

财政项目支出绩效评价报告

项目名称：2018 年度基础物业管理费及运行管理费

项目单位：上海市检测中心

委托单位：上海市检测中心

评价机构：上海闻政管理咨询有限公司

2019 年 6 月

上海市检测中心 2018 年检测科技园区 基础物业管理费及运行管理费绩效评价报告

一、基本情况

（一）项目基本背景及绩效目标

上海市检测中心（以下简称“中心”）是中心是按市委、市政府为进一步推动本市公共公益性计量检测和检验事业的协调发展，完善城市综合服务功能，提高城市综合竞争力，保障行政执法的有效实施而投资建设的科研机构。

2007 年，中心张江综合性检测检验实验园区投入试运行。共占地约 15 万平方米，入驻单位包括上海市计量测试技术研究院、中国上海测试中心、上海市食品药品检验所、上海市食品药品包装材料测试所。不仅承担华东地区量值传递（溯源）和全国近 40%的进口药品检验工作，还为本市环境生态监测及改善提供技术支撑，为装备制造、航空航天、生物医药、微电子、石油化工、交通导航、纳米技术等产业提供计量测试，为化学品、食品药品及包装材料提供科研检测服务。

经过一期项目建设，中心张江园区已建立 184 个专业功能实验区，536 个现代化实验室，总面积近七万平方米。包含行政管理楼、计量测试业务楼、食品药品实验楼、机械实验楼、理化分析实验楼、动物房等诸多建筑或构筑物，配备给排水系统、动力系统、配电设备、空调系统、电梯设备、智能化系统等设备。园区现有工作人员合计超过千人。

检测科技园区基础物业管理费及运行管理费项目为经常性项目，通过政府采购公开招标方式选择提供基础物业管理服务的供应商，提供物业综合管理、建筑和构筑物管理、设备设施管理、保洁保安、绿化、公共秩序维护、中央集控系统运行专业管理等服务本项目的绩效

总目标是保障检测科技园区日常工作的正常运转。年度绩效目标是通过公开招投标、竞争性谈判、三方比价等方式，选定各子项目的专业服务机构，及时签订和履行好服务合同；各服务商按合同中约定的服务团队人员配备、服务内容等要求开展全年中心园区运维工作，做好人员考勤及运维服务的记录和总结工作；通过各专业运维服务商的运维服务，保障张江园区日常工作的正常开展，保障园区入驻单位实验室工作顺利开展。

（二）预算资金规模、来源及使用情况

1. 预算资金来源

2018 年检测科技园区基础物业管理费及运行管理费预算安排金额为 1857.31 万元，资金全部来源于市级财政。

2. 预算资金使用情况

2018 年度检测科技园区基础物业管理费及运行管理费项目实际支出 1852.68 万元，预算执行率为 99.75%，合同支付比例为 99.47%，差异是因①检测科技园区及实验室配套物业管理费支付的为 30%上一年度合同款与 70%本年度合同款，因此存在细微差异；②公共区域保洁耗材采购是因 2018 年 5 月 1 日税率调整后导致。各项目具体预算执行情况详见下表。

表 1 2018 年检测科技园区运行管理费预算执行情况（截至 12 月 31 日）

单位：元

项目名称	2018 年 预算	合同金额	实际支付情况	合同支付 比例	预算执行率
检测科技园区及实验室配套物业管理费	11384847	11511671	11384846	98.90%	100.00%
检测科技园区接驳租赁费	990000	979680	979680	100.00%	98.96%
楼宇外墙定期清洁费	160000	160000	160000	100.00%	100.00%
室外总体绿化保障养护费	361912	353000	353000	100.00%	97.54%
污染设施运营管理费	448000	448000	448000	100.00%	100.00%
消防设施管理费	422000	422000	422000	100.00%	100.00%
中央集控系统运行专业管理费	3201000	3195000	3195000	100.00%	99.81%

项目名称	2018年 预算	合同金额	实际支付情况	合同支付 比例	预算执行率
污水站排污及运行	358000	358000	358000	100.00%	100.00%
上海市检测中心电力仪表 及系统巡检	92670	89132	89132	100.00%	96.18%
空调管网垢壁处理服务	156435	156435	156435	100.00%	100.00%
实验室风阀系统维保服务	188608	188608	188608	100.00%	100.00%
实验室汇流排系统运维服 务	89650	89650	89650	100.00%	100.00%
电梯系统运维	195000	193090	193090	100.00%	99.02%
中心景观湖日常维护及设 备保养	89280	89280	89280	100.00%	100.00%
起重机维护保养	46800	46800	46800	100.00%	100.00%
公共区域室内绿化养护服 务	99486	95832	95832	100.00%	96.33%
安保部耗材申购	20000	19802	19802	100.00%	99.01%
公共区域保洁耗材采购	200000	190000	188376	99.15%	94.19%
保洁工具采购	30000	-	29882	-	99.61%
污水管道疏通服务	39381	39381	39381	100.00%	100.00%
合计	18573069	18625361	18526794	99.47%	99.75%

(三) 项目组织实施管理情况

采购方：检测中心负责制定检测科技园区基础物业管理费及运行管理费的相关业务需求，并根据相关流程发起政府采购；管理协调和监督中心楼宇及公共设施设备的管理与维护、中心智能化系统的维护和实验室环境条件保障设施的运行。

主要承接方：上海海运物业管理有限公司，主要负责园区内物业综合管理、公共秩序维护和安全、保洁、建筑物及附属设施设备的管理与维护、公共区域绿化养护等。同时，对分包的运行管理服务进行监管与指导。上海汇和信息技术有限公司，负责实验室环境智能控制等智能化辅助控制工作。

其他承接方：上海锦勤汽车服务有限公司、上海申楚清洁用品有限公司、上海绿伟园林绿化工程有限公司、贝纳环保科技（上海）有限公司、上海东欣安防工程有限公司上海锦南信息技术有限公司、上海沪立电梯设备成套有限公司、上海开浦金属机械有限公司、上海旭景园艺有限公司、上海凯豪建设工程有限公司等专业服务机构。

（四）评价依据及数据采集情况

1.评价依据

具体包括：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）；《关于推进预算绩效管理的指导意见》（财预〔2011〕416号）；关于转发<财政部关于印发行政事业单位内部控制报告管理制度（试行）的通知>的通知》（沪财会〔2017〕13号）；《上海市国民经济和社会发展规划纲要》。

2.数据采集方法及过程

评价组采用现场驻场调研、实地核查等多种方式收集评价证据，查阅了各物业承接方的台账记录；对各相关内设机构进行了访谈，了解项目背景和项目实施情况。通过这些方式，评价小组收集和整理了较为充分的证据信息。

二、评价结论和绩效分析

（一）评价结果

依据《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）的相关评价指标和评分标准，评价组对2018年度检测科技园区基础物业管理费及运行管理费实施了客观、公正的评价，绩效评价综合得分91.3分，评价等级为“优”。

表2 绩效评分表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	评分标准	扣分原因	得分
A 项目立项	A1 项目立项	A101 战略目标适应性	3	考察项目与部门战略目标的适应性。	项目支持部门目标的实现得1.5分。	-	1.5
					项目符合发展政策和优先发展重点得1.5分。	-	1.5
		A102 立项流程规范性	3	考察项目的申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核项目立项的规范情况。	项目按照规定的程序申请设立，得1分。	-	1
					所提交的文件材料符合要求，得1分。	-	1
					事前已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、	-	1

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	评分标准	扣分原因	得分
					集体决策等，得1分。		
	A2 项目目标	A201 绩效目标设定合理性	2	考察项目是否设立绩效目标，绩效目标是否符合客观实际，用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。	项目设定了绩效目标得1分。	-	1
项目预期产出效益和效果符合正常的业绩水平，得1分。					-	1	
A202 绩效指标明确性		2	考察项目所设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等。	项目设定了绩效指标得1分。	-	1	
				所设定的绩效指标满足“SMART”原则（明确、可衡量、可实现、相关性、有时间限制），得1分。	-	1	
B 项目管理	B1 资金投入管理	B101 资金支付及时性	4	考察资金是否及时支付给服务供应商。	在收到供应商发票后，按照合同规定时限内付款则认为及时，支付及时得满分，每出现一例不及时，扣除0.4分。	-	4
		B102 预算执行率	6	考察项目预算执行的进度。预算执行率=实际支出数/预算数*100%。	预算执行率达到90%-100%得满分，每偏离1%扣权重分的2%，扣完为止。	-	6
	B201 财务管理制度健全性	3	考察项目的财务制度是否健全、完善、有效，用以反映和考核财务管理制度对资金规范、安全运行的保障情况。	已制定或具有相应的项目资金管理办法得1.5分。	-	1.5	
				资金管理办法符合相关财务会计制度的规定得1.5分。	-	1.5	
	B2 财务管理	B202 财务监控有效性	3	考察项目单位是否为保障资金的安全、规范运行、控制成本等采取了必要的监控、管理措施，用以反映和考核项目实施单位对资金运行的控制情况。	已制定或具有相应的监控机制得1.5分。	-	1.5
					采取了相应的财务检查等必要监控措施或手段，得1.5分。	-	1.5
		B203	4	考察资金使用是	资金使用符合国家财经法	-	1

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	评分标准	扣分原因	得分
		资金使用合规性		不符合相关法律法规、制度和规定，用以反映和考核资金使用的规范性和安全性。	规和财务管理制度以及有关资金管理规定的规定，得1分。		
					资金拨付有完整的审批程序和手续，得1分。	-	1
					项目重大开支经过评估论证、项目支出符合项目预算批复及合同规定的用途，得1分。	-	1
					专款专用，得1分。	-	1
	B3 项目实施管理	B301 运行管理制度健全性及执行有效性	5	考察为保障项目运行的管理制度是否健全、完善和有效，用以反映和考核业务管理制度对项目顺利实施的质量控制情况和有效执行情况。	中心对项目运行有制定相关管理制度，得2分。	-	2
					项目管理制度健全、完善，得1.5分。	供应商日常考评制度不完备。	1
					项目按照运行管理制度有效执行，得1.5分。	-	1.5
		B302 政府采购合规性	3	考察政府采购实施的规范性。	中心相关政府采购流程严格按照政府采购管理制度执行得3分，每发现一例不合规现象，扣除0.75分，扣完为止。	-	3
		B303 合同的管理与执行情况	4	考察项目是否按要求订立相关服务合同；以及合同约定要素和内容是否完整。	合同明确双方权利义务，明确和细化购买的需求和资金使用要求得1.2分。	-	1.2
					根据合同约定督促服务项目的实施和完成，得1.4分，每发现一例与合同约定不符的，扣除0.25分，扣完为止。	台账存在代签现象。	0
					依据合同约定条款进行服务过程跟踪和服务结果验收，得1.4分。	-	1.4
		B304 供应商服务方案完备性	5	考察供应商是否制定了服务方案；服务方案的要素及内容是否完备、是否与投标文件、合同相符。	供应商制定了服务方案，得1分。	-	1
					服务方案内容包含人员安排、服务内容、服务频次、监管手段等要素，得2分，每缺少一个要素扣除对应0.4分。	经核查，个别服务方案漏洞。	1.6
					服务方案与投标文件、合同	-	2

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	评分标准	扣分原因	得分
					要求相符，得2分。		
		B305 应急预案制定情况	3	考察供应商是否制定基础物业管理及运行保障服务方面的应急预案。	制定了应急预案得70%权重分；应急预案明确、全面得剩余30%权重分。	-	3
		B306 人员配备情况	6	考察人员是否按合同要求进行配备。	各项工作人员均按合同配备得3.6分。 各岗位工作人员资质均符合合同及岗位职能要求得2.4分；每有一项工作人员未达到合同要求及岗位职能要求的，扣除0.6权重分，扣完为止。	物业公司人员配置变化造成管理水平相较往年度有所下降。	3.6 1.8
C 项目绩效	C1 项目产出	C101 基础物业管理工作效率	5	考察年度基础物业管理工作效率是否按照合同计划完成。	所有基础物业管理工作效率均按照合同计划完成得满分，每有一项工作效率未按照合同计划完成扣除1分，扣完为止。	公共区域保洁耗材采购实际情况与合同存在一定偏差。	4
		C102 运行保障服务计划完成率	5	考察年度运行保障服务工作效率是否按照合同计划完成。	所有运行保障服务工作效率均按照合同计划完成得满分，楼宇外墙定期清洁服务未完成扣除0.25分；室外总体绿化保障养护服务、消防设施管理服务、污染设施运营管理服务未完成扣除0.5分；检测科技园区接驳服务未完成扣除1分；中央集控系统运行专业管理服务未完成扣除2.5分。	上半年度绿化保障养护服务中防病虫害工作、施肥工作因天气原因未能及时按计划完成，且未及时调整工单。	4
		C103 基础物业管理及时性	5	考察年度基础物业管理工作效率是否及时。	所有基础物业管理工作效率均及时完成得满分，每有一项工作效率未按时完成扣除10%权重分，扣完为止。	-	5
		C104 运行保障服务及时性	4	考察年度运行保障服务工作效率是否及时。	所有运行保障服务工作效率均及时完成得4分。若存在以下情况，予以扣分：楼宇外墙定期清洁服务未及时完成扣除0.2分；室外总体绿化保障养护服务、消防设施	扣分理由同C102	3.2

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	评分标准	扣分原因	得分
					管理服务、污染设施运营管理 管理服务未及时完成各扣除 0.4分；检测科技园区接驳 服务未及时完成扣除0.8 分；中央集控系统运行专业 管理服务未及时完成扣除1 分，扣完为止。		
		C105 应急事 故处置 及时性	4	考察年度发生的 应急事件处置情 况。	年度内发生的应急事件均 按照相关制度措施及时处 置得满分，每有一起事件未 及时处置扣除0.4分，扣完 为止。年度内未发生应急事 故该指标可得满分。	-	4
	C2 项目 效果	C201 园区安 全事故 数	4	考察年度园区内 安全事故发生情 况。	年度园区内未发生安全事 故或轻微伤事故≤1次，较 严重事故0次得4分，否则不 得分。	-	4
C202 有责投 诉情况		3	考察年度内有责 投诉情况。	年度内未发生有责投诉情 况得3分，否则不得分。	-	3	
C203 入驻单 位满意 度		6	考察园区入驻单 位对基础物业管 理及运行保障服 务工作满意情 况。	满意度达到目标值得6分， 每降低1%扣除2%权重分， 扣完为止。	-	6	
	C3 能力 建设 及可 持续 影响	C301 培训工 作完成 情况	4	考察基础物业管 理单位及运行保 障服务单位对工 作人员的培训情 况。	针对工作内容技术含量较 高（检测科技园区及实验室 配套物业管理、检测科技园 区接驳租赁、楼宇外墙定期 清洁、污染设施运营管理、 消防设施管理、中央集控系 统运行专业管理、污水站排 污及运行、电力仪表及系统 巡检、实验室风阀系统维 保、实验室汇流排系统运 维、电梯系统运维、中心景 观湖日常维护及设备保养、 起重机维护保养）每季度开 展至少一次培训，则认为完 成；针对工作内容技术含量 较低（室外总体绿化保障养 护、公共区域室内绿化养 护、保安部耗材采购、公共 区域保洁耗材采购、保洁工	班车工驾 驶员培训 档案在本 单位归 档。物业 监督检查 不到位， 导致培训 记录缺 失。	1

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	评分标准	扣分原因	得分
					具采购、污水管道疏通、空调管网垢壁处理)每年至少开展一次培训,则认为完成。所有基础物业管理及运行保障服务培训工作完成,则该指标得满分;若发现一例培训工作未完成,扣除0.4分,扣完为止。		
		C302 信息平台使用情况及反馈机制	4	考察该项目信息平台使用情况及反馈机制。	本项目在中心的全效管理平台中进行使用,即维护维修记录及项目资金支出情况均可在系统中进行集中反映,得2分。	-	2
					中心在使用过程中发现的漏洞及不足,向平台维护方进行了反馈,得2分,若未发现漏洞及不足,同样得2分。	-	2
合计			100		-		91.3

(二) 主要绩效分析

1.项目立项

项目立项:项目与检测中心职能相符,园区发展保障符合上海市相关政策及优先发展的重点;立项经过相关部门的研究和集体决策,申报程序合规,该指标得满分。

项目目标:项目设置了总目标和年度目标,项目预期产出效益和效果符合正常的业绩水平,同时设置了绩效指标,符合“SMART”原则,该指标得满分。

2.项目管理

资金投入管理:项目预算执行率为99.75%,均在规定时限内向供应商及时支付款项,该指标得满分。

财务管理:项目有适用的财务管理制度,符合会计准则;有适用的财务监控制度,并根据制度采取了监控手段;资金使用合规、专款专用,支出均在内部系统中完成审批流程,核查过程未发现资金挪用、

挤占等现象，该指标得满分。

项目实施管理：项目采购流程符合政府采购管理制度，供应商具备完备应急预案。但检测中心运行管理制度缺少对供应商日常考评的相关制度及标准，供应商服务方案中缺少内部监管巡查的相关规定；对供应商台账记录要求不清晰，造成相关台账，记录不够准确，个别出现代签现象；因物业公司人员配备问题，综合管理水平相较往年有所下降，对物业开展工作存在一定影响。该指标得分 23.1 分，得分率 88.85%。

3.项目绩效

项目产出：据实地核查，园区基础物业均及时完成，未发现偏差情况；当年度未出现应急事故。但 2018 年公共区域保洁耗材采购实际完成情况与合同存在一定偏差；2018 年上半年存在运行保障服务中防病虫害工作、施肥工作因天气原因未能及时按计划完成且未及时调整工单的情况，该指标得 20.2 分，得分率 87.83%。

项目效果：园区基础物服务、保障服务完成情况较好，有责投诉数 0 起，园区安全事故 0 起，入驻单位满意度为 96.62%，该指标得满分。

能力建设及可持续影响：检测中心信息平台使用情况良好，并及时根据使用过程中发现的不足及漏洞反馈至平台运维方，但班车培训由于档案归本单位存档，物业未索要检查，导致培训记录缺失。该指标得 5 分，得分率 62.50%。

三、存在问题和改进措施建议

（一）存在的问题

1.1.物业项目管理和实施与预期还存在一定差距。选派的管理人员对园区需求较为了解。但具体项目管控受制于母公司管理要求，存在延迟现象。同时，对于物业公司整体运作的把控还需加强。

2.物业管理公司应提高内部台账制定水平。经核查，一是园区安

保夜间巡逻台账分布过于广泛，导致安保巡逻过程中有个别代签现象；二是台账记录内容繁琐，个别常规设备检查过于频繁。

（二）改进措施和建议

1.建议敦促物业公司进一步完善项目实施管理制度。进一步梳理公司现有的工作规范与各项规章制度是否与《招标文件》中的需求相匹配。要进一步督促物业公司要依据工作计划完成实际工作，达到预期目标和要求。

2.由于检测中心公共设施设备多，巡检内容复杂，建议组织物业管理公司会同相关专家与使用单位进行专题调研，健全台账管理制度，分类制定符合实际和工作特点的台帐标准模板，为做到源头可控、责任倒查提供管理依据。