

上海市闵行区新虹街道办事处 居民区物业管理费项目 评审报告 (2026 年度)

项目名称：居民区物业管理费项目

项目单位：上海市闵行区新虹街道社会办

主管部门：上海市闵行区新虹街道办事处

委托单位：上海市闵行区新虹街道财管办

评价机构：上海市熙丞管理咨询有限公司

二零二五年十一月

目 录

一、项目概况	错误！未定义书签。
（一）项目背景	错误！未定义书签。
（二）项目内容	3
（三）项目预算	4
（四）2026 年绩效目标	错误！未定义书签。
二、项目评审情况	6
三、项目存在问题与改进建议	7
四、项目预算审核意见	7
五、项目结果应用情况	9
附件	9

“居民区物业管理费”项目评审报告

一、项目概况

（一）项目背景

随着我国城镇化进程的深化和居民生活水平的显著提升，人们对居住品质的要求已从基本的“有其屋”转向追求“优其居”。在这一宏观背景下，传统的物业管理模式暴露出服务意识不足、质量参差不齐、与业主现代化需求脱节等问题。为破解这一困境，推动物业服务行业从基础“管理”向高品质“服务”与“治理”转型，国家层面积极倡导运用市场化、精细化手段提升社区治理效能。居民区物业管理考费用通过将部分物业费或公共收益与系统化的考核结果直接挂钩，旨在引导物业企业主动对标先进、优化服务，从而构建起“质价相符、优胜劣汰”的健康市场环境，最终助力于建设和谐、安全、宜居的现代社区，增强广大居民的获得感、幸福感和安全感。

为加快发展物业服务业，推动物业服务向高品质和多样化升级，满足人民群众不断增长的美好居住生活需要，国家住房和城乡建设部发布了《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，文件要求街道要建立健全居住社区综合治理工作制度，明确工作目标，及时研究解决住宅物业管理重点和难点问题。鼓励街道建立物业管理工作机制，指导监督辖区内物业管理活动，积极推动业主设立业主大会、选举业主委员会，办理业主委员会备案，并依法依规监督业主委员会和物业服务企业履行职责。上海市针对住宅物业管理服务制定了具体规范，上海市市场监督管理局于2020年发布了《住宅物业管理服务规范》（DB31T360-2020），文件明确物业管理相关的服务标准。

新虹街道位于上海市闵行区东北部，于2010年1月23日闵行区正式挂牌成立，

地处虹桥商务区的核心区域，行政区域面积 19.26 平方公里，规划常住人口 10 万。辖区内共有 15 个居民区，居民区房屋性质复杂，包括商品房、公租房、农民动迁房、居民动迁房、集体土地小区、经适房（经济适用房）等各种类型。其中本地农民动迁房小区通常是指因城市规划、土地开发或其他原因，导致原居住在农村地区的居民需要搬迁，政府或开发商为其提供居住用房并保障支付物业管理费；集体土地小区通常指的是建在农村集体土地上的住宅小区，政府免除居民的物业管理费。然而物业管理企业由于动迁居民不交物业管理费而承担较重的负担，为了不影响小区物业的服务质量，保障小区正常运行，闵行区住房保障和房屋管理局出台了《关于闵行区开展公房和动迁房物业管理共建活动实施意见（试行）》，文件提出“物业公司服务达到分等级服务最低标准以上的，按照非商品房和安置外区动迁房的实际面积，由政府通过财政资金奖励形式予以补贴。本区农民动迁房小区可以由所在镇、街道、莘庄工业区根据本实施意见制定符合当地实际的政策措施。”新虹街道根据文件精神于 2010 年设立“居民区物业管理费”项目，项目旨在通过建立一个财政补助与服务绩效挂钩的机制，激励物业管理公司维持并提升服务品质，同时减轻因动迁居民欠费造成的经济压力，确保小区的基础运维和服务功能不受影响，营造一个宜居和谐的社区环境，进而促进社会安定与居民幸福感的提升。

项目设立后，为了加强财政资金补贴效果，考察小区物业服务质量情况，促使各小区物业管理按照要求履行物业合同，新虹街道先后出台了《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》《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》等文件，文件针对街道老旧公房小区、集体土地小区、本地农民动迁小区及地下机动车库引入物业管理考核奖励机制，要求将满意度测评结果打分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，通过聘用第三方专业机构每季度对居住小区物业管理工作实施测评，按小区户数提供满意度调研样本数。对新虹街道范围内所有居住小区的物业管理企业开展小区物业达标补贴试点工作。

本项目由新虹街道社会办负责项目具体实施，根据物业公司的服务情况及合同进行考核，同时根据相关文件精神和指导意见，制定了物业管理考核及奖励办法，旨在通过考核激励机制，提高物业管理服务质量，改善居民生活环境，确保小区运行安全，同时响应居民对美好生活环境的需求。为了保障项目的正常开展，2026年项目申报预算2162.59万元。

（二）项目内容

新虹街道居民区物业管理费项目按项目内容主要分为爱博1-5村及老华漕等物业管理考核奖励费、居民区物业考核奖励测评项目费、居民区后美丽家园长效管理费三个子项目，项目明细内容如下：

（1）爱博1-5村及老华漕等物业管理考核

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：按月完成对爱博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；

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（按照小区总面积扣除商品房买卖面积的建筑面积申报，商品房买卖面积由居民主动上报物业公司，物业公司进行汇总），结果交由社会办进行汇总及存档，居委会及业委会审核。奖励资金根据考核结果通过“以奖代补”的形式发放，爱博一至五村及华美片区中东华美路10弄、华美路100弄、华美路151弄（荣德公寓）、中

华美路 60 弄 6-13 号、中华美路 8-24 号、祥华机电华美路 65-67 号及嘉华景苑的物业管理费补贴金额为 1.11 元/平方米/月，田图苑、沪江新园及华美片区中华美一区、二区、三区（东）、三区（西）、四区、中华美路 5 弄、中华美路 18 号的物业管理费补贴金额为 0.7 元/平方米/月，90 分以下的，每下降 1 分按 0.01 元/平方米/月进行扣减。

(2) 居民区物业考核奖励测评

街道聘用第三方专业机构每季度对居住小区物业管理工作实施测评，按小区户数提供满意度调研样本数，一般最低不低于 10 份问卷、最高不超过 50 份问卷。

(3) 居民区后美丽家园长效管理

①各年度重大活动、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。

②每年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。

(三) 项目预算

1. 2026 年预算编制明细

2026 年项目申报预算 2162.59 万元，项目由居民区爱博 1-5 村及老华漕等物业考核奖励费、206E 地块物业考核奖励费两项实施内容组成，具体预算构成明细如下表所示：

表 1-1 2026 年预算编制明细

项目内容	项目明细	计量单位	单价	数量	预算金额
居民区物业管理费	居民区爱博 1-5 村及老华漕等物业考核奖励费	万元/年	1973.87	1.00	1973.87
	206E 地块物业考核奖励费	万元/年	188.72	1.00	188.72

项目内容	项目明细	计量单位	单价	数量	预算金额
	小计	/	/	/	2162.59

2. 近三年预算管理情况

从近三年项目预算管理情况来看，年初预算金额逐年略有下降，主要原因包括：2023年起爱博1-5村及涑港星苑地库考核奖励费项目取消，以及2025年实际考核补贴标准较2023年、2024年有所降低。在预算执行方面，近三年整体情况良好，2023年与2024年执行率均达到100%；截至2025年8月31日，执行率为84.95%，预计至年底执行率将达到100.00%。近三年预算执行明细如下表所示：

表 1-2 近三年预算执行明细表

年份	年初预算	调整后预算	执行金额	执行率	备注
2023	2321.7	2564.33	2564.31	100.00%	/
2024	2321.7	2321.69	2321.69	100.00%	/
2025	2006.04	2006.04	1704.11	84.95%	截止2025年8月31日

（四）2026年绩效目标

1. 总体目标

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。

2. 具体目标

表 1-3 2026年绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	年度(/项目)指标值	标杆值来源
成本指标	经济成本指标	居民区物业管理考核奖励标准	≤1.3元/平方米	行业标准
产出指标	数量指标	居民区综合管理完成数	22个	项目计划，合同约定
		安保服务、公共区域保洁、居民区绿化完成数量	22个	
		街道考核及测评完成数	22个	
		开展美丽物业优秀典型评选完成率	100.00%	
	质量指标	居民区物业管理考核达标率	≥90.00(%)	项目计划

一级指标	二级指标	三级指标	年度(/项目)指标值	标杆值来源
	时效指标	街道考核及测评达标率	100.00%	
		居民区物业管理考核及时性	每月进行考核	
		街道考核及测评工作开展及时率	及时	
		开展“年度最美物业系列”优秀典型评选及时性	每年年末	
效益指标	社会效益指标	提高物业管理水平及物业服务质量	提高	年度工作计划
		安全事故发生率	0起	年度工作计划
		投诉处置率	100.00%	年度工作计划
		居民区设备设施完好率	保障	年度工作计划
	改善居民生活环境	改善	年度工作计划	
可持续影响指标	长效管理制度健全性	健全有效	行业标准	
满意度指标	服务对象满意度指标	社区居民满意率	≥95.00(%)	社会调查

二、项目评审情况

本项目单位自评分数为 98 分，评价小组通过实地访谈、数据分析以及社会调查等方式，对“居民区物业管理项目”进行绩效评价，根据指标评价体系评价得分，本次项目最终评审得分为 94 分。

表 2-1 指标评分得分情况表

指标	A 项目决策	B 项目管理	C 项目绩效
权重	50	30	20
得分	48	30	16
得分率	96.00%	100.00%	80.00%

从项目决策上看：项目目标与《闵行区老旧公房小区物业管理共建活动实施意见》《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》的要求相适应，项目经主任办公会议与党工委“三重一大”会议审批预算拨付，立项程序规范，必要性较高，有其不可替代性、唯一性和可行性，但预算并未进行细化，仅有项目总体的预算金额。

从项目管理上看：本项目财务制度参考闵行区财政局和新虹街道财务管理办法，财务监督制度内容细致健全，具备可执行性；资金拨付审批表等原始资料，发现资金用途与预算申报一致，资金流向与既定的收款方一致，资金拨付严格按照考核结果拨付；资金拨付审批单程序完整、规范，资金使用申请表附件齐全。项目考核小组，社区自治办、房管所、社区保障办、社区平安办等多个部门组成，项目各项考核管理均有明确的文件指导，考核管理制度健全。

从项目绩效上看：产出指标设置包含数量、质量和时效三方面；预期效益指标设置较为全面，对项目满意度效果设置有明确目标。项目绩效目标设定较为笼统宽泛，绩效指标没有通过具体的指标予以体现。

三、项目存在问题与改进建议

（一）问题：绩效目标未进行细化量化，绩效目标编制有待进一步提升

本项目实施内容涉及物业管理考核、物业考核奖励测评项目、美丽家园长效管理等三项实施内容，绩效目标仅设置“物业管理考核”1个绩效指标，绩效目标未进一步进行细化且未进行量化，无法全面反映项目产出的情况，绩效目标编制有待进一步完善。

建议：完善项目绩效目标，加强全过程预算绩效管理

建议项目单位在编制项目绩效目标表时，将产出指标与本项目具体实施内容相结合，包括物业管理考核、物业考核奖励测评、美丽家园长效管理等内容，充分考虑每一项实施内容实际的产出和效益，确保项目产出和效益与本项目强度关联，提升项目绩效管理的精准性和有效性。

四、项目预算审核意见

2026年本项目申请预算为2162.59万元，项目审核预算2130.87万元，核减31.72万元，核减率1.47%。具体预算审核情况如下表所示：

表 4-1 预算审核情况表

费用构成		计量单位	申报预算			审核预算			核减金额 (万元)	预算核 减率	审核说明
			单价	数量	金额	单价	数量	金额			
居民区爱博、老华漕等片区 物业考核奖励费等	爱博一至五村	元/平方米/月	0.98	1395793.20	1641.45	0.98	1395793.20	1641.45	0.00	0.00%	单价依据《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》及历史补贴标准，数量依据实际补贴面积，金额较为合理，无需进行调整。
	涑港星苑	元/平方米/月	0.96	150300.00	173.15	0.96	150300.00	173.15	0.00	0.00%	
	华美片区	元/平方米/月	1.66	33000.00	65.74	1.66	33000.00	65.74	0.00	0.00%	
	沪江新园	元/平方米/月	0.38	145100.00	66.17	0.38	145100.00	66.17	0.00	0.00%	
	涑港社区巴士半年考核费用	万元/月	4.56	6.00	27.37	4.56	6.00	27.37	0.00	0.00%	根据近两年历史数据进行编制，金额较为合理，无需进行调整
小计		/	/	/	1973.87	/	/	1973.87	0.00	0.00%	/
居民区 260E 地块物业考核奖励费等		元/平方米/月	1.3	1451692.31	188.72	1.3	100641	157	-31.72	0.00%	单价依据《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》相关标准，数量依据 2026 年最新实际补贴面积进行调整，
合计		/	/	2162.59	/	/	2130.87	-31.72	-1.47%	/	

五、项目结果应用情况

无

附件：

- 1、绩效目标申报表
- 2、项目描述
- 3、项目预算评审自评表
- 4、项目预算评审表
- 5、项目预算评审指标体系表
- 6、相关政策文件

2025年11月5日

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	(社会办) 居民区物业管理费	项目性质	经常性项目	项目类别	特定目标类	
主管部门	上海市闵行区新虹街道(汇总)	实施单位	上海市闵行区新虹街道办事处			
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	21,625,900.00	年度资金申请总额	21,625,900.00		
	其中：财政资金	21,625,900.00	其中：当年财政拨款	21,625,900.00		
			上年结转资金	0.00		
	其他资金	0.00	其他资金	0.00		
项目 绩 效 目 标	项目总目标		年度总体目标			
	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。		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。			
	一级指标	二级指标	三级指标	年度(/项目)指标值		
	成本指标	经济成本指标	居民区物业管理考核奖励标准	≤1.3 元/平方米		
绩 效 指 标	产出指标	数量指标	居民区物业管理机构数	≥7(家)		
		质量指标	居民区物业管理考核达标率	≥90.00(%)		
		时效指标	居民区物业管理完成及时性	及时		
	效益指标	社会效益指标	提高物业管理水平及物业服务质量		提高	
			改善居民生活环境		改善	
		可持续影响指标	长效管理制度健全性		健全有效	
满意度指标	服务对象满意度指标	社区居民满意率		≥95.00(%)		

附件 2：项目描述

居民区物业管理费项目描述

一、项目概况

1、项目背景：新虹街道爱博 1-5 村、涞港星苑、206E 地块为本地农民动迁房小区；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，沪江新园、老华漕（包括华美路 1-3 区、华美路四区、中华美路 5 弄等）地区为老旧公房小区。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，物业服务质量逐步下降。

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）、中共闵行区委办公室、闵行区人民政府办公室印发《深化小区综合治理 全面创建“美丽家园”指导方案》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、本地农民动迁小区、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，由新虹街道社会工作办负责项目的预算、具体由房管条线具体实施，结合爱博 1-5 村地面、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。

2、依据充分性：

1. 制度文件

(1) 中共闵行区委办公室、闵行区人民政府办公室印发《深化小区综合治理 全面创建“美丽家园”指导方案》

(2) 《闵行区人民政府关于印发《闵行区老旧公房小区物业管理共建活动实施意见》的通知》

(3) 《关于印发《闵行区老旧公房物业管理共建考核奖励细则》的通知》

(4) 《新虹街道物业管理考核及奖励办法》

(5) 上海市城市管理精细化工作推进领导小组关于印发《上海市深化建设新时代“美丽家园”三年行动计划（2021-2023）》的通知

(6) 区房管局 2023 年《关于开展闵行区第五届“最美物业人”评选活动的通知》

(7) 《华漕镇 206E 地块新虹街道动迁安置房物业管理费以奖代补方案》

2. 考核表：

(1) 《新虹街道住宅小区物业管理工作政府考核表》

(2) 《新虹街道物业管理考核百分表》

3、项目必要性和重要性：

1. 根据《关于加强本市住宅小区综合治理工作的意见》（沪府办发[2015]3号）文件要求，强化党组织的核心地位，建立居民区党组织、居委会、业委会、物业公司“四位一体”的工作机制，督促物业公司不断提升物业管理水平，建立社区共治与居民自治相结合的社区协同治理格局要求，为有效提升新虹街道各住宅小区的物业管理水平和服务质量，使物业管理工作制度化、规范化、科学化，为小区业主提供更优质和完善的服務，提升业主满意度，创建安全、文

明、和谐的小区

2. 解决小区因动迁居民拒交物业管理费等问题，导致原有物业公司陆续退出小区，为解决小区无物业公司管理的情况、巩固和发展“美丽家园”建设成果，切实发挥街道行政职能，更好的为辖区居民服务。

3. 强化后“美丽家园”长效管理，解决华美路噪音扰民问题，提升居民居住环境。新虹街道办事处通过政府采购选择 13 家物业公司对辖区内 35 个小区实施物业服务。

4. 制定和实施了 2026 年度物业考核项目。

4、项目的可行性：

1. 解决爱博 1-5 村、涑港星苑等本地农民动迁房小区，老华漕等地区为包含农民动迁房的混合小区因动迁居民拒交物业管理费导致小区无物业公司管理的情况。

2. 巩固和发展“美丽家园”建设成果，切实发挥街道行政职能。

3. 提升新虹街道各住宅小区的物业管理水平和服务质量，使物业管理工作制度化、规范化、科学化，为小区业主提供更优质和完善的服务，提升业主满意度，创建安全、文明、和谐的小区环境。

4. 解决华美路噪音扰民问题，优化居民居住环境。

二、项目绩效目标设定情况

1、项目的总体目标：

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。

2、项目的具体目标：

表 2-1 绩效目标明细表

一级指标	二级指标	三级指标	年度(/项目)指标值
成本指标	经济成本指标	居民区物业管理考核奖励标准	≤1.3 元/平方米
产出指标	数量指标	居民区物业管理机构数	≥7(家)
	质量指标	居民区物业管理考核达标率	≥90.00(%)
	时效指标	居民区物业管理完成及时性	及时
效益指标	社会效益指标	提高物业管理水平及物业服务质 量	提高
		改善居民生活环境	改善
	可持续影响指标	长效管理制度健全性	健全有效
满意度指标	服务对象满意度 指标	社区居民满意率	≥95.00(%)

3、阶段性工作目标：每月开展物业管理考核，及时开展物业测评及年底开展美丽物业的评选。

三、项目投入情况

1、项目总投入和构成情况：

居民区物业管理费项目 2026 年申报预算 2462.59 万元，具体构成如下所示：

表 3-1 项目构成情况表

项目内容	项目明细	计量单位	单价	数量	预算金额
居民区物业管理费	居民区爱博 1-5 村及老华漕等物业考核奖励费	万元/年	1973.87	1.00	1973.87
	206E 地块物业考核奖励费	万元/年	188.72	1.00	188.72
	小计	/	/	/	2162.59

2、项目执行情况：从近三年项目预算管理情况来看，年初预算金额逐年略有下降，主要原因包括：2023 年起爱博 1-5 村及涑港星苑地库考核奖励费项目

取消，以及 2025 年实际考核补贴标准较 2023 年、2024 年有所降低。在预算执行方面，近三年整体情况良好，2023 年与 2024 年执行率均达到 100%；截至 2025 年 8 月 31 日，执行率为 84.95%，预计至年底执行率将达到 100.00%。

3、资金来源情况：项目资金由物业服务公司进行申报，由新虹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：

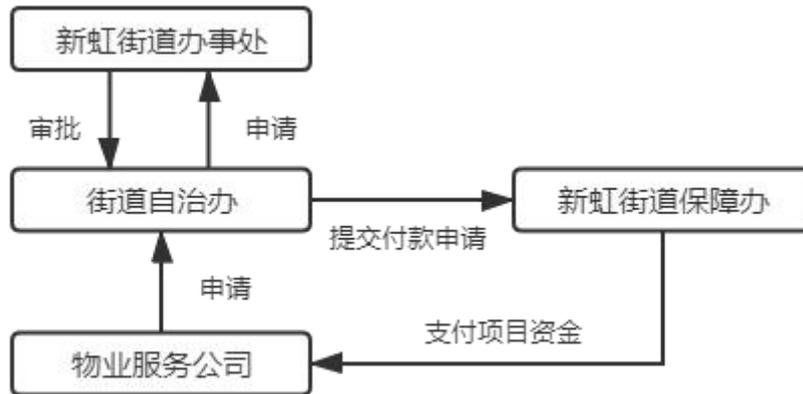


图 1-1 项目资金申请及拨付流程图

4、成本管理情况：根据 2024 年核定相关的补贴标准进行补贴

5、设备配置标准情况：无

四、项目计划活动

1、项目活动内容：

新虹街道居民区物业管理费项目按项目内容主要分为爱博 1-5 村及老华漕等物业管理考核奖励费、居民区物业考核奖励测评项目费、居民区后美丽家园长效管理费三个子项目，项目明细内容如下：

(1) 爱博 1-5 村及老华漕等物业管理考核

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：按月完成对爱博 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；

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（按照小区总面积扣除商品房买卖面积的建筑面积申报，商品房买卖面积由居民主动上报物业公司，物业公司进行汇总），结果交由社会办进行汇总及存档，居委会及业委会审核。奖励资金根据考核结果通过“以奖代补”的形式发放，爱博一至五村及华美片区中中华美路 10 弄、华美路 100 弄、华美路 151 弄（荣德公寓）、中华美路 60 弄 6-13 号、中华美路 8-24 号、祥华机电华美路 65-67 号及嘉华景苑的物业管理费补贴金额为 1.11 元/平方米/月，田图苑、沪江新园及华美片区中华美一区、二区、三区（东）、三区（西）、四区、中华美路 5 弄、中华美路 18 号的物业管理费补贴金额为 0.7 元/平方米/月，90 分以下的，每下降 1 分按 0.01 元/平方米/月进行扣减。

（2）居民区物业考核奖励测评

街道聘用第三方专业机构每季度对居住小区物业管理工作实施测评，按小区户数提供满意度调研样本数，一般最低不低于 10 份问卷、最高不超过 50 份问卷。

（3）居民区后美丽家园长效管理

①各年度重大活动、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。

②每年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。

2、实施范围和对象：

1. 项目实施范围

项目共涉及三类小区类型，即本地农民动迁房小区、老旧公房小区以及集体土地小区。其中，爱博1-5村、田图苑、涑港星苑等为本地农民动迁房小区，总建筑面积约197.64万平方米，总户数18758户，共有573栋楼；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18.39万平方米，总户数2529户，共有187栋楼；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，总户数498户，共有125栋楼。

2. 项目相关方

(1) 上海市闵行区新虹街道办事处：负责对物业管理费项目组织开展项目相关的业务工作，并对项目实施进行管理和监督。

(4) 新虹街道社区社会办：负责项目的预算编制和申请；按照既定方案和相关制度对项目进行全过程管理和考核；根据物业管理考核结果向物业管理公司发放物业管理考核奖励资金。

(5) 业委会：由小区内的业主代表组成，代表业主的利益，执行业主大会的决议，向社会各方反映业主意愿和要求的居民自治组织。

(6) 居委会：协调业主与住户的关系，处理业主与住户的纠纷，维持小区公共秩序。

(7) 物业管理考核小组：新虹街道居住小区物业管理考核小组，组长由社区自治办、房管所分管领导担任，副组长由社区自治办、街道房管所主任担任，成员单位由社区保障办、社区平安办、社区平安办（安全组）、城运中心、城建中心、城管中队、水务站、市场监督所、信访办、创全办等部门组成。考核

小组办公室设在社区自治办。

(8) 各物业服务公司：负责爱博 1-5 村地面及地下机动车库、老华漕等小区的物业管理工作，为小区业主提供相关服务。

(9) 各第三方物业测评公司：由新虹街道房屋管理所通过招标方式委托上海智闵实业有限公司作为项目实施单位，按照合同约定开展物业服务测评工作，并确保工作按时完成。

3、项目实施计划：每月开展物业管理考核，及时开展物业测评及年底开展美丽物业的评选

五、保证项目实施的制度、措施

(1) 居民区物业管理考核（包含地上居民区及地库考核）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每年 1 月底前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(部门考核内容和扣分标准，由考核小组根据街道物业管理实际情况进行调整)；“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（涉及集体土地居民小区考核的，本项得分以所在居民区居委会打分为准）；“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。

(2) 居民区后美丽家园长效管理

考核申报：每年 11 月 10 日前参加评选的单位向所在居住小区居民区党组

织或街道房管部门上报申报表，经综合评定后由居民区党组织或街道房管部门上报考核小组办公室。

组织评比：根据各居民区党组织或街道房管部门上报情况，由考核小组对上报个人组织综合评定后确定最后“年度最美物业人”获奖个人名单，根据各小区全年日常考核平均分进行排名确定“年度最美物业服务团队”，根据各小区物业管理全年日常考核平均分及年末业委会履职情况分值的平均分进行排名确定“年度最美业委会”。

(3) 物业公司管理流程

新虹街道居民区物业公司的管理流程现有物业管理模式属于一体化的管理模式，即物业公司对小区内所有公共事务进行统筹管理和服务。目前，物业公司的日常管理内容主要集中在综合物业管理、安保、保洁、绿化、维修等常规化管理和服务管理项目。综合物业管理流程方面，业主进行咨询和投诉，客户服务人员负责提供客户服务，并在30分钟内响应业主诉求，24小时内回复处理意见，疑难问题联系小区物业经理进行处理和协调。安保服务流程方面，小区保安对非本小区进入车辆进行登记，对出小区的临停车辆进行收费或现金收缴，对公共区域每2小时一次巡逻，发现问题时上报给保安队长，门岗及消控岗实行24小时不间断轮班制，有紧急情况时进行及时处置。保洁服务方面，保洁人员分别清扫楼内公共区域和楼外公共区域，楼内及楼外公共区域大多数均每日清扫1次，同时负责区域内外围和垃圾综合巡逻清扫，并在每日执勤后填写当日清扫记录表。绿化养护服务流程方面，各小区物业公司大多将绿化养护工作分包给专业的养护公司开展，由养护公司定期开展草坪除草、花坛换花、植被施肥、排灌、修剪、有害生物防治工作，并由物业公司对分包养护单位开展的养护工作进行考核管理。公用设施维修服务流程方面，小区业主通过综合物业

联系报修，维修人员在收到小区业主的报修需求后，紧急维修在 30 分钟内到场，一般维修两天内到场。

六、项目整改情况

无

七、风险因素分析

无

填报单位：新虹街道社会办

日期：

附件 3：项目预算评审自评表

项目预算评审自评表

(2026 年度)

项目基本信息				
项目名称	居民区物业管理费			
项目单位	闵行区新虹街道社会办			
年度预算总金额(万元)	2162.59			
其中：	上级资金	0		
	区级资金	2162.59		
	镇级资金	0		
项目得分	项目决策(50%)	46	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)	5	5
		财务管理制度健全性(B13)	10	10
	项目风险或评价应用管理(B2)	项目风险管理(B21)	10	10
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	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

附件 4：项目预算评审评分表

项目预算评审表

(2026 年度)

项目基本信息				
项目名称	居民区物业管理费			
项目单位	闵行区新虹街道社会办			
年度预算总金额(万元)	2162.59			
其中：	上级资金	0		
	区级资金	2162.59		
	镇级资金	0		
项目得分	项目决策(50%)	48	总分	94
	项目管理(30%)	30		
	项目绩效(20%)	16		
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)	5	5
		财务管理制度健全性(B13)	10	10
	项目风险或评价应用管理(B2)	项目风险管理(B21)	10	10
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	3
		产出质量(C12)	4	3
		产出时效(C13)	4	4
	项目预期效益(C2)	经济效益(C21)	4	2
		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	94

附件 5：项目预算评审指标体系表

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	得分	附表	评分标准	评分依据
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	<p>考察项目设立与区委区政府的战略目标，政策文件，部门十三五规划的依据充分性和相关性。</p> <p>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；</p> <p>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。</p>	《闵行区人民政府办公室转发关于闵行区开展公房和动迁房物业管理共建活动实施意见（试行）的通知》本区农民动迁房小区可以由所在镇、街道、莘庄工业区根据本实施意见制定符合当地实际的政策措施。本区农民动迁房小区可以由所在镇、街道、莘庄工业区根据本实施意见制定符合当地实际的政策措施。
				立项必要性 (A12)	考察项目的必要性、不可替代性、唯一性。	10	A12	<p>①列示项目解决当前现实问题必要性，必要性高，得 6 分。</p> <p>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。</p> <p>③列示项目的唯一性，无重复的同类项目，得 2 分。</p>	1、根据《关于加强本市住宅小区综合治理工作的意见》（沪府办发[2015]3号）文件要求，强化党组织的核心地位，建立居民区党组织、居委会、业委会、物业公司“四位一体”的工作机制，督促物业公司不断提升物业管理水平，建立社区共治与居民自治相结合的社区协同治理格局要求，为有效提升新虹街道各住宅小区的物业管理水平和服务质量，使物业管理工作制度化、规范化、科学化，为小区业主提供更优质和完善的服务，提升业主满意度，创建安全、文明、和谐的小区环境。

一级指标	权重 (%)	二级指标	权重	三级指标	指标解释	得分	附表	评分标准	评分依据
									<p>2、解决小区因动迁居民拒交物业管理费等问题，导致原有物业公司陆续退出小区，为解决小区无物业公司管理的情况、巩固和发展“美丽家园”建设成果，切实发挥街道行政职能，更好的为辖区居民服务。</p> <p>3、强化后“美丽家园”长效管理，解决华美路噪音扰民问题，提升居民居住环境。新虹街道办事处通过政府采购选择 13 家物业公司对辖区内 35 个小区实施物业服务。</p> <p>4、制定和实施了 2025 年度物业考核项目。</p>
				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	<p>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；</p> <p>② 项目预算规模与年度部门总预算控制数相适应，得 2 分；</p> <p>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。</p>	<p>1、解决爱博 1-5 村、涞港星苑等本地农民动迁房小区，老华漕等地区为包含农民动迁房的混合小区因动迁居民拒交物业管理费导致小区无物业公司管理的情况。</p> <p>2、巩固和发展“美丽家园”建设成果，切实发挥街道行政职能。</p> <p>3、提升新虹街道各住宅小区的物业管理水平和服务质量，使物业管理工作制度化、规范化、科学化，为小区业主提供更优质和完善的服务，提升业主满意度，创建安全、文明、和谐的小区环境。</p> <p>4、解决华美路噪音扰民问题，优化居民居住环境。</p>

一级指标	权重 (%)	二级指标	权重	三级指标	指标解释	得分	附表	评分标准	评分依据
		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。	2026 年项目申报预算 2390.41 万元, 项目由居民区爱博 1-5 村及老华漕等物业考核奖励费、206E 地块物业考核奖励费两项实施内容组成
				预算细化度 A22)	考察项目预算编制精细化程度	3	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。	项目预算编制缺少对于明细内容的说明。
				预算规范性 A23)	考察预算编制程序的规范性	3	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。	预算程序规范
				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。	按照最新物业管理标准进行测算, 预算编制较为合理。
项目管	30	项目实施管理 (B1)	20	项目管理制度健全性	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	3	B11	列示单位的管理责任人制度, 项目管理制度等。 ①项目管理制度的健全性高, 得 3 分;	项目按照上级文件精神及街镇制定的管理办法进行考核管理

一级指标	权重(%)	二级指标	权重	三级指标	指标解释	得分	附表	评分标准	评分依据
理 (B)				(B11)				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	8	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。	每月开展物业管理考核，及时开展物业测评及年底开展美丽物业的评选。
				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；③资产管理制度的健全性高，得1分。	项目按照新虹街道内部控制制度、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进行实施。
		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	参照成本绩效分析结果编制预算
项目	20	项目预期产出	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；	绩效目标申报表中包含数量质量时效指标，但产出指标不够合理，指标标

一级指标	权重 (%)	二级指标	权重	三级指标	指标解释	得分	附表	评分标准	评分依据
绩效 (C)		(C1)		产出质量 (C12)	预算年度内项目预期产出的产品或服务的质量	3	C12	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。	杆至值设置合理。详见绩效目标申报表。
				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	3	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。	2	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。	绩效目标申报表中包含两个社会效益指标，指标设置不完整，详见绩效目标申报表。
				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 (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	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	绩效目标申报表中包含一个可持续影响指标与一个满意度指标，指标设置合理，列示标杆值与标杆值依据。

一级指标	权重 (%)	二级指标	权重	三级指标	指标解释	得分	附表	评分标准	评分依据
					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。			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			94		打分标准：高得满分，中得 50%，低得 0 分。	/	

附件 6：相关政策文件

附件 6-1：《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

为确保各居住小区在“美丽家园”建设后能固守成果，打造高质量、高标准、高素质的专业化物业管理队伍，现根据《关于进一步推进新虹街道物业管理考核工作的实施意见》要求，结合本地区实际，制定《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》（以下简称细则），具体内容如下：

一、考核奖励项目

本细则覆盖新虹街道范围内所有居住小区（含 206E 地块），具体考核奖励项目如下：

（一）闵行区物业管理共建奖励

根据《闵行区老旧公房小区物业管理共建活动实施意见》、《闵行区老旧公房小区物业管理共建考核奖励细则》执行。

本实施细则中“考核奖励标准、考核奖励流程”涉及闵行区物业管理共建的不再赘述。

（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，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、**本地农民动迁至华漕镇物业考核奖励。**针对本地农民动迁至华漕镇小区物业管理考核，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，考核奖励时间以实际农民动迁回搬入住日期开始起计算。

4、**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。

4、**集体土地小区物业考核奖励。**针对新虹街道集体土地小区进行物业管理考核奖励。

5、**重大事项物业管理考核奖励。**针对新虹街道辖区范围内居住小区在重大活动、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)期间的物业管理工作进行考核奖励。此项考核涉及“考核奖励标准、考核奖励流程”的由新虹街道居住小区物业管理考核小组(以下简称考核小组)根据街道每年重大事项开展情况制定考核奖励细则,本实施细则中不再赘述。

(三) 新虹街道物业管理年度评优考核奖励

每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，其中设置：“年度最美物业人”及“年度最美物业服务团队”、“年度最美业委会”奖项。

二、考核奖励标准

(一) 新虹街道居住小区物业管理日常考核奖励标准

爱博1到5村和涑港星苑本地农民动迁小区收费面积按照1.11元/平方米/月进行补贴，爱博1到5村和涑港星苑本地农民动迁小区地下车库0.5元/平方米/月进行补贴。其他本地农民动迁小区收费面积按照0.7元/平方米/月进行补贴，老旧公房收费面积按照0.7元/平方米/月进行补贴。206E地块收费面积按照1.3元/平方米/月进行补贴。每个月的补贴面积由物业公司上报，居委会及业委会审核。每

个季度预拨付 50%预付款。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。

（二）新虹街道物业管理年度评优考核标准

1、“年度最美物业人”不超过 50 人，获奖单位给予一定资金奖励；

2、“年度最美物业服务团队”设置一、二、三等奖，一等奖 1 名，二等奖不超过 2 名，三等奖不超过 3 名（当年度物业服务企业有变化或物业服务合同逾期的不纳入评选范围），获奖团队给予一定资金奖励；

3、“年度最美业委会”设置一、二、三等奖，一等奖 1 名，二等奖不超过 2 名，三等奖不超过 3 名，获奖业委会给予一定资金奖励（当年度开展换届工作的业委会或业委会逾期未换届的不纳入评选范围）。

三、考核奖励流程

（一）考核申报

1、新虹街道居住小区物业管理日常考核奖励申报

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每年 1 月 15 日向考核小组办公室申报，逾期未上报的视为自愿放弃参加考核奖励。

2、新虹街道物业管理年度评优奖励申报

每年 11 月 10 日前，有意向参加评选的单位和个人可向所在居住小区居民区党组织或街道房管部门上报申报表，经综合评定后由居民区党组织或街道房管部门上报考核小组办公室。

除物业企业和业委会的其它对物业管理工作有贡献的第三方团队或个人可直接向考核小组办公室上报申报表。逾期未上报的视为放弃参加评优活动。

（二）组织评比

1、新虹街道住宅小区物业管理日常考核评分

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%，相关分值得出后形成每月物业管理“红黑榜”，并向各物业服务企业进行通报。

具体如下：

（1）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。（部门考核内容和扣分标准，由考核小组根据街道物业管理实际情况进行调整。）

（2）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。（涉及集体土地居民小区考核的，本项得分以所在居民区居委会打分为准）

（3）满意度及专业度测评

每季度首月15日前，由街道聘用第三方专业机构对住宅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。

2、新虹街道物业管理年度评优考核奖励评分

（1）“年度最美物业人”，根据各居民区党组织或街道房管部门上报情况，由考核小组对上报个人组织综合评定后确定最后获奖人员名单；

（2）“年度最美物业服务团队”，由考核小组根据各小区全年日常考核平均分进行排名；

（3）“年度最美业委会”，由考核小组根据各小区物业管理全年日常考核平均分及年末业委会履职情况分值的平均分进行排名。

（三）考核总结

考核小组在每年年末召开新虹街道物业管理工作总结大会，总结

全年居住小区建设美丽家园及物业管理相关工作。

四、工作要求

（一）加强领导，健全组织

为更好地落实和开展物业管理考核工作，成立新虹街道居住小区物业管理考核小组，组长由社区自治办、房管所分管领导担任，副组长由社区自治办、街道房管所主任担任，成员单位由社区保障办、社区平安办、社区平安办（安全组）、城运中心、城建中心、城管中队、水务站、市场监督所、信访办、创全办等部门组成。考核小组办公室设在社区自治办。

（二）明确职责，完善考核

考核小组要建立考核机制，明确考核内容，完善考核标准、组织开展考核，严格按照考核结果划拨奖励经费，定期进行审查，确保奖励经费落实到位，针对考核不合格的要求其整改。

自治办负责预算申请、组织实施考核、资料归档和考核资金下拨；房管所负责牵头本实施细则的研究、制定和相关考核业务的指导；保障办负责资金保障；其它成员单位根据考核小组相关工作要求开展考核工作。

五、其他

（一）本细则中如涉及闵行区相关文件变动的，以区相关文件为准。

（二）本细则中相关考核奖励标准及费用，可根据小区物业管理工作实际推进情况，由新虹街道物业管理考核领导小组统筹安排。

（三）本实施意见自 2023 年 4 月 1 日起正式施行，如在执行期间遇上级法规、政策、文件调整的，以上级政策为准。

（四）本细则由新虹街道物业管理考核领导小组负责解释。

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（修订稿）

各居委会、楼宇工作站、物业企业、业委会：

为提升新虹街道辖区物业综合管理水平，确保各居住小区在“美丽家园”建设后能固守成果，各商务楼宇物业管理工作能高品质开展，打造高质量、高标准、高素质的专业化物业管理队伍，新虹街道结合本地区实际，特制定《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》，具体内容如下：

一、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服务，构建宜商宜居国际化社区。

二、考核对象

新虹街道范围内所有居住小区（含 206E 地块）及商务楼宇的物业管理企业。

三、考核项目

物业考核项目主要包括两类：管理日常考核和物业管理年度评优考核。其中闵行区物业管理共建奖励按照闵行区相关文件执行。

四、考核流程

由考核领导小组办公室接受评优申报，考核领导小组对各小区物业管理工作进行考核打分，并于年末召开新虹街道物业管理工作总结大会

财政项目支出绩效目标申报表

(2026年度)

项目名称	居民区物业管理费	项目性质	经常性项目	项目类别	特定目标类
主管部门	上海市闵行区新虹街道(汇总)	实施单位	上海市闵行区新虹街道办事处		
计划开始日期	2026/1/1	计划完成日期	2024/12/31		
项目资金 (元)	项目资金总额	21,625,900.00	年度资金申请总额	21,625,900.00	
	其中：财政资金	21,625,900.00	其中：当年财政拨款	21,625,900.00	
			上年结转资金		
	其他资金		其他资金		
项目 绩效 目标	项目总目标		年度总体目标		
	<p>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。</p>		<p>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。</p>		
	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	居民区物业管理考核奖励标准		≤1.3元/平方米
	产出指标	数量指标	居民区物业管理机构数		≥7(家)
		质量指标	居民区物业管理考核达标率		≥90.00(%)
		时效指标	居民区物业管理完成及时性		及时
	效益指标	社会效益指标	提高物业管理水平及物业服务质量		提高
			改善居民生活环境		改善
		可持续影响指标	长效管理制度健全性		健全有效
满意度指标	服务对象满意度指标	社区居民满意率		≥95.00(%)	

居民区物业管理费项目描述

一、项目概况

1、**项目背景：**新虹街道爱博1-5村、涞港星苑、206E地块为本地农民动迁房小区；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，沪江新园、老华漕（包括华美路1-3区、华美路四区、中华美路5弄等）地区为老旧公房小区。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，物业服务质量逐步下降。

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）、中共闵行区委办公室、闵行区人民政府办公室印发《深化小区综合治理 全面创建“美丽家园”指导方案》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、本地农民动迁小区、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，由新虹街道社会工作办负责项目的预算、具体由房管条线具体实施，结合爱博1-5村地面、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。

2、依据充分性：

1. 制度文件

(1) 中共闵行区委办公室、闵行区人民政府办公室印发《深化小区综合治理 全面创建“美丽家园”指导方案》

(2) 《闵行区人民政府关于印发《闵行区老旧公房小区物业管理共建活动实施意见》的通知》

(3) 《关于印发《闵行区老旧公房物业管理共建考核奖励细则》的通知》

(4) 《新虹街道物业管理考核及奖励办法》

(5) 上海市城市管理精细化工作推进领导小组关于印发《上海市深化建设新时代“美丽家园”三年行动计划（2021-2023）》的通知

(6) 区房管局 2023 年《关于开展闵行区第五届“最美物业人”评选活动的通知》

(7) 《华漕镇 206E 地块新虹街道动迁安置房物业管理费以奖代补方案》

2. 考核表:

(1) 《新虹街道住宅小区物业管理工作政府考核表》

(2) 《新虹街道物业管理考核百分表》

3、项目必要性和重要性:

1. 根据《关于加强本市住宅小区综合治理工作的意见》（沪府办发[2015]3号）文件要求，强化党组织的核心地位，建立居民区党组织、居委会、业委会、物业公司“四位一体”的工作机制，督促物业公司不断提升物业管理水平，建立社区共治与居民自治相结合的社区协同治理格局要求，为有效提升新虹街道各住宅小区的物业管理水平和服务质量，使物业管理工作制度化、规范化、科学化，为小区业主提供更优质和完善的服務，提升业主满意度，创建安全、文明、和谐的小区

2. 解决小区因动迁居民拒交物业管理费等问题，导致原有物业公司陆续退出小区，为解决小区无物业公司管理的情况、巩固和发展“美丽家园”建设成果，切实发挥街道行政职能，更好的为辖区居民服务。

3. 强化后“美丽家园”长效管理，解决华美路噪音扰民问题，提升居民居住环境。新虹街道办事处通过政府采购选择 13 家物业公司对辖区内 35 个小区实施物业服务。

4. 制定和实施了 2025 年度物业考核项目。

4、项目的可行性：

1. 解决爱博 1-5 村、涑港星苑等本地农民动迁房小区，老华漕等地区为包含农民动迁房的混合小区因动迁居民拒交物业管理费导致小区无物业公司管理的情况。

2. 巩固和发展“美丽家园”建设成果，切实发挥街道行政职能。

3. 提升新虹街道各住宅小区的物业管理水平和服务质量，使物业管理工作制度化、规范化、科学化，为小区业主提供更优质和完善的服务，提升业主满意度，创建安全、文明、和谐的小区环境。

4. 解决华美路噪音扰民问题，优化居民居住环境。

二、项目绩效目标设定情况

1、项目的总体目标：

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。

2、项目的具体目标：

表 2-1 绩效目标明细表

一级指标	二级指标	三级指标	年度(/项目)指标值
成本指标	经济成本指标	居民区物业管理考核奖励标准	≤1.3 元/平方米
产出指标	数量指标	居民区物业管理机构数	≥7(家)
	质量指标	居民区物业管理考核达标率	≥90.00(%)
	时效指标	居民区物业管理完成及时性	及时
效益指标	社会效益指标	提高物业管理水平及物业服务质 量	提高
		改善居民生活环境	改善
	可持续影响指标	长效管理制度健全性	健全有效
满意度指标	服务对象满意度 指标	社区居民满意率	≥95.00(%)

3、阶段性工作目标：每月开展物业管理考核，及时开展物业测评及年底开展美丽物业的评选。

三、项目投入情况

1、项目总投入和构成情况：

居民区物业管理费项目 2026 年申报预算 2462.59 万元，具体构成如下所示：

表 3-1 项目构成情况表

项目内容	项目明细	计量单位	单价	数量	预算金额
居民区物业管理费	居民区爱博 1-5 村及老华漕等物业考核奖励费	万元/年	1973.87	1.00	1973.87
	206E 地块物业考核奖励费	万元/年	188.72	1.00	188.72
	小计	/	/	/	2162.59

2、项目执行情况：从近三年项目预算管理情况来看，年初预算金额逐年略有下降，主要原因包括：2023 年起爱博 1-5 村及涑港星苑地库考核奖励费项目取消，以及 2025 年实际考核补贴标准较 2023 年、2024 年有所降低。在预算执

行方面，近三年整体情况良好，2023 年与 2024 年执行率均达到 100%；截至 2025 年 8 月 31 日，执行率为 84.95%，预计至年底执行率将达到 100.00%。

3、资金来源情况：项目资金由物业服务公司进行申报，由新虹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：

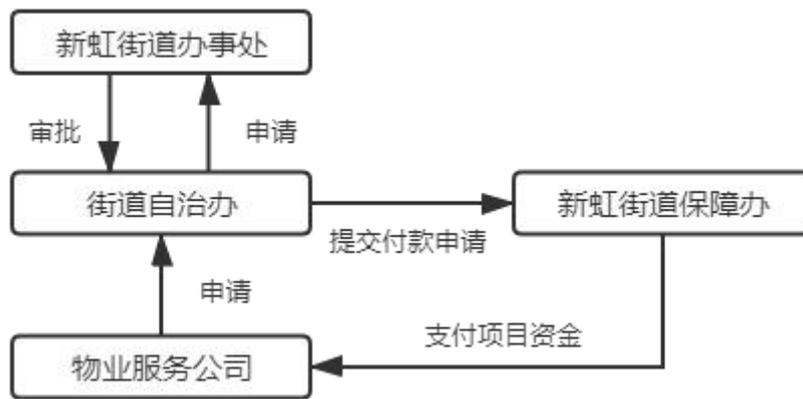


图 3-1 项目资金申请及拨付流程图

4、成本管理情况：根据 2024 年核定相关的补贴标准进行补贴

5、设备配置标准情况：无

四、项目计划活动

1、项目活动内容：

新虹街道居民区物业管理费项目按项目内容主要分为爱博 1-5 村及老华漕等物业管理考核奖励费、居民区物业考核奖励测评项目费、居民区后美丽家园长效管理费三个子项目，项目明细内容如下：

(1) 爱博 1-5 村及老华漕等物业管理考核

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：按月完

成对爱博 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；

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（按照小区总面积扣除商品房买卖面积的建筑面积申报，商品房买卖面积由居民主动上报物业公司，物业公司进行汇总），结果交由社会办进行汇总及存档，居委会及业委会审核。奖励资金根据考核结果通过“以奖代补”的形式发放，爱博一至五村及华美片区中东华美路 10 弄、华美路 100 弄、华美路 151 弄（荣德公寓）、中华美路 60 弄 6-13 号、中华美路 8-24 号、祥华机电华美路 65-67 号及嘉华景苑的物业管理费补贴金额为 1.11 元/平方米/月，田图苑、沪江新园及华美片区中华美一区、二区、三区（东）、三区（西）、四区、中华美路 5 弄、中华美路 18 号的物业管理费补贴金额为 0.7 元/平方米/月，90 分以下的，每下降 1 分按 0.01 元/平方米/月进行扣减。

(2) 居民区物业考核奖励测评

街道聘用第三方专业机构每季度对居住小区物业管理工作实施测评，按小区户数提供满意度调研样本数，一般最低不低于 10 份问卷、最高不超过 50 份问卷。

(3) 居民区后美丽家园长效管理

①各年度重大活动、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。

②每年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。

2、实施范围和对象：

1. 项目实施范围

项目共涉及三类小区类型，即本地农民动迁房小区、老旧公房小区以及集体土地小区。其中，爱博 1-5 村、田图苑、涑港星苑等为本地农民动迁房小区，总建筑面积约 197.64 万平方米，总户数 18758 户，共有 573 栋楼；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 18.39 万平方米，总户数 2529 户，共有 187 栋楼；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，总户数 498 户，共有 125 栋楼。

2. 项目相关方

(1) 上海市闵行区新虹街道办事处：负责对物业管理费项目组织开展项目相关的业务工作，并对项目实施进行管理和监督。

(4) 新虹街道社区社会办：负责项目的预算编制和申请；按照既定方案和相关制度对项目进行全过程管理和考核；根据物业管理考核结果向物业管理公司发放物业管理考核奖励资金。

(5) 业委会：由小区内的业主代表组成，代表业主的利益，执行业主大会的决议，向社会各方反映业主意愿和要求的居民自治组织。

(6) 居委会：协调业主与住户的关系，处理业主与住户的纠纷，维持小区公共秩序。

(7) 物业管理考核小组：新虹街道居住小区物业管理考核小组，组长由社区自治办、房管所分管领导担任，副组长由社区自治办、街道房管所主任担任，成员单位由社区保障办、社区平安办、社区平安办（安全组）、城运中心、城建中心、城管中队、水务站、市场监督所、信访办、创全办等部门组成。考核小组办公室设在社区自治办。

(8) 各物业服务公司：负责爱博 1-5 村地面及地下机动车库、老华漕等小区的物业管理工作，为小区业主提供相关服务。

(9) 各第三方物业测评公司：由新虹街道房屋管理所通过招标方式委托上海智闵实业有限公司作为项目实施单位，按照合同约定开展物业服务测评工作，并确保工作按时完成。

3、项目实施计划：每月开展物业管理考核，及时开展物业测评及年底开展美丽物业的评选

五、保证项目实施的制度、措施

(1) 居民区物业管理考核（包含地上居民区及地库考核）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每年 1 月底前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(部门考核内容和扣分标准，由考核小组根据街道物业管理实际情况进行调整)；“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（涉及集体土地居民小区考核的，本项得分以所在居民区居委会打分为准）；“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。

(2) 居民区后美丽家园长效管理

考核申报：每年 11 月 10 日前参加评选的单位向所在居住小区居民区党组织或街道房管部门上报申报表，经综合评定后由居民区党组织或街道房管部门

上报考核小组办公室。

组织评比：根据各居民区党组织或街道房管部门上报情况，由考核小组对上报个人组织综合评定后确定最后“年度最美物业人”获奖个人名单，根据各小区全年日常考核平均分进行排名确定“年度最美物业服务团队”，根据各小区物业管理全年日常考核平均分及年末业委会履职情况分值的平均分进行排名确定“年度最美业委会”。

（3）物业公司管理流程

新虹街道居民区物业公司的管理流程现有物业管理模式属于一体化的管理模式，即物业公司对小区内所有公共事务进行统筹管理和服务。目前，物业公司的日常管理内容主要集中在综合物业管理、安保、保洁、绿化、维修等常规化管理和服务管理项目。综合物业管理流程方面，业主进行咨询和投诉，客户服务人员负责提供客户服务，并在30分钟内响应业主诉求，24小时内回复处理意见，疑难问题联系小区物业经理进行处理和协调。安保服务流程方面，小区保安对非本小区进入车辆进行登记，对出小区的临停车辆进行收费或现金收缴，对公共区域每2小时一次巡逻，发现问题时上报给保安队长，门岗及消控岗实行24小时不间断轮班制，有紧急情况时进行及时处置。保洁服务方面，保洁人员分别清扫楼内公共区域和楼外公共区域，楼内及楼外公共区域大多数均每日清扫1次，同时负责区域内外围和垃圾综合巡逻清扫，并在每日执勤后填写当日清扫记录表。绿化养护服务流程方面，各小区物业公司大多将绿化养护工作分包给专业的养护公司开展，由养护公司定期开展草坪除草、花坛换花、植被施肥、排灌、修剪、有害生物防治工作，并由物业公司对分包养护单位开展的养护工作进行考核管理。公用设施维修服务流程方面，小区业主通过综合物业联系报修，维修人员在收到小区业主的报修需求后，紧急维修在30分钟内到场，

一般维修两天内到场。

六、项目整改情况

无

七、风险因素分析

无

填报单位：新虹街道社会办

日期：

项目预算评审自评表

(2026年度)

项目基本信息				
项目名称	居民区物业管理费项目			
项目单位	新虹街道社会办			
年度预算总金额(万元)	2162.59			
其中:	上级资金	0		
	区级资金	2162.59		
	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	5
		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)	5	5
		财务管理制度健全性(B13)	10	10
	项目风险或评价应用管理(B2)	项目风险管理(B21)	10	9
		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	3
		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

项目预算评审评分表

(2026年度)

项目基本信息				
项目名称	居民区物业管理费项目			
项目单位	新虹街道社会办			
年度预算总金额(万元)	2162.59			
其中:	上级资金	0		
	区级资金	2162.59		
	镇级资金	0		
项目得分	项目决策(50%)	48	总分	94
	项目管理(30%)	30		
	项目绩效(20%)	16		
项目评分表				
一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分
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)	5	5
		财务管理制度健全性(B13)	10	10
	项目风险或评价应用管理(B2)	项目风险管理(B21)	10	10
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	3
		产出质量(C12)	4	3
		产出时效(C13)	4	4
	项目预期效益(C2)	经济效益(C21)	4	2
		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	94

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

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。
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》	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。	附件6—1 附件6-2
			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			
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	/	1. 根据《关于加强本市住宅小区综合治理工作的意见》（沪府办发[2015]3号）文件要求，强化党组织的核心地位，建立居民区党组织、居委会、业委会、物业公司“四位一体”的工作机制，督促物业公司不断提升物业管理水平，建立社区共治与居民自治相结合的社区协同治理格局要求，为有效提升新虹街道各住宅小区的物业管理水平和服务质量，构建宜商宜居国际化社区。	附件2
			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	/	1. 解决爱博1-5村、涑港星苑等本地农民动迁房小区，老华漕等地区为包含农民动迁房的混合小区因动迁居民拒交物业管理费导致小区无物业公司管理的情况。 2. 巩固和发展“美丽家园”建设成果，切实发挥街道行政职能。 3. 提升新虹街道各住宅小区的物业管理水平和服务质量，使物业管理工作制度化、规范化、科学化，为小区业主提供更优质和完善的物业服务，提升业主满意度，创建安全、文明、和谐的小区环境。	附件2
			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。	5	/		

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	见预算编制明细
			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	/
			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	新虹街道相关政策文件

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	依据上级文件和街道相关管理办法进行管理
			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	居民区物业管理费项目主要包含居民区物业管理考核（包含：地上、206E地块、社区巴士临时补贴、固全复评、噪音稳控等考核奖励费）。1. 居民区物业管理考核：成立物业管理考核领导小组，由房管条线、社会工作办、市场监
			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	新虹街道财务管理制度和预算管理制度
			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4分。		列示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；		
		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	无
			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；	1	居民区物业管理机构数 居民区物业管理考核达标率 居民区物业管理完成及时性
			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；	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	
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。	2	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 社区居民满意率
			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	