台州市财政支出项目绩效评价报告

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 2016年度物业管理费 |
| 项目单位 | 台州市各市级预算单位 |
| 主管部门 | 台州市人民政府 |

评价类型 事前评价□ 事中评价□ 事后评价√

评价方式：部门（单位）绩效自评□ 财政部门组织评价√

评价机构：中介机构√ 部门（单位）评价组□ 财政评价组□

台州市财政局

二〇一七年八月二十日

**目 录**

一、摘要………………………………………………………3

二、绩效评价指标……………………………………………7

三、评价人员……………………………………………… 8

四、绩效评价报告………………………………………… 9

**一、摘 要**

1. **物业管理现状**

目前，物业管理主要有《物业管理条例》、《〈物业管理条例〉实施细则》、《物业管理收费管理办法》等法规、规章，但其主要针对住宅区物业和写字楼物业，机关办公楼（区）物业无相应条款。为加强物业管理费的预算管理，各级政府也出台了一些规定，如《中央国家机关办公楼（区）物业管理服务基本项目收费参考标准》、《浙江省省级单位物业管理费管理规定》、《绍兴市市级机关办公楼物业管理费支出管理暂行规定》等，但台州市尚未单独出台市级机关办公楼物业管理费相关的管理规定或办法，仅在《台州市市级部门项目支出预算管理办法》、《2017年市级部门预算编制说明》中涉及到物业管理费的相关内容和规定。

**（二）物业管理费预算安排及支出情况**

根据对18家市级预算单位的统计，有13家市级预算单位设立了物业管理类项目支出，预算金额2167.93万元；18家单位2016年物业管理费共支出1852.07万元,其中：保安服务829.46万元、保洁服务434.26万元、绿化摆放和养护服务41.07万元、设备设施维护服务132.25万元、其他支出415.03万元。

**（三）物业管理费项目实施情况**

根据对18家市级预算单位的资料统计：有14家市级预算单位采用外包方式采购保安、保洁服务，2家自管方式自建保安、保洁队伍，2家由其他单位提供保安、保洁服务；有12家市级预算单位采用外包方式采购绿化服务。

**(四)评价发现的主要问题**

**1、物业管理费分类子项内容未明确**

目前，市级未出台物业管理费相关管理办法，只在《台州市市级部门项目支出预算管理办法》中对物业管理类项目明确分为办公楼及公共区域秩序维护及安全服务、设备设施运行维护服务、环境保洁服务、绿化摆放与养护费用、其他等5类，但未对物业管理费各类别项下涉及的具体内容予以明确。

**2、物业管理费缺乏预算标准**

台州市级部门尚未出台物业管理费预算标准，只有台州市财政局关于做好2016-2018年度市本级小额物业管理项目定点采购工作的通知》中定点供应商的报价标准可供参考，况且各定点供应商提供的同类服务项目其报价标准存在较大差异。

**3、项目会计核算比较混乱**

一是核算科目不统一。二是存在超范围支出。

**(五)相关意见与建议**

**1、建议：市政府出台物业管理费预算管理办法。**

**2、明确物业管理费分类内容、预算标准、安排途径、采购管理、核算要求。**

**（1）明确物业管理费分类内容**

建议：物业管理费内容分四大类，分别为安保服务、环境保洁服务、绿化摆放与养护服务、设备设施运行维护服务。

1. **明确物业管理费预算标准**

安保服务费单人费用预算标准为4.77-5.25万元/年/人，单位面积预算标准为20.73-22.39元/平方米/年；根据各预算单位安全等级要求、门岗数量等因素差异化安排。

保洁服务单人费用预算标准为3.74-4.48万元/年/人，环境保洁服务费单位面积预算标准为13.85-16.59元/平方米/年；根据各预算单位保洁质量要求、保洁数量等因素差异化安排。

绿化摆放预算标准为0.45-0.5元/盆/天，院内绿化养护预算标准为6-7元/平方米/年，绿化摆放和养护服务费单位面积预算标准为3.39-4.07元/平方米/年；根据各预算单位美化要求、绿化种类、养护级别、绿化面积等因素差异化安排。

电梯维护预算标准为650-700元/月/台，电梯维护单位面积预算标准为1.8-1.98元/平方米/年；中央空调维护单位面积预算标准为2.48-2.73元/平方米/年；设备设施维护单位面积预算标准为23.86-26.25元/平方米/年。

**标准合理性分析及建议：**物业管理费预算限额合计61.83-69.3元/平方米/年,和绍兴市2015年1月开始实施的市级机关办公楼物业管理费预算限额70元/平方米/年基本持平,比省级机关单位物业管理费预算限额105.6元/平方米/年(8.8元/平方米/月)要低41%-34%。同时相关部门要加强对市场保安员、保洁员等物业管理相关人员的工资水平监测，建议当工资平均水平涨幅大于20%时，适时启动物业管理费预算限额调整，确保物业管理费预算限额标准的合理性。

**（3）明确物业管理费预算安排途径**

建议：市级物业管理费均以专项安排。

**（4）进一步加强物业管理服务采购管理**

**（5）进一步规范物业管理项目会计核算**

1. **绩效评价指标**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价维度 | 一级指标 | 二级指标 | 标准分值 | **评价得分** | 评价维度实际得分 | 评价维度等级 |
| 经济性 | 预算标准 | 充分性 | 4 | 2 | 4 | 经济性低 |
| 合理性 | 4 | 2 |
| 时效性 | 2 | 0 |
| 效率性 | 业务管理 | 程序规范 | 2 | 1.6 | 7.8 | 效率较高 |
| 服务监督 | 1 | 0.8 |
| 资金管理 | 相符性 | 1 | 0.6 |
| 合规性 | 1 | 1 |
| 财务规范性 | 1 | 0.6 |
| 产出管理 | 产出质量 | 4 | 3.2 |
| 有效性 | 社会效益 | 安全 | 4 | 3.2 | 8 | 效果较好 |
| 卫生 | 3 | 2.4 |
| 环境 | 3 | 2.4 |
| 综合绩效 | | \* | 30 | 19.8 | 19.8 | 一般 |

**三、绩效评价人员**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 职称/职务 | 单 位 | 签字 |
| 潘桦 | 主任会计师、高级会计师 | 台州中衡会计师事务所 |  |
| 余敏富 | 注册会计师、资产评估师 | 台州中衡会计师事务所 |  |
| 陶亚江 | 注册会计师、注册税务师 | 台州中衡会计师事务所 |  |
| 项雪娇 | 项目助理 | 台州中衡会计师事务所 |  |
|  |  |  |  |
| 本评价小组与以上评价项目不存在任何利益冲突 | | | |
| 填报人（签字）：    年 月 日  评价组组长（签字）：  年 月 日  评价机构负责人（签字）：  年 月 日（单位盖章） | | | |

**四、绩效评价报告**

为进一步加强和规范物业管理费预算管理，提高财政资金的使用效益。台州中衡会计师事务所有限公司受台州市财政局委托，对2016年度物业管理费进行绩效评价。我们采取了制定实施方案、听取介绍、实地调研、调查问卷、收集整理资料等评价程序，对市级物业管理费预算和使用的现状进行了调研，对照评价指标和标准进行评议与打分，形成了2016年度物业管理费绩效评价报告。现将具体情况报告如下：

1. **物业管理现状**

目前，物业管理主要有《物业管理条例》、《〈物业管理条例〉实施细则》、《物业管理收费管理办法》等法规、规章，但其主要针对住宅区物业和写字楼物业，机关办公楼（区）物业无相应条款。为加强物业管理费的预算管理，各级政府陆续出台了一些规定，如《中央国家机关办公楼（区）物业管理服务基本项目收费参考标准》、《浙江省省级单位物业管理费管理规定》、《绍兴市市级机关办公楼物业管理费支出管理暂行规定》等，但台州市尚未单独出台市级机关办公楼物业管理费相关的管理规定或办法，仅在《台州市市级部门项目支出预算管理办法》、《2017年市级部门预算编制说明》中涉及到物业管理费的相关内容和规定。

**1、台州市级物业管理预算、采购相关规定**

《台州市市级部门项目支出预算管理办法》中规定，专项公用类项目中含物业管理费类项目，是指行政事业单位聘请社会机构进行办公业务用房的保安、公用区域卫生保洁、基础设施的日常养护等涉及物业管理方面的项目。市级部门申报当年物业管理费类项目须按要求报送项目申报书、市级部门物业管理类项目表（含人均物业管理成本、单位物业管理成本、与上年比较值等）、项目支出内容分办公楼及公共区域秩序维护及安全服务、设备设施运行维护服务、环境保洁服务、绿化摆放与养护费用、其他等5类。

《2017年市级部门预算编制说明》明确，基本支出公用经费综合定额中包括物业管理费和维修（护）费。同时，在行政大楼、行政中心2号楼、3号楼、办公二区内的单位，其水电费和物业管理费等纳入市机关服务中心统一结算支付的，相应核减综合定额3500元/人.年。

《台州市财政局关于对2016-2018年度市本级小额物业管理项目实行定点采购的通知》（台财采发〔2016〕3号），市本级各采购单位凡年度采购预算金额在50万元（不含）以下的物业管理项目，可在本通知确定的定点供应商中进行采购，采购单位由于特殊原因需在定点供应商之外采购的，经市财政局审核确认后，委托市政府采购中心实施采购；年度采购预算金额在50万元（含）以上的物业管理项目，采购单位应当依法委托市政府采购中心，由市政府采购中心组织集中采购。

**表1：2016-2018年物业管理项目定点采购供应商**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 定点公司名称 | 物业管理项目 |
| 1 | 浙江绿义保安服务有限公司 | 安保消控管理 |
| 2 | 宁波安联保安服务有限公司 |
| 3 | 杭州新峰保安服务有限公司 |
| 4 | 台州正邦保安服务有限公司 |
| 5 | 宁波市亚太酒店物业管理有限公司 | 清卫保洁、绿化养护、工程设备维护及其它服务项目 |
| 6 | 金华市浙师大物业管理有限公司 |
| 7 | 台州市绿意物业管理服务有限公司 |
| 8 | 浙江实创物业服务有限公司 |
| 9 | 台州市黄岩大环物业服务有限公司 |
| 10 | 浙江开元物业管理股份有限公司 |
| 11 | 台州市市级机关物业管理服务中心 |
| 12 | 台州臻诚物业服务有限公司 |
| 13 | 上海至诚环境服务有限公司 |
| 14 | 浙江新峰物业管理有限公司 |

**2、市级物业管理实施情况**

1）物业管理费预算申报、审核

市级部门申报当年物业管理费类项目须按要求报送项目申报书、市级部门物业管理类项目表（含人均物业管理成本、单位物业管理成本、与上年比较值等）、项目支出内容分办公楼及公共区域秩序维护及安全服务、设备设施运行维护服务、环境保洁服务、绿化摆放与养护费用、其他等5类及相关资料，财政部门对申报材料进行审核,主要审核项目是否符合规定的申报条件,申报内容是否真实完整,项目的规模及开支标准是否符合规定等。

2）物业管理模式

目前，市级预算单位之物业管理模式分为外包、自管二类。外包系按照物业管理采购规定确定供应商。根据对18家市级预算单位的资料统计：有14家市级预算单位采用外包方式采购保安、保洁服务，2家自管方式自建保安、保洁队伍，2家由其他单位提供保安、保洁服务；有12家市级预算单位采用外包方式采购绿化服务。

3）物业管理费预算安排及支出情况

根据对18家市级预算单位的统计，有13家市级预算单位设立了物业管理类项目支出，预算金额2167.93万元；18家单位2016年物业管理费共支出1852.07万元,其中：保安服务829.46万元、保洁服务434.26万元、绿化摆放和养护服务41.07万元、设备设施维护服务132.25万元、其他支出415.03万元。

**表2：部分市级预算单位物业管理预算及支出情况**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **单位名称** | **预算项目** | **预算金额** | **支出金额** | **备注** |
| 台州市教育局 | 大楼运行维护费 | 72 | 84.31 |  |
| 台州市住房和城乡建设局 | 城建大楼物业管理 | 48 | 87.71 | 部分在其他应付款列支 |
| 台州市质量技术监督局 | 物业管理费 | 80 | 80 |  |
| 台州市农业局 | 大楼后勤管理工作经费 | 24.71 | 24.71 |  |
| 北京师范大学台州附属高级中学 | 办学经费 | 60 | 41.75 |  |
| 台州市公安局 | 物业管理费 | 675 | 663.3 |  |
| 台州市综合行政执法局 | 物业管理经费 | 70 | 70.82 |  |
| 台州市机关事务管理局 | 政府大楼、二号楼、三号楼、办公二区运行经费 | 800 | 336.76 |  |
| 台州市残联 | 大楼运行维护费 | 90 | 58.59 |  |
| 台州市总工会 | 保安费等 | 23.22 | 28.73 |  |
| 台州市中级人民法院 | 大缕运行维护费 | 15 | 108.44 | 基本支出和执法办案费 |
| 台州市市场监督管理局 | 大楼运行维护费 | 130 | 99.32 |  |
| 台州市林业局 | 办公室租赁费等 | 80 | 65.06 | 物业管理包含在租赁费中 |
| 台州市体育局 | 无 |  | 26.54 | 基本支出及其他项目 |
| 台州市人力资源和社会保障局 | 无 |  | 17.26 | 社保大楼部分 |
| 台州市卫生和计划生育委员会 | 无 |  | 12.62 | 基本支出 |
| 浙江大学台州研究院 | 无 |  | 43 | 基本支出 |
| 台州市商务局 | 无 |  | 3.15 | 由市机关服务中心统一服务 |

**（二）项目绩效**

**1、强化安全保障,维护正常工作秩序**

各市级预算单位通过采购保安服务或自行组建保安队伍等方式强化单位安全防范能力，确保单位安全,维护单位正常的工作秩序。根据调研18家市级预算单位，共配备保安员172人，平均每2236平方米（建筑面积）配备1个保安员。保安员具备相应的政治、业务、身体素质，做到持保安证上岗，确保安保服务质量；实施24小时不间断值班，为单位提供全天候不间断服务；严格落实外来人员、车辆、物品的出入查验、登记管理制度，严防可疑人员、车辆以及危险物品等带入单位；开展单位内外及周边的保卫巡查，及时排除危险因素；在日常巡视中发现单位存在安全保卫方面的疏漏，主动提出切合实际的防范和补救措施；同时，对保安员进行消防安全的专题培训和消防设施操作演练，确保保安员都掌握基本的消防安全知识和消防设施操作技能。各单位保安按要求配备基本防卫器械，提升保安员应对突发事件的能力。不断完善单位监控系统和报警装置，安防监控室落实保安员专人值守，实现对单位出入口及重要部位监控履盖。这些措施的实施，夯实了各单位的安全防范基础，维护了单位的秩序。

根据对公众的问卷调查,有32%的公众认为市级行政单位、办事窗口秩序井然，有50%的公众认为秩序比较井然；有50%的公众认为市级行政单位、办事窗口安保措施得当，有36%的公众认为措施比较得当。

**2、重视环境卫生，保障政府办公楼（区）卫生整洁**

各市级预算单位重视办公场所保洁，通过采购保洁服务或自建保洁队伍等方式，对单位公共部分进行卫生清洁保障，根据需要对会议室、办公室等进行保洁服务。根据调研18家市级预算单位，共配备保洁员121人，平均每3178平方米（建筑面积）配备1个保洁员。通过保洁员的保洁服务，各市级单位办公场所达到比较高的卫生洁净水平，如绿城物业服务的市行政大楼保洁工作，大楼保洁达到五星级宾馆卫生保洁水平，同时符合国家卫生城市卫生标准和市多城同创卫生验收标准；上海至诚为台州市公安局提供保洁服务，保洁服务达到四、五星级宾馆保洁标准，保洁合格率达到95%以上。通过评价组实地调研，市级政府各办公楼（区）卫生比较整洁，基本达到保洁合同规定的保洁要求或标准。

根据对公众的问卷调查,有25%的公众认为市级行政单位、办事窗口卫生整洁，有61%的公众认为卫生比较整洁，有14%的公众认为卫生一般。

**3、绿化办公区域，美化服务环境**

物业管理费项目的实施，各预算单位在开展卫生保洁的基础上，根据实际需要在办公区域进行绿化摆放和养护。如市级机关服务中心花木租赁服务要求花木供应应商定期养护、清洁，并确保植株长势健康；花木应造型美观，摆放合理，并配以质地精良的瓷盘或陶盘；办公室、过渡房内的花木应以高雅、素洁为主，公共区域花木应端庄、大气，与周围环境相协调。市公安局要求盆花根据生长情况每个月不少于一次进行更换，做到植物长势茂盛，无枯枝，色彩鲜艳等。同时，院内有绿化的单位对绿地、花草、树木进行日常养护，确保植物长势茂盛。通过物业管理项目的实施，政府办公楼（区）得到洁化、绿化、美化，为服务于市民办事提供了舒适的环境。

**（三）评价发现的问题**

**1、物业管理费分类子项内容未明确**

目前，市级未出台物业管理费相关管理办法，只在《台州市市级部门项目支出预算管理办法》中对物业管理类项目明确分为办公楼及公共区域秩序维护及安全服务、设备设施运行维护服务、环境保洁服务、绿化摆放与养护费用、其他等5类，但未对物业管理费各类别项下涉及的具体内容予以明确。

纵观中央到地方，各级政府也陆续出台了物业管理费相关管理办法，如：中央国家机关办公楼（区）物业管理内容分十一类、浙江省级单位物业管理费开支范围分九类、绍兴市市级机关办公楼物业管理费支出范围分六类，对比我市物业管理内容分类，都存在共性的支出如保安服务、保洁服务、绿化养护及设备设施的运行维护等，虽然分类各有差异，但他们都对类别子项内容作出了明确的规定。

由于未对物业管理费各类别项下涉及的具体内容予以规范和明确，影响到各预算单位在实际执行时出现下述问题：一是容易造成项目列支渠道混淆。将不属于物业管理费支出的内容列入物业管理费项目支出，如食堂费用（外包费、人员工资、燃气费）、水电费等；将属于物业管理费支出的内容列入其它项目支出，如市中级法院将部分保安费用列支执法办案费项目等。二是采购服务时，各预算单位无法统一按照物业管理服务类别项下的具体内容、事项予以明确、约定 。如保洁耗材是否包含在合同存在差异,个别单位采购的保洁服务合同价格中包含材料、工具、易耗品(草纸、擦手纸、洗手液、垃圾袋等），而大部分单位该类费用未包括在合同金额中。

上述问题的存在，导致各预算单位物业管理费的会计信息很难得到真实、完整的反映，进而影响到预算管理部门有效地统计和分析并控制物业管理费类项目同口径的支出水平。

**2、物业管理费缺乏预算标准**

台州市级部门尚未出台物业管理费预算标准，只有台州市财政局关于做好2016-2018年度市本级小额物业管理项目定点采购工作的通知》中定点供应商的报价标准可供参考，况且各定点供应商提供的同类服务项目其报价标准存在较大差异。导致：（1）实际执行过程中，市级各预算单位在项目申报时、财政部门在项目审核时，都无法定量判定申报的项目支出金额是否合理；（2）各预算单位在物业管理各子项服务采购时也难以有效衡量各物业服务供应商报价的合理性，采购单价存在较大差异，最终使物业管理费的预算控制难以有效实施。

市级部门物业管理费采购样本情况：

1. 安保服务。收集到11家市级部门2016年采购的安保服务支出情况，保安单人费用在35400-54103元/人/年之间，按单位面积计算的保安服务费用在6.92-94.55元/平方米/年。
2. 保洁服务。收集到11家市级部门2016年采购保洁服务支出情况，保洁单人费用在30994-48625元/人/年之间，按单位面积计算的保洁服务采购单价在3.93-30.33元/平方米/年之间。
3. 绿化摆放和养护。收集到市机关事务管理局2016年采购摆放的普通花木为0.23元/盆/天,而2017年重新招标后为0.45元/盆/天；市商务局采购的绿化摆放为0.4元/盆/天；市中级法院绿化养护支出为11.38元/平方米/年,浙大研究院绿化养护为4元/平方米/年。
4. 设备设施运行维护。收集到电梯、空调等设备设施运行维护存在差异，如日立电梯维保价格，市卫计局为467元/月（5层）、市机关事务管理局为575元/月（16层）和525元/月（8层）、市总工会为1125元/月（6层）。

**表3：2016年部分市级单位安保服务支出单价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 市级单位名称 | 保安公司名称 | 保安单人费用  元/人/年 | 按面积价格  元/平方米/年 | 单个保安服务面积  平方米/人 |
| 1 | 台州市教育局 | 绿义保安 | 46667 | 27.97 | 1668.33 |
| 2 | 台州市住房和城乡建设局 | 绿义保安 | 54103 | 34 | 1587.99 |
| 3 | 北京师范大学台州附属高级中学 | 绿义保安 | 53760 | 6.92 | 7716.31 |
| 4 | 台州市公安局 | 安邦保卫 | 51500 | 15.84 | 3251.81 |
| 5 | 台州市综合行政执法局 | 新峰保安 | 35400 | 13.28 | 2667 |
| 6 | 台州市中级人民法院 | 实创物业 | 40347 | 25.75 | 1566.67 |
| 7 | 台州市卫生和计划生育委员会 | 开发区保安 | 44800 | 17.92 | 2500 |
| 8 | 台州市质量技术监督局 | 开发区保安 | 49500 | 94.55 | 523.51 |
| 9 | 台州市市场监督管理局 | 绿义保安 | 52650 | 20.56 | 2560.46 |
| 10 | 台州市体育局 | 新峰保安 | 52857 | 21.63 | 2443.43 |
| 11 | 台州市人民检察院 | 开发区保安 | 48700 | 63.02 | 772.73 |

**表4：2016年部分市级单位保洁服务支出单价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 市级单位名称 | 保洁公司名称 | 保洁单人费用  元/人/年 | 按面积价格  元/平方米/年 | 单个保洁服务面积  平方米/人 |
| 1 | 台州市教育局 | 机关物业 | 43943 | 13.17 | 3336.67 |
| 2 | 台州市市场监督管理局 | 机关物业 | 48625 | 18.99 | 2560.46 |
| 3 | 台州市住房和城乡建设局 | 绿意物业 | 35040 | 15.76 | 2223.18 |
| 4 | 北京师范大学台州附属高级中学 | 绿意物业 | 35400 | 4.08 | 8680.85 |
| 5 | 台州市公安局 | 上海至诚 | 35858 | 10.5 | 3414.4 |
| 6 | 台州市综合行政执法局 | 绿意物业 | 35400 | 8.85 | 4000 |
| 7 | 台州市机关事务管理局 | 上海至诚 | 30994 | 13.83 | 2240.71 |
| 8 | 台州市中级人民法院 | 实创物业 | 34900 | 14.85 | 2350 |
| 9 | 台州市卫生和计划生育委员会 | 机关物业 | 37918 | 30.33 | 1250 |
| 10 | 台州市体育局 | 佳家保洁 | 33600 | 3.93 | 8552 |
| 11 | 台州市地方税务局 | 绿意物业 | 36048 | 14.71 | 2450 |

**表5：电梯维保价格情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位 | 合同金额（元） | 电梯数量 | 维保单位 | 电梯类型 | 维保单价（元） |
| 台州市卫生和计划生育委员会 | 5600 | 1 | 日立 | 日立5层 | 467 |
| 台州市教育局 | 15600 | 2 | 奥的斯 | 奥的斯16-17层 | 650 |
| 台州市住房和城乡建设局 | 18000 | 3 | 东芝电梯 | 东芝 | 500 |
| 台州市农业局 | 17000 | 2 | 富泰电梯 | 10层 | 708 |
| 台州市公安局 | 12000 | 4 | 三菱 | 三菱14层 | 250 |
| 台州市机关事务管理局 | 16200 | 4 | 通力电梯 | 通力 | 300-350 |
| 6000 | 3 | 快捷电梯 | 春雷3层/中迅3层/北峰2层 | 166.7 |
| 41400 | 6 | 日立 | 日立16层 | 575 |
| 12800 | 2 | 日立 | 日立8层 | 525 |
| 17200 | 2 | 奥的斯 | 奥的斯 | 716 |
| 台州市残联 | 11800 | 3 | 快捷电梯 | 巨人通力9/10层 | 328 |
| 台州市总工会 | 13500 | 1 | 日立 | 日立6层 | 1125 |

**表6：中央空调维保价格情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位 | 合同金额（元） | 维保商 | 机型 | 室外机数量 | 室内机数量 |
| 台州市教育局 | 40000 | 松川 | 大金 | 22 | 200 |
| 台州市住房和城乡建设局 | 34000 | 资江制冷 | REVERSO A STD |  |  |
| 台州市农业局 | 43880 | 樱杭 | 大金 | 8 | 144 |
| 台州市机关事务管理局 | 35000 | 麦克维尔 | 麦克维尔 | 3 |  |
| 45000 | 凯悦 | 日立 | 42 | 356 |

物业管理费各子项采购价格存在差异的主要原因：一是缺乏预算费用控制标准，难以从源头上对差价进行控制。二是各单位物业管理采购合同各子项或内容存在差异，导致价格差异。如市住房和城乡建设局采购的安保服务合同有1名保安兼职电工工作，负责大楼供电系统、给排水系统等设备设施的维修保养等；市级机关事务管理局采购的保洁服务合同价格中包含材料、工具、易耗品(草纸、擦手纸、洗手液、垃圾袋等），而大部分单位该类费用未包括在合同金额中；绿化养护服务由于花木种类和更换或养护要求不同，价格存在差异。三是人员数量配备与工作强度和要求相关，各单位情况存在差异。如保安员数量配备主要与门岗等点位数量和安全级别要求相关；不同单位对保洁质量要求存在差异，如行政大楼保洁要求达到五星级标准，市公安局大楼要求达到四五星级标准,市综合行政执法局要求达到三星级标准,而有些单位只要求达到整洁标准。四是不同品牌和型号的设备，一般由专业维护单位维保，其报价存在很大差异。五是不同的预算单位议价能力存在差异。

**3、部分物业管理项目采购不够规范**

一是存在未严格执行定点采购的情况。根据《台州市财政局关于对2016-2018年度市本级小额物业管理项目实行定点采购的通知》（台财采发〔2016〕3号）要求，在2016年6月1日至2018年5月31日，预算金额在50万元以下的在定点供应商中进行采购或委托市政府采购中心实施采购。在对18家市级预算单位的调研中发现，部分单位的物业管理服务合同金额小于50万元，但由非定点供应商提供服务，如市卫计局由台州经济开发区保安服务有限公司提供保安服务，合同金额17.92万元(2016年6月6日签约),而其不属保安定点供应商。

二是存在超限价采购的情况。物业管理定点采购实行最高限价采购，物业管理定点采购价格为该投标人在基本物业服务要求下的最高限价。采购单位在项目实施前，应根据工作需要和采购预算，进一步与定点供应商在公布的投标报价基础上进行直接议价，以获得更优质的服务和更优惠的价格。但调研中发现存在超过限价采购的情况，如台州市市场监督管理局由市机关物业管理有限公司提供保洁服务和院内绿化养护，合同价为38.9万元,单价为18.99元/平方米/年,公司派出8个保洁员，单个保洁员费用48625元/人/年;根据市机关物业管理有限公司中标价(超过15000平方米)保洁服务12.67元/平方米/年、绿化养护3.11元/平方米/年,服务价格应不超过15.78元/平方米/年;中标价中单个保洁员费用为38000元/年,与合同价存在比较大差异。

三是合同签订不规范。根据规定，采购单位一旦确定物业管理的定点供应商及价格后，应按规定与供应商签订《2016-2018年度台州市政府采购物业管理定点合同》，并经市政府采购中心鉴证后向市财政局备案。但许多单位未按上述要求签订定点合同。

**4、项目会计核算规范性程度不高**

一是核算科目不统一。物业管理费项目支出主要在物业管理费科目列支，但存在多个科目列支的情况，如市级机关服务中心自建保安队伍，其工资支出在其他工资福利科目中支出；市残联支出绿化摆放费及常用耗材在其他商品和服务支出科目中列支，设备设施维护人员工资在劳务费中列支，电梯养护等费用在维修（护）费中列支；市建设局部分物业管理支出在其他应付款中列支等。

二是存在超范围支出。物业管理类项目中列支部分不属物业管理的支出，如市综合行政执法局预算安排物业管理经费70万元，而食堂外包支出51万元、燃气支出4.08万元都在项目中列支,且在物业管理费项目核算;市公安局物业管理费项目中列支水费、电费、空调柴油等。

**（四）综合评价结论**

通过评价小组实地考察和询问、抽查、调查问卷等方法，并对照评价指标和标准进行评议，“2016年度物业管理费”综合绩效得分19.8分,等级为**一般**，具体如下：

1.经济性低

市级物业管理费项目预算标准尚未制订，只有省级标准可供参考，预算执行依据的充分性、合理性一般；标准时效性无。

2.效率较高

项目执行程序比较规范，服务监督比较到位；项目支出基本相符，合法合规，财务核算基本规范；项目产出质量比较好。

3.效果较好

项目实施后各预算单位比较安全，卫生比较整洁，环境比较优美。

**2016年度物业管理费项目评价结果汇总**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 评价内容 | 经济性 | 效率性 | 有效性 |
| 槛分值 | 10 | 10 | 10 |
| 评价得分 | 4 | 7.8 | 8 |
| 评价等级 | 低 | 较高 | 较好 |

**（五）相关意见与建议**

**1、出台物业管理费预算管理办法。**

物业管理费预算管理办法是财政部门对申报的物业管理类项目审核的重要依据，是各预算单位采购物业管理服务价格合理性的评判标准，是预算控制的重要手段。**建议：市政府出台台州市级物业管理费预算管理办法。**

理由：（1）《中华人民共和国预算法》第三十七条规定：各级预算支出的编制，应当贯彻勤俭节约的原则，严格控制各部门、各单位的机关运行经费；第四十六条规定：报送各级人民代表大会审查和批准的预算草案应当细化。《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发[2014]45号）要求健全预算标准体系，进一步完善基本支出定额标准体系，加快推进项目支出定额标准体系建设，充分发挥支出标准在预算编制和管理中的基础支撑作用；严格机关运行经费管理，加快制定机关运行经费实物定额和服务标准。

1. 中央国家机关、省级单位及省内其他地市如绍兴市等均已出台物业管理费预算管理的相关规定。
2. 市级预算部门在执行物业管理项目时所遇到的问题和客观事实迫切需要一套完善的管理办法予以解决并规范执行。

**2、明确物业管理费分类内容、预算标准、安排途径、采购管理、核算要求。**

**（1）明确物业管理费分类内容**

**建议：物业管理费内容分四大类，分别为安保服务、环境保洁服务、绿化摆放与养护服务、设备设施运行维护服务；明确维护和修理的内涵、外延，物业管理费只含物业设备设施的日常保养维护及发生的少量零配件更换费用，物业设备设施的中修、大修应由维修专项资金列支。**

理由：一是物业管理费内容是物业管理费预算管理的基础，在简化管理提高效率的前提，结合目前现状和各级政府对物业管理费内容的定义，以不重复安排为标准确定物业管理费内容。二是有利于预算管理的有效控制和执行，保证预算单位会计信息的真实、完整。

具体分类内容如下：

安保服务：是指为保证办公楼（区）安全和正常工作秩序对来人来访登记、查验，防止盗窃、破坏及意外事故，办公区车辆、道路及环境秩序管理等。包括办公楼（区）来人来访的通报、证件检验、登记等；防盗、防火报警监控设备运行管理，门卫、守护和巡逻，公共秩序维护，治安及其它突发事件处理等；院内道路交通管理，机动车和非机动车停放管理等。

环境保洁服务：指对办公楼（区）公共部位及院内道路等公共场地的日常清洁保养。包括办公楼（区）内楼梯、大厅、走廊、天台、电梯间、卫生间、公共活动场所、楼宇外墙等所有公共部位，院内道路、停车场（库）等所有公共场地及“门前三包”区域的日常清洁保养，垃圾等废弃物清理和水池清洗化粪池清掏，管道窨井疏通，消毒、杀虫、灭鼠等。

绿化摆放与养护服务：指对办公楼（区）树木、花草、绿地等的日常养护管理。包括院内树木、花草、绿地等的日常养护和管理；办公楼（区）花卉摆放及节假日装饰等美化服务。

设备设施运行维护服务：1)房屋日常养护维修，指物业管理单位为保持办公楼（区）正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。包括办公楼（区）房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修。2）给排水设备运行维护，指为保证办公楼（区）给排水设备、设施的正常运行使用所进行的日常养护维修。包括对办公楼（区）室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管及疏通、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进行日常养护维修。3）供电设备管理维护是指为保证办公楼（区）供电系统正常运行对供电设备的日常管理和养护维修。包括对办公楼（区）供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修。4）电梯运行维护，是指为保证办公楼（区）电梯设备正常使用所进行的日常运行管理和维修养护。包括电梯运行管理和对机房设备、井道系统、轿厢设备进行日常养护维修。5）空调系统运行维护，是指为保证办公楼（区）集中空调系统正常运行所进行的日常管理和养护维修。包括集中空调系统的运行管理及冷水机组、新风机组、水泵、风机盘管、热交换器、管道系统、各种阀类、采气装置和各类风口、自动控制系统等设备的日常养护维修。6) 消防、监控设施管理维护，包括监控、安保系统设施维护保养和零星维修费，消防系统定期检查、定期试验费，灭火剂等消防用品更换。

1. **明确物业管理费预算标准。**

**安保服务。建议：安保服务费单人费用预算标准为4.77-5.25万元/年/人，单位面积预算标准为20.73-22.39元/平方米/年；根据各预算单位安全等级要求、门岗数量等因素差异化安排。**

**理由：**➀标准是根据收集到的市级预算单位安保服务合同和支出情况及小额定点供应商安保服务报价为样本，其具有市场属性；➁以市场报价为基础，匹配分析各样本服务内容、要求等情况进行分析修正，形成安保服务预算的参考标准，标准具有合理性；➂费用标准中包含工资、福利、社会保险、加班费、服装费、意外险、税收、年终考核奖等全部费用，标准具有完整性。

**具体测算如下：**

1. 单人费用标准：根据所采集的安保服务费实际采购、定点供应商报价样本，进行分析修正。收集到的11家预算单位实际保安单人费用，对其合理性进行分析，剔除市体育局新峰保安的单人费用52857元/人/年（超过新峰保安限价35712元/人/年），对合同价修正后取平均值为47648元/人/年;该值能反映目前市场实际的基准水平。同时，考虑各预算单位安保要求等方面的差异，安保服务费单人费用预算标准可在基准值和上浮10%之间，即4.77-5.25万元/年/人，同时明确费用中包含工资、福利、社会保险、加班费、服装费、意外险、税收、年终考核奖等全部费用。
2. 单位面积费用标准：根据收集到预算安保服务情况，经合理性分析后，取8家预算单位为样本单位,当按单人费用4.77-5.25万/人/年计算的单位面积保安服务费用为20.73-22.39元/平方米/年,该费用区间和定点供应商报价比较,基本能满足控制需要,且8家样本预算单位的单位面积保安服务费用基本在此区间内。

**表7：2016-2018年市级安保消控定点供应商价格明细**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 定点公司名称 | ≤5000㎡  元/平方米/年 | 5000-15000㎡元/平方米/年 | ≥15000㎡  元/平方米/年 | 保安员单人费用  元/人/年 |
| 1 | 浙江绿义保安服务有限公司 | 22.08 | 20.24 | 19.32 | 55200 |
| 2 | 宁波安联保安服务有限公司 | 24.27 | 13.49 | 12.14 | 40457.94 |
| 3 | 杭州新峰保安服务有限公司 | 25 | 22.5 | 20 | 35712 |
| 4 | 台州正邦保安服务有限公司 | 21.6 | 18 | 15 | 36000-38000 |

3）安保服务费预算安排先按单人费用标准测算，再推算出按面积标准计算的金额，当该数值超过安保服务费每平方米控制限额时需单位特别说明理由，预算安排时可根据实际情况酌情考虑。

**表8：2016年部分市级单位安保服务修正后单价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 市级单位名称 | 保安人数 | 合同价 | 修正合同价 | 保安单人费用  元/人/年 |
| 1 | 台州市教育局 | 6 | 140000（半年） | 280000 | 46667 |
| 2 | 台州市住房和城乡建设局 | 7 | 378720（含水电兼职） | 372120 | 53160 |
| 3 | 北京师范大学台州附属高级中学 | 9 | 483840 | 483840 | 53760 |
| 4 | 台州市公安局 | 21 | 1081500 | 1081500 | 51500 |
| 5 | 台州市综合行政执法局 | 2 | 70800 | 70800 | 35400 |
| 6 | 台州市中级人民法院 | 15 | 605203 | 605203 | 40347 |
| 7 | 台州市卫生和计划生育委员会 | 4 | 179200 | 179200 | 44800 |
| 8 | 台州市质量技术监督局 | 8 | 396000 | 396000 | 49500 |
| 9 | 台州市市场监督管理局 | 8 | 421200 | 421200 | 52650 |
| 10 | 台州市体育局 | 7 | 379128（装备及建档费用） | 370000 | 52857 |
| 11 | 台州市人民检察院 | 11 | 535700 | 535700 | 48700 |

**环境保洁服务。建议：保洁服务单人费用预算标准为3.74-4.48万元/年/人，环境保洁服务费单位面积预算标准为13.85-16.59元/平方米/年；根据各预算单位保洁质量要求、保洁数量等因素差异化安排。**

**理由：**➀标准是根据收集到的市级预算单位保洁合同和支出情况及小额定点供应商保洁服务报价为样本，其具有市场属性；➁以市场报价为基础，匹配分析各样本服务内容、要求等情况进行分析修正，形成保洁服务预算的参考标准，标准具有合理性；➂保洁费用标准中包含工资、福利、社会保险、加班费、耗材、服装费、意外险、税收、年终考核奖等全部费用，同时考虑了环卫服务支出水平，标准具有完整性。

**具体测算如下：**

环境保洁服务费分保洁服务和环卫服务（化粪池服务和垃圾清运费、灭虫费用、除四害费用等）。

1. 保洁服务单人费用标准：根据所采集的保洁服务费实际采购、定点供应商报价样本，进行分析修正。10家预算单位修正后不含耗材保洁单人费用平均值为36720元/人/年;10家保洁服务定点供应商报价,剔除台州市黄岩大环物业服务有限公司不合理报价外，其余9家定点供应商保洁单人费用取平均值为35120元/人/年;二者再取平均得到不含耗材市场平均水平为35920元/人/年；根据收集到的耗材支出数据统计，平均约占合同金额的4%，即含耗材市场平均水平为37357元/人/年。考虑各预算单位对保洁质量要求、非建筑占地区域等方面的差异，保洁服务费单人费用预算标准取平均值和上浮20%之间，即3.74-4.48万元/年/人，同时明确费用中包含工资、福利、社会保险、加班费、耗材、服装费、意外险、税收、年终考核奖等全部费用。
2. 保洁服务单位面积费用标准：按单人费用标准计算10家预算单位的平均单位面积保洁服务费用为13.13-15.73元/平方米/年。而定点供应商报价的单位面积价格平均值为13.75元/平方米/年,基本能满足控制需要；目前收集到的大部分预算单位的面积费用低于该价格区间。

**表9：2016-2018年市级清卫保洁定点供应商价格明细**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 定点公司名称 | ≤5000㎡  元/平方米/年 | 5000-15000㎡元/平方米/年 | ≥15000㎡元/平方米/年 | 保洁员单人费用  元/人/年 |
| 1 | 宁波市亚太酒店物业管理有限公司 | 15.97 | 13.31 | 13.97 | 39916 |
| 2 | 金华市浙师大物业管理有限公司 | 14.5 | 13 | 11.5 | 25000 |
| 3 | 台州市绿意物业管理服务有限公司 | 14.16 | 11.8 | 11.8 | 35712 |
| 4 | 浙江实创物业服务有限公司 | 17.76 | 13.32 | 11.1 | 44400 |
| 5 | 台州市黄岩大环物业服务有限公司 | 14 | 12 | 12 | 12-14 |
| 6 | 浙江开元物业管理股份有限公司 | 16 | 15 | 14 | 36000 |
| 7 | 台州市市级机关物业管理服务中心 | 15.2 | 13.82 | 12.67 | 38000 |
| 8 | 台州臻诚物业服务有限公司 | 15.21 | 13.31 | 13.31 | 35496 |
| 9 | 上海至诚环境服务有限公司 | 15.84 | 14 | 14 | 26400-30000 |
| 10 | 浙江新峰物业管理有限公司 | 15 | 13 | 12 | 33360 |

1. 环卫服务单位面积费用标准（化粪池服务和垃圾清运费、灭虫费用、除四害费用等）：因环卫服务支出金额少，直接取市公安局数据为基础测算单位面积预算标准并上浮20%， 市公安局2016年支出化粪池服务和垃圾清运费31700元、灭虫费用15000元、除四害费用2400元等。即环卫服务费单位面积费用标准为0.72-0.86元/平方米/年。
2. 环境保洁服务单位面积费用标准为13.85-16.59元/平方米/年。
3. 环境保洁服务费预算安排时先按保洁单人费用标准和环卫服务费用测算，再推算出每平方米环境保洁服务费数值，当该数值超过环境保洁服务费每平方米控制限额时需单位特别说明理由，预算安排时可根据实际情况酌情考虑。

**表10：2016年部分市级单位保洁服务修正后单价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 市级单位名称 | 保洁人数 | 合同价 | 修正合同价 | 保洁单人费用（不含耗材）  元/人/年 |
| 1 | 台州市教育局 | 3 | 138124 | 138124 | 43943 |
| 2 | 台州市市场监督管理局 | 8 | 389000（含院内绿化养护） | 361000 | 45125 |
| 3 | 台州市住房和城乡建设局 | 5 | 175200 | 175200 | 35040 |
| 4 | 北京师范大学台州附属高级中学 | 8 | 296000（含易耗品12800元） | 283200 | 35400 |
| 5 | 台州市公安局 | 20 | 717156 | 717156 | 35858 |
| 6 | 台州市综合行政执法局 | 1 | 35400 | 35400 | 35400 |
| 7 | 台州市机关事务管理局 | 42 | 1301760（含材料、易耗品等） | 1249690 | 29755 |
| 8 | 台州市卫生和计划生育委员会 | 2 | 75836 | 75836 | 37918 |
| 9 | 台州市体育局 | 1 | 33600 | 33600 | 33600 |
| 10 | 台州市地方税务局 | 10 | 360480（含耗材8880元） | 351600 | 35160 |

**绿化摆放和养护服务。建议：绿化摆放预算标准为0.45-0.5元/盆/天，院内绿化养护预算标准为6-7元/平方米/年，绿化摆放和养护服务费单位面积预算标准为3.39-4.07元/平方米/年；根据各预算单位美化要求、绿化种类、养护级别、绿化面积等因素差异化安排。**

**具体测算如下：**

1. 绿化摆放单盆费用标准。市级机关服务中心最新招标价为0.45元/盆/天,绿化摆放预算标准为0.45-0.5元/盆/天。
2. 院内绿化养护单位面积费用标准。根据市场询价，绿化养护单位面积费用标准为6-7元/平方米/年(养护费用与绿化种类和养护级别等密切相关，单位面积为绿化面积）。
3. 绿化摆放和养护服务单位建筑面积费用标准。统计11家预算单位2016年绿化摆放和养护支出情况计算出平均单位建筑面积绿化费用为3.39元/平方米/年,绿化预算限额标准为3.39-4.07元/平方米/年。

**表11：2016年绿化摆放和养护支出情况表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 | 绿化摆放费 | 绿化养护费 | 其他费用 | 小计 | 建筑面积 | 单位面积绿化费用 |
| 台州市市场监督管理局 | 52000 | 20020 |  | 72020 | 20483.71 | 3.52 |
| 台州市林业局 | 38000 |  |  | 38000 | 3000 | 12.67 |
| 台州市农业局 | 16100 |  |  | 16100 | 12414 | 1.30 |
| 台州市公安局 |  | 130000 |  | 130000 | 68288 | 1.90 |
| 台州市人力资源和社会保障局 |  |  | 2500 | 2500 | 808 | 3.09 |
| 台州市综合行政执法局 | 35400 |  |  | 35400 | 4000 | 8.85 |
| 台州市机关事务管理局 | 88485.92 |  |  | 88485.92 | 94110 | 0.94 |
| 台州市残联 | 9000 |  |  | 9000 | 10600 | 0.85 |
| 台州市体育局 | 8289.6 |  |  | 8289.6 | 17104 | 0.48 |
| 台州市中级人民法院 | 43752.5 | 27308.5 |  | 71061 | 23500 | 3.02 |
| 浙江大学台州研究院 | 6898.5 | 16000 |  | 22898.5 | 33000 | 0.69 |

**设备设施维护服务。建议：电梯维护预算标准为650-700元/月/台，电梯维护单位面积预算标准为1.8-1.98元/平方米/年；中央空调维护单位面积预算标准为2.48-2.73元/平方米/年；设备设施维护单位面积预算标准为23.86-26.25元/平方米/年。**

**具体测算如下：**

1. 电梯维护预算标准。根据收集的部分市级预算单位设备设施维护合同，电梯维护按每台650-700元/月的维保费标准为限额,电梯维护单位面积标准根据调研单位支出情况计算平均值为1.8元/平方米/年,电梯维护限额标准为1.8-1.98元/平方米/年。
2. 中央空调维护预算标准。根据调研单位支出情况计算平均值为2.48元/平方米/年,中央空调维护限额标准为2.48-2.73元/平方米/年。
3. 消防监控设备维护预算标准。根据调研单位支出情况计算平均值为2.06元/平方米/年,消防监控设备维护预算限额标准为2.06-2.27元/平方米/年。
4. 其他设备设施维护预算标准。由于房屋日常养护维修、供电设备、给排水设备的日常保养维护在调研中各单位基本未上报数据，采用定点供应商平均报价，经统计，房屋日常养护维修5.63元/平方米/年、供电设备维护6.7元/平方米/年、给排水设备维护5.19元/平方米/年,建议房屋日常养护维修预算限额标准为5.63-6.19元/平方米/年,供电设备维护预算限额标准为6.7-7.37元/平方米/年,给排水设备维护预算限额标准为5.19-5.71元/平方米/年。
5. 汇总后设备设施维护单位面积预算标准为23.86-26.25元/平方米/年。

**标准合理性分析及建议：**物业管理费预算限额合计61.83-69.3元/平方米/年,和绍兴市2015年1月开始实施的市级机关办公楼物业管理费预算限额70元/平方米/年基本持平,比省级机关单位物业管理费预算限额105.6元/平方米/年(8.8元/平方米/月)要低41%-34%。同时相关部门要加强对市场保安员、保洁员等物业管理相关人员的工资水平监测，建议当工资平均水平涨幅大于20%时，适时启动物业管理费预算限额调整，确保物业管理费预算限额标准的合理性。

**表12：2016年电梯和中央空调维护支出情况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 | 电梯养护 | 中央空调维护 | 建筑面积 | 单位面积电梯养护费用 | 单位面积中央空调养护费用 |
| 台州市市场监督管理局 | 32000 | 59000 | 20483.71 | 1.56 | 2.88 |
| 台州市卫生和计划生育委员会 | 5600 |  | 2500 | 2.24 |  |
| 台州市教育局 | 19000 | 35734 | 10010 | 1.90 | 3.57 |
| 台州市住房和城乡建设局 | 18000 | 34000 | 11115.92 | 1.62 | 3.06 |
| 台州市农业局 | 41000 | 18000 | 12414 | 3.30 | 1.45 |
| 台州市公安局 | 6000 | 205000 | 68288 | 0.09 | 3.00 |
| 台州市机关事务管理局 | 96000 | 89000 | 94110 | 1.02 | 0.95 |
| 台州市残联 | 27980 |  | 10600 | 2.64 |  |

**表13：2016年消防监控设备维护支出情况表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 | 消防监控设备维护 | 建筑面积 | 单位面积费用 |
| 台州市市场监督管理局 | 20000 | 20483.71 | 0.98 |
| 台州市住房和城乡建设局 | 39899 | 11115.92 | 3.59 |
| 台州市机关事务管理局 | 151952 | 94110 | 1.61 |

**表14：物业管理费预算限额标准汇总**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 单位计算标准 | 单位面积限额  (元/平方米/年) |
| 一、安保服务 | 4.77-5.25万元/年/人 | 20.73-22.39 |
| 二、环境保洁服务 |  | 13.85-16.59 |
| 其中：保洁服务 | 3.74-4.48万元/年/人 | 13.13-15.73 |
| 环境卫生服务 |  | 0.72-0.86 |
| 三、绿化摆放与养护服务 |  | 3.39-4.07 |
| 其中:绿化摆放 | 0.45-0.5元/盘/天 |  |
| 绿化养护 | 6-7元/平方米/年 |  |
| 四、设备设施维护 |  | 23.86-26.25 |
| 房屋日常养护维修 |  | 5.63-6.19 |
| 电梯维护 |  | 1.8-1.98 |
| 中央空调维护 |  | 2.48-2.73 |
| 消防监控设备维护 |  | 2.06-2.27 |
| 供电设备维护 |  | 6.7-7.37 |
| 给排水设备维护 |  | 5.19-5.71 |
| 合计 |  | 61.83-69.3 |

**（3）明确物业管理费预算安排途径**

**建议：市级物业管理费均以专项安排。**其中：行政大楼、2号楼、3号楼、第二办公区物业管理费专项安排在市机关事务管理局;其他大楼物业管理费专项安排在楼内最高预算级次单位的年度预算中，大楼内下属单位不再安排物业管理费;其他大楼单位的的公用经费参照行政大楼内单位标准核减物业管理费。

**理由：**一是进一步提升预算安排的合理性,减少各预算单位之间的差异。二是便于对市级部门物业管理费的预算安排和控制，逐步降低机关运行经费。

**（4）进一步加强物业管理服务采购管理**

市级预算单位在采购物业管理服务时，严格执行《台州市财政局关于对2016-2018年度市本级小额物业管理项目实行定点采购的通知》（台财采发〔2016〕3号）相关规定，凡年度采购预算金额在50万元（不含）以下的物业管理项目在定点供应商范围内自行择优选择物业管理供应商。 各采购单位不得擅自向非定点物业管理供应商进行采购。年度采购预算金额在50万元（含）以上的物业管理项目由市政府采购中心组织集中采购。同时，严格实行最高限价采购制度。对实际采购超出最高限价的单位，由采购管理部门督促其及时整改。各预算单位要按规定与供应商签订《2016-2018年度台州市政府采购物业管理定点合同》，并经市政府采购中心鉴证后向市财政局备案 。

**（5）进一步规范物业管理项目会计核算**

一是统一物业管理费支出核算科目。为提高物业管理费项目管理水平，需对物业管理费支出口径进行统一，在核算时要求与物业管理相关的保安费用、保洁费用、绿化摆放和养护费用、设备设施运行维护费用等（外包方式或自管方式）发生的支出都列支于物业管理费科目，提高核算的准确性、规范性。

二是对非物业管理费范围的支出要从物业管理类项目中剔除，如该类支出是单位必须支出的及时调整核算项目。同时，加强物业管理费绩效目标管理，在目标审核环节控制非物业管理支出在项目中列支；强化物业管理类项目执行的事中、事后监控、评价，不断提高物业管理费项目的绩效。

**（六）附件**

1.2016年度物业管理费评价方案

2.2016年度物业管理费评价标准及得分

3.2016年度物业管理费扣分说明

附件1:

**台州市市级预算单位物业管理费项目**

**绩效评价方案**

一、评价目的

通过绩效评价，评价市级预算单位物业管理费项目实施的科学性、合理性、规范性和资金使用成效，及时总结管理经验，完善项目管理办法，提高项目预算管理水平和资金的使用效益，并为以后年度项目的支出预算提供依据。

二、评价范围和评价期限

2012--2016年度台州市市级预算单位物业管理费项目。

三、评价主要内容

1、项目相关政策、标准、依据（主要指预算管理）的科学合理性。

2、项目效率：包括管理体系、管理模式、管理内容、管理流程、采购方式等。

3、项目效果：包括安全性、政府的形象（服务职能正常有序开展、服务环境整洁、倡导节约型社会的工作作风）、满意度。

四、评价依据

（一）《浙江省财政支出绩效评价实施办法》（浙财绩效字〔2009〕5号）；

（二）《浙江省中介机构参与绩效评价工作规程（试行）》（浙财绩效字〔2008〕9号）；

（三）《台州市中介机构参与绩效管理工作规程》（台财绩效发〔2011〕5号）；

（四）《关于推进预算绩效管理实施意见》（台政办发〔2011〕206号）

（五）《台州市预算绩效管理实施办法》

（六）《台州市财政局关于开展2012-2016年度市级物业管理费市项目绩效评价工作的通知》（台财监督发[2017] 号）

五、评价方法和评价程序

（一）评价方法

主要采取比较法、因素分析法、公众评判法进行评价。

1. 评价程序

1、前期调研

**调研内容：**

1. 调研物业管理费相关政策、分类标准、价格标准、管理模式等；
2. 调研市级预算单位物业管理的现状：包括物业管理的内容、物业管理的体系、实施的模式、预算安排的标准及总量情况、采购方式等；
3. 了解市级各预算单位实际物业管理费支出情况及人均支出数和每平米物业管理费、物业费与定额定员公务费的关系（定员公务费是否包含了物业费）、物业费的财务处理情况（是以“物业费”立项核算还是其它方式、租赁用房收支与物业费的核算处理是否存在关联）；
4. 调研预算单位物业管理相关的工作性质与任务，考评工作量与费用的正关系；
5. 选择相关其它兄弟市地标准进行横向比较分析；
6. 了解当地物业管理相关服务机构提供服务能力、相匹配的价格水平，分析服务项目市场价格的合理区间值。

**样本分类选择抽样调研**

根据上述调研内容，分类选择被调研单位

1. 相关政策、标准、管理体系等，被调研单位为当地政策制定或行业管理部门、预算管理部门；
2. 物业管理现状、物业费支出及财务处理、工作性质和任务等，被调研单位为预算单位，根据预算单位的工作性质、安全级别、保密程度、公务用房现状等管理要求进行分类选择抽样调研；

比如：按公务用房现状可分为：集中式（大楼内）、封闭式和开放式、商务区和行政区、自有用房和租赁用房等；

样本量：对于有安全级别、保密程度等管理要求的预算单位初步拟定2-5家；按公务用房现状分类每类别拟定2家，共计7-10家；目前已拟定的单位为：市机关事务管理局（大楼内）、市公安局、台州中级法院、市市场监督管理局、市商务局、市总工会、市水利局、市旅游局、台州高级中学；

1. 其它兄弟市地调研，选择经济总量相似的绍兴市、金华市；
2. 物业管理等服务机构，拟定具备相应资质的服务机构2-3家，如：绿城物业、浙江绿义保安服务有限公司、台州蓝天绿化养护工程有限公司；另外咨询特种设备维护公司、环卫公司。

时间安排：拟于2017年6月底完成。

1. 资料整理，分析汇总，综合评价

对前期调研所搜集的资料进行整理，比较分析，对项目的效果、效率进行问卷调查，综合评价，撰写评价报告。

时间安排：拟于2017年7月底完成。

1. 反馈交流、沟通

对评价报告的初稿跟相关部门、单位进行反馈交流、沟通，提出评价报告。

时间安排：于2017年8月底完成。

1. 项目组成员安排

余敏富 89060350,13958561196

陶亚江 89060353,13456485018

张梦娜 89060352,18305869418

调研期间会同市财政部门相关人员组成调研组。

七、评价要求

1）评价工作人员在评价过程中应严格遵守廉洁自律方面的有关规定，对项目的评价应做到科学、客观、公正。

2）希市财政部门、各相关部门及被调研单位给予大力支持、配合为盼。

台州中衡会计师事务所有限公司

2017年5月25日

附件2:

**2016年物业管理费项目评价标准及得分**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价维度 | 一级指标 | 二级指标 | | 评价标准 | | | 标准分值 | **评价得分** | |
| 经济性 | 预算标准 | 充分性 | | 预算标准依据充分的得4分,比较充分的得3分,一般的得2分,否则不得分。 | | | 4 | 2 | |
| 合理性 | | 预算标准合理的得4分，比较合理的得3分，一般的得2分，否则不得分。 | | | 4 | 2 | |
| 时效性 | | 预算标准符合实际需要的得2分，出台标准时间比较长，和实际存在一定差距的得1分，不能满足实际需要的不得分。 | | | 2 | 0 | |
| 效率性 | 业务管理 | 程序规范 | | 物业管理费项目实施程序规范的得2分，比较规范的得1.6分,一般的得1.2分,否则不得分。 | | | 2 | 1.6 | |
| 服务监督 | | 对物业管理服务监督到位的得1分，比较到位的得0.8分，一般的得0.6分，否则不得分。 | | | 1 | 0.8 | |
| 资金管理 | 相符性 | | 项目资金专款专用，实际支出与资金计划的用途相符，不存在超范围开支得1分，比较相符的得0.8分，基本相符的得0.6分,否则不得分。 | | | 1 | 0.6 | |
| 合规性 | | 项目资金的使用符合国家财经法律法规、政策要求的得 1分，每发现一处违纪行为的扣015分,扣完为止；存在截留、贪污、挪用等违法行为不得分 | | | 1 | 1 | |
| 财务规范性 | | 项目财务核算规范的得1分，比较规范的得0.8分，一般的得0.6分,否则不得分。 | | | 1 | 0.6 | |
| 产出管理 | 产出质量 | | 项目实施后完全质量好的得4分，比较好的得3.2分,一般的得2.4分,否则不得分。 | | | 4 | 3.2 | |
| 有效性 | 社会效益 | 安全 | | 通过项目材料分析、实地核查、调查问卷等措施，认为项目实施后对预算单位安全保障作用显著的得4分，比较显著得3.2分，一般得2.4分，不明显或无作用不得分。 | | | 4 | 3.2 | |
| 卫生 | | 通过项目材料分析、实地核查、调查问卷等措施，认为项目实施后对预算单位卫生水平提升作用显著的得3分，比较显著得2.4分，一般得1.8分，不明显或无作用不得分。 | | | 3 | 2.4 | |
| 环境 | | 通过项目材料分析、实地核查等措施，认为项目实施后对预算单位工作环境美化作用显著的得3分，比较显著得2.4分，一般得1.8分，不明显或无作用不得分。 | | | 3 | 2.4 | |
| 综合绩效 | | | \* | |  | 30 | | | 19.8 | |

附件3:

**2016年度物业管理费扣分说明**

1. 经济性-预算标准-充分性：分值4分，评价得分2分。物业管理费未出台预算管理办法,只有参考标准。
2. 经济性-预算标准-合理性：分值4分，评价得分2分。参考标准和实际存在差异，合理性一般。
3. 经济性-预算标准-时效性：分值2分，评价得分0分。目前的预算参考标准不能满足实际工作需要。
4. 效率性-业务管理-程序规范：分值2分，评价得分1.6分。部分单位物业管理采购不够规范。
5. 效率性-业务管理-服务监督：分值1分，评价得分0.8分。部分单位监督不够到位。
6. 效率性-资金管理-相符性：分值1分，评价得分0.6分。部分单位项目资金用于非物业管理支出。
7. 效率性-资金管理-财务规范：分值1分，评价得分0.6分。核算科目不统一。
8. 效率性-产出管理-产出质量：分值4分，评价得分3.2分。根据实地调研和问卷,物业管理实施质量比较好。
9. 有效性-社会效益-安全：分值4分，评价得分3.2分。根据实地调研和问卷,各预算单位安全性比较高。
10. 有效性-社会效益-卫生：分值3分，评价得分2.4分。根据实地调研和问卷,各预算单位卫生水平提升比较显著。
11. 有效性-社会效益-环境：分值3分，评价得分2.4分。根据实地调研和问卷,各预算单位环境美化作用比较显著。