广州高新技术产业开发区民营科技园管理委员会 2021 年“一核三园”物业管理费用项目绩效评价报告

一、基本情况

（一）项目实施情况

广州民营科技园 1995 年经国家科委批准成立，由广东省科委、广州市科委、白云区人民政府共同建设，是首个国家级民营科技园。2021 年 6 月，省委改革办明确民科园建设全国民营经济改革创新示范基地的目标，将规划面积扩大至 38 平方公里，初步形成未来产业创新核心区、智能家居产业园、美丽健康产业园和广州轨道交通装备产业园“一核三园”的发展格局。根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规规定，2020 年-2021 年民科园管委会通过公开招标聘请物业管理公司负责未来创新核心区、智能家居产业园（白云工业园和居家用品园）、广州轨道交通装备产业园（神山工业园）的安保服务、道路保洁、绿化养护、基础设施维修维护等工作，进一步营造园区良好营商环境。

（二）财政支出情况

2021 年，广州民营科技园“一核三园物业管理费”项目资金来源为区级公共财政预算，预算安排 2,368.50 万元，实际支出 2,368.50 万元，支出率 100%。费用主要用于一核三园的安保服务、道路保洁、绿化养护、基础设施维修维护、

通信费、水电费等园区服务类支出。

该项目资金严格按照市、区财政局的各项规定，并结合民科园财务管理实际，确保项目经费支出的合法性和合理性。预算资金均按资金开支范围、标准及支付进度及时支付到位，做到专款专用，不存在截留、挤占、挪用专项资金等情况。

（三）项目管理情况

1. 招标过程

2020-2021 年民科园管委会委托工程造价咨询单位分别编制一核三园物业服务项目预算，按程序委托广州市公共资源交易中心对广州民营科技园一核三园物业管理服务采购项目进行公开招标。具体如下：

（1）2020 年 01 月 16 日，广州民营科技园核心区物业管理服务采购项目采用公开招标方式进行采购，2020 年 02 月 21 日进行评标，中标单位为广州中耀物业管理有限公司，中标金额为 1350.49 万元元，服务期限为 2 年，2020 年 7 月 1 日-2022 年 6 月 30 日。

（2）2020 年 04 月 30 日，广州民营科技园白云工业园物业管理服务采购项目采用公开招标方式进行采购，2020 年 05 月 21 日进行评标，中标单位为深圳市大众物业管理有限公司，中标金额为 1166.32 万元，服务期限为 2 年，2020 年 7 月 1 日-2022 年 6 月 30 日。

（3）2020 年 03 月 11 日，广州民营科技园居家用品园物业管理服务采购项目采用公开招标方式进行采购，2020 年

04月02日进行评标，中标单位为广东宏德科技物业有限公司，中标金额为562.58万元，服务期限为2年，2020年7月1日-2022年6月30日。

(4) 2020年01月19日，广州民营科技园轨道交通装备产业园物业服务采购项目采用公开招标的方式进行采购，2021年02月09日进行评标，中标单位为广东华信服务集团有限公司，中标金额为890.04万元服务期限为2年，2021年4月1日-2023年3月31日。

2. 业务管理情况

一核三园物业管理服务项目招标后，民科园管委会按照物业考核办法，每月对中标单位服务质量进行考核评分，有效督促检查各物业公司的物业服务工作完成情况。

(1) 项目绩效运行：本项目主管单位是广州民营科技园管委会，实施组织和现场管理者为中标单位，其主要负责园区内道路保洁、办公区域保洁、绿化修剪、安保管理、工程维修、设备养护、后勤管理等服务。

(2) 项目过程质量控制：该项目在实际执行中由民科园管委会根据职责分工，安排专人管理，落实各园区物业管理责任。除了接受日常巡查督办外，结合园区实际情况实行监督量化考核。每月坚持定期与不定期检查，根据检查情况书面形成考核结果。考核结果与支付合同金额挂钩。对出现的问题严格按照合同约定扣分扣款，起到了较好的监督管理作用。

(3) 款项拨付：每月根据中标单位考核情况支付款项。

预算安排 197.38 万元，实际支出 197.38 万元，支出率 100%。

（四）项目绩效管理情况

“一核三园”物业管理服务项目绩效指标设定情况：

1. 数量指标方面，对一核三园 4 个园区物业公司的服务区域、服务面积、服务人员和设备配备情况进行检查，确保物业服务无遗漏。

2. 质量指标方面，督促物业公司及时有效做好治安管理和违停车辆处理；每天按时保质量完成一核三园 4 个园区保洁以及绿化养护等后勤保障工作。

3. 时效指标方面，按照年初预算，确保每月各物业管理公司物业服务费用各项支出均能保证常年性业务正常开展，资金按时支付。

4. 社会效益方面，建立人防、物防、技防为主要措施的安全维稳防控体系，营造园区良好营商环境。

5. 环境效益方面，一核三园 4 个园区植被覆盖率高，绿化管养及时，绿化、亮化达标，生态环境整洁舒适，宜居宜业。

6. 可持续发展效益方面，一核三园 4 个园区物业服务能力显著提升，不断优化营商环境。

7. 服务满意度方面，物业服务工作结合自身实际，为园区企业职工提供更便捷和优质物业服务工作，得到园区企业职工肯定，满意度为 96%以上。

二、综合评价分析

（一）自评结论综述

2021 年度，广州民营科技园一核三园物业管理费专项经费项目在项目申报、目标设定、项目管理、支出管理、组织实施、项目服务效果等方面落实情况较好，但在经济效益指标、社会效益指标等个别指标还需不断完善，部门自评得分为 97 分。

(二) 项目效益分析

2021 年度，我委通过对广州民营科技园一核三园物业公司的监督指导，4 个园区物业管理公司的项目效益落实情况较好，均有按照招标需求和合同要求落实各项物业管理服务工作，为园区企业提供全方位物业管理服务，切实提升了园区物业服务质量，园区整体治安环境和谐有序；加强了园区、清洁、绿化等养护工作，较好地打造“干净、整洁、平安、有序”的园区环境，为园区企业和职工创造了良好的环境，公众满意度较高。

(三) 支出效益分析

广州民营科技园一核三园物业管理项目年度预算数为 2,368.5 万元，决算支出数为 2,368.5 万元，预算支出率为 100%。该项目执行有关文件规定，严格按照招标需求和合同约定事项开展相关工作，出现问题立即整改，按每月考核评分情况支付月度服务费，未发生超出财政预算的情况。

三、存在的主要问题

2021 年广州民营科技园一核三园物业管理项目各项指标完成情况较好，但存在问题如下：一是评价指标体系不完

善，因实际情况发生变化，个别指标设定需调整；二是加强预算绩效管理档案管理。

四、下一步改进措施

一是进一步完善指标体系，规范评价标准。逐步建立各类各项支出、符合目标内容细化量化的绩效评价指标体系。

二是加强队伍建设，加强档案管理，提高管理水平。针对当前预算绩效管理人员专业技能不强的现状，一方面，要积极引入第三方，强化专业培训、业务交流等措施，促进现有人员提高绩效管理水平；另一方面，加强领导组织，强化各科室工作人员的培训教育和专业操作技术指导，促进各预算项目绩效管理整体上台阶。