

2025 年度闵行区梅陇镇 财政支出项目绩效（后）评价报告

项目名称：物业服务规范化管理专项经费

项目单位：上海市闵行区梅陇镇人民政府社会工作办公室

主管部门：上海市闵行区梅陇镇人民政府

委托部门：上海市闵行区梅陇镇财政所

评价机构：上海海峡会计师事务所有限公司

主 评 人：曹 亮

二〇二六年七月

目 录

摘 要	1
一、项目概况	9
(一) 项目立项的背景和目的	9
(二) 项目立项依据	13
(三) 项目预算及资金使用情况	14
(四) 项目计划实施内容及完成情况	18
(五) 项目绩效目标及实现情况	35
(六) 项目的组织及管理	41
(七) 利益相关方	45
(八) 其他	46
二、绩效评价工作开展情况	46
(一) 绩效评价对象、范围和重点	46
(二) 绩效评价依据、原则	48
(三) 评价指标体系	50
(四) 评价方法及等级	51
(五) 绩效评价工作过程	52
三、评价结论及绩效分析	54
(一) 评价结论	54
(二) 绩效分析	56
(三) 具体指标分析	57
四、主要经验及做法、存在问题和建议	67
(一) 主要经验及做法	67
(二) 存在问题	68
(三) 相关建议	69
五、其他需说明的问题	70

摘 要

● 项目概述

居住社区是居民生活的主要空间，住宅物业管理事关群众生活品质和城市安全运行。随着社会的快速发展，物业工作已逐步变为最受关注的社会民生问题，做好物业服务规范化管理工作已成为构建和谐社会与保障民生的重要环节。

2020 年 12 月，住房和城乡建设部发布《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》（建房规〔2020〕10 号），要求“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”，通过融入基层社会治理体系、健全业主委员会治理结构、提升物业管理服务水平等措施，进一步促进物业服务规范化管理。

在国家政策框架下，上海市结合本地实际相继出台了配套实施意见和行动计划。2009 年 11 月，上海市人民政府转发市住房保障房屋管理局发布的《关于加强本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设若干意见》（沪府办发〔2009〕51 号），要求业委会和物业加强自身建设，确保日常建设有序、规范，各级房屋管理部门加强对其的指导和服务，帮助其提高自我管理能力。2018 年，上海市人民政府发布《上海市住宅小区建设“美丽家园”三年行动计划（2018-2020）》（沪府办发〔2018〕8 号），要求全面推行物业和业主委员会规范化建设，提升住宅小区物业管理与综合服务水平。同年，上海市房屋管理局发布《上海市房屋管理系统维修应急中心建设导则》，明确房屋维修应急中心建设标准和工作规范，加大专业应急抢修人员和设备投入力度，提升房屋应急维修处置能力。

在市级政策导向下，闵行区立足本区实际进一步细化落实举措。**2018**年，闵行区发布《闵行区关于加强“党建领航红色物业”建设的实施意见（试行）》（闵委发〔**2018**〕**8**号），要求坚持党建领航，推进社区共治与居民自治，完善居民区党组织领导下的居委会、业委会和物业企业共同参与的“三位一体”协商工作机制。**2016**年和**2019**年，闵行区人民政府先后制定《闵行区老旧公房小区物业管理共建活动实施意见》（闵府发〔**2016**〕**56**号）和《闵行区老旧公房小区物业管理共建活动实施意见》（闵府规发〔**2019**〕**3**号），要求以建设“安全、整洁、文明、有序”的小区为目标，对本区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，缓解因“质价不符”导致的居民和物业之间的矛盾，提升物业服务专业化、规范化水平。

梅陇镇作为闵行区的重要组成部分，人口结构多元，来沪人员较为集中，老旧小区数量多、管理体量大，且镇域南北部发展水平存在一定差异，社区治理面临较大挑战；大量老旧小区长期受物业费标准偏低、物业公司运营收支不抵支等问题的制约，物业服务难以满足居民基本需求，亟须通过设立专项经费引入第三方专业力量，实施物业服务托底保障和规范化管理提升，切实补齐社区治理短板。

在此背景下，梅陇镇根据上级部门工作部署和本镇实际需要，设立经常性项目：物业服务规范化管理专项经费，由梅陇镇人民政府社会工作办公室（原项目单位为梅陇镇城市建设管理事务中心房屋管理所，**2024**年因梅陇镇机构设置调整，梅陇镇房屋管理所相关职能划转至梅陇镇人民政府社会工作办公室）负责落实，相继开展房屋维修应急服务站物业管理费、物业管理补贴经费、物业及业委

会规范化建设专项经费和小区共创共建达标补贴费等子项目。项目实施以来，有效保障了老旧小区物业管理基本运转，物业服务规范化程度不断提高；物业及业委会履职能力得到锻炼和提升，社区共治合力逐步形成；维修资金和公共收益管理透明度明显增强，房屋应急抢险响应及时高效，共创共建补贴机制推动小区硬件环境和居住品质持续改善，群众满意度稳步提升。

2025 年，梅陇镇人民政府社会工作办公室继续开展物业服务规范化管理专项经费项目，年初预算金额为 999.19 万元，年中共创共建达标补贴费按照实际申报核定的补贴金额进行调整，累计调减预算 88.29 万元，年末调整后预算金额为 910.90 万元，资金来源为区级和镇级财政资金。截至 2025 年 12 月 31 日，预算执行金额为 910.90 万元，执行率为 100.00%，完成城中村物业管理费、曹行老街物业管理费、房屋维修应急服务站物业管理费、业主大会年度审计费、物业及业委会规范化建设专项经费、朱行污水泵补贴费、共创共建达标补贴费（区）、共创共建达标补贴费（镇）和共建考核剩余项目化扶持资金（区）共计 9 个项目。

● 评价结论

经过专家组评审，对梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目进行客观评价，最终评分结果：项目得分总分为 86.5 分，评价等级“良”。其中，项目决策类指标权重为 14 分，得分为 12 分，得分率为 85.71%；项目过程类指标权重为 26 分，得分为 21 分，得分率为 80.77%；项目产出类指标权重为 30 分，得分为 28 分，得分率为 93.33%；项目效益类指标权重为 30 分，得分为 25.5 分，得分率为 85.00%。

● 绩效分析

项目决策层面，本项目立项符合上海市、闵行区和梅陇镇对物业服务规范化管理专项经费工作的部署和要求。通过本项目实施，有效提升梅陇镇辖区内住宅小区综合治理水平。项目立项与闵行区梅陇镇人民政府社会工作办公室基本职能和职责密切相关，立项必要性充分，立项程序规范合理。项目单位在立项申请时，绩效目标编制合理，绩效指标编制明确。但在预算编制方面不够精准细化，合理性有待提升。

项目过程层面，根据梅陇镇财务管理制度进行项目财务管理，严格做好资金申请、使用记录。本项目的政府采购流程规范合理，预算执行率达到 **100%**，但项目预算调整率偏高，年中部分子项目未根据合同约定付款，合同签订执行有效性有待提升，年初工作计划不够完善，管理制度健全有效性有待提升。

项目产出层面，按计划完成物业管理服务、物业及业委会规范化建设工作、业主大会年度审计、项目尾款支付等工作，均完成及时且验收合格，项目成本控制有效。但 **2025** 年度补贴资金发放完成率未达到 **100%**，未按计划发放 **2025** 年上半年镇共建补贴，补贴资金发放存在滞后，项目产出尚有提升空间。

项目效益层面，项目实施效果良好，小区居住环境有效改善，城中村及老旧小区基本物业管理保障水平提升，物业及业委会履职能力与规范化运行水平持续提升，维修资金及公共收益管理规范明显改善，房屋应急抢险保障能力有效加强，有责投诉处置率达到 **100%**，梅陇镇群众对项目整体开展较为满意。但从满意度调研结果来看，梅陇镇业主对物业及业委会工作的评价仍有较大提升空间，

相关工作的群众感知度与项目预期目标之间仍存在一定差距。

● 主要绩效

项目单位于 2025 年完成城中村及曹行老街物业管理服务，覆盖梅陇一村、梅陇城中村、朱行城中村、虹梅南路 601 弄及曹行老街等区域；完成全镇小区防汛防台检查、应急排涝、树木倒伏处置、设备维修及防寒防冻值班等房屋维修应急保障工作，并为物业企业提供技术指导及培训；完成 99 个小区业主大会年度审计及 124 个小区维修资金和公共收益代理记账，出具审计报告 99 份、季度代理记账报告及街镇汇总报告；完成物业服务、业委会工作及党建引领社区治理三项满意度调研，累计回收有效样本 12330 份；完成业委会指导服务，公益性审价 1168 件，核减率 47.03%；完成 4 个小区物业服务费测算，出具成本核算报告 4 份；完成朱行地区 6 只污水泵日常养护管理；拨付区、镇两级共创共建达标补贴及扶持资金 515.53 万元，及时完成 2024 年城中村及曹行老街物业管理费尾款支付，各项产出均验收合格。通过项目的实施，持续提升梅陇镇住宅小区物业服务规范化管理水平，保障城中村及老旧小区物业管理基本运转，增强物业及业委会规范化履职能力，提高维修资金和公共收益管理透明度，强化房屋应急抢险保障能力，发挥共创共建达标补贴激励作用，切实改善小区居住环境和居民满意度，促进社区和谐稳定发展。

● 主要经验及做法

1. 坚持党建引领，构建多方协同治理与闭环管理机制

以党建引领为核心抓手，充分发挥居民区党组织的领导核心作用，完善居民区党组织领导下的居委会、业委会和物业服务企业共

同参与的“三位一体”协商工作机制，通过四方联席会商实现协同联动。以规范化、常态化的满意度测评为抓手，系统开展物业服务满意度、业委会工作业主满意度及党建引领社区治理满意度调查，定期采集居民对社区治理的真实评价，为客观评价物业服务质量和业委会履职情况提供数据支撑，推动社区治理从经验驱动向数据驱动转变，有效提升了决策的科学性和工作的针对性。

2.坚持分类施策与规范化建设并重，全面提升物业服务与治理水平

针对梅陇镇老旧小区、城中村、农民动迁房及微型小区并存的实际，坚持分类施策、精准保障。对城中村及老旧小区，通过政府购买服务引入第三方专业物业公司实施物业管理托底保障；对外区动迁房及微型小区，通过共创共建达标考核补贴机制，将补贴发放与服务水平、业主满意度、治理成效挂钩，激励物业服务提质增效。同时，围绕物业及业委会规范化建设，引入第三方专业力量开展系统化指导服务：推行维修资金及公共收益代理记账和年度审计制度，确保资金使用透明规范；对五万元以下工程提供公益性审价服务，有效节约维修资金支出；通过组织业委会主题沙龙、参加区级专题培训班等方式，切实提升物业及业委会专业化履职能力，推动住宅小区综合治理水平稳步提升。

● 存在问题

1.合同签订及时性与执行有效性有待提升

在梅陇镇住宅小区维修资金及公共收益代理记账服务项目中，合同约定服务期限自**2025年1月1日**起，但实际合同签订日期为**2025年3月10日**，签订时间晚于服务起始日期，合同签订程序与

项目实施安排未能有效衔接，合同签订及时性与管理规范有待提升；2024年曹行老街物业管理费项目，合同约定款项一次性支付，实际分两次各50%支付，2024年城中村物业管理费项目，合同约定分两次按照合同款的60%和40%支付，实际分两次按照合同款63.24%和36.76%支付，均未按照合同约定的支付方式和比例执行，资金支付与合同条款存在偏差，资金支付履约管理及合同执行有效性有待完善提升。

2.项目验收考核制度有待完善

在房屋维修应急服务站物业管理费项目中，合同服务期限为2025年1月1日至2025年12月31日，履约验收时间为2025年7月9日，验收时间早于合同服务期终止日期，不利于对第三方全年服务质量的完整考核，验收节点设置的科学性有待加强；在房屋维修应急服务站物业管理费和住宅小区维修资金及公共收益代理记账服务等项目中，合同均约定项目验收通过后一次性支付全部合同价款，未设置与项目实施周期相匹配的进度付款节点，导致项目单位在服务周期内缺乏有效的资金调控手段，难以通过资金支付对第三方服务质量和履约进度实施过程性监管，项目验收考核制度有待完善。

3.工作成果应用跟踪机制有待完善

在物业服务费测算项目中，项目单位已完成4个小区的物业服务费测算并出具成本核算报告，但测算报告出具后，后续是否按照报告建议推动物业费调整、测算结果是否在实际工作中得到采纳应用等情况，目前缺乏有效的跟踪手段和留痕记录，项目工作成效的体现有待进一步完善。

● 相关建议

1.加强合同签订与执行管理的规范性

建议项目单位进一步强化合同签订环节的时效管理，在项目正式实施前尽早启动采购及相关审批流程，预留充分的审批周期，确保合同签订日期不晚于服务起始日期；同时，应严格遵守合同约定的支付方式和支付比例，确因实际情况需要调整支付安排的，应及时签订补充协议予以明确，确保合同执行与约定保持一致，切实提高合同管理的规范性。

2.优化项目验收考核机制，强化过程监管

建议项目单位在合同中合理设置验收节点，将履约验收时间安排在合同服务期结束后进行，确保考核覆盖项目执行全过程；在服务类项目中，建议根据服务周期及关键节点（中期评估、阶段性数据交付、年度验收等）设置分阶段、按比例支付条款，保留不低于 **20%** 的尾款待最终验收通过后支付，有效提升项目单位对第三方履约过程的动态监管能力，降低财政资金风险。

3.建立健全项目成果跟踪应用机制，推动工作成效落地转化

建议项目单位建立物业服务费测算报告的跟踪反馈机制，在测算报告交付后定期了解相关小区物业费调整的实际进展，对测算结果的采纳应用情况做好记录和留痕，切实体现项目工作成果的转化成效。

● 其他需说明的问题

无。

正文

为贯彻落实全面实施预算绩效管理工作的要求，根据《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）、市财政局《关于印发上海市财政项目支出预算绩效管理办法（试行）的通知》（沪财绩〔2020〕6号）、《关于开展闵行区2025年度街镇（莘庄工业区）财政支出绩效（后）评价工作的通知》（闵财绩〔2026〕3号）等文件的有关规定，受上海市闵行区梅陇镇财政所的委托，上海海峡会计师事务所有限公司以第三方社会评价机构的身份，承担2025年闵行区梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目的绩效评价工作。

一、项目概况

（一）项目立项的背景和目的

居住社区是居民生活的主要空间，是基层社会治理的重要内容。住宅物业管理事关群众生活品质，事关城市安全运行和社会稳定。随着社会的快速发展，物业工作已逐步变为最受关注的社会民生问题，做好物业服务规范化管理工作已成为构建和谐社会与保障民生的重要环节。

2020年12月，住房和城乡建设部发布《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》（建房规〔2020〕10号），要求“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”，通过融入基层社会治理体系、健全业主委员会治理结构、提升物业管理服务水平等措施，进一步促进物业服务规范化管理。2024年，住房城乡建设部发布《“数字住建”建设整体布局规划》（建办〔2024〕12

号)，提出创新智慧物业服务模式。**2025**年，住房和城乡建设部发布《深化物业管理改革创新进一步提升物业服务水平三年行动计划（**2025—2027**年）》，健全完善党建引领社区治理框架下的物业管理体系，推动建立统一规范的住宅物业管理项目服务标准公示制度。

在国家政策框架下，上海市结合本地实际相继出台了配套实施意见和行动计划。**2009**年**11**月，上海市人民政府转发市住房保障房屋管理局发布的《关于加强本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设若干意见》（沪府办发〔**2009**〕**51**号），要求业委会和物业加强自身建设，确保日常建设有序、规范，各级房屋管理部门加强对其的指导和服务，帮助其提高自我管理能力。**2018**年，上海市人民政府发布《上海市住宅小区建设“美丽家园”三年行动计划（**2018-2020**）》（沪府办发〔**2018**〕**8**号），要求全面推行物业和业主委员会规范化建设，提升住宅小区物业管理与综合服务水平。同年，上海市房屋管理局发布《上海市房屋管理系统维修应急中心建设导则》，明确房屋维修应急中心建设标准和工作规范，加大专业应急抢修人员和设备投入力度，提升房屋应急维修处置能力。**2021**年，上海市进一步出台《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），持续深化住宅小区综合治理。**2025**年**5**月，上海市房屋管理局印发《上海市住宅小区物业服务质量提升行动方案》（沪房物业〔**2025**〕**78**号），要求进一步规范住宅小区物业服务行为，推动物业服务行业高质量发展，聚焦人民群众最关心的物业服务领域突出问题，从信息公开、服务提升、行业监管等方面推动物业服务“两升一降”（公示率提升、履约率提升、投诉率下降）。

在市级政策导向下，闵行区立足本区实际进一步细化落实举措。**2018**年，闵行区发布《闵行区关于加强“党建领航红色物业”建设的实施意见（试行）》（闵委发〔**2018**〕**8**号），要求坚持党建领航，推进社区共治与居民自治，完善居民区党组织领导下的居委会、业委会和物业企业共同参与的“三位一体”协商工作机制。**2016**年和**2019**年，闵行区人民政府先后制定《闵行区老旧公房小区物业管理共建活动实施意见》（闵府发〔**2016**〕**56**号）和《闵行区老旧公房小区物业管理共建活动实施意见》（闵府规发〔**2019**〕**3**号），要求以建设“安全、整洁、文明、有序”的小区为目标，对本区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，缓解因“质价不符”导致的居民和物业之间的矛盾，提升物业服务专业化、规范化水平。**2019**年**6**月，闵行区住房保障和房屋管理局下发《闵行区物业服务可视化建设指导手册》，对物业及业主大会的信息公示栏规范化建设提出了新的要求。

梅陇镇作为闵行区的重要组成部分，辖区面积较大，下辖多个居民委员会和住宅小区，小区类型构成复杂，既有现代化商品房住宅区，也有大量建造年代较早、基础设施陈旧老化的动迁安置房和老旧公房，老旧小区在全镇住宅小区中占据相当比重。与此同时，梅陇镇人口结构多元，来沪人员较为集中，老旧小区数量多、管理体量大，且镇域南北部发展水平存在一定差异，社区治理面临较大挑战；大量老旧小区长期受物业费标准偏低、物业公司运营收支不抵支等问题的制约，物业服务难以满足居民基本需求，亟须通过设立专项经费引入第三方专业力量，实施物业服务托底保障和规范化提升，切实补齐社区治理短板。

在此背景下，梅陇镇根据上级部门工作部署和本镇实际需要，设立经常性项目：物业服务规范化管理专项经费，由梅陇镇人民政府社会工作办公室（原项目单位为梅陇镇城市建设管理事务中心房屋管理所，**2024**年因梅陇镇机构设置调整，梅陇镇房屋管理所相关职能划转至梅陇镇人民政府社会工作办公室）负责落实，相继开展房屋维修应急服务站物业管理费、物业管理补贴经费、物业及业委会规范化建设专项经费和小区共创共建达标补贴费等子项目。项目实施以来，有效保障了老旧小区物业管理基本运转，物业服务规范化程度不断提高；物业及业委会履职能力得到锻炼和提升，社区共治合力逐步形成；维修资金和公共收益管理透明度明显增强，房屋应急抢险响应及时高效，共创共建补贴机制推动小区硬件环境和居住品质持续改善，群众满意度稳步提升。

2025年，梅陇镇人民政府社会工作办公室继续开展物业服务规范化管理专项经费项目，项目内容包括：城中村物业管理费、曹行老街物业管理费、房屋维修应急服务站物业管理费、业主大会年度审计费、物业及业委会规范化建设专项经费、朱行污水泵补贴费、共创共建达标补贴费和共建考核剩余项目化扶持资金项目。

旨在通过上述项目的开展，引进第三方专业力量，对梅陇镇城中村及老旧小区实施物业服务托底保障，确保物业管理基本运转；在夏季汛期和冬季寒潮期间提供应急抢险服务，保障人民群众生命财产安全；开展业主大会年度审计工作，提高专项维修资金、公共收益及业委会工作经费的透明度和规范性；推进物业及业委会规范化建设，逐步提升物业和业委会的专业服务能力和规范化履职水平；规范污水泵等专项设施的日常维护，保障设施正常运行；通过共创

共建达标补贴机制，激励物业服务提质增效，改善小区居住环境。最终实现梅陇镇住宅小区物业服务管理水平的整体提升，增强居民的获得感和满意度，促进社区和谐稳定发展。

（二）项目立项依据

1. 《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》（建房规〔2020〕10号）

“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。”

“完善物业服务价格形成机制。物业服务价格主要通过市场竞争形成，由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定服务价格，可根据服务标准和物价指数等因素动态调整。引导业主与物业服务企业通过合同约定物业服务价格调整方式。物业服务价格实行政府指导价的，由有定价权限的价格部门、住房和城乡建设部门制定并公布基准价及其浮动幅度，建立动态调整机制。”

2. 《上海市人民政府办公厅关于印发〈上海市住宅小区建设“美丽家园”三年行动计划（2018-2020）〉的通知》（沪府办发〔2018〕8号）

“建立物业服务综合评价机制。落实市、区、街镇三级监督检查制度，建立住宅物业服务政府监管公示制度；健全物业服务热线报修投诉处置考核机制；完善物业行业公众满意度测评和信息发布机制；指导市物业管理行业协会建立物业服务地方标准实施情况的评估制度；优化物业服务达标考核制度，各区、街镇结合实际，将物业服务考核达标奖励范围覆盖至售后房、直管公房、系统公房、保障性住房和早期商品房等，建立分级奖励和奖励标准动态调整机

制。”

3.《关于印发〈闵行区老旧公房小区物业管理共建考核评价及奖补细则〉的通知》（闵房管物业〔2022〕22号）

“共建奖补资金中公房小区和混合型小区资金由区财政承担；外区动迁房小区资金，镇（莘庄工业区）部分由区、镇（莘庄工业区）两级财政各承担50%；街道部分由区财政承担。”

4.《梅陇镇人民政府关于印发〈梅陇镇老旧公房小区物业管理共建项目化资金扶持考核实施细则（修订版）〉的通知》（闵梅府发〔2024〕24号）

“根据区下发的项目化资金，优先对进行硬件设施设备改造建设的小区进行分配。如有结余，将剩余资金对物业服务水平提升的小区 and 物业费向上调价成功的小区进行奖补。”

（三）项目预算及资金使用情况

1.项目预算资金

本项目为经常性项目，物业服务规范化管理专项经费项目年初预算金额为999.19万元，年中共创共建达标补贴费按照实际申报核定的补贴金额进行调整，业主大会年度审计项目调减每个小区单价，农村出租房人房共管贴牌经费因相关政策和计划改变全部调减，累计调减预算88.29万元，年末调整后预算金额为910.90万元，资金来源为区级和镇级财政资金；截至2025年12月31日，预算执行金额为910.90万元，执行率为100.00%。

具体见下表1：

表 1 2025 年项目预算执行明细表（单位：万元）

项目名称	项目内容	项目明细	年初预算	调整金额	调整后预算	执行金额	执行率
社工办专项经费	物业服务规范化管理专项经费	2025 年城中村物业管理费	102.75	-0.59	102.16	102.16	100.00%
		2024 年城中村物业管理费	38.60	-0.07	38.53	38.53	100.00%
		2025 年曹行老街物业管理费	13.50	-	13.50	13.50	100.00%
		2024 年曹行老街物业管理费	13.50	-	13.50	13.50	100.00%
		房屋维修应急服务站物业管理费	54.00	-	54.00	54.00	100.00%
		业主大会年度审计费	25.00	-5.20	19.80	19.80	100.00%
		农村出租房人房共管贴牌经费	5.00	-5.00	-	-	/
		物业及业委会规范化建设专项经费	150.00	-0.07	149.93	149.93	100.00%
		朱行污水泵补贴费	5.00	-1.05	3.95	3.95	100.00%
		共创共建达标补贴费（区）	400.00	-400.00	-	-	/
		2025 年上半年共创共建达标补贴费（区）	-	175.11	175.11	175.11	100.00%
		2024 年下半年共创共建达标补贴费（区）	-	160.13	160.13	160.13	100.00%
		共创共建达标补贴费（镇）	150.00	-49.71	100.29	100.29	100.00%
		2024 年共创共建达标补贴费（镇）	41.84	-	41.84	41.84	100.00%
		2024 年共建考核剩余项目化扶持资金（区）	-	38.16	38.16	38.16	100.00%
	合计		999.19	-88.29	910.90	910.90	100.00%

2.资金使用情况

本项目预算金额为 910.90 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，实际支付金额为预算执行金额 910.90 万元，主要用于城中村物业管理费、曹行老街物业管理费、房屋维修应急服务站物业管理费、业主大会年度审计费、物业及业委会规范化建设专项经费、朱行污水泵补贴费、共创共建达标补贴费和共建考核剩余项目化扶持资金项目。项目预算资金支付使用情况如下表 2 所示：

表 2 项目资金支付情况（单位：万元）

项目内容		第三方供应商名称	合同签订日期	合同金额	支付金额	支付比例
2025 年城中村物业管理费		上海业鑫物业服务有限公司	2024.12.4	136.21	102.16	75.00%
2024 年城中村物业管理费		上海业鑫物业服务有限公司	2024.4.10	104.83	38.53	36.76%
2025 年曹行老街物业管理费		上海业鑫物业服务有限公司	2025.1.20	27.00	13.50	50.00%
2024 年曹行老街物业管理费		上海业鑫物业服务有限公司	2023.12.29	27.00	13.50	50.00%
房屋维修应急服务站物业管理费		上海闵房建筑工程有限公司	2025.1.20	54.00	54.00	100.00%
业主大会年度审计费		上海海峡会计师事务所有限公司	2025.2.28	19.80	19.80	100.00%
物业及业委会规范化建设专项经费	住宅小区维修资金及公共收益代理记账	上海锦缙企业咨询管理有限公司	2025.3.10	45.00	45.00	100.00%
	物业服务客户满意度调研服务	上海彬腾管理咨询有限公司	2025.2.17	18.00	18.00	100.00%
	业委会工作业主满意度调研服务	上海市闵行区梅陇镇海派家园业委会指导服务中心	2025.2.17	8.00	8.00	100.00%

项目内容		第三方供应商名称	合同签订日期	合同金额	支付金额	支付比例
	梅陇镇物业服务费测算	上海彬腾管理咨询有限公司	2025.9.29	18.90	18.90	100.00%
	业委会指导服务项目	上海闵行区梅陇镇海派家园业委会 指导服务中心	2025.3.6	47.91	47.91	100.00%
	党建引领社区治理满意度测评服务	上海奕喆管理咨询有限公司	2025.5.9	12.00	12.00	100.00%
	培训租车费	上海国馨汽车租赁有限公司	/	/	0.12	/
朱行污水泵补贴费		上海业鑫建设工程有限公司	2024.12.31	3.95	3.95	100.00%
2025 年上半年共创共建达标补贴费（区）		/	/	/	175.11	/
2024 年下半年共创共建达标补贴费（区）		/	/	/	160.13	/
共创共建达标补贴费（镇）		/	/	/	100.29	/
2024 年共创共建达标补贴费（镇）		/	/	/	41.84	/
2024 年共建考核剩余项目化扶持资金（区）		/	/	/	38.16	/

3.项目历年执行情况

物业服务规范化管理专项经费作为经常性项目，2023 年、2024 年、2025 年的预算及执行情况见下表 3：

表 3 近三年预算执行情况表（单位：万元）

年度	调整后预算金额	预算执行金额	预算执行率
2023 年	890.00	890.00	100.00%
2024 年	883.98	883.98	100.00%
2025 年	910.90	910.90	100.00%

项目历年执行率均为 100%。

近三年项目预算总体保持平稳，年度间略有浮动，主要系共创共建达标补贴费根据实际申报核定的补贴金额进行动态调整所致。

（四）项目计划实施内容及完成情况

1.项目计划实施内容

2025 年梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目包含城中村物业管理费、曹行老街物业管理费、房屋维修应急服务站物业管理费、业主大会年度审计费、物业及业委会规范化建设专项经费、朱行污水泵补贴费、共创共建达标补贴费（区）、共创共建达标补贴费（镇）和共建考核剩余项目化扶持资金（区）共计 9 个子项目。

项目具体计划实施内容如下：

（1）城中村物业管理费

①2025 年城中村物业管理费

2025 年度，项目单位计划委托第三方为梅陇一村 109-116 号、125-148 号、150-156 号、181-185 号、梅陇城中村（南街单弄、南街双弄）、朱行城中村（虹梅南路东侧 1258 弄、1328 弄、虹梅南路西侧 1255 弄、1301 弄）和虹梅南路 601 弄等区域提供物业管理服务。服务内容涵盖公共区域环境卫生清扫保洁、绿化区域养护、道

路修补及养护、下水道疏通养护及井盖修复、路灯照明设施管理和维护、健身器材及场地维护、活动室日常管理及服务，以及每年防汛防台和防冻保暖等工作。同时，对梅陇镇单双弄区域实施封闭式管理，增设门卫室、门岗及巡逻岗，确保上述区域的安全秩序和环境卫生，服务期限为**2025年1月1日至2025年12月31日**。

②2024年城中村物业管理费

2024年，项目单位于**2024年4月1日**通过公开招标的方式与中标方上海业鑫物业服务有限公司在**2024年4月10日**签订城中村物业服务合同，开展城中村物业管理项目。物业服务期限自**2024年5月1日至2024年12月31日**。

截至**2024年12月31日**，按计划为梅陇一村**109-116号、125-148号、150-156号、181-185号**、梅陇城中村（南街单弄、南街双弄）、朱行城中村（虹梅南路东侧**1258弄、1328弄**、虹梅南路西侧**1255弄、1301弄**）和虹梅南路**601弄**等区域提供全年物业管理服务，经项目单位验收合格。

2025年度计划支付2024年城中村物业管理费项目尾款。

（2）曹行老街物业管理费

①2025年曹行老街物业管理费

2025年，项目单位计划委托第三方为曹建路**220弄、曹建路230弄、曹建路219-229号、曹建花园（曹建路237弄）**和虹梅南路西侧**40弄2-3号**小区提供物业管理服务，全年对服务区域内公共区域实施日常保洁、绿化养护、设施设备维修养护和秩序维护，确保小区环境卫生、设施运行和公共秩序正常。

②2024年曹行老街物业管理费

2024 年，项目单位与上海业鑫物业服务有限公司在 2023 年 12 月 29 日签订梅陇镇曹行老街部分小区物业管理特约服务合同，开展曹行老街物业管理项目。物业服务期限自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

截至 2024 年 12 月 31 日，按计划为曹建路 220 弄、曹建路 230 弄、曹建路 219-229 号、曹建花园（曹建路 237 弄）和虹梅南路西侧 40 弄 2-3 号小区提供全年物业管理服务，经项目单位验收合格。

2025 年度计划支付 2024 年曹行老街物业管理费项目尾款。

（3）房屋维修应急服务站物业管理费

2025 年，项目单位计划委托第三方对夏季汛期和冬季寒潮期间提供应急抢险服务，完成设施设备的日常维护保养和仓库的规范管理，为梅陇镇区域范围内的住宅小区根据实际需求提供技术指导和专题培训。

（4）业主大会年度审计费

根据《关于住宅小区专项维修资金、公共收益的收支情况以及业主委员会工作经费年度审计工作有关问题的通知》，对于已成立业主大会并开通业主大会账户的住宅小区，必须对其资金管理情况进行年度审计，项目单位计划于 2025 年开展梅陇镇范围内小区 2024 年度业主大会审计工作。

（5）物业及业委会规范化建设专项经费

①梅陇镇住宅小区维修资金及公共收益代理记账

根据《闵行区代理记账工作制度》，为了加强梅陇镇住宅小区专项维修资金与公共收益资金的管理力度，梅陇镇于 2020 年起对辖区所有住宅小区开展维修资金和公共收益代理记账工作。

2025 年，项目单位继续计划委托第三方为梅陇镇住宅小区物业服务企业及业委会开展代理记账工作，协助业委会对小区维修资金及公共收益提供代理记账服务，每季度出具小区报告。

②梅陇镇物业服务客户满意度调研服务

为全面了解物业服务企业在社区治理中的参与能动性及其示范引领作用，精准掌握业主和居民的满意度，推动物业服务向精细化、长效化方向发展，项目单位计划对梅陇镇物业开展满意度调研工作。

③梅陇镇业委会工作业主满意度调研服务

为全面了解业主对业委会在社区治理中发挥作用及履职情况的评价，精准掌握业主满意度，推动业委会工作向规范化、长效化方向发展，项目单位计划开展梅陇镇业委会工作业主满意度调研服务。

④梅陇镇物业服务费测算

为提高梅陇镇住宅物业管理服务水平，推动物业管理供需双方按照市场化原则确定质价相符的物业服务收费价格，项目单位计划于 2025 年引入第三方专业机构，对镇内部分住宅小区的物业服务成本、服务质量及市场行情等进行全面客观的评估，为合理制定物业服务收费标准提供科学依据，保障业主与物业服务企业的合法权益，促进物业管理行业健康发展。

⑤业委会指导服务项目

为促进业主委员会规范有序运行，指导其合理使用小区维修资金及公共收益，协助开展五万元以下工程审价，并指导业委会监督物业服务企业履行合同，项目单位计划于 2025 年委托第三方专业机构开展梅陇镇业委会指导服务；旨在通过第三方专业力量，推动业委会日常运作更加规范透明，提升维修资金和公共收益管理水平，

增强物业合同履行监督能力，切实保障业主合法权益，促进小区治理良性发展。

⑥梅陇镇党建引领社区治理满意度测评服务

以党建引领为抓手，着力破解物业治理难题，持续探索党建引领物业治理的有效路径。项目单位计划于**2025**年开展梅陇镇党建引领社区治理满意度测评服务，通过规范化、常态化的满意度测评，形成“测评—反馈—整改—监督”的闭环管理机制，为梅陇镇社区治理提供数据支撑。

⑦培训租车费

为落实闵行区住房保障和房屋管理局关于加强维修资金及公共收益规范化使用的工作要求，**2025**年**8**月**4**日，项目单位组织相关人员参加由区房管局主办的“闵行区党建引领系列专题培训班”。本次培训面向全区各街镇房管部门工作人员，在颛桥镇社区党群服务中心**B202**教室举办，项目单位计划统一租用车辆前往培训地点。

（6）朱行污水泵补贴费

为改善小区环境，提升居民居住生活质量，对梅陇镇朱行地区污水泵加强管理，项目单位计划委托第三方对朱行一村、朱行三村**1**号和朱行三村**31**号共计**6**个污水泵进行管理，主要管理内容包括日常监测井垃圾清除，电机、电器常规保养，保障污水泵正常使用及雨污水顺畅排放。

（7）共创共建达标补贴费（区）

根据《关于印发〈闵行区老旧公房小区物业管理共建考核评价及奖补细则〉的通知》（闵房管物业〔**2022**〕**22**号），对闵行区符合准入条件并纳入物业管理共建范围的小区实施考评奖补，其奖补标

准如下：公房小区和混合型小区总建筑面积在**1.5**万平方米以上的，按一般不超过**0.3**元/平方米/月标准奖补；公房小区及混合型小区总建筑面积在**1**万平方米以下的按不超过**0.8**元/平方米/月标准奖补，**1**万平方米到**1.5**万平方米之间的按不超过**0.6**元/平方米/月标准奖补；外区动迁房小区按一般不超过**0.15**元/平方米/月标准奖补。考核评价得分在**70—100**分之间的，按**70%—100%**分档给予奖补，得分低于**70**分的取消奖补资格。

①2024年下半年共创共建达标补贴费（区）

根据《关于老旧公房小区物业管理共建奖补经费的函》，计划拨付**2024**年**7**月—**12**月闵行区梅陇镇老旧公房小区物业管理共建活动奖补资金（区级承担金额）。

②2025年上半年共创共建达标补贴费（区）

根据《关于老旧公房小区物业管理共建奖补经费的函》，计划拨付**2025**年**1**月—**6**月闵行区梅陇镇老旧公房小区物业管理共建活动奖补资金（区级承担金额）。

（8）共建考核剩余项目化扶持资金（区）

根据《关于印发〈闵行区老旧公房小区物业管理共建考核评价及奖补细则〉的通知》（闵房管物业〔**2022**〕**22**号）及《闵行区房管局关于核准拨付住宅小区物业管理共建考核剩余项目化扶持资金的函》（闵房管物业〔**2024**〕**9**号），计划拨付**2023**年**7**月—**2024**年**6**月考核期梅陇镇住宅小区物业管理共建考核剩余项目化扶持资金（区级资金）。

（9）共创共建达标补贴费（镇）

①2023年**7**月—**2024**年**6**月共建考核结余项目化扶持资金

根据《闵行区梅陇镇人民政府关于印发〈梅陇镇关于开展农民动迁房及微型小区物业管理共建考核奖励的实施方案〉的通知》（闵梅府发〔2024〕16号），计划为梅陇镇共建小区2023年7月—2024年6月发生的设施设备维修升级改造、日常维护和小区文明创建等项目拨付共建考核结余项目化扶持资金（镇级资金）。

②2024年上半年共创共建达标补贴费（镇）

根据《闵行区梅陇镇人民政府关于印发〈梅陇镇关于开展农民动迁房及微型小区物业管理共建考核奖励的实施方案〉的通知》（闵梅府发〔2024〕16号），计划为梅陇镇内符合共建条件的25个小区拨付2024年1月—2024年6月共创共建达标补贴资金（镇级资金）。

③2024年下半年共创共建达标补贴费（镇）

根据《闵行区梅陇镇人民政府关于印发〈梅陇镇关于开展农民动迁房及微型小区物业管理共建考核奖励的实施方案〉的通知》（闵梅府发〔2024〕16号），计划为梅陇镇内符合共建条件的25个小区拨付2024年7月—2024年12月共创共建达标补贴资金（镇级资金）。

④2024年7月—2025年6月区共建奖补资金中镇级配套资金

根据《关于印发〈闵行区老旧公房小区物业管理共建考核评价及奖补细则〉的通知》（闵房管物业〔2022〕22号），共建奖补资金中公房小区和混合型小区资金由区财政承担，外区动迁房小区资金由区、镇（莘庄工业区）两级财政各承担50%。项目单位计划拨付2024年7月—2025年6月区共建奖补资金中外区动迁房小区镇级配套资金。

2.项目实施完成情况

（1）城中村物业管理费

①2025 年城中村物业管理费

2025 年，项目单位通过公开招标的方式与中标方上海业鑫物业服务有限公司在 2024 年 12 月 4 日签订城中村物业服务合同，开展城中村物业管理项目。物业服务期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，按计划为梅陇一村 109-116 号、125-148 号、150-156 号、181-185 号、梅陇城中村（南街单弄、南街双弄）、朱行城中村（虹梅南路东侧 1258 弄、1328 弄、虹梅南路西侧 1255 弄、1301 弄）和虹梅南路 601 弄等区域提供全年物业管理服务，公共区域日常保洁、绿化养护、道路修补、下水道疏通及井盖修复、路灯照明设施维护、健身器材及场地维护、活动室日常管理工作均按计划落实；防汛防台及防冻保暖等季节性保障工作有序开展；单双弄区域封闭式管理运行正常，门卫室、门岗及巡逻岗配备到位，全年安全秩序良好，项目于 2026 年 1 月 7 日经项目单位验收合格。

②2024 年城中村物业管理费

2025 年，项目单位按计划支付 2024 年城中村物业管理费项目尾款。

（2）曹行老街物业管理费

①2025 年曹行老街物业管理费

2025 年，项目单位与上海业鑫物业服务有限公司在 2025 年 1 月 21 日签订梅陇镇曹行老街部分小区物业管理特约服务合同，开展曹行老街物业管理项目。物业服务期限自 2025 年 1 月 21 日至 2025

年 12 月 31 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，按计划为曹建路 220 弄、曹建路 230 弄、曹建路 219-229 号、曹建花园（曹建路 237 弄）和虹梅南路西侧 40 弄 2-3 号小区提供全年物业管理服务，及时完成管理小区公共区域日常保洁、绿化养护、设施设备维修养护和秩序维护工作，确保小区环境卫生、设施运行和公共秩序正常，经项目单位验收合格。

②2024 年曹行老街物业管理费

2025 年，项目单位按计划支付 2024 年曹行老街物业管理费项目尾款。

（3）房屋维修应急服务站物业管理费

2025 年，项目单位与上海闵房建筑工程有限公司在 2025 年 1 月 20 日签订房屋维修应急服务合同，开展梅陇镇内应急抢险服务工作。服务期限自 2025 年 1 月 21 日至 2025 年 12 月 31 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，按计划完成梅陇镇内夏季汛期和冬季寒潮期间应急抢险服务。全年完成对梅陇镇内所有小区的防汛防台检查，组织区级防汛防台预演及演练，暴雨黄色预警期间落实值班值守，台风期间蹲点驻守，对积水小区实施应急排涝，处置树木倒伏、疏通水管，完成小区水泵和清洗机等设备维修，同时落实仓库防汛检查，冬季完成防寒防冻值班工作，有效保障了梅陇镇住宅小区在极端天气期间的运行安全。此外，第三方还结合日常应急维修中的常见问题和实际需求，为住宅小区物业服务企业提供技术指导及专题培训，切实提升一线人员的应急处置能力和维修服务水平，经项目单位验收合格。

（4）业主大会年度审计费

2025 年，项目单位与上海海峡会计师事务所在 2025 年 2 月 28 日签订业主大会年度审计合同，开展梅陇镇范围内小区业主大会审计工作。

截至 2025 年 12 月 31 日，按计划完成梅陇镇 2024 年度共计 99 个住宅小区专项维修资金、公共收益收支情况以及业主委员会工作经费审计工作，出具 99 份业委会专项审计报告，经项目单位验收合格。

（5）物业及业委会规范化建设专项经费

①梅陇镇住宅小区维修资金及公共收益代理记账

2025 年，项目单位与上海锦缙企业咨询管理有限公司在 2025 年 3 月 10 日签订梅陇镇住宅小区维修资金及公共收益代理记账服务合同，开展代理记账工作。服务期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年第四季度代理记账各小区简析报告及街镇报告完成。

截至 2025 年 12 月 31 日，按计划完成梅陇镇内 124 个住宅小区物业企业及业委会代理记账工作，在业委会、物业公司提供的真实材料的基础上按季度由第三方见证记账方出具财务报告，为 124 个小区出具 2025 年度各季度代理记账报告，并完成街镇报告的汇总梳理与编制工作，经项目单位验收合格。

②梅陇镇物业服务客户满意度调研服务

2025 年，项目单位与上海彬腾管理咨询有限公司在 2025 年 2 月 17 日签订梅陇镇物业服务客户满意度调研服务合同，开展物业满意度调研服务。

截至 2025 年 12 月 31 日，按计划完成梅陇镇物业服务客户满意度调研服务，共覆盖梅陇镇内 124 个小区、59 个居委，累计回收有

效测评样本 5040 份，综合满意度得分为 69.27%，完成 2025 年度物业服务满意度调查数据统计表的编制，该调研为客观评价物业服务质量提供了数据支撑，有助于推动物业服务向专业化和精细化方向持续提升，进一步增强业主和居民的满意度，经项目单位验收合格。

③梅陇镇业委会工作业主满意度调研服务

2025 年，项目单位与上海市闵行区梅陇镇海派家园业委会指导服务中心在 2025 年 2 月 17 日签订梅陇镇业委会工作业主满意度调研服务合同，开展业委会工作业主满意度调研服务。

截至 2025 年 12 月 31 日，按计划完成梅陇镇业委会工作业主满意度调研服务，共覆盖梅陇镇内 99 个小区、50 个居委，累计回收有效测评样本 2250 份，综合满意度得分为 71.07%，完成 2025 年度业委会工作业主满意度调查数据统计表的编制，该调研为客观评价业委会履职情况提供了数据支撑，有助于推动业委会工作向规范化和专业化方向持续提升，进一步增强业主对小区治理的认可度，经项目单位验收合格。

④梅陇镇物业服务费测算

2025 年，项目单位与上海彬腾管理咨询有限公司在 2025 年 9 月 29 日签订梅陇镇物业服务费测算合同，开展梅陇镇物业服务费测算工作。服务期限自 2025 年 9 月 30 日至 2025 年 10 月 20 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，按计划完成闵行区梅陇镇罗阳二村、紫藤一村 28-51 号、梅陇二村 101-118 号和罗阳三村共 4 个住宅小区的物业费测算服务，出具 4 份物业服务成本核算报告，结合各小区实际成本与市场行情，提出了相应的物业服务费价格定价建议，

经项目单位验收合格。

⑤业委会指导服务项目

2025 年，项目单位与上海闵行区梅陇镇海派家园业委会指导服务中心在 2025 年 3 月 6 日签订梅陇镇业委会指导服务合同，开展业委会指导工作。合同期限于 2025 年底止。

截至 2025 年 12 月 31 日，按计划完成梅陇镇内业委会指导服务工作，第三方围绕业委会规范化运行，指导小区业委会规范管理和使用维修资金及公共收益、编制年度支出预算，并对五万元以下工程提供审价协助，全年累计完成公益性审价服务 1168 件，核减率为 47.03%，确保资金使用的规范性和透明度，有效减少了业主与业委会及物业服务企业之间的矛盾。同时，针对小区治理中的热点、难点和焦点问题，全年组织多场主题沙龙活动，搭建沟通交流平台，促进业委会之间的经验分享与互学互鉴，切实提升业委会履职能力和社区治理参与水平，进一步推动了梅陇镇业委会规范化建设，为构建和谐有序的小区治理环境提供了有力支撑，经项目单位验收合格。

⑥梅陇镇党建引领社区治理满意度测评服务

2025 年，项目单位与上海奕喆管理咨询有限公司在 2025 年 5 月 9 日签订梅陇镇党建引领社区治理满意度测评服务合同，开展党建引领社区治理满意度测评工作。合同期限自 2025 年 5 月 10 日至 2025 年 12 月 30 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，按计划完成梅陇镇党建引领社区治理满意度测评服务，共覆盖梅陇镇内 124 个小区、59 个居委，累计回收有效测评样本 5040 份，综合满意度得分为 71.70%，完成梅陇镇

党建引领社区治理满意度调查数据统计表的编制，该测评为客观评价社区治理成效提供了数据支撑，有助于推动党建引领社区治理工作向常态化、规范化方向持续深化，进一步提升居民对社区治理的获得感和满意度，经项目单位验收合格。

⑦培训租车费

2025 年，项目单位于 2025 年 8 月 4 日通过租赁上海国馨汽车租赁有限公司车辆，组织相关人员赴颛桥镇社区党群服务中心，参加由区房管局主办的“闵行区党建引领系列专题培训班”。

（6）朱行污水泵补贴费

2025 年，项目单位与上海业鑫建设工程有限公司在 2024 年 12 月 31 日签订朱行地区污水泵委托管理合同，开展朱行污水泵管理工作。

截至 2025 年 12 月 31 日，按计划完成朱行一村（街面 2 只）、朱行三村 1 号（东侧 2 只）和朱行三村 31 号（东侧 2 只）共计 6 个污水泵的管理工作，全年完成监测井垃圾清除和电机、电器常规保养工作，污水泵运行状态总体良好，雨污水排放保持顺畅，经项目单位验收合格。

项目单位承担污水泵日常运行电费及水泵维修更换费用，确保污水泵全年稳定运行。

（7）共创共建达标补贴费（区）

①2024 年下半年共创共建达标补贴费（区）

项目单位按计划拨付 2024 年 7 月—12 月闵行区梅陇镇老旧公房小区物业管理共建活动奖补资金（区级承担金额），其拨付明细如下：

表 4 2024 年下半年共创共建达标（区）补贴明细

序号	小区名称	物业公司	区级承担金额（万元）
1	紫藤二村 1-22 号、罗阳四村	绿岚	12.84
2	梅陇二村 101-118 号、紫藤一村 28-51 号、梅陇二村 3-23 号、梅陇一村	梅陇	18.26
3	上陇新村、梅陇二村 25-81 号、上中西路 767 弄	殷阳	16.98
4	梅陇一村 186-205 号	国利	2.65
5	朱行新村、紫藤一村 1-27 号、梅陇一村 109-148#180-185#	业鑫	9.51
6	普乐三村	汇银	12.27
7	高兴五街坊	中城	7.12
8	高兴二-四街坊	蓝光嘉宝	21.15
9	普乐二村	汇普	5.76
10	鸿福新村	和为	5.42
11	罗阳一村	聚涵	2.63
12	南方一居（南方新村）	隆鑫	8.92
13	南方三居	恒浩	6.03
14	紫藤一村 52-70 号	海顿	2.15
15	罗阳七村三洲花园	易达	10.33
16	蔷薇一二五村	益镇	6.07
17	罗阳二村	赐安	3.65
18	莘朱路 1760 弄、朱行四村	东乾	8.39
合计		/	160.13

②2025 年上半年共创共建达标补贴费（区）

项目单位按计划拨付 2025 年 1 月—6 月闵行区梅陇镇老旧公房小区物业管理共建活动奖补资金（区级承担金额），其拨付明细如下：

表 5 2025 年上半年共创共建达标（区）补贴明细

序号	小区名称	物业公司	区级承担金额（万元）
1	紫藤二村 1-22 号、罗阳四村	绿岚	12.84
2	梅陇二村 101-118 号、紫藤一村 28-51 号、梅陇二村 3-23 号、梅陇一村	梅陇	19.53
3	上陇新村、梅陇二村 25-81 号、紫藤一村 52-70 号、上中西路 767 弄	殷阳	18.20
4	梅陇一村 186-205 号	国利	2.65
5	朱行新村、紫藤一村 1-27 号、梅陇一村 109-148#180-185#	业鑫	9.31
6	普乐三村	汇银	12.27
7	高兴一街坊、高兴五街坊	中城	12.59
8	高兴二-四街坊	蓝光嘉宝	23.97
9	普乐二村	汇普	5.76

序号	小区名称	物业公司	区级承担金额（万元）
10	鸿福新村	和为	5.12
11	罗阳一村	聚涵	2.63
12	梅陇二村 141-185 号	复欣	5.92
13	南方一居（南方新村）	隆鑫	8.92
14	南方三居	恒浩	6.03
15	罗阳七村三洲花园	易达	9.75
16	蔷薇一二五村	贴欣	7.80
17	罗阳二村	赐安	3.87
18	莘朱路 1760 弄、朱行四村	东乾	7.93
合计		/	175.11

（8）共建考核剩余项目化扶持资金（区）

项目单位按计划拨付 2023 年 7 月—2024 年 6 月考核期梅陇镇住宅小区物业管理共建考核剩余项目化扶持资金（区级资金），其拨付明细如下：

表 6 2023.7-2024.6 共建考核剩余项目化扶持资金（区）补贴明细

序号	小区名称	建筑面积（平方米）	物业服务企业	奖补金额（万元）
1	梅陇一村 109-148#180-185#	8190.21	上海业鑫物业服务有限公司	14.39
2	梅陇二村 25-81 号	41736.89	上海殷阳物业管理有限公司	16.26
3	梅陇一村	54899.09	上海梅陇物业管理有限公司	4.85
4	梅陇二村 82-97#186-191#	17108.55	上海望族城物业管理有限公司	0.44
5	梅陇二村 141-185	36536.94	上海复欣物业管理发展有限公司	0.44
6	朱行四村	37519.19	上海东乾物业管理有限公司	0.44
7	南方新村	67419.59	隆鑫（上海）物业服务有限公司	0.44
8	高兴花园二-四街坊	156688.92	蓝光嘉宝（上海）物业管理有限公司	0.44
9	三洲花园	112710.79	上海易达物业管理有限公司	0.44
总计				38.16

（9）共创共建达标补贴费（镇）

①2023 年 7 月—2024 年 6 月共建考核结余项目化扶持资金

项目单位按计划对梅陇镇共建小区 2023 年 7 月—2024 年 6 月期间发生的设施设备维修升级改造、日常维护及小区文明创建等项

目进行审核，经审核通过后，拨付共建考核结余项目化扶持资金，其拨付明细如下：

表 7 2023.7-2024.6 共建考核结余项目化扶持资金（镇）补贴明细

序号	小区名称	物业公司	奖补金额 (万元)	用途
1	益文苑	上海鋆诚物业管理有限公司	9.69	楼道翻新工程
2	曹行老街	上海业鑫物业服务服务有限公司	22.05	排水管改造工程
3	华唐苑	上海春晖物业管理有限公司	3.65	公区微改造工程
合计			35.40	/

②2024 年上半年共创共建达标补贴费（镇）

项目单位按计划为梅陇镇内符合共建条件的 25 个小区拨付 2024 年 1 月—2024 年 6 月共创共建达标补贴资金（镇级资金），其拨付明细如下：

表 8 2024 年上半年共创共建达标补贴费（镇）补贴明细

序号	居委名称	小区名称	物业	共建补贴（万元）
1	华唐苑	华唐苑	春晖	4.59
2	梅陇七居	朱梅小区	简普	1.44
3	蔷薇二居	蔷薇四、六村（虹梅南苑）	天呈	0.10
4	中梅苑	梅花阁	沃锦	5.07
5	中梅苑	上中西路 767 弄	殷阳	0.62
6	上陇居委	上陇新村		1.68
7	朱行一居	莘朱路 1760 弄	东乾	1.83
8	都市宜家	都市宜家	欣通	1.24
9	罗阳一居	罗阳一村	聚涵	0.51
10	梅陇二居	梅陇一村 153 号	业鑫	0.15
11	曹行居委	曹行老街		2.84
12	朱行二居	虹梅南路 1208 弄（朱一小区）		0.44
13	罗秀苑	罗秀新苑（罗秀路 1651 弄）	汇普	2.07
14	罗阳三居	莲花新苑	怡新	1.31
15	罗阳三居	罗阳三村（38-61）		2.60
16	罗阳一居	莲花苑	佳信	1.66
17	朱行一居	朱行四村（莘朱路 1924 弄）	东乾	0.68
18	梅陇一居	益文苑	鋆诚	0.50
19	朱行二居	朱莘苑	祯格	2.06
20	曹行居委	曹行旧里散户（梅陇）	梅陇	-
21	罗阳二居	罗阳二村	赐安	0.93

序号	居委名称	小区名称	物业	共建补贴（万元）
22	朱行一居	虹梅佳苑小区	恒茂	1.33
23	罗阳七居	华宝小区	至信	1.80
24	罗阳六居	盛源花园	轻工	1.30
25	银泰苑	银泰苑	建利	5.10
合计			/	41.84

③2024年下半年共创共建达标补贴费（镇）

项目单位按计划为梅陇镇内符合共建条件的 25 个小区拨付 2024 年 7 月—2024 年 12 月共创共建达标补贴资金（镇级资金），其拨付明细如下：

表 9 2024 年下半年共创共建达标补贴费（镇）补贴明细

序号	居委名称	小区名称	物业	共建补贴（万元）
1	华唐苑	华唐苑	春晖	4.62
2	梅陇七居	朱梅小区	简普	1.44
3	蔷薇二居	蔷薇四、六村（虹梅南苑）	天呈	0.10
4	中梅苑	梅花阁	沃锦	5.01
5	中梅苑	上中西路 767 弄	殷阳	0.62
6	上陇居委	上陇新村		1.68
7	朱行一居	莘朱路 1760 弄	东乾	1.85
8	都市宜家	都市宜家	欣通	1.54
9	罗阳一居	罗阳一村	聚涵	0.61
10	梅陇二居	梅陇一村 153 号	业鑫	0.15
11	曹行居委	曹行老街		2.76
12	朱行二居	虹梅南路 1208 弄（朱一小区）		0.44
13	罗秀苑	罗秀新苑（罗秀路 1651 弄）	汇普	2.05
14	罗阳三居	莲花新苑	沃锦	1.32
15	罗阳三居	罗阳三村（38-61）	怡新	2.61
16	罗阳一居	莲花苑	佳信	1.66
17	朱行一居	朱行四村（莘朱路 1924 弄）	东乾	0.68
18	梅陇一居	益文苑	鋆诚	0.52
19	朱行二居	朱莘苑	祯格	-
20	曹行居委	曹行旧里散户（梅陇）	梅陇	-
21	罗阳二居	罗阳二村	赐安	0.94
22	朱行一居	虹梅佳苑小区	恒茂	1.38
23	罗阳七居	华宝小区	至信	1.80
24	罗阳六居	盛源花园	轻工	1.31
25	银泰苑	银泰苑	建利	5.30
合计			/	40.39

④2024 年 7 月—2025 年 6 月区共建奖补资金中镇级配套资金

项目单位按计划拨付 2024 年 7 月—2025 年 6 月区共建奖补资金中外区动迁房小区镇级配套资金，其拨付明细如下：

表 10 2024 年 7 月—2025 年 6 月区共建奖补资金镇级配套资金明细

序号	小区名称	房屋性质	2024.7-12 镇级配套资金	2025.1-6 镇级配套资金
1	紫藤二村 1-22 号	外区动迁房	0.27	0.27
2	紫藤一村 1-27 号	外区动迁房	0.53	0.57
3	莘朱路 1760 弄	外区动迁房	0.91	0.86
4	罗阳一村	外区动迁房	1.93	1.93
5	南方一居（南方新村）	外区动迁房	0.67	0.67
6	罗阳七村三洲花园	外区动迁房	2.64	2.50
7	蔷薇一二五村	外区动迁房	4.10	5.27
8	罗阳四村	外区动迁房	0.69	0.69
9	梅陇一村 109-148#180-185#	外区动迁房	0.01	0.01
合计			11.75	12.76

（五）项目绩效目标及实现情况

1.总体目标

通过本项目的实施，持续提升梅陇镇住宅小区物业服务规范化管理水平，保障城中村及老旧小区物业管理基本运转，增强物业及业委会规范化履职能力，提高维修资金和公共收益管理透明度，强化房屋应急抢险保障能力，发挥共创共建达标补贴激励作用，切实改善小区居住环境和居民满意度，促进社区和谐稳定发展。

2.年度目标

2025 年度，本项目围绕物业服务规范化管理，持续推进城中村及老旧小区物业管理托底保障，确保公共区域清洁卫生、设施维修保养和公共秩序维护正常运转；强化房屋维修应急服务站在汛期和寒潮期间的抢险处置能力；完成业主大会年度审计工作，规范维修资金和公共收益管理；深化物业及业委会规范化建设，开展履职指

导、满意度调研、代理记账并出具季度报告，组织相关培训及物业服务费评估；落实朱行地区污水泵日常养护，保障设施可靠运行；完成共创共建达标考核及补贴发放，推动项目化改造取得实效，切实提升住宅小区综合治理水平和居民满意度。

3.具体目标

本项目为二级项目，未单独编制绩效目标申报指标，项目组依据《关于印发〈上海市财政项目支出预算绩效管理办法（试行）〉的通知》（沪财绩〔2020〕6号）关于指标体系和评价要求，结合物业服务规范化管理专项经费项目的预算构成、项目的组织管理以及项目计划与实施情况，进一步梳理完善该项目绩效指标。

目标类型	绩效内容	目标名称	目标值	出处和依据	目标实现度
产出目标	数量指标	物业管理服务完成率	100%	合同约定、验收表	完成城中村物业管理、曹行老街物业管理及房屋维修应急服务管理，物业管理服务完成率为 100%
		补贴资金发放完成率	100%	政策文件、管理要求	发放 2024 年下半年和 2025 年上半年区级共创共建达标补贴及镇级配套资金、2024 年区级共建考核剩余项目化扶持资金、2024 年上半年和 2024 年下半年镇级共创共建补贴资金、2023 年 7 月—2024 年 6 月镇共建考核结余项目化扶持资金，但是尚未于 2025 年发放 2025 年度上半年镇级共创共建补贴资金，补贴资金发放完成率为 88.89%
		物业及业委会规范化建设工作完成率	100%	合同约定、验收表	完成代理记账、满意度调研（物业及业委会）、业委会指导、物业费测算、党建引领测评等规范化建设工作，物业及业委会规范化建设工作完成率为 100%
		业主大会年度审计完成数	99	合同约定、验收表	对梅陇镇辖区内 99 个住宅小区出具业主大会年度审计报告
		项目尾款支付完成率	100%	合同约定、管理要求	全额支付 2024 年城中村及曹行老街物业管理费项目尾款，项目尾款支付完成率为 100%
	质量指标	物业管理服务验收合格率	100%	合同约定、验收表	根据履约验收单，城中村物业管理、曹行老街物业管理及房屋维修应急服务管理工作均验收合格，物业管理服务验收合格率为 100%
		补贴资金发放准确率	100%	政策文件、管理要求	2025 年所有补贴资金按核定额度准确发放，拨付对象准确，补贴资金发放准确率为 100%
		物业及业委会规范化建设工作验收合格率	100%	合同约定、验收表	根据履约验收单，代理记账、满意度调研（物业及业委会）、业委会指导、物业费测算、党建引领测评等规范化建设工作均验收合格，物业及业委会规范化建设工作验收合格率为 100%
		审计报告验收合格率	100%	合同约定、验收表	根据履约验收单，99 个住宅小区审计报告均验收合格，审计报告验收合格率为 100%

目标类型	绩效内容	目标名称	目标值	出处和依据	目标实现度
		项目尾款支付准确率	100%	合同约定、管理要求	2024 年城中村及曹行老街物业管理费项目尾款支付准确率为 100%
	时效指标	物业管理服务及时性	及时	合同约定、验收表	城中村物业管理、曹行老街物业管理及房屋维修应急服务管理工作均完成及时
		补贴资金发放及时性	及时	政策文件、管理要求	2025 年度上半年镇级共创共建补贴资金未及时发放
		物业及业委会规范化建设工作完成及时性	及时	合同约定、验收表	代理记账、满意度调研（物业及业委会）、业委会指导、物业费测算、党建引领测评等规范化建设工作均完成及时
		审计报告完成及时性	及时	合同约定、验收表	99 个住宅小区审计报告完成及时
		项目尾款支付及时性	及时	合同约定、管理要求	2024 年城中村及曹行老街物业管理费项目尾款支付及时
	成本指标	成本控制有效性	控制有效	管理要求	通过科学规划、动态监控和优化调整，将支出控制在预算允许的合理浮动范围内，避免无效超支或异常结余，有效保障财政资金高效配置，项目成本控制有效
效果目标	社会效益指标	小区居住环境改善水平	有效提升	预期目标	项目开展后，梅陇镇辖区内小区居住环境改善水平有效提升
		城中村及老旧小区基本物业管理保障水平	提升	预期目标	项目开展后，城中村及老旧小区基本物业管理保障水平有效提升

目标类型	绩效内容	目标名称	目标值	出处和依据	目标实现度
		物业及业委会履职能力与规范化运行水平提升情况	提升	预期目标	项目开展后，物业及业委会履职能力与规范化运行水平有效提升
		维修资金及公共收益管理规范	提升	预期目标	项目开展后，各小区维修资金及公共收益管理规范有效提升
		房屋应急抢险保障能力	提升	预期目标	项目开展后，梅陇镇辖区内房屋应急抢险保障能力有效提升
		有责投诉处置率	100%	预期目标	全年未收到投诉案件，有责投诉处置率为 100%
	影响力指标	长效管理机制健全性	建立健全	管理要求	项目单位贯彻《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》（建房规〔2020〕10号）《关于印发〈闵行区老旧公房小区物业管理共建考核评价及奖补细则〉的通知》（闵房管物业〔2022〕22号）和《梅陇镇人民政府关于印发〈梅陇镇老旧公房小区物业管理共建项目化资金扶持考核实施细则（修订版）〉的通知》（闵梅府发〔2024〕24号）等文件精神，根据项目工作开展过程中发现的问题，及时分析，不断完善工作流程，项目管理制度较为健全，与实务工作的实施流程吻合程度较高。但项目单位在合同管理方面，未建立合同签订时效管理制度及补充协议签订机制，导致部分项目存在合同签订晚于服务起始日、资金支付与合同约定不一致的情况；在验收考核方面，未建立年度服务类项目验收节点标准化指引及阶段性考核节点要求，不利于对第三方服务质量的完整考核；在成果跟踪应用方面，未建立物业费测算报告采纳反馈机制，部分工作成果转化应用有待加强。项目长效管理机制健全性仍有待完善提升

目标类型	绩效内容	目标名称	目标值	出处和依据	目标实现度
	满意度指标	群众满意度	≥90%	目标要求、满意度问卷	评价单位针对梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目开展情况，设计了梅陇镇群众满意度问卷调查，了解其对项目实施效果的满意度情况，有效发放并回收问卷数量为 178 份。根据问卷调查分析结果，梅陇镇群众满意度评价得分为 90.80%，>90.00%；物业服务客户满意度调研服务综合满意度得分为 69.27%，业委会工作业主满意度调研服务综合满意度得分为 71.07%，党建引领社区治理满意度测评服务综合满意度得分为 71.70%，均<90.00%

（六）项目的组织及管理

1.项目组织方与职责

闵行区梅陇镇财政所为**资金审批拨付单位**：按照预算编制和实施方案核定项目预算资金，对项目单位提交的预算资金申请进行审批与拨付，对财政预算资金使用情况进行监督管理。

闵行区梅陇镇人民政府为**项目主管部门**：统筹指导梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目，对项目申请立项进行审核批复，对项目具体实施进行综合指导监督。

闵行区梅陇镇人民政府社会工作办公室为**项目实施单位**：负责项目立项与申请等办理，制定年度工作计划，对项目整体运行情况进行监管与把控。

上海业鑫物业服务有限公司、上海闵房建筑工程有限公司、上海海峡会计师事务所有限公司、上海锦缙企业咨询管理有限公司、上海彬腾管理咨询有限公司、上海闵行区梅陇镇海派家园业委会指导服务中心、上海奕喆管理咨询有限公司、上海国馨汽车租赁有限公司和上海业鑫建设工程有限公司为**第三方服务商**，按照合同约定和采购方需要，开展物业服务规范化管理工作。

梅陇镇群众为**受益者**。

2.项目管理

（1）项目管理制度

2025年梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目沿用往年项目管理框架和组织形式，由梅陇镇人民政府社会工作办公室负责具体组织实施，在项目管理制度方面，国家层面制定有《物业管理条例》，市级层面制定有《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》（建房规〔2020〕10号）《上海市人民政府办公厅关于印发〈上海市住宅小区建设“美丽家园”三年行动计划（2018-2020）〉的通知》（沪府办发〔2018〕8号），区级层面制定有《关于印发〈闵行区老旧公房小区物业管理共建考核评价及奖补细则〉的通知》（闵房管物业〔2022〕22号）《梅陇镇人民政府关于印发〈梅陇镇老旧公房小区物业管理共建项目化资金扶持考核实施细则（修订版）〉的通知》（闵梅府发〔2024〕24号）等文件，明确各类项目开展依据、规范、标准与考核细则等管理要求。

梅陇镇人民政府社会工作办公室为保障项目顺利实施，制定了较为健全的制度建设：包括人员配置、责任落实、档案管理、考核验收制度等，对项目的立项、审批、招投标、合同签订、项目验收等方面都有明确的职责分工与管理要求。

（2）项目管理流程

本项目由梅陇镇人民政府社会工作办公室负责项目立项与申请，组织开展梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目工作。根据 2025 年梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目管理框架和组织形式情况，项目组绘制了项目管理流程图，见下图 1：

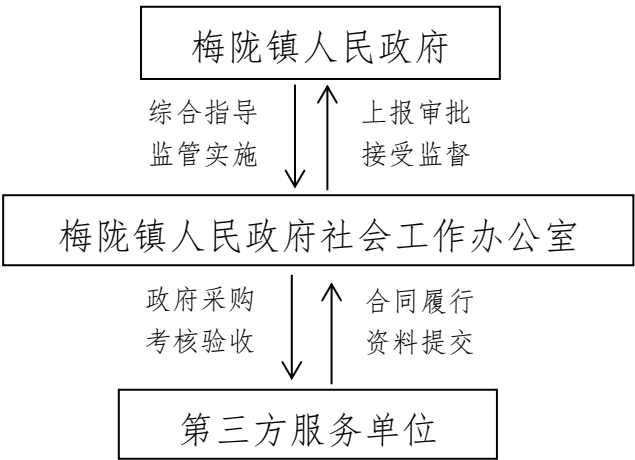


图 1 项目实施流程图

（3）业务管理流程

①对第三方实施单位的业务管理：按照合同约定，定期要求第三方单位报送成果资料，通过查阅成果资料等质量验收方式，了解第三方实施情况，对项目开展情况进行跟踪。

②对物业及业委会的业务管理：根据《梅陇镇人民政府办公室关于转发〈梅陇镇住宅小区物业企业评估实施办法〉的通知》《梅陇镇人民政府办公室关于转发〈梅陇镇业委会评估实施办法〉的通知》，每半年对物业及业委会进行一次满意度调查，通过满意度调查，对居民重点关注和不满的问题进行及时改进，促进全镇物业和业委会更加规范。

③区共建补贴资金发放：每半年度综合考核后，由符合条件的小区物业服务企业提出书面申请并附相关申报材料→提交街镇联席办进行审核→街镇联席办牵头居民区党组织、居委会、业委会及相关职能部门对共建小区进行考核评价→上报街镇核准进行综合评分（包括区级评价）→街镇提交考核评价奖补资金申领表等相关材料汇总至区房管局予以复审→复审通过后，街镇根据考核评价结果下拨奖补资金至物业服务企业。项目化奖补资金、考核剩余项目化扶持资金按照专款专用原则由各街镇报区房管局审核后使用。

④镇共建补贴资金发放：建立物业服务综合评价体系，每半年考核一次，一年两次；考核小组由镇住宅小区综合管理联席会议办公室负责牵头，信访办、平安办、城运中心（安管中心）、党群办、城建中心、房管所等相关部门组成，对小区物业管理共建情况进行综合考核评价（业主满意度考核评价 **20%+小区“三位一体”考核评级 30%+镇级考核评价 40%+负面评价 10%**），最终根据考核得分

下拨奖补资金至物业服务企业。

3.财务管理

（1）财务管理制度

本项目实施单位为梅陇镇人民政府社会工作办公室，主管单位为闵行区梅陇镇人民政府，在财务管理方面，梅陇镇按照区、镇两级财政管理相关要求，建立了较为健全的财务管理制度体系，涵盖预算执行管理、资金拨付与审批、财政资金专户管理等方面，用于规范预算资金支付审批流程，明确审批权限，提高资金使用效率，控制资金风险。

（2）预算管理

项目单位预算按照“自下而上、上下结合、分级编制、逐级审核、统一汇总”的程序进行项目预算申请，报账员、项目管理人员预计和分析上年度预算执行情况，草拟内部预算申报，按预算规定测算项目支出。

梅陇镇对按照法定程序批复的预算进行指标分解，下达、批复至各业务科室及各基层单位。根据已批复的预算，报账员及相关职能部门按照各子项目的实施进度、合同约定及年度业务安排编报用款计划，合理安排全年的经费支出，确保专款专用，提高资金使用效益。

（3）资金拨付流程

在项目实施过程中，由项目单位通过公开招标或者比选的方式确定项目的第三方服务单位，与之签订相应服务合同。梅陇镇人民政府社会工作办公室分管领导和主要领导签字后，在合同约定的付款时间，将合同、资金申请表和发票等材料提交至梅陇镇财政所，

由财政所审批同意后经梅陇镇人民政府社会工作办公室将资金拨付至第三方公司账户。

具体的资金拨付流程如下图所示：

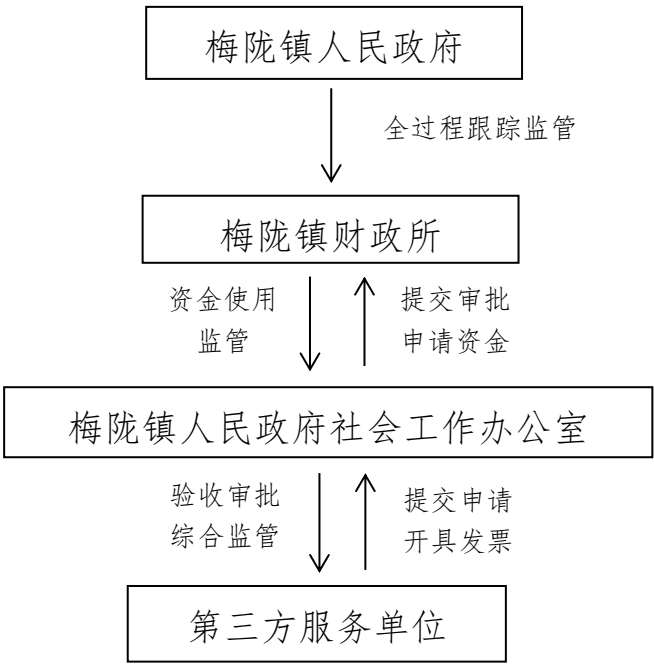


图 2 资金拨付流程图

（七）利益相关方

- 1.梅陇镇财政所：主要负责项目预算资金的审批和拨付，项目实施的监督和预算绩效管理；
- 2.梅陇镇人民政府：负责项目总体监督和管理；
- 3.梅陇镇人民政府社会工作办公室：负责申报项目预算和立项申请；
- 4.上海业鑫物业服务有限公司、上海闵房建筑工程有限公司、上海海峡会计师事务所有限公司、上海锦缙企业咨询管理有限公司、上海彬腾管理咨询有限公司、上海闵行区梅陇镇海派家园业委会指导服务中心、上海奕喆管理咨询有限公司、上海国磐汽车租赁有限公司和上海业鑫建设工程有限公司：按照合同约定和采购方需要，

开展物业服务规范化管理工作；

5.受益单位：梅陇镇群众。

（八）其他

无。

二、绩效评价工作开展情况

（一）绩效评价对象、范围和重点

1.评价对象和范围

本次评价对象为梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目，项目单位为闵行区梅陇镇人民政府社会工作办公室，预算金额合计**910.90**万元。

评价范围为物业服务规范化管理专项经费项目的财政资金的投入和执行情况，主要资金用于梅陇镇老旧小区物业管理托底保障、物业服务规范化建设及共创共建达标补贴发放等方面，着力提升住宅小区综合治理水平和居民满意度。本次评价时段自**2025**年**1**月**1**日至**2025**年**12**月**31**日。

2.评价重点

对本项目进行绩效评价是为了加强财政支出管理，更好地发挥财政资金的使用效益。通过对本项目的财政资金使用情况、项目计划与实际实施情况、项目管理和内部控制制度执行情况以及项目预期目标实现程度运用财政支出绩效评价的原理对项目进行多方位综合评价，发现问题以提出改进意见与建议，总结经验以推动后续项目决策和管理的改进与完善，提升财政资金使用效益与管理水平。

通过预算资金的构成分析项目实施内容的细节，根据项目实施情况测试项目监管的有效性，追随项目管理环节深入挖掘项目从实

施开始至完成过程中项目单位与第三方的沟通协调、职责体现。项目组结合上述拟定的评价流程重点关注物业服务规范化管理专项经费项目的项目决策、项目过程和项目效益的水平，具体内容如下：

（1）针对项目决策层面，拟通过对项目立项程序规范性、绩效指标与预算编制的科学性、合理性的评价，反映项目实施的充分性、必要性和可行性，并进一步剖析项目预算、资金分配与绩效指标的匹配性。

重点关注 **2025** 年梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目是否符合上海市和梅陇镇对物业服务规范化管理专项经费的要求，符合梅陇镇人民政府社会工作办公室的基本职能；预算编制中，关注各子项目预算编制数量和单价依据的充分合理性。根据重点关注内容，评价单位设置了“立项依据充分性”和“预算编制合理性”等指标。

（2）针对项目过程层面，拟通过对项目资金投入执行情况和项目制度保障情况的评价，分析财政资金收支管理和项目制度措施管理的有效性，并进一步辨析财政资金使用的规范性和效率性，同时对项目管理水平作出评价。

重点关注实施过程中项目预算资金调整和使用情况；项目管理制度、业务制度和第三方服务验收等管理制度的健全有效性；项目单位资金使用是否符合镇财务管理制度要求；项目实施是否按照实施方案和计划完成相应工作目标；关注政府采购实施与合同签订履行等方面内容。根据关注内容，评价单位设置了“管理制度健全有效性”“工作计划完整有效性”“政府采购合规性”和“合同签订执行有效性”等指标。

（3）针对项目效益层面，拟通过对项目的产出和效益的评价，

分析项目决策的合理性和项目过程的有效性，通过比照项目绩效目标实现程度，进一步分析项目的实施效益和可持续影响，提升长效运行管理机制建设水平。

重点关注项目产出情况，物业管理服务完成率、补贴资金发放完成率、物业及业委会规范化建设工作完成率、业主大会年度审计完成数、项目尾款支付完成率、物业管理服务验收合格率、补贴资金发放准确率、物业及业委会规范化建设工作验收合格率、审计报告验收合格率、项目尾款支付准确率、物业管理服务及时性、补贴资金发放及时性、物业及业委会规范化建设工作完成及时性、审计报告完成及时性、项目尾款支付及时性和成本控制有效性等完成目标；关注项目实施有效性，小区居住环境改善水平、城中村及老旧小区基本物业管理保障水平、物业及业委会履职能力与规范化运行水平提升情况、维修资金及公共收益管理规范、房屋应急抢险保障能力、有责投诉处置率和长效管理机制健全性；最后通过群众满意度问卷，了解梅陇镇群众对物业服务规范化管理专项经费工作开展的满意度。

（二）绩效评价依据、原则

1.评价依据

（1）财政方面

①《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）；

②关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）；

③中国注册会计师协会关于印发《会计师事务所财政支出绩效

评价业务指引》的通知（会协〔2016〕10号）；

④《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）；

⑤关于印发《上海市预算绩效管理实施办法》的通知（沪财绩〔2014〕22号）；

⑥关于印发《上海市财政项目支出预算绩效管理办法（试行）》的通知（沪财绩〔2020〕6号）；

⑦中共闵行区委 闵行区人民政府《闵行区全面实施预算绩效管理的实施意见》（闵委发〔2019〕50号）；

⑧《关于印发〈2023年闵行区全面实施预算绩效管理工作要点〉的通知》（闵财评〔2023〕2号）

（2）行业方面

①《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》（建房规〔2020〕10号）

②《上海市人民政府办公厅关于印发〈上海市住宅小区建设“美丽家园”三年行动计划（2018-2020）〉的通知》（沪府办发〔2018〕8号）

③《关于印发〈闵行区老旧公房小区物业管理共建考核评价及奖补细则〉的通知》（闵房管物业〔2022〕22号）

④《梅陇镇人民政府关于印发〈梅陇镇老旧公房小区物业管理共建项目化资金扶持考核实施细则（修订版）〉的通知》（闵梅府发〔2024〕24号）

2.评价原则

本次财政资金绩效评价遵循中立原则，坚持公平、公开、公正

原则、客观性原则以及回避性原则，保证绩效评价过程、结果的客观性和准确性。

（1）价值中立原则。要求评价人尊重事实和公共价值标准。即事实是绩效评价的唯一依据，评价人不将个人的价值标准带到绩效评价中去，避免用主观判断替代客观事实。要求绩效评价的结果量化，用分数说话，不是笼统给定一个合格或不合格的定性结论。

（2）公开、公正、公平原则。绩效评价的过程公开；评价过程尊重事实，凡是要求被评价人提供的资料都必须经过核实；评价结果透明，评价结果应当征求被评价人意见。对于被评价人有不同意见的，专家组通过举办听证会等方式，评估其意见的合理性，但最终裁决权归专家组所有，评价结果公开，即通过书面报告向有关部门、政府和社会报告评价结果。

（3）回避原则，坚持“财政部门组织实施绩效评价，专家参与评价”的制度。即绩效评价结论应以评价数据、设定的指标和标准为依据，由专家组作出客观量化的评价结论，体现评价结果的公正性和权威性；有利害关系的人必须回避，应回避人员更包括被评价对象及与评价对象有利害关系的专家。

（三）评价指标体系

物业服务规范化管理专项经费项目的绩效评价指标体系总分确定为 100 分，下设 A 类项目决策、B 类过程管理、C 类项目产出、D 类项目效益 4 大类，分别占 14%、26%、30%和 30%的权重。

A 类项目决策：反映项目在立项阶段中的决策流程，本项目属于政策执行类项目，决策类指标中，单个指标的权重适当降低，拓宽指标考察的内容和角度，决策类指标由 3 个二级指标和 5 个三级

指标构成，共计 14 分；

B 类过程管理：反映项目在资金管理和组织实施管理中的执行情况，是主管部门对管理职责履行程度的重要体现，管理类指标由 2 个二级指标和 9 个三级指标构成，共计 26 分；

C 类项目产出：反映项目根据既定目标计划完成的产品和服务情况，是项目立项的基础，在一级指标中占较大权重，从数量、质量、时效、成本四个方面进行考核，绩效类指标由 4 个二级指标和 16 个三级指标构成，共计 30 分。

D 类项目效益：反映资金投入所产生的绩效，是项目效果的直接体现，围绕项目实施后产生的社会效益和可持续影响力等方面设立相应指标，用以反映与既定产出目标相关的项目预期效益实现程度，绩效类指标由 3 个二级指标和 8 个三级指标构成，共计 30 分。

详细指标体系表见附件 3。

（四）评价方法及等级

1.评价方法

本次绩效评价依据“决策→投入→管理→产出→效果”的逻辑发展顺序，遵循重要性、相关性与针对性的原则设置评价指标，以对项目情况进行客观、量化评价。

本次绩效评价选用的主要评价方法如下：

（1）因素分析法：

用于评价项目管理类指标，对项目管理中发现的不足进行因素分析，发现相关的内外因素，追溯问题产生的原因，明确责任归属，为后续纠偏完善提供参考；

（2）比较法：

① 计划数据与实际数据比较，用于为部分指标标杆的确定提供参考依据；

② 制度条款与执行情况比较，用于评价项目相关方是否严格按照既定制度，有效履行了管理职责，如“项目管理制度健全有效性”“财务管理制度健全有效性”等；

③ 政策法规与项目内容比较，用于评价项目是否符合国家发展的战略目标，如“立项依据充分性”和“立项程序规范性”等；

（3）公众评判法：

对本项目受益群众为对象、进行问卷、访谈、座谈等形式的调研，了解其对项目的看法和建议，分析其对项目的满意度，直接反映项目的现实状况和具体效果。

2.评价等级

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），本次绩效评价结果采取评分和评级相结合的方式。绩效评价评分总分设置为100分，等级划分为四档：90（含）—100分为优、80（含）—90分为良、60（含）—80分为中、60分以下为差。

（五）绩效评价工作过程

本次绩效评价工作计划分为六个阶段

第一阶段：准备阶段（6月8日—6月15日）

（1）成立项目评价工作小组，制定项目工作计划；

（2）参与项目评价工作协调会议，与委托部门交接并听取评价要求及重点；与被评价单位交接，获取资料并确定相关部门的联络人员以方便后续获取其他资料凭证和帮助支持；

第二阶段：初步撰写评价方案（6月16日—6月23日）

（3）组织项目单位了解项目概况、资金使用情况，管理组织架构，收集评价所需的初步资料；

（4）项目评价小组确定评价思路，联合相关部门参与人员设计项目评价指标体系及评价方案；

（5）向委托方汇报项目进展情况；

（6）评价小组结合项目管理方意见，设计项目调查方案，确定项目调查问卷，完成评价方案初稿报送至项目单位确认；

（7）将项目方案报送至委托方；

第三阶段：评价方案评审阶段（6月24日—6月29日）

（8）组织开展方案评审；

（9）修改并确定项目评价指标体系和评价方案；

（10）按照评价方案细化评价工作计划，依据评价指标体系收集相关数据，根据需要开展问卷调查和项目调研等工作；

第四阶段：撰写评价报告（6月30日—7月14日）

（11）根据前期所获资料 and 经评审的实施方案，项目评价小组分工独立撰写项目评价报告，小组组长负责报告的总结；

（12）确定部分指标的标杆值、统计口径和评分标准；

（13）加强相关职能部门与被评价方的信息沟通，召开小型工作推进会；

第五阶段：报告评审及定稿（7月15日—7月20日）

（14）召开项目评价报告沟通会；

（15）修改并完成评价方案定稿；

第六阶段：评价报告报送委托方（7月21日）

(16) 评价组将定稿的绩效评价报告报送至委托方；

(17) 协助委托方处理后续事宜。

三、评价结论及绩效分析

(一) 评价结论

运用由评价组研究并通过专家组论证的评价指标体系及评分标准，通过数据采集、问卷调查及访谈等方法，对闵行区梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目进行客观评价，最终评分结果：项目得分总分为 **86.5** 分，评价等级“良”。其中，项目决策类指标权重为 **14** 分，得分为 **12** 分，得分率为 **85.71%**；项目过程类指标权重为 **26** 分，得分为 **21** 分，得分率为 **80.77%**；项目产出类指标权重为 **30** 分，得分为 **28** 分，得分率为 **93.33%**；项目效益类指标权重为 **30** 分，得分为 **25.5** 分，得分率为 **85.00%**。项目绩效整体分值见表 11 和表 12。

表 11 项目整体绩效分值

指标	A 项目决策	B 项目过程	C 项目产出	D 项目效益	合计
权重	14	26	30	30	100
分值	12	21	28	25.5	86.5
得分率	85.71%	80.77%	93.33%	85.00%	86.50%

表 12 项目具体得分表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分
A 决策 (14)	A1 项目立项 (6)	A11 立项依据充分性	3	3
		A12 立项程序规范性	3	3
	A2 绩效目标 (4)	A21 绩效目标合理性	2	2
		A22 绩效指标明确性	2	2
	A3 资金投入 (4)	A31 预算编制合理性	4	2
B 过程	B1 资金管理	B11 预算执行率	2	2

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分
(26)	(6)	B12 预算调整率	2	1
		B13 资金使用合规性	2	2
	B2 组织实施 (20)	B21 项目管理制度健全有效性	4	2
		B22 财务管理制度健全有效性	4	4
		B23 工作计划完整有效性	2	1
		B24 政府采购合规性	2	2
		B25 合同签订执行有效性	4	3
		B26 档案资料完整性	4	4
C 产出 (30)	C1 产出数量 (10)	C11 物业管理服务完成率	2	2
		C12 补贴资金发放完成率	2	1
		C13 物业及业委会规范化建设工作完成率	2	2
		C14 业主大会年度审计完成数	2	2
		C15 项目尾款支付完成率	2	2
	C2 产出质量 (10)	C21 物业管理服务验收合格率	2	2
		C22 补贴资金发放准确率	2	2
		C23 物业及业委会规范化建设工作验收合格率	2	2
		C24 审计报告验收合格率	2	2
		C25 项目尾款支付准确率	2	2
	C3 产出时效 (8)	C31 物业管理服务及时性	2	2
		C32 补贴资金发放及时性	2	1
		C33 物业及业委会规范化建设工作完成及时性	2	2
		C34 审计报告完成及时性	1	1
		C35 项目尾款支付及时性	1	1
	C4 产出成本 (2)	C41 成本控制有效性	2	2
D 效益 (30)	D1 社会效益 (20)	D11 小区居住环境改善水平	4	4
		D12 城中村及老旧小区基本物业管理保障水平	4	4

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分
		D13 物业及业委会履职能力与规范化运行水平提升情况	3	3
		D14 维修资金及公共收益管理规范	3	3
		D15 房屋应急抢险保障能力	3	3
		D16 有责投诉处置率	3	3
	D2 影响力指标 (6)	D21 长效管理机制健全性	6	3
	D3 满意度指标 (4)	D31 群众满意度	4	2.5
总分			100	86.5

(二) 绩效分析

项目决策层面，本项目立项符合上海市、闵行区和梅陇镇对物业服务规范化管理专项经费工作的部署和要求。通过本项目实施，有效提升梅陇镇辖区内住宅小区综合治理水平。项目立项与闵行区梅陇镇人民政府社会工作办公室基本职能和职责密切相关，立项必要性充分，立项程序规范合理。项目单位在立项申请时，绩效目标编制合理，绩效指标编制明确。但在预算编制方面不够精准细化，合理性有待提升。

项目过程层面，根据梅陇镇财务管理制度进行项目财务管理，严格做好资金申请、使用记录。本项目的政府采购流程规范合理，预算执行率达到 **100%**，但项目预算调整率偏高，年中部分子项目未根据合同约定付款，合同签订执行有效性有待提升，年初工作计划不够完善，管理制度健全有效性有待提升。

项目产出层面，按计划完成物业管理服务、物业及业委会规范化建设工作、业主大会年度审计、项目尾款支付等工作，均完成及时且验收合格，项目成本控制有效。但 **2025** 年度补贴资金发放完成率未达到 **100%**，未按计划发放 **2025** 年上半年镇共建补贴，补贴资

金发放存在滞后，项目产出尚有提升空间。

项目效益层面，项目实施效果良好，小区居住环境有效改善，城中村及老旧小区基本物业管理保障水平提升，物业及业委会履职能力与规范化运行水平持续提升，维修资金及公共收益管理规范明显改善，房屋应急抢险保障能力有效加强，有责投诉处置率达到100%，梅陇镇群众对项目整体开展较为满意。但从满意度调研结果来看，梅陇镇业主对物业及业委会工作的评价仍有较大提升空间，相关工作的群众感知度与项目预期目标之间仍存在一定差距。

（三）具体指标分析

1.决策指标分析

决策类指标得分情况如下表：

表 12.1 决策类指标得分明细表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分	得分率
A 决策 (14)	A1 项目立项 (6)	A11 立项依据充分性	3	3	100.00%
		A12 立项程序规范性	3	3	100.00%
	A2 绩效目标 (4)	A21 绩效目标合理性	2	2	100.00%
		A22 绩效指标明确性	2	2	100.00%
	A3 资金投入 (4)	A31 预算编制合理性	4	2	50.00%
合计			14	12	85.71%

（1）A11 立项依据充分性，满分 3 分，得分 3 分

本项目的设立符合上海市和梅陇镇对于物业服务规范化管理专项经费项目的管理要求，立项依据文件包括《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》（建房规〔2020〕10 号）《上海市人民政府办公厅关于印发〈上海市住宅小区建设“美丽家园”三年行动计划（2018-2020）〉的通知》（沪府办发〔2018〕8 号）《关于印发〈闵行区老旧公房小区物业管理共建考核评价及奖补细则〉的通知》（闵房管物业〔2022〕22 号）和《梅陇

镇人民政府关于印发《梅陇镇老旧公房小区物业管理共建项目化资金扶持考核实施细则（修订版）》的通知》（闵梅府发〔2024〕24号）等文件指示，立项依据充分合理。根据评分标准，本指标得3分。

（2）A12 立项程序规范性，满分3分，得分3分

项目立项程序规范合规，符合闵行区梅陇镇财政支出项目的立项申报和审批流程。首先，由项目单位根据往年实施情况制定项目工作计划和实施方案，并经过领导审批后上报镇政府申请立项，经领导会议讨论通过后完成项目立项，安排项目预算，项目立项程序规范。根据评分标准，本指标得3分。

（3）A21 绩效目标合理性，满分2分，得分2分

该项目前期在项目申报时，有效编制绩效目标，制定了项目产出和效益等指标，绩效目标与实际工作内容相关，合理有效。根据评分标准，本指标得2分。

（4）A22 绩效指标明确性，满分2分，得分2分

项目立项时，预算主管单位依据绩效目标设定绩效指标，将绩效目标细化分解为具体的绩效指标，包括项目产出数量、质量和时效等目标，指标明确合理。根据评分标准，本指标得2分。

（5）A31 预算编制合理性，满分4分，得分2分

项目单位预算编制基本合理，参照往年子项目预算金额进行预算编制，编制项目预算并提交财政所和镇领导审批，确定最终年度预算金额，预算内容与实际项目建设内容匹配，项目预算水平符合实际情况、行业标准和相关要求。但年初预算编制时，因该项目预算构成中包含区、镇共创共建达标补贴费，其金额需根据年中实际申报核定情况确定，项目单位未参照近几年实际拨付水平，未结合

符合条件享受补贴小区的实际情况对共创共建补贴进行合理估算，年中预算调整较大，预算编制准确性有待进一步提升，扣**2**分。根据评分标准，本指标得**2**分。

2.过程指标分析

过程类指标得分情况如下表：

表 12.2 过程类指标得分明细表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分	得分率
B 过程 (26)	B1 资金管理 (6)	B11 预算执行率	2	2	100.00%
		B12 预算调整率	2	1	50.00%
		B13 资金使用合规性	2	2	100.00%
	B2 组织实施 (20)	B21 项目管理制度健全有效性	4	2	50.00%
		B22 财务管理制度健全有效性	4	4	100.00%
		B23 工作计划完整有效性	2	1	50.00%
		B24 政府采购合规性	2	2	100.00%
		B25 合同签订执行有效性	4	3	75.00%
		B26 档案资料完整性	4	4	100.00%
		合计	26	21	80.77%

(1) B11 预算执行率，满分**2**分，得分**2**分

2025 年项目全年预算金额为 910.90 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，预算执行金额为 910.90 万元，预算执行率为 100.00%。根据评分标准，本指标得**2**分。

(2) B12 预算调整率，满分**2**分，得分**1**分

本项目 2025 年年初预算金额 999.19 万元，年中调减 88.29 万元，预算调整率为 8.84%，扣**1**分。根据评分标准，本指标得**1**分。

(3) B13 资金使用合规性，满分**2**分，得分**2**分

本项目资金使用审批流程规范、手续齐全；项目预算资金全部用于拨付第三方服务费及补贴资金发放。通过对项目单位资金原始凭证、记账凭证等资料进行抽查，各项凭证保存完好、录入规范，未发现截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。根据评分标准，本指

标得 2 分。

(4) B21 管理制度健全有效性，满分 4 分，得分 2 分

项目管理制度较健全，包括各类服务、工作等考核管理制度和验收制度，在政府采购与合同签订方面，依据有《梅陇镇政府采购内控制度》等文件；项目单位按各项管理制度严格执行，在业务管理层面，第三方服务商严格执行具体工作细则、管理制度等质量控制手段；但在项目开展过程中，子项目维修资金及公共收益代理记账服务合同签订时间晚于服务起始日期，曹行老街及城中村物业管理费项目资金支付比例与合同约定不一致，房屋维修应急服务站物业管理费项目履约验收时间早于合同服务期终止日期，项目在合同签订执行及验收方面仍有待健全完善，扣 2 分。根据评分标准，本指标得 2 分。

(5) B22 财务管理制度健全有效性，满分 4 分，得分 4 分

梅陇镇制定有《财务管理制度》，用于切实加强财务管理，规范财务收支行为，具体包括预算执行管理、财务报销操作管理和财政专户管理等制度，财务管理制度健全。项目单位依照财务管理制度执行有效，预算编制程序合规；预算资金专款专用；会计报表和档案资料完整。根据评分标准，本指标得 4 分。

(6) B23 工作计划完整有效性，满分 2 分，得分 1 分

梅陇镇人民政府社会工作办公室为预算单位，负责项目和资金的立项与申请，项目单位按照相关文件和项目建议书情况制定 2025 年年度工作计划。但在年初编制工作计划时，对涉及共创共建补贴小区的资金需求研判不够充分，资金估算与实际执行存在一定偏差，工作计划的前瞻性和完整性有待进一步提升，扣 1 分。根据评分标

准，本指标得 1 分。

(7) B24 政府采购合规性，满分 2 分，得分 2 分

2025 年项目单位严格根据梅陇镇政府采购管理制度实施，落实非政府采购流程，经梅陇镇“三重一大”审议后，通过公开招标/比选的采购方式，经专家评审/单位采购小组 $\frac{2}{3}$ 以上成员按照采购需求进行评审打分，排名第一的为成交供应商，形成书面意见并附上供应商报价资料、资质证书等资料，报镇纪委备案，采购流程合法合规。根据评分标准，本指标得 2 分。

(8) B25 合同签订执行有效性，满分 4 分，得分 3 分

梅陇镇人民政府社会工作办公室作为项目单位与第三方签订合同，合同约定双方责任义务，按照报价文件规定的范围和内容运行。但在子项目住宅小区维修资金及公共收益代理记账服务项目中，合同约定服务期限自 2025 年 1 月 1 日起，但实际合同签订日期为 2025 年 3 月 10 日，签订时间晚于服务起始日期；2024 年曹行老街物业管理费项目，合同约定款项一次性支付，实际分两次各 50% 支付，2024 年城中村物业管理费项目，合同约定分两次按照合同款的 60% 和 40% 支付，实际分两次按照合同款 63.24% 和 36.76% 支付，均未按照合同约定的支付方式和比例执行，资金支付与合同条款存在偏差，合同签订执行有效性有待提升，扣 1 分。根据评分标准，本指标得 3 分。

(9) B26 档案资料完整性，满分 4 分，得分 4 分

根据对梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目业务资料的查阅，发现项目前期招投标/比选文件、合同签订、审批流程和验收单等材料完整，并完成电子归档。根据评分标准，本指标得 4 分。

3.产出指标分析

产出类指标得分情况如下表：

表 12.3 产出类指标得分明细表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分	得分率
C 产出 (30)	C1 产出数量 (10)	C11 物业管理服务完成率	2	2	100.00%
		C12 补贴资金发放完成率	2	1	50.00%
		C13 物业及业委会规范化建设工作完成率	2	2	100.00%
		C14 业主大会年度审计完成数	2	2	100.00%
		C15 项目尾款支付完成率	2	2	100.00%
	C2 产出质量 (10)	C21 物业管理服务验收合格率	2	2	100.00%
		C22 补贴资金发放准确率	2	2	100.00%
		C23 物业及业委会规范化建设工作验收合格率	2	2	100.00%
		C24 审计报告验收合格率	2	2	100.00%
		C25 项目尾款支付准确率	2	2	100.00%
	C3 产出时效 (8)	C31 物业管理服务及时性	2	2	100.00%
		C32 补贴资金发放及时性	2	1	50.00%
		C33 物业及业委会规范化建设工作完成及时性	2	2	100.00%
		C34 审计报告完成及时性	1	1	100.00%
		C35 项目尾款支付及时性	1	1	100.00%
	C4 产出成本 (2)	C41 成本控制有效性	2	2	100.00%
合计			30	28	93.33%

(1) C11 物业管理服务完成率，满分 2 分，得分 2 分

项目单位按计划完成城中村物业管理、曹行老街物业管理及房屋维修应急服务管理，物业管理服务完成率为 100%。根据评分标准，本指标得 2 分。

(2) C12 补贴资金发放完成率，满分 2 分，得分 1 分

项目单位按计划发放 2024 年下半年和 2025 年上半年区级共创共建达标补贴及镇级配套资金、2024 年区级共建考核剩余项目化扶持资金、2024 年上半年和 2024 年下半年镇级共创共建补贴资金、

2023 年 7 月—2024 年 6 月镇共建考核结余项目化扶持资金，但是尚未于 2025 年发放 2025 年度上半年镇级共创共建补贴资金，补贴资金发放完成率为 88.89%，扣 1 分。根据评分标准，本指标得 1 分。

(3) C13 物业及业委会规范化建设工作完成率，满分 2 分，得分 2 分

项目单位按计划完成代理记账、满意度调研（物业及业委会）、业委会指导、物业费测算、党建引领测评等规范化建设工作，物业及业委会规范化建设工作完成率为 100%。根据评分标准，本指标得 2 分。

(4) C14 业主大会年度审计完成数，满分 2 分，得分 2 分

项目单位按计划对梅陇镇辖区内 99 个住宅小区出具业主大会年度审计报告。根据评分标准，本指标得 2 分。

(5) C15 项目尾款支付完成率，满分 2 分，得分 2 分

项目单位按计划全额支付 2024 年城中村及曹行老街物业管理费项目尾款，项目尾款支付完成率为 100%。根据评分标准，本指标得 2 分。

(6) C21 物业管理服务验收合格率，满分 2 分，得分 2 分

根据履约验收单，城中村物业管理、曹行老街物业管理及房屋维修应急服务管理工作均验收合格，物业管理服务验收合格率为 100%。根据评分标准，本指标得 2 分。

(7) C22 补贴资金发放准确率，满分 2 分，得分 2 分

2025 年所有补贴资金按核定额度准确发放，拨付对象准确，补贴资金发放准确率为 100%。根据评分标准，本指标得 2 分。

(8) C23 物业及业委会规范化建设工作验收合格率，满分 2 分，

得分 2 分

根据履约验收单，代理记账、满意度调研（物业及业委会）、业委会指导、物业费测算、党建引领测评等规范化建设工作均验收合格，物业及业委会规范化建设工作验收合格率为 100%。根据评分标准，本指标得 2 分。

（9）C24 审计报告验收合格率，满分 2 分，得分 2 分

根据履约验收单，99 个住宅小区审计报告均验收合格，审计报告验收合格率为 100%。根据评分标准，本指标得 2 分。

（10）C25 项目尾款支付准确率，满分 2 分，得分 2 分

2024 年城中村及曹行老街物业管理费项目尾款支付准确率为 100%。根据评分标准，本指标得 2 分。

（11）C31 物业管理服务及时性，满分 2 分，得分 2 分

城中村物业管理、曹行老街物业管理及房屋维修应急服务管理工作均完成及时。根据评分标准，本指标得 2 分。

（12）C32 补贴资金发放及时性，满分 2 分，得分 1 分

2025 年度上半年镇级共创共建补贴资金未及时发放，扣 1 分。根据评分标准，本指标得 1 分。

（13）C33 物业及业委会规范化建设工作完成及时性，满分 2 分，得分 2 分

代理记账、满意度调研（物业及业委会）、业委会指导、物业费测算、党建引领测评等规范化建设工作均完成及时。根据评分标准，本指标得 2 分。

（14）C34 审计报告完成及时性，满分 1 分，得分 1 分

99 个住宅小区审计报告完成及时。根据评分标准，本指标得 1

分。

（15）C35 项目尾款支付及时性，满分 1 分，得分 1 分

2024 年城中村及曹行老街物业管理费项目尾款支付及时。根据评分标准，本指标得 1 分。

（16）C41 成本控制有效性，满分 2 分，得分 2 分

项目单位通过科学规划、动态监控和优化调整，将支出控制在预算允许的合理浮动范围内，避免无效超支或异常结余，有效保障财政资金高效配置，项目成本控制有效。根据评分标准，本指标得 2 分。

4.效益指标分析

效益类指标得分情况如下表：

表 12.4 效益类指标得分明细表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	得分	得分率
D 效益 (30)	D1 社会效益 (20)	D11 小区居住环境改善水平	4	4	100.00%
		D12 城中村及老旧小区基本物业管理保障水平	4	4	100.00%
		D13 物业及业委会履职能力与规范化运行水平提升情况	3	3	100.00%
		D14 维修资金及公共收益管理规范性	3	3	100.00%
		D15 房屋应急抢险保障能力	3	3	100.00%
		D16 有责投诉处置率	3	3	100.00%
	D2 影响力指标 (6)	D21 长效管理机制健全性	6	3	50.00%
	D3 满意度指标 (4)	D31 群众满意度	4	2.5	62.50%
	合计		30	25.5	85.00%

（1）D11 小区居住环境改善水平，满分 4 分，得分 4 分

项目开展后，梅陇镇辖区内小区居住环境改善水平有效提升。根据评分标准，本指标得 4 分。

(2) **D12** 城中村及老旧小区基本物业管理保障水平，满分 4 分，得分 4 分

项目开展后，城中村及老旧小区基本物业管理保障水平有效提升。根据评分标准，本指标得 4 分。

(3) **D13** 物业及业委会履职能力与规范化运行水平提升情况，满分 3 分，得分 3 分

项目开展后，物业及业委会履职能力与规范化运行水平有效提升。根据评分标准，本指标得 3 分。

(4) **D14** 维修资金及公共收益管理规范，满分 3 分，得分 3 分

项目开展后，各小区维修资金及公共收益管理规范有效提升。根据评分标准，本指标得 3 分。

(5) **D15** 房屋应急抢险保障能力，满分 3 分，得分 3 分

项目开展后，梅陇镇辖区内房屋应急抢险保障能力有效提升。根据评分标准，本指标得 3 分。

(6) **D16** 有责投诉处置率，满分 3 分，得分 3 分

全年未收到投诉案件，有责投诉处置率为 100%。根据评分标准，本指标得 3 分。

(7) **D21** 长效管理机制健全性，满分 6 分，得分 3 分

项目单位贯彻《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》（建房规〔2020〕10号）《关于印发〈闵行区老旧公房小区物业管理共建考核评价及奖补细则〉的通知》（闵房管物业〔2022〕22号）和《梅陇镇人民政府关于印发〈梅陇镇老旧公房小区物业管理共建项目化资金扶持考核实施细则（修订版）〉的通

知》（闽梅府发〔2024〕24号）等文件精神，根据项目工作开展过程中发现的问题，及时分析，不断完善工作流程，项目管理制度较为健全，与实务工作的实施流程吻合程度较高。但项目单位在合同管理方面，未建立合同签订时效管理制度及补充协议签订机制，导致部分项目存在合同签订晚于服务起始日、资金支付与合同约定不一致的情况；在验收考核方面，未建立年度服务类项目验收节点标准化指引及阶段性考核节点要求，不利于对第三方服务质量的完整考核；在成果跟踪应用方面，未建立物业费测算报告采纳反馈机制，部分工作成果转化应用有待加强。项目长效管理机制健全性仍有待完善提升，扣3分。依据评分方法，本指标得3分。

（8）D31 群众满意度，满分4分，得分2.5分

评价单位针对梅陇镇物业服务规范化管理专项经费项目开展情况，设计了梅陇镇群众满意度问卷调查，了解其对项目实施效果的满意度情况，有效发放并回收问卷数量为178份。根据问卷调查分析结果，梅陇镇群众满意度评价得分为90.80%，>90.00%；物业服务客户满意度调研服务综合满意度得分为69.27%，业委会工作业主满意度调研服务综合满意度得分为71.07%，党建引领社区治理满意度测评服务综合满意度得分为71.70%，均<90.00%，扣1.5分。依据评分办法，本指标得2.5分。

四、主要经验及做法、存在问题和建议

（一）主要经验及做法

1.坚持党建引领，构建多方协同治理与闭环管理机制

以党建引领为核心抓手，充分发挥居民区党组织的领导核心作用，完善居民区党组织领导下的居委会、业委会和物业服务企业共

同参与的“三位一体”协商工作机制，通过四方联席会商实现协同联动。以规范化、常态化的满意度测评为抓手，系统开展物业服务满意度、业委会工作业主满意度及党建引领社区治理满意度调查，定期采集居民对社区治理的真实评价，为客观评价物业服务质量和业委会履职情况提供数据支撑，推动社区治理从经验驱动向数据驱动转变，有效提升了决策的科学性和工作的针对性。

2.坚持分类施策与规范化建设并重，全面提升物业服务与治理水平

针对梅陇镇老旧小区、城中村、农民动迁房及微型小区并存的实际，坚持分类施策、精准保障。对城中村及老旧小区，通过政府购买服务引入第三方专业物业公司实施物业管理托底保障；对外区动迁房及微型小区，通过共创共建达标考核补贴机制，将补贴发放与服务水平、业主满意度、治理成效挂钩，激励物业服务提质增效。同时，围绕物业及业委会规范化建设，引入第三方专业力量开展系统化指导服务：推行维修资金及公共收益代理记账和年度审计制度，确保资金使用透明规范；对五万元以下工程提供公益性审价服务，有效节约维修资金支出；通过组织业委会主题沙龙、参加区级专题培训班等方式，切实提升物业及业委会专业化履职能力，推动住宅小区综合治理水平稳步提升。

（二）存在问题

1.合同签订及时性与执行有效性有待提升

在梅陇镇住宅小区维修资金及公共收益代理记账服务项目中，合同约定服务期限自**2025年1月1日**起，但实际合同签订日期为**2025年3月10日**，签订时间晚于服务起始日期，合同签订程序与

项目实施安排未能有效衔接，合同签订及时性与管理规范性有待提升；2024年曹行老街物业管理费项目，合同约定款项一次性支付，实际分两次各50%支付，2024年城中村物业管理费项目，合同约定分两次按照合同款的60%和40%支付，实际分两次按照合同款63.24%和36.76%支付，均未按照合同约定的支付方式和比例执行，资金支付与合同条款存在偏差，资金支付履约管理及合同执行有效性有待完善提升。

2.项目验收考核制度有待完善

在房屋维修应急服务站物业管理费项目中，合同服务期限为2025年1月1日至2025年12月31日，履约验收时间为2025年7月9日，验收时间早于合同服务期终止日期，不利于对第三方全年服务质量的完整考核，验收节点设置的科学性有待加强；在房屋维修应急服务站物业管理费和住宅小区维修资金及公共收益代理记账服务等项目，合同均约定项目验收通过后一次性支付全部合同价款，未设置与项目实施周期相匹配的进度付款节点，导致项目单位在服务周期内缺乏有效的资金调控手段，难以通过资金支付对第三方服务质量和履约进度实施过程性监管，项目验收考核制度有待完善。

3.工作成果应用跟踪机制有待完善

在物业服务费测算项目中，项目单位已完成4个小区的物业服务费测算并出具成本核算报告，但测算报告出具后，后续是否按照报告建议推动物业费调整、测算结果是否在实际工作中得到采纳应用等情况，目前缺乏有效的跟踪手段和留痕记录，项目工作成效的体现有待进一步完善。

（三）相关建议

1.加强合同签订与执行管理的规范性

建议项目单位进一步强化合同签订环节的时效管理，在项目正式实施前尽早启动采购及相关审批流程，预留充分的审批周期，确保合同签订日期不晚于服务起始日期；同时，应严格遵守合同约定的支付方式和支付比例，确因实际情况需要调整支付安排的，应及时签订补充协议予以明确，确保合同执行与约定保持一致，切实提高合同管理的规范性。

2.优化项目验收考核机制，强化过程监管

建议项目单位在合同中合理设置验收节点，将履约验收时间安排在合同服务期结束后进行，确保考核覆盖项目执行全过程；在服务类项目中，建议根据服务周期及关键节点（中期评估、阶段性数据交付、年度验收等）设置分阶段、按比例支付条款，保留不低于 **20%** 的尾款待最终验收通过后支付，有效提升项目单位对第三方履约过程的动态监管能力，降低财政资金风险。

3.建立健全项目成果跟踪应用机制，推动工作成效落地转化

建议项目单位建立物业服务费测算报告的跟踪反馈机制，在测算报告交付后定期了解相关小区物业费调整的实际进展，对测算结果的采纳应用情况做好记录和留痕，切实体现项目工作成果的转化成效。

五、其他需说明的问题

无。