# **2019年度张店区住建局老旧小区简易物业****项目绩效自评表**

**委托单位：张店区财政局**

**项目单位：张店区住房和城乡建设局**

**评价机构：山东仲泰有限责任会计师事务所**

**2020年10月**

# 摘要

1. 项目基本情况

**（一）项目立项的背景和目的**

为了加强我市中心城区老旧小区的物业管理工作，切实改善人民群众的居住环境，促进和谐社区建设，提升城市形象，2011年6月27日淄博市人民政府办公厅出台了《淄博市中心城区老旧小区简易物业管理办法》（淄政办发〔2011〕65号），2013年9月13日张店区人民政府制定了《张店区人民政府关于进一步加强老旧社区物业长效管理的实施意见（试行）》，对于服务老旧小区的简易物业管理，区财政予以适当补贴。

2016年1月淄博市张店区发展和改革局文件，张发改项审（2016）4号《关于张店区53个小区综合整治改造工程项目可行性研究报告的批复》，同意张店区住房和城乡建设局组织实施张店区53个老旧小区综合整治改造工程项目，并原则同意项目可行性研究报告提出的建设方案。2016年8月9日项目由53个老旧小区更改为43个，2018年张店区住房和城乡建设局与山东乾泰城建发展有限公司签订《张店区老旧小区综合整治改造PPP项目运营维护合同》，通过对老旧小区和背街小巷的改造、实行简易物业管理等措施，使张店区过去“脏乱差”的老旧小区实现“大变身”，为居民提供较为安全、舒适的生活环境，使社会弱势群体也享受到城市文明的成果，市容市貌、城市文明程度得到提升。

**（二）项目预算及资金来源**

本项目总预算按照 130 元/户/年，本项目涉及6个街道和3个镇共37525户，预算资金4,878,250.00元，区本级资金4,878,250.00元。

张店区老旧小区简易物业项目名单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 办事处/镇 | 楼栋 | 户数 | 金额（元） |
| 1 | 车站 | 143 | 5088 | 661,440.00 |
| 2 | 公园 | 71 | 2312 | 300,560.00 |
| 3 | 科苑 | 254 | 9137 | 1,187,810.00 |
| 4 | 体育场 | 161 | 6198 | 805,740.00 |
| 5 | 和平 | 155 | 6375 | 828,750.00 |
| 6 | 湖田 | 157 | 6862 | 892,060.00 |
| 7 | 南定 | 47 | 1209 | 157,170.00 |
| 8 | 傅家 | 14 | 308 | 40,040.00 |
| 9 | 马尚 | 1 | 36 | 4,680.00 |
| 合计 | | 1003 | 37525 | 4,878,250.00 |

**（三）项目计划实施内容**

**1、项目实施时间**

项目实施时间：自2018年1月1日至2026年12月31日。区财政暂停拨付老旧小区简易物业补贴时，运营期终止。

**2、项目具体内容**

本项目的运营维护内容指简易物业服务，主要包括：综合管理服务、保洁服务、公共秩序维护服务、公共共用设施管理服务。

**（四）项目的组织和管理**

（1）资金拨款与监督单位：张店区财政局

（2）项目实施单位：张店区住房和城乡建设局、山东乾泰项目管理有限公司（spv公司）、各镇、办事处

张店区住房和城乡建设局与山东乾泰项目管理有限公司（spv 公司）签订《张店区老旧小区综合整治改造PPP项目运营维护合同》，spv 公司与各镇办、淄博市张店区房地产管理局签订《张店区老旧小区综合整治改造PPP项目委托管理协议》，简易物业补贴由财政局拨付到张店区住房和城乡建设局后，由住房和城乡建设局拨付至spv 公司，spv 公司把资金拨付到各镇、办事处。

1. **项目的绩效目标**

总目标：通过对老旧小区和背街小巷的改造、实行简易物业管理等措施，使张店区过去“脏乱差”的老旧小区实现“大变身”，为居民提供较为安全、舒适的生活环境，使社会弱势群体也享受到城市文明的成果，市容市貌、城市文明程度得到提升。

评价组经过对资料的梳理，本项目阶段性目标：主要包含运营组织管理、保洁服务、公共秩序维护服务、公共共用设施管理服务和做好文明城测评五个方面，具体如下：

1、任务完成率100%；

2、保洁服务程度≥90%；

3、治安环境程度≥90%；

4、物业管理程度≥90%；

5、考核完成及时率100%；

6、计划成本节约率预算节约率5%（含5%）；

7、老旧小区管理程度≥90%；

8、社区环境整洁程度≥90%；

9、物业管理程度≥90%；

10、社会公众满意度≥90%。

二、评价目的

根据张店区财政局《关于转发淄博市财政局〈关于转发财政部《项目支出绩效评价管理办法》的通知〉的通知》（张财绩〔2020〕4号）的要求，对2019年淄博市张店区老旧小区简易物业项目专项资金进行绩效评价，运用规范的绩效指标体系和科学地评价方法，全面、客观反映财政支出项目完成情况和实施效果。同时，及时总结经验，分析存在的问题，采取有效措施改进和加强项目管理，为政府相关决策提供参考依据。

三、项目的实施情况

2018年2月制定《张店区老旧小区综合整治改造 PPP 项目实施方案（整改）》，并进行运营实施。

项目实施内容包含运营组织管理、保洁服务、公共秩序维护服务、公共共用设施管理服务和做好文明城测评五个方面。运营组织管理方面组织运营正常；保洁服务工作较差，楼道无人打扫，该项工作有待于提高；公共秩序维护服务不足，小区保安设置流于形式，未按制度要求执行工作；公共公用设施方面服务较低，居民普遍不满。

四、综合评价结论

张店区老旧小区简易物业项目，资金管理合规，任务完成及时，产出质量一般，项目社会效益不足，居民满意度较低。根据《项目支出绩效评价指标体系》评价得分75.2分，绩效等级“中”。其中：项目决策指标得分10分，项目过程指标得分26分，项目产出得分21.6分，项目效益得分17.6分。

五、主要经验及做法、存在的问题及原因分析

**（一）主要经验及做法**

1、制定张店区老旧小区综合整治改造PPP项目运营绩效考核办法，并组织实施，有重点地解决停车难、雨污水堵塞、环卫设施差、小区治安无保障等问题，彻底解决群众最关心的问题；

2、整治改造后的老旧小区将及时组织实施专业化的物业管理或简易物业管理，实现物业管理全覆盖。简易物业管理费用的收取以业主交费为主、政府补贴为辅的方式，并建立完善长效机制，防止前治后乱。

3、每季度组织考评组（不少于5人）对项目运营维护各个环节进行考核，参与考评人每人一份打分表格，对照打分表逐一打分并得出总分，以平均分作为本次考核的最终结果，在考核过程中发现不符合检查要求的部分，及时要求运营方限时整改，并将考核分数与政府付费结合，充分调动各方的工作积极性。

**（二）存在的问题**

**1、项目实施及主管单位对绩效目标进行量化、细化不足。**

项目主管部门设置了保洁服务、公共秩序维护服务、公共共用设施管理服务次数，未设置各项服务的质量目标，未对效益目标进行细化，未对各项指标进行量化。

**2、楼道卫生无人打扫或打扫不及时。**

通过简易物业满意度调查发现，小区居民普遍反映楼道卫生无人打扫，个别小区如科苑办事处新华医疗小区有打扫，但打扫不及时，物业一个月打扫一次，每周清扫1次小区楼道卫生的制度不符。

**3、小区无保安或保安设置流于形式。**

通过问卷调查发现，车站办事处铁路小区无保安、和平办事处东方社区虽有保安，但保安打卡后离开，保安设置流于形式。

六、有关建议

**1、建议实施单位进一步量化、细化项目绩效目标。**

张店区住建局应将各项服务设置质量目标，对绩效目标进一步细化，细化社会效益、生态效益、可持续影响、群众满意度等指标，并设置目标值，根据目标开展工作。

**2、小区卫生及时按规定打扫，并严格考核。**

保洁人员上岗需经过培训，必须履责到位，管理单位应严格考核，按规定小区内楼道须每周清扫1次，楼层台阶每2周湿拖1次，宣传栏、健身设施等每周擦拭1次，保持整洁，提高社区居民的满意度。

**3、加强治安管理，增强社区的安全性。**

加强治安人员管理，规定日间、夜间巡逻次数，加装监控，利用多点打卡等方式进行监督，提高保安人员的责任心，增强社区安全性。