收支数据，测算年度资金缺口，应加强补贴资金使用的监管和后续补贴经费的测算。同时，该项目后续移交莘庄工业区房管办，应做好相关移交衔接工作。

建议：做好物业管理工作移交衔接工作，确保项目顺利实施

鉴于该项目为动迁房小区物业费用的托底补贴，按照年度物业费收支缺口，测算补贴资金。因此，建议莘庄工业区加强对年度物业收支情况的审核监管，进一步规范资金使用，也为后续年度补贴经费的测算提供依据，确保预算安排的合理性。同时做好自治办与房管办关于新一轮合同周期物业管理的移交衔接工作，确保小区物业管理工作顺利开展。

四、项目预算审核意见

经评审，2026年物业管理项目申报预算金额为2596.6316万元，审定金额为1556.6835万元，该项目主要为物业补贴合同尾款，其中天为物业人员经费1039.9481万元移交至莘庄工业区房管办，具体审核结果见下表。

表 5：2026 年物业管理项目核减情况表

单位：元

项目二级构成	项目三级明细	单价	数量	金额（元）	具体说明文字描述	审核金额	核减金额	审核情况说明
天为物业运行管理	2025 年天为物业运行管理经费	15516835	1	15516835	2025 年合同金额 26300000 元，已支付 10783165 元，未支付 2025 年 12 月至 2026 年 6 月 15516835 元。全面负责天为物业的人员和日常运营管理工作。	15516835	0	该项为合同尾款，参照合同身边预算，最终按审计结果进行结算
天为物业运行管理	2026 年天为物业人员经费	10399481	1	10399481	2026 年天为物业工勤人员 75 人	0	10399481	该项为人员工资、社保公积金等人员经费，该项移交至房管办
天为物业托管项目审计	天为物业托管项目审计费	50000	1	50000	对天为物业 2025 年 7 月至 2026 年 6 月合同期间所有收入支出进行审计	50000	0	参照同类项目费用
合计				25,966,316.00		15,566,835.00	10399481	

五、项目结果应用情况

2025 年物业管理项目未开展绩效评价。

附件：

附件 1、《绩效目标申报表》

附件 2、《项目事前绩效评估描述》

附件 3、《项目事前绩效评估评分表》

附件 4、《项目事前绩效评估指标体系》

附件 1：绩效目标申报表

财政项目支出绩效目标申报表				
(2026 年度)				
项目名称	自治办物业管理项目	项目性质	经常性项目	项目类别 特定目标类
主管部门	上海市莘庄工业区管理委员会(汇总)	实施单位	上海市莘庄工业区管理委员会	
计划开始日期	2026/1/1	计划完成日期	2026/12/31	
项目资金(元)	项目资金总额		年度资金申请总额	25,966,316.00
	其中：财政资金		其中：当年财政拨款	25,966,316.00
			上年结转资金	0.00
	其他资金		其他资金	0.00
项目绩效目标	项目总目标		年度总体目标	
			通过开展物业管理工作，对 20 个小区，17717 户进行农民动迁房，日常维护等事项，提高保障和改善民生居住环境，加强和创新社会治理。打造共建共治共享的社会治理格局。	
	一级指标	二级指标	三级指标	年度(/项目)指标值
绩效指标	成本指标	经济成本指标	成本结构合理性	合理
		社会成本指标	成本结构合理性	合理
	产出指标	数量指标	农民动迁房的物业管理工作完成数	=20.00(个)
		质量指标	物业管理工作质量考核达标率	≥95%

		时效指标	物业管理工作完成及时率	=100%
效益指标		社会效益指标	民生共住环境改善情况	改善
		可持续影响指标	物业管理机制健全性	健全
满意度指标		服务对象满意度指标	居民满意度	≥90%

附件 2：《项目事前绩效评估描述》

2026 年物业管理项目描述

一、项目概况

主要列示项目背景、项目立项的充分性、必要性和可行性等方面，以便评价人员能够迅速了解项目基本情况，具体内容要求如下：

1、项目背景：近年来，莘庄工业区在规划建设推进过程中，陆续建设了动迁安置房小区，由于动迁安置房小区物业费收缴率低，为了保障莘庄工业区辖区内动迁安置房小区的基本物业管理服务，需要由工业区进行物业费用托底补贴，以维持物业公司的正常运营。

上海天为物业管理服务有限公司（以下简称“天为物业公司”）成立于 2001 年 12 月 14 日，股东为上海颀元置业有限公司（上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司全资子公司），主要负责莘庄工业区辖区内动迁安置房小区的物业管理。天为物业公司现管理莘庄工业区内 11 个住宅小区。总建筑约 119.65 万平方米，基本为动迁安置房小区。

根据天为物业实际情况，自 2012 年 8 月起天为物业人员原则只出不进，致使现有团队管理力量薄弱，资金支出与产生能效不相符，故拟通过区闵房集团托管天为物业全面工作，可借助国有房管集团的专业管理优势，进一步提升公司管理专业化水平、提高整体业务素质，实现物业费收缴率和社区管理品质的稳步提升。

2、依据充分性：根据《关于莘庄工业区管理委员会与经济技术

公司交叉管理事项预算编制及执行归口管理的暂行办法》等文件的相关要求，负责推进社区管理相关工作，且又是天为物业的归口管理部门，现拟将部分社区管理项目委托天为物业实施。2、天为物业历年来在负责工业区本地动迁安置房小区的物业管理工作，对小区的基础设施、基本情况和社情民意都比较了解，对工程建设、维修等流程和要求也比较熟悉。《关于闵房集团托管莘庄工业区天为物业服务实施方案的情况汇报》（党工委（扩大）会议纪要 2024 年第 10 期）。

3、项目必要性和重要性：上海天为物业管理服务有限公司（以下简称天为物业）承担工业区内农民动迁房的物业管理工作。兼顾社会效应和经济效益的合力共管的管理体制，不断提升物业公司业务能力和内部管理，做到各司其职，不断提高物业服务品质和政治站位，树立品牌形象，以适应满足新时期社区居民的不同诉求。

4、项目的可行性：为天为物业实行加强指导和开展监管并行。为工业区动迁安置房提供物业管理服务。同时，对在工业区范围内开展的公益项目、政府采购项目进行服务跟踪，对涉及金额较大的项目，引入资质深经验丰富的第三方进行独立评估，加强监管力度。促使物业管理的服务确实为社区居民所需，保障政府资金及公益资金使用的正确，确保社区居民得到应有的服务。

二、项目绩效目标设定情况

主要对项目目标值做出具体阐述，尤其注意绩效目标的科学性、合理性、量化度，具体内容要求如下：

1、项目的总体目标。通过开展物业管理工作，对 20 个小区，17717

户进行农民动迁房,日常维护等事项,提高保障和改善民生居住环境,加强和创新社会治理。打造共建共治共享的社会治理格局。

2、项目的具体目标:

	一级指标	二级指标	三级指标	年度(/项目)指标值
绩效指标	成本指标	经济成本指标	成本结构合理性	合理
		社会成本指标	成本结构合理性	合理
	产出指标	数量指标	农民动迁房的物业管理工作完成数	=20.00(个)
		质量指标	物业管理工作质量考核达标率	≥95%
		时效指标	物业管理工作完成及时率	=100%
	效益指标	社会效益指标	民生共住环境改善情况	改善
		可持续影响指标	物业管理机制健全性	健全
	满意度指标	服务对象满意度指标	居民满意度	≥90%

3、阶段性工作目标:项目按照时间节点的工作目标。

三、项目投入情况

1、项目总投入和构成情况:

2026年预算申报资金25966316元,项目预算构成见下表:

项目内容	项目明细	明细金额(元)
天为物业运行管理	2025年天为物业运行管理经费	15516835
天为物业运行管理	2026年天为物业人员经费	10399481
天为物业托管项目审计	天为物业托管项目审计费	50000
合计		25966316.00

2、经常性项目执行情况:

2022-2024 年预算执行情况表

单位：元

年度	年初预算金额	调整后预算金额	实际支出金额	执行率	备注
2022	9497629.5	7782757.46	7782757.46	100%	
2023	8161362.00	7031645.96	7031645.96	100%	
2024	6845859.00	6271949.75	6271949.75	100%	

3、**资金来源情况：**2026 年物业管理项目资金来源为莘庄工业区本级财政资金。

4、**成本管理情况：**2026 年物业管理项目验收合格并通过内审后根据审计后金额向财政申请支付，常规性项目根据合同约定金额向财政申请支付。

5、**设备配置标准情况：**《关于印发闵行区街镇“一网统管”移动端管理办法（试行）的通知》（闵城运〔2021〕20 号）。

四、项目计划活动

主要列示活动内容、范围、对象、项目利益相关方的作用和职责，具体内容要求如下：

1、**项目活动内容：**1、2025 年天为物业运行管理经费 15516835 元（日常管理成本劳防、办公、水电、保险、维修等；第三方服务保安、保洁、绿化养护等）。2、天为物业人员经费 10399481 元（人员经费成本和福利等）。3、天为物业收入项目审计费 5 万元（对天为物业 2025 年 7 月至 2026 年 6 月合同期间所有收入支出进行审计）。

2、**实施范围和对象：**闵房集团接受莘庄工业区委委托授权全面负责天为物业的人员和日常运营管理工作。包括收缴物业管理费、取得公共收益、购买服务、采购货物、开展招投标（含设施设备维修等方

面)、签订合同(协议)、自主决定天为物业工勤人员的聘用、调岗等,确保各项目正常运转。

天为物业公司现管理莘庄工业区内 11 个住宅小区。总建筑约 119.65 万平方米,基本为动迁安置房小区。具体管理小区名单详见下表 1。

表 1: 11 个动迁安置房小区名单

序号	小区名称	小区地址	小区总建筑面积 (万 m ²)
1	鑫峰苑	鑫都路 2535 弄	28.86
2	春辉新村	颛兴路 748 弄	11.32
3	绿久苑	颛兴路 747 弄	6
4	颛溪十村	颛盛路 469 弄	1.73
5	柳岸人家/云天绿洲	鑫都路 2699 弄	18.36
6	宝铭苑	瓶安路 1600 弄	13.2
7	仁和花苑	新源路 3211 弄	5.61
8	申莘一村	申北路 135 弄	8.27
9	申莘二村清馨苑	申北路 385 弄	14.19
10	锦绣人家	春光路 699 弄	2.56
11	申莘三村	申北路 350 弄	9.33

3、项目实施计划: 根据实际需求拟定申报的预算项目,根据实际批复执行预算,进行采购。2025 通过公开招投标确定中标单位对项目进行设计、开发、验收、审计。签订实施合同,合同内明确双方职责,付款方式等各项内容。

五、保证项目实施的制度、措施

1、财务方面: 《莘庄工业区管委会政务财务会计制度》、《政府会计准则制度》、《闵行区镇级财政预算管理暂行办法》等相关规定执行。

六、项目整改情况（未评价项目可不填）

1、对已开展过绩效评价的项目，要列示前一年度评价情况和前、中、后评价主要问题。

2、根据上述问题所采取的主要整改措施。

七、风险因素分析

无。

填报单位：园区自治办

日期：2025年11月5日

附件 3: 《项目事前绩效评估评分表》

项目预算评审评分表

(2026 年度)

项目基本信息				
项目名称	自治办物业管理			
项目单位	莘庄工业区管委会			
年度预算总金额(万元)	2596.6316			
其中:	上级资金			
	区级资金	2596.6316		
	镇级资金	0		
项目得分	项目决策(50%)	47	总分	92
	项目管理(30%)	27		
	项目绩效(20%)	18		
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	8
	项目预算(A2)	预算科学性(A21)	5	5
		预算细化度(A22)	5	4
		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	9
		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	3
		项目评价结果管理(B22)		5
项目绩效(20%)	项目预期产出	产出数量(C11)	4	4

	(C1)	产出质量(C12)	4	4
		产出时效(C13)	4	3
	项目预期效益 (C2)	经济效益(C21)	4	3
		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	92

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2分； ②项目资金管理的风险控制机制健全，得1.5分； ③风险控制与防范措施具体责任部门落实明确，得1.5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

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、产生利税等指标。	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和节约资源、保护环境和生态建设的作用。			

		项目预期效果 (C3)	4	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。
				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。
总计	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	《关于闵房集团托管莘庄工业区天为物业服务实施方案的情况汇报》（党工委		是
			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	《关于闵房集团托管莘庄工业区天为物业服务实施方案的情况汇		是
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			
			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			
			③列示项目的唯一性，无重复的同类项目，得2分。	2			
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			
			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			
			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。	3			

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	将项目预算表作为附件完整列示
			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。	2	
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	列示项目预算的申报程序及有关文件
			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	提供预算测算的详细依据

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	《上海市莘庄工业区内 部控制规范手册》
			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	明确由闵房集团托管莘庄工业区天为物业公司，采用单一来源方式进行采购。对莘庄工业区下属天为物业公司实施物业管理服务的定向托管。
			②分阶段计划的明确性、可操作性强，得2分；	1	
			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	《上海市莘庄工业区内 部控制规范手册》、《莘庄工业区管委会政务 财务会计制度》
			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	对上年度未经立项、跟踪或后评价的项目，考察一次性或新增项目项目风险的识别和管理情况 (注：所谓风险是指项目在立项、执行及管理中的每一个环节可能出现的风险)	①项目管理风险控制机制和风险防范措施的健全性高，得2分。	1	无有关风险管理的制度
			②项目资金管理的风险控制机制健全，得1.5分；	1	
			③风险控制与防范措施具体责任部门落实明确，得1.5分；	1	
		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2.5分。	2.5	未开展绩效评价
			②整改具体职能部门职责明确，得2.5分	2.5	

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	物业管理工作效率、年度考核合格率、物业工作完成及时性，具体详见绩效目标表
			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；	1	
			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	物业服务提升情况、居民居住环境改善度
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	居民群众满意度
			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	