

2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司
注册资本金项目

绩效评价报告

征求意见稿

实施单位：略阳县锦隆物业服务有限责任公司

主管部门：略阳县经济贸易局

委托单位：略阳县财政局

评价机构：汉中恒信有限责任公司会计师事务所

2025 年 9 月

2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目绩效评价情况表

项目名称	2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金	评价资金规模	200.00 万元
主管部门	略阳县经济贸易局	实际支出	155.16 万元
财政局主管处室	经济建设股	财政资金预算执行率	77.58%
评价单位	汉中恒信有限责任会计师事务所	抽样资金规模	单个项目，100%审核
评价分数	68.08 分	评价等级	中
综合评价结论： 按照本次绩效评价确定的指标体系及评价标准，对“2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目”各项指标完成情况进行客观分析，最终评分结果：68.08 分，绩效评级为“中”。 通过现场查看、相关文件的解读、数据采集、访谈、数据分析，“2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目”的核心实施任务，200.00 万元注册资本金已足额注入锦隆物业公司，有效充实企业运营资金池，从根本上杜绝初期资金链断裂风险，为落实《略阳县县城建设规划（2023-2027 年）》中“发挥政府‘兜底’保障职能、建立国有物业联合保障机制”的要求提供了关键支撑。物业服务对象满意度较高，综合满意度为 93.82%。 但也存在：项目决策与绩效类核心资料缺失、资金出借不合规、物业服务核心管理制度缺位、财务核算不规范且绩效监控和自评缺失、物业核心服务未落地且无实际产出、物业服务收费存在合规风险、成本与效益评价体系不完整等问题。			
存在主要问题： （一）项目决策与绩效类核心资料缺失 （二）资金出借不合规 （三）物业服务核心管理制度缺位 （四）财务核算不规范且绩效监控和自评缺失 （五）物业核心服务未落地且无实际产出 （六）物业服务收费存在合规风险 （七）成本与效益评价体系不完整			
意见建议： （一）补全项目决策与绩效类资料 （二）整改资金出借合规性 （三）健全物业服务核心管理制度 （四）规范财务核算并落实绩效监控和自评 （五）推动物业项目落地实现服务产出 （六）整改物业服务收费合规问题 （七）构建完整的成本效益评价体系			

目 录

摘要稿	- 1 -
完整稿	- 6 -
一、基本情况	- 2 -
(一) 项目概况	- 2 -
(二) 项目绩效目标	- 5 -
二、绩效评价工作开展情况	- 6 -
(一) 绩效评价目的、对象和范围	- 6 -
(二) 绩效评价依据	- 8 -
(三) 绩效评价工作过程	- 10 -
三、绩效评价指标体系及评价标准	- 11 -
(一) 绩效评价指标体系	- 11 -
(二) 评价标准	- 13 -
四、综合评价情况及评价结论	- 13 -
五、绩效评价指标分析	- 15 -
(一) 项目决策情况	- 15 -
(二) 项目过程情况	- 18 -
(三) 项目产出情况	- 21 -
(四) 项目效益情况	- 24 -
六、主要经验、业绩	- 27 -
七、存在的问题及原因分析	- 27 -
八、有关建议	- 30 -
九、其他需要说明事项	- 31 -
附件	- 32 -

摘要稿

2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目支出绩效评价报告

一、基本情况

略阳县当前物业服务管理工作中，“群众对高质量物业服务的需求持续增长”与“专业化物业服务供给能力相对不足”的矛盾已十分突出。从社会发展趋势与民生需求出发，通过组建国有物业服务企业、注入资本金以强化服务供给能力，推进县域物业管理规范化发展，已成为解决当前痛点、补齐民生短板、提升基层治理效能的必要举措，这构成了“2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目”的核心立项背景。

根据略阳县国有资产监督管理委员会 2024 年第 2 次会议纪要，原则同意略阳县邦泰投资建设有限责任公司（略阳县经济贸易局下属企业）成立略阳县锦隆物业服务有限责任公司，其下属全资子公司。由财政局负责，按程序依法依规向略阳县锦隆物业服务有限责任公司注入 200.00 万元注册资本金。

二、综合评价结论

（一）评价结论

按照本次绩效评价确定的指标体系及评价标准，对“2024

年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目”各项指标完成情况进行客观分析，最终评分结果：68.08分，绩效评级为“中”。各指标的得分情况如下表所示。

指标评分表

一级指标	分值	得分	得分率
决策	15	5	33.33%
过程	20	10.33	51.65%
产出	40	30.75	76.88%
效益	25	22	88.00%
合计	100	68.08	68.08%
绩效评价得分：68.08分 综合评价结果等级：中			

（二）预算执行情况

2024年6月，略阳县财政局《关于拨付略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资金的通知》（略财预〔2024〕121号）下达该项目注册资本金200.00万元。截至评价日，略阳县锦隆物业服务有限责任公司账户已收到资本金200.00万元，资金到位率100.00%。

截至评价日，实际到位资金200.00万元，实际支出资金155.16万元。预算执行率77.58%。

（三）项目实施及绩效情况

“2024年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目”的核心实施任务，200.00万元注册资本金已足额注入锦隆物业公司，有效充实企业运营资金池，从根本上杜绝初期资金链断裂风险，为落实《略阳县县城建设规划

（2023-2027 年）》中“发挥政府‘兜底’保障职能、建立国有物业联合保障机制”的要求提供了关键支撑。但项目未开展中期绩效运行监控，未对预算执行情况和绩效目标实现程度进行动态跟踪管理，也未形成绩效监控报告及监控表，且无绩效自评资料，违背了《略阳县财政预算绩效管理实施办法》中“全过程绩效管控”的制度要求。

三、主要经验、业绩

（一）发挥政府“兜底”保障职能，积极探索国有物业保障机制

《略阳县县城建设规划（2023-2027 年）》指出：优化小区人居环境，对无社会化物业管理小区，发挥政府“兜底”保障职能，积极探索建立街办、社区、国有物业联合保障机制。将建立街办、社区、国有物业联合保障机制写入县城建设规划，发挥国有物业带头作用，推进略阳县物业管理规范发展。

（二）国有企业参与物业管理具有显著优势

略阳县锦隆物业服务有限责任公司作为国有企业物业管理公司，在地方政府的资本金注入的支持下，物业管理工作的开展具备雄厚的资金，相较于其他私企，稳定性更高，即便是在市场不断波动下，也能提供长期稳定的服务。

（三）成立物业纠纷调解委员会，妥善化解纠纷

2025 年，略阳县联合县委政法委、县人民法院、县司法局等部门和单位成立了物业纠纷人民调解委员会。略阳县决

定成立物业纠纷人民调解委员会，旨在解决物业管理行业内部围绕物业使用与维护、物业服务、物业交接产生的业主之间、业主与业主委员会之间、物业管理企业之间的各类民事纠纷。物业纠纷人民调解委员会主要负责县域内物业管理纠纷的受理、调解；开展物业服务管理相关法律法规、政策宣传；做好物业管理纠纷排查预警；实行物业企业、社区居委会、物业纠纷调委会三级协调工作机制，采用降温调解法、隔离调解法和集中调解法等工作方式，提高调解成功率，妥善化解矛盾纠纷。

四、存在的问题及原因分析

（一）项目决策与绩效类核心资料缺失

项目立项阶段未提供事前绩效评估报告、绩效目标审核资料，未编制规范的绩效目标表，导致“绩效目标合理性”

“绩效指标明确性”指标无法评价；同时缺乏资本金使用计划、资金分配明细及具体使用方案，造成“预算编制科学性”指标扣分、“资金分配合理性”指标无法评价，整体决策支撑材料不完整。

（二）资金出借不合规

2024年8月向略阳县锦园城乡建设投资有限公司出借150.00万元时，未取得公司董事会决议或上级主管部门批准，违反《中华人民共和国企业国有资产法》，导致“资金使用合规性”指标不得分。

（三）物业服务核心管理制度缺位

略阳县锦隆物业服务有限责任公司仅制定财务管理制度，未建立针对物业服务业务的《业务管理办法》《物业服务操作规范》《业主服务流程》等核心制度，无法支撑物业服务规范化开展，造成“管理制度健全性”指标扣减 50%分值。

（四）财务核算不规范且绩效监控和自评缺失

财务处理方面，截至 2025 年 6 月应收借款利息约 5.5 万元未按《中华人民共和国会计法》要求挂账；绩效监控方面，未对项目预算执行进度、绩效目标实现程度开展动态跟踪，未形成中期绩效监控报告及监控表，无绩效自评资料。

（五）物业核心服务未落地且无实际产出

虽已与略阳县锦园城乡建设投资有限公司签订《前期物业服务合同》，但因略阳县体委片区城市更新项目（兴州锦园）尚未竣工，公司未实际开展物业服务工作，无服务产出成果。

（六）物业服务收费存在合规风险

商业物业收费（3 元/月·平方米）未获取对应的政策标准文件，无法判断合理性；室内小型汽车、大型汽车按月停车费（100 元/月·辆、150 元/月·辆），超出《略阳县城城区物业服务收费标准（征求意见稿）》中“室内停车服务费按月最高 30 元”的规定。

（七）成本与效益评价体系不完整

因物业服务未实际开展，后期服务成本、费用投入无法估算，仅能依据已支出资金计算部分成本节约率，“成本节

约率”指标评价不完整；同时无营业收入及利税贡献，“经济效益”指标因客观因素扣减 50%分值，整体成本效益评价缺乏完整数据支撑。

五、有关建议

（一）补全项目决策与绩效类资料

一是补做或梳理事前绩效评估报告、绩效目标审核意见，按“可量化、可考核”原则编制绩效目标表（含服务面积、业主满意度、营收目标等指标）；二是结合物业服务规划（人员招聘、设备采购等），编制资本金使用计划（分年度/季度明细）及资金分配方案，报县国资办备案，完善决策支撑材料。

（二）整改资金出借合规性

针对 150.00 万元出借事项，补提公司董事会决议并向县国资办申请事后批准，同时制定《资金出借管理办法》，明确审批权限（大额资金报上级批准）、流程及资料要求，杜绝违规行为。

（三）健全物业服务核心管理制度

尽快制定《业务管理办法》《物业服务操作规范》《业主服务流程》等制度，明确物业服务标准（如响应时限、服务质量要求）、人员岗位职责、业主诉求处理流程，与现有财务管理制度形成完整体系，保障服务规范化运行。

（四）规范财务核算并落实绩效监控和自评

财务处理上，按《中华人民共和国会计法》调整未挂账

的利息收入，建立借款利息按月核算、挂账的长效机制；绩效监控上，每季度开展动态跟踪，形成包含预算执行进度、绩效目标完成情况的中期绩效监控报告及监控表，及时调整项目执行方向。绩效自评方面，按照《略阳县财政预算绩效管理实施办法》及时开展绩效自评工作。

（五）推动物业项目落地实现服务产出

建立与“兴州锦园”项目建设单位的月度沟通机制，实时掌握项目竣工进度；提前筹备物业服务团队（招聘、培训）、采购基础设备（保洁、安保设备）、制定服务流程，待项目竣工后立即进场服务，形成实际产出以提升“目标完成率”。

（六）整改物业服务收费合规问题

一是向县发改局、住建局申请获取商业物业服务收费政策文件，对照文件校验现有3元/月·平方米标准，超出部分及时下调；二是按《略阳县城城区物业服务收费标准（征求意见稿）》要求，将室内停车按月收费标准降至30元/月·辆及以下，确保收费合规。

（七）构建完整的成本效益评价体系

待物业服务开展后，建立成本核算台账（含人工、设备、管理费用等），按季度统计实际成本与预算差异，补全“成本节约率”指标评价数据；同时通过优质服务拓展物业费、合规停车费等营收，逐步实现利税贡献，完善“经济效益”指标评价体系。

完整稿

2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目支出绩效评价报告

征求意见稿

为全面贯彻落实中共中央、国务院《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）文件精神，加强财政支出的监督管理，强化支出责任，促进财政管理科学化、规范化，进而提高财政资源配置效率和使用效益，实现全方位、全过程、全覆盖的预算绩效管理体系。根据《财政部关于印发预算绩效评价共性指标体系框架的通知》（财预〔2013〕53号）、《财政部关于印发项目支出绩效评价管理办法的通知》（财预〔2020〕10号）、略阳县财政局《绩效评价业务委托合同》等文件精神，汉中恒信有限责任会计师事务所接受略阳县财政局委托，对2024年度重点项目中“2024年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目”进行预算支出绩效评价工作，旨在规范略阳县财政预算绩效管理，提高各部门对预算绩效管理工作的重视和水平，为全面实施预算绩效管理工作的顺利开展奠定扎实的基础。

本次委托项目绩效评价的主要内容为：决策情况；资金管理和使用情况；相关管理制度办法的健全性及执行情况；实现的产出情况；取得的效益情况等。按照项目立项审批内

容、专项资金管理办法等规范性文件要求，进行项目实施、管理及财政专项资金的使用，是项目实施单位的责任。我们的责任是按照《会计师事务所财政支出绩效评价业务指引》等规范性文件的规定，在实施核查及评价程序的基础上，对相关项目进行绩效评价，出具绩效评价报告。

一、基本情况

（一）项目概况

1. 立项背景

物业服务作为城市治理与民生保障的重要环节，是指受物业所有人委托，依据物业服务合同，对物业房屋建筑及设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安、环境容貌等开展维护、修缮与整治，并向业主及使用人提供综合性有偿服务的专业活动。其核心价值不仅在于维护住宅小区的基础功能运转，更直接关系到市民生活品质——住宅小区作为城市居民的主要生活空间，良好的居住环境、和谐的社区氛围既是居民健康素质的直观体现，也是城市文明程度的重要标志，而健全规范的物业服务正是实现这一目标的关键支撑。近年来，随着我国住房制度改革持续深化、房地产市场不断繁荣，物业服务行业在经济发展与社会治理中的地位持续提升，已成为美化城市形象、改善居住环境、构建和谐社区的重要力量。

从略阳县实际情况来看，近年来随着社会经济发展与群众对美好生活需求的提升，县域物业服务领域的供需矛盾日益凸显，具体表现为三大核心痛点：一是物业服务供给严重

不足。据统计，略阳县共有住宅小区 137 个，但备案物业服务企业仅 8 家，实现专业化物业服务入驻管理的住宅小区仅 16 个，大量小区长期处于“无专业物业、无规范管理”的状态，难以满足居民对基础服务（如设施维护、环境保洁）的需求；二是物业纠纷问题频发。小区停车难、设施老化无人修、物业费收缴矛盾等“小事”，因缺乏专业物业介入及时处理，常引发纠纷升级，群众通过信访、12345 便民热线等渠道的相关投诉量呈上升趋势，且部分矛盾因缺乏统筹协调机制，难以实现彻底化解；三是基层治理压力加大。物业服务的缺位不仅影响居民获得感与幸福感，更间接增加了基层街办、社区的管理负担，不利于县域社会稳定与和谐社区建设。

综上，略阳县当前物业服务管理工作中，“群众对高质量物业服务的需求持续增长”与“专业化物业服务供给能力相对不足”的矛盾已十分突出。从社会发展趋势与民生需求出发，通过组建国有物业服务企业、注入资本金以强化服务供给能力，推进县域物业管理规范化发展，已成为解决当前痛点、补齐民生短板、提升基层治理效能的必要举措，这也构成了“2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目”的核心立项背景。

2. 立项目的

根据略阳县国有资产监督管理委员会 2024 年第 2 次会议纪要，原则同意略阳县邦泰投资建设有限责任公司（略阳县经济贸易局下属企业）成立略阳县锦隆物业服务有限责任公司，其下属全资子公司。由财政局负责，按程序依法依规向

略阳县锦隆物业服务有限责任公司注入 200.00 万元注册资本金。

3. 主要内容及实施情况

（1）主要内容

成立略阳县锦隆物业服务有限责任公司，作为国有物业公司，同时向略阳县锦隆物业服务有限责任公司注入 200.00 万元注册资本金。略阳县锦隆物业服务有限责任公司主要为有效承接体委片区物业服务管理工作。略阳县体委片区城市更新项目（兴州锦园）已由略阳县发展和改革局以（略发改投贸〔2022〕63 号）批准建设，建设方为略阳县锦园城乡建设投资有限责任公司，项目位于陕西省汉中市略阳县，东至中学路，西至八渡河，北侧以略阳县体育馆为界，南侧以停车场为界。

（2）实施情况

根据略阳县国有资产监督管理委员会 2024 年第 2 次会议纪要，县财政局已向略阳县锦隆物业服务有限责任公司注入 200.00 万元注册资本金。但略阳县体委片区城市更新项目（兴州锦园）尚未竣工，物业服务尚未正式开展。略阳县锦隆物业服务有限责任公司与略阳县锦园城乡建设投资有限责任公司签订了《前期物业服务合同》，物业构成为高层住宅 2 幢合 20054.48 平方米，商业用房 800 平方米，酒店 6817.08 平方米，车库 6474 平方米等内容。

4. 资金投入和使用情况

2024 年 6 月，略阳县财政局《关于拨付略阳县锦隆物业

服务有限责任公司注册资金的通知》（略财预〔2024〕121号）下达该项目注册资本金 200.00 万元，截至绩效评价日，略阳县锦隆物业服务有限责任公司账户已收到资本金 200.00 万元，资金到位率 100.00%。

根据财务资料显示，项目实际到位资本金 200.00 万元，截至 2025 年 6 月末，该资金已支出 155.16 万元，预算执行率 77.58%。

5.项目相关方

- （1）主管部门：略阳县经济贸易局；
- （2）项目单位：略阳县锦隆物业服务有限责任公司；
- （3）服务对象：略阳县体委片区城市更新项目（兴州锦园）建设的高层住宅、商业用房、酒店的物业管理。

6.组织及管理情况

略阳县经济贸易局作为 2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金的主管部门，承担着对项目的全面监管与统筹协调职责。略阳县人民政府印发了《物业服务管理办法（试行）》（略政发〔2024〕1 号），对物业服务管理相关活动进行了规定。略阳县锦隆物业服务有限责任公司按照相关规定开展物业工作。

（二）项目绩效目标

该项目未填制绩效目标表，评价组根据收集的资料呈现的主要工作任务，对项目指标进行梳理后，形成了梳理版绩效目标表如下。

表 1-1 资金绩效目标表（梳理版）

	一级指标	二级指标	指标内容	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	目标完成率	承接兴州锦园物业服务管理工作
		质量指标	物业服务合规性	合规
		时效指标	完成及时率	2024 年内完成
		成本指标	成本节约率	服务成本不超支
	效益指标	经济效益指标	物业收入增加	明显提升
		社会效益指标	提升物业服务质量	提升物业服务质量，涉及兴州锦园 132 户业主
		可持续影响指标	长效机制健全性	持续发挥作用
	满意度指标	服务对象满意度指标	物业服务对象	≥ 90%

二、绩效评价工作开展情况

（一）绩效评价目的、对象和范围

1. 绩效评价目的

为全面贯彻落实中共中央、国务院《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）等文件精神，提高财政资源配置效率和使用效益，实现全面实施预算绩效管理的总体要求。根据预算绩效管理工作要求和略阳县财政局《绩效评价业务委托合同》，对“2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金”项目支出进行绩效评价。综合该项目的实际情况，评价组对本项目绩效评价重点要求做进一步的细化和分解，确定评价的基本思路并最终形成绩效评价

价指标体系，确保评价要求在指标体系中得到全面体现。本次绩效评价的主要思路为：

在项目决策阶段，充分了解项目设立背景，明确项目绩效目标，关注项目资金投入情况。从项目的部门工作职责、立项依据和立项程序考察项目的立项情况；从目标合理性、明确性两方面评价项目绩效目标设定；从预算编制和资金分配评估项目的资金投入和资金分配情况。

在项目过程阶段，通过分析“2024年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金”财政资金的投入与执行情况，了解项目预算资金使用和管理状况，着重分析项目的预算调整、执行情况和资金使用规范性；通过对项目管理制度和合同管理等相关制度建立情况，进一步分析该项目管理过程中需要改进的地方。

在项目产出阶段，围绕项目的完成情况、质量达标情况、完成及时情况和不超出预算等指标，对项目的产出进行全方位评价。

在项目效益阶段，通过采取现场访谈、发放问卷等方式进行调查。对被评价项目绩效目标涉及的受益人员等进行一定比例的抽查，对抽查人员采用实地询问、填写问卷等方式，就项目绩效目标、项目实施过程的合规性与项目实施结果的满意度等进行调查。

主要通过上述四个项目环节及调查结果分析，从加强预算绩效管理的实际出发，对财政资金使用的经济性、效率性

和效益性进行客观评价，为进一步强化部门预算支出责任、改善财政支出管理、优化资源配置和提高公共服务水平提供借鉴参考。

2. 绩效评价对象

本次绩效评价的对象为2024年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金200.00万元，以及相应的实施工作内容。

3. 绩效评价范围

2024年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金涉及的资金使用、项目实施及工作量实际完成情况。

（二）绩效评价依据

1. 法律、行政法规及规章制度

- （1）《中华人民共和国预算法》
- （2）《中华人民共和国公司法》
- （3）《中华人民共和国企业国有资产法》
- （4）《企业国有资产监督管理暂行条例》
- （5）《物业管理条例》

2. 财政部门、相关主管部门制定的规范性文件

- （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）《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）
- （3）《财政部关于推进预算绩效管理的指导意见》（财

预〔2011〕416号)

(4)《财政部关于印发〈财政支出绩效评价管理暂行办法〉的通知》(财预〔2011〕285号)

(5)《财政部关于印发〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》(财预〔2013〕53号)

(6)《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》(财预〔2020〕10号)

(7)《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)

(8)《陕西省财政项目支出绩效评价管理办法》(陕财办绩〔2020〕9号)

(9)《陕西省物业服务管理条例》

(10)《汉中市物业服务收费管理细则》(汉发改价格〔2023〕426号)

(11)《汉中市住宅小区物业服务监督条例》

(12)《略阳县人民政府关于印发〈物业服务管理办法(试行)〉的通知》(略政发〔2024〕1号)

3. 项目主管单位及实施单位提供的其他相关资料

如：财务资料、前期合同等。

4. 评价组在评价过程中搜集和形成的资料

如：评价工作底稿、调查问卷、访谈记录、现场勘察照片等。

5. 略阳县财政局 2024 年财政资金重点项目绩效评价委

托合同

（三）绩效评价工作过程

2025 年 7 月项目绩效评价进场会以来，评价组在前期调研的基础上，完成了项目绩效评价工作方案，明确了评价的目的、方法、原则、指标体系和社会调查方案等内容。工作方案完成后，评价组与略阳县财政局及项目实施单位进行了有效沟通，充分听取了项目管理人员的意见，并对方案进行了完善。在项目评价及报告阶段，评价组严格按照修改完善后的工作方案开展绩效评价工作。本次绩效评价工作包括：基础数据采集、访谈、问卷调查和现场走访、数据分析、报告撰写等内容。

1. 基础数据采集

2025 年 8 月 22 日，根据绩效评价的需要，评价组向项目实施单位提交了项目资料清单，并根据项目单位提供的资料进行前期的基础数据收集整理工作。

2. 访谈及现场调研

2025 年 9 月 8 日，根据工作方案要求，在项目实施单位的协助下，评价组对项目实施地进行了现场勘察。同时，对项目关联方的负责人进行了访谈，了解各方在本次项目中的职责和主要工作内容，并充分听取相关意见和建议。

3. 问卷调查

2025 年 9 月 8 日，评价组对本次 2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金的相关人员进行了问卷调

查。本次问卷调查方式为随机抽样调查。主要是以 2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目相关的服务对象群众为调查对象，调查内容主要为：项目基本情况、项目实施满意度等。

通过问卷调查，项目受益人群对“2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目”的满意度为 93.82%。问卷调查结果的统计、分析情况，详见下表：

表 2-1 项目受益人群满意度调查汇总、分析明细表

序号	调查项目名称	随机调查总体样本量 34 人					
		非常满意	比较满意	一般	不满意	极不满意	满意率
1	您对物业公司对资本金的金额、计划用途、使用进度等信息的公示及时性与透明度的满意度？	30	4				97.06%
2	您咨询小区建设进度、物业职责等问题时，物业工作人员的接待态度与专业度的满意度？	18	16				88.24%
3	您对物业公司对小区施工区域周边的临时安全管理（如人员进出登记、安全警示等）的满意度？	22	12				91.18%
4	您对物业公司的物业费收费标准、停车费收费标准等的满意度？	26	8				94.12%
5	您对物业公司通过公告、微信等渠道，对小区建设动态、资本金项目进展的信息告知及时性的满意度？	32	2				98.53%
合计							93.82%

4. 数据分析及撰写报告

2025 年 9 月 11 日至 9 月 30 日期间，评价组根据评价要求，对采集的项目相关数据进行分析、处理和评分，并根据分析结果提炼评价结论，撰写项目绩效评价报告。

三、绩效评价指标体系及评价标准

（一）绩效评价指标体系

1. 绩效评价指标设定要求

绩效评价指标的确定应当符合以下要求：一是与评价对象密切相关，全面反映项目决策、项目过程和资金管理、产出和效益。二是指标内涵应当明确、具体、可衡量，数据及佐证材料应当可采集、可获得。三是同类项目绩效评价指标和标准应具有一致性，便于评价结果相互比较。

绩效评价指标的权重根据各项指标在评价体系中的重要程度确定，应当突出结果导向，原则上产出、效益指标权重不低于 65%。同一评价对象处于不同实施阶段时，指标权重应体现差异性，其中，实施期间的评价更加注重决策、过程和产出，实施期结束后的评价更加注重产出和效益。

根据《中华人民共和国预算法》《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）《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号），围绕项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、产出成果和项目效益各环节，应用定量指标与定性指标，体现决策、过程、产出和效益的具体实施情况的总体思路。

本次绩效评价指标体系及评分要点详见附件《略阳县2024年度财政重点项目绩效评价表》。

2. 绩效评价指标设置原则

（1）相关性原则。绩效评价指标体系设定应当与绩效目标有直接的联系，能够恰当反映目标的实现程度。

（2）重要性原则。绩效评价指标体系设定应当根据绩效评价的对象和内容优先使用最具代表性、最能反映评价要求的核心指标。

（3）可比性原则。绩效评价指标体系设定应当对同类评价对象设定共性的绩效评价指标，以便于评价结果相互比较。

（4）系统性原则。绩效评价指标体系设定应当将定量指标与定性指标相结合，系统反映项目所产生的社会效益、经济效益、环境效益和可持续影响等。

（5）经济性原则。绩效评价指标体系设定应当通俗易懂、简便易行，数据的获得应当考虑现实条件和可操作性，符合成本效益原则。

（二）评价标准

根据《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）规定，本次绩效评价总分设置为100分，评价等级划分为四档：90（含）-100分为优、80（含）-90分为良、60（含）-80分为中、60分以下为差。

四、综合评价情况及评价结论

通过现场查看、相关文件的解读、数据采集、访谈、数据分析，“2024年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目”的核心实施任务，200.00万元注册资本金已足额注入锦隆物业公司，有效充实企业运营资金池，从根本上杜绝初期资金链断裂风险，为落实《略阳县县城建设规划（2023-2027年）》中“发挥政府‘兜底’保障职能、建立国

有物业联合保障机制”的要求提供了关键支撑。物业服务对象满意度较高，综合满意度为 93.82%。

但也存在：项目决策与绩效类核心资料缺失、资金出借不合规、物业服务核心管理制度缺位、财务核算不规范且绩效监控和自评缺失、物业核心服务未落地且无实际产出、物业服务收费存在合规风险、成本与效益评价体系不完整等问题。

按照本次绩效评价确定的指标体系及评价标准，对“2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目”各项指标完成情况进行客观分析，最终评分结果：68.08 分，绩效评级为“中”。各指标的得分情况如下表所示。

表 4-1 项目各指标综合评分结果汇总表

一级指标	权重	二级指标	三级指标	分值	得分
A 决策	15%	A1 项目立项（5）	A1-1 立项依据充分性	3	3
			A1-2 立项程序规范性	2	1
		A2 绩效目标（6）	A2-1 绩效目标合理性	3	0
			A2-2 绩效指标明确性	3	0
		A3 资金投入（4）	A3-1 预算编制科学性	2	1
			A3-2 资金分配合理性	2	0
		小计		15	5
B 过程	20%	B1 资金管理（10）	B1-1 资金到位率	3	3
			B1-2 预算执行率	3	2.33
			B1-3 资金使用合规性	4	0
		B2 组织实施（10）	B2-1 管理制度健全性	5	2.5
			B2-2 制度执行有效性	5	2.5
		小计		20	10.33
C 产出	40%	C1 产出数量（15）	C1-1 目标完成率	15	12
		C2 产出质量（15）	C2-1 物业服务合规性	15	11.25

一级指标	权重	二级指标	三级指标	分值	得分
		C3 产出时效（5）	C3-1 完成及时率	5	5
		C4 产出成本（5）	C4-1 成本节约率	5	2.5
		小计		40	30.75
D 效益	25%	D1 经济效益（6）	D1-1 物业收入增加	6	3
		D2 社会效益（6）	D2-1 提升物业服务质量	6	6
		D3 可持续影响效益（6）	D3-1 长效机制健全性	6	6
		D4 满意度（7）	D4-1 物业服务对象	7	7
	小计			25	22
合计	100	——		100	68.08

五、绩效评价指标分析

（一）项目决策情况

表 5-1 项目决策类指标得分情况

三级指标	分值	得分
A1-1 立项依据充分性	3	3
A1-2 立项程序规范性	2	1
A2-1 绩效目标合理性	3	0
A2-2 绩效指标明确性	3	0
A3-1 预算编制科学性	2	1
A3-2 资金分配合理性	2	0
合计	15	5

A1-1 立项依据充分性

2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目，主要内容为有效承接体委片区物业服务管理工作，推进略阳县物业管理规范发展。该项目符合略阳县经济贸易局职责及其功能定位的需求，支持部门管理目标的实现，该项目立项依据充分。

本次 2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册

资本金的立项依据包括：

（1）《略阳县县城建设规划（2023-2027年）》；

（2）《略阳县国有资产监督管理委员会办公室关于向略阳县锦隆物业服务有限责任公司注入注册资本金的批复》（略国资办发〔2024〕21号）；

（3）略阳县国有资产监督管理委员会 2024 年第 2 次会议纪要。

该项目立项依据充分，按照“立项依据充分性”指标评分标准，该指标满分 3 分，实际得分 3 分。

A1-2 立项程序规范性

2024 年 5 月，略阳县国有资产监督管理委员会 2024 年第 2 次会议原则同意：略阳县邦泰投资建设有限公司（略阳县经济贸易局下属企业）成立略阳县锦隆物业服务有限责任公司，其下属全资子公司。由财政局负责，按程序依法依规向略阳县锦隆物业服务有限责任公司注入 200.00 万元注册资本金。

2024 年 6 月 17 日，略阳县邦泰投资建设有限公司向县国资办报送了《关于向略阳县锦隆物业服务有限责任公司注入注册资本金的请示》（略邦泰司字〔2024〕12 号），请求县国资注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金 200 万元。

2024 年 6 月 18 日，县国资办以《关于向略阳县锦隆物业服务有限责任公司注入注册资本金的批复》（略国资办发

〔2024〕21号)进行了批复,同意由县财政注资 200.00 万元,作为公司资本金。

2024 年 8 月 2 日,略阳县锦隆物业服务有限责任公司账户收到了资本金 200.00 万元。

存在问题:该项目未提供事前绩效评估及绩效目标审核的相关资料。

按照“立项程序规范性”指标评分标准,该指标满分 2 分,扣减 50%,扣减 1 分,实际得分 1 分。

A2-1 绩效目标合理性

该项目未提供绩效目标表,无法对该指标进行评价,故该项不得分。

根据“绩效目标合理性”指标评分标准,该指标满分 3 分,扣减 100%,扣减 3 分,实际得分 0 分。

A2-2 绩效指标明确性

该项目未提供绩效目标表,无法对该指标进行评价,故该项不得分。

因此,根据“绩效指标明确性”指标评分标准,该指标满分 3 分,扣减 100%,扣减 3 分,实际得分 0 分。

A3-1 预算编制科学性

该项目按照略阳县国有资产监督管理委员会 2024 年第 2 次会议纪要,由财政局按程序依法依规向略阳县锦隆物业服务有限责任公司注入 200.00 万元注册资本金。但未收集到资本金的使用计划和资金分配有关的资料。

根据“预算编制科学性”指标的评分标准，该指标满分 2 分，扣减 50%，扣减 1 分，实际得分 1 分。

A3-2 资金分配合理性

该项目未提供资本金的具体使用方案，无法对资金分配的合理性进行评价。

根据“资金分配合理性”指标的评分标准，该指标满分 2 分，扣减 100%，扣减 2 分，实际得分 0 分。

(二) 项目过程情况

表 5-2 项目过程类指标得分情况

三级指标	分值	得分
B1-1 资金到位率	3	3
B1-2 预算执行率	3	2.33
B1-3 资金使用合规性	4	0
B2-1 管理制度健全性	5	2.5
B2-2 制度执行有效性	5	2.5
合计	20	10.33

B1-1 资金到位率

2024 年 6 月，略阳县财政局《关于拨付略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资金的通知》（略财预〔2024〕121 号）下达该项目注册资本金 200.00 万元。截至评价日，略阳县锦隆物业服务有限责任公司账户已收到资本金 200.00 万元，资金到位率 100.00%。

根据“资金到位率”指标的评分标准，该指标满分 3 分，实际得分 3 分。

B1-2 预算执行率

根据财务资料显示，项目实际到位资本金 200.00 万元，截至 2025 年 6 月末，该资金已支出 155.16 万元，预算执行率 77.58%。资金支出明细如下：

表 5-3 资金支出明细表

分类	明细	金额（元）	备注
出借资金	出借资金	1,500,000.00	
管理费用	管理费用-差旅费	210.00	
	管理费用-工会配套费	4,500.00	
	管理费用-工资	28,256.52	
	管理费用-社保	10,798.23	
	管理费用-咨询费	7,000.00	
	管理费用-其他	551.80	
财务费用	财务费用-手续费	36.50	
税金	税金	250.00	
合计		1,551,603.05	不含利息收入 551.67 元

根据“预算执行率”指标的评分标准，该指标满分 3 分，扣减 22.42%，扣减 0.67 分，实际得分 2.33 分。

B1-3 资金使用合规性

经评价组现场查看财务资料，发现资金使用方面存在以下问题：2024 年 9 月 2#凭证，出借略阳县锦园城乡建设投资有限公司 150.00 万元，实际资金借出时间为 2024 年 8 月 2 日，附件中无公司董事会决议或上级部门批准资料，违反了《中华人民共和国企业国有资产法》相关规定。因该事项属于重大事项，故该指标不得分。

根据“资金使用合规性”指标的评分标准，该指标满分 4 分，扣减 100%，扣减 4 分，实际得分 0 分。

B2-1 管理制度健全性

本项目具体实施单位为略阳县锦隆物业服务有限责任公司，该公司已制定了财务管理制度。略阳县人民政府印发了《物业服务管理办法（试行）》（略政发〔2024〕1号），对略阳县物业管理各方面进行了规范。略阳县住房和城乡建设管理局等5部门联合发文成立了略阳县物业纠纷人民调解委员会（略住建发〔2025〕13号），有效预防和化解相关纠纷。

存在问题：该项目未提供略阳县锦隆物业服务有限责任公司制定的业务管理办法、物业服务办法等管理制度。

根据“管理制度健全性”指标的评分标准，该指标满分5分，扣减50%，扣减2.5分，实际得分2.5分。

B2-2 制度执行有效性

略阳县锦隆物业服务有限责任公司在略阳县体委片区城市更新项目物业管理招标活动中，被推荐为入围单位，与略阳县锦园城乡建设投资有限责任公司签订了《兴州锦园前期物业服务合同》。

评价过程中发现以下问题：①出借略阳县锦园城乡建设投资有限责任公司150.00万元，根据双方签订的《借款合同》，约定借款期限为2024年7月9日至2026年7月8日，借款年利率4%。截至2025年6月30日，应收略阳县锦园城乡建设投资有限责任公司利息约5.5万元，但财务未对应收利息进行挂账处理，违反了《中华人民共和国会计法》的相关规定。②未开展中期绩效运行监控，未对预算执行情况和绩效目标

实现程度进行动态跟踪管理、形成绩效监控报告和绩效监控表。无绩效自评资料。违背了《略阳县财政预算绩效管理实施办法》中“全过程绩效管控”的制度要求。

根据“制度执行有效性”指标的评分标准，该指标满分 5 分，扣减 50%，扣减 2.5 分，实际得分 2.5 分。

（三）项目产出情况

表 5-4 项目产出类指标得分情况

三级指标	分值	得分
C1-1 目标完成率	15	12
C2-1 质量达标率	15	11.25
C3-1 完成及时率	5	5
C4-1 成本节约率	5	2.5
合计	40	30.75

C1-1 目标完成率

据询问工作人员了解，成立略阳县锦隆物业服务有限责任公司，主要为承接略阳县体委片区城市更新项目（兴州锦园）物业服务管理工作。但截至绩效评价日，评价组开展了现场勘察，略阳县体委片区城市更新项目（兴州锦园）仍处于建设中，尚未竣工。略阳县锦隆物业服务有限责任公司已与略阳县锦园城乡建设投资有限责任公司签订了《前期物业服务合同》，对物业基本情况、服务内容与质量、双方的权利和义务、服务费用、物业的经营与管理、物业的承接查验、物业的使用与维护、合同变更与解除、专项维修资金、物业服务用房、违约责任和其他事项等进行了约定。

但考虑到略阳县体委片区城市更新项目（兴州锦园）尚未竣工，物业未实际开展工作，实际无相关产出，扣减 20% 分值。

根据“目标完成率”指标的评分标准，该指标满分 15 分，扣减 20%，扣减 3 分，实际得分 12 分。

C2-1 物业服务合规性

根据略阳县锦隆物业服务有限责任公司与略阳县锦园城乡建设投资有限责任公司签订的《前期物业服务合同》，相关服务费用如下表：

表 5-5 《前期物业服务合同》中收费标准明细表

分类	分类	收费标准	备注	是否合规
物业服务	高层住宅	1 元/月·平方米		合规
	商业物业	3 元/月·平方米		无法判断
停车服务费	小型汽车	100 元/月·辆	室内，按月	不合规
	大型汽车	150 元/月·辆		不合规
	小型汽车	3 元/辆	室内，按次（不分白昼，连续停车每 8 小时为一次）	合规
	大型汽车	4 元/辆		合规
代收水费	住宅七层（含）以下	2.8 元		合规
	住宅七层以上	3.5 元		合规
	商铺、办公区域	5 元		合规
电费		自行交费		合规
燃气费		自行交费		合规
供暖费		自行交费		合规

2023 年 7 月 12 日，市政府专题会议审议通过《汉中物业服务收费管理细则》。2023 年 7 月 14 日由市发展改革委同市住建局、市市场监管局联合正式印发，并于 2023 年 8 月 1 日起施行。

根据《前期物业服务合同》，乙方提供的前期物业管理质量等级为第三级。根据《略阳县城区物业服务收费标准（征求意见稿）》，三级物业服务费收费标准高层 1.15 元/平方米·月，下浮不限。高层住宅物业服务收费符合相关规定，但评价组未获取商业物业的收费标准规定文件，无法对商业物业的收费标准合理性进行判断。

根据《略阳县城区物业服务收费标准（征求意见稿）》，停车服务费三类标准为：室内按月 30 元、按次 2 元/4 小时。停车服务费按月收费超过了最高限价的规定。

代收水费方面，《前期物业服务合同》中约定按照专业经营单位收费标准收费，不得加价收费。

电费、燃气费、供暖费由业主自行缴纳。

根据“质量达标率”指标的评分标准，该指标满分 15 分，扣减 25%，扣减 3.75 分，实际得分 11.25 分。

C3-1 完成及时率

2024 年 6 月，县国资办出具《关于向略阳县锦隆物业服务有限责任公司注入注册资本金的批复》（略国资办发〔2024〕21 号），正式批复同意由县财政统筹资金，向锦隆物业公司注入注册资本金 200.00 万元。2024 年 8 月，锦隆物业公司指定银行账户成功收到该笔 200.00 万元资本金。从批复文件出具到资金实际到账仅用时 2 个月，既未超出国有资本注入相关政策规定的时限要求，也完全匹配锦隆物业公司后续业务启动的资金需求，项目资本金到位节奏紧凑、执

行高效，实际到位时间具备充分及时性。

根据“完成及时率”指标的评分标准，该指标满分 5 分，实际得分 5 分。

C4-1 成本节约率

根据略阳县国有资产监督管理委员会 2024 年第 2 次会议纪要，按程序依法依规向略阳县锦隆物业服务有限责任公司注入 200.00 万元注册资本金。根据财务资料显示，截至 2025 年 6 月末，该资金已支出 155.16 万元，仅就资金支出来看成本节约率 22.42%。但略阳县锦隆物业服务有限责任公司尚未实际开展服务业务工作，后期相关成本和费用投入也无法估算，因此，该项指标无法评价。

根据“成本节约率”指标的评分标准，该指标得满分 5 分，扣减 50%，扣减 2.5 分，实际得分 2.5 分。

（四）项目效益情况

表 5-6 项目效益类指标得分情况

三级指标	分值	得分
D1-1 物业收入增加	6	3
D2-1 提升物业服务质量	6	6
D3-1 长效机制健全性	6	6
D4-1 物业服务对象	7	7
合计	25	22

D1-1 物业收入增加

根据工作人员反馈，公司后期主要工作为承接体委片区物业服务管理（对应略阳县体委片区城市更新项目“兴州锦园”），该业务是公司产生营收、实现利税的关键来源。截

至本次绩效评价日，因“兴州锦园”项目尚未竣工，物业进场服务的前置条件未满足，锦隆物业公司暂未实际开展体委片区物业服务工作，导致现阶段无相关营业收入，也未实现利税。依据本次绩效评价“经济效益”指标评分标准（满分6分，核心评价维度为企业是否按业务规划实现营收、利税等经济效益），考虑到经济效益未实现系项目未竣工的客观因素导致，非企业主观运营问题，按标准扣减50%分值。

根据“物业收入增加”指标的评分标准，该指标满分6分，扣减50%，扣减3分，实际得分3分。

D2-1 提升物业服务质量

本次社会效益评价以《略阳县县城建设规划（2023-2027年）》为依据，该规划明确提出“优化小区人居环境，对无社会化物业管理小区，发挥政府‘兜底’保障职能，积极探索建立街办、社区、国有物业联合保障机制”，而锦隆物业公司作为略阳县国有物业公司，正是落实这一规划、补齐无物业小区服务短板的重要载体。作为国企，锦隆物业公司具备显著优势：公信力方面，受县国资委、地方政府双重监管，经营更注重可持续性而非短期利润，且200.00万元注资资本金可有效杜绝资金链断裂风险，让“兴州锦园”132户业主权益更有“安全感”；资源整合方面，依托国企背景能快速链接政府部门、公用事业资源，解决业主问题更“高效顺畅”；服务规范方面，完善的社保和职业发展通道降低员工流失率，长期在岗员工更熟悉小区情况，服务更贴心、质量更有保障。

后期公司开展物业运营后，将有效提升业主获得感、幸福感、安全感，并带头推动略阳县物业管理规范发展。

根据“提升物业服务质量”指标的评分标准，该指标得满分 6 分，实际得分 6 分。

D3-1 长效机制健全性

本次“长效机制健全性”评价核心聚焦锦隆物业公司能否长期、稳定提供物业服务，而 200.00 万元项目资本金的注入，是保障这一长效机制的关键基础——不仅有效充实了企业资金池，从根本上杜绝了因初始资金不足导致的资金链断裂风险（如无法支付员工工资、承担设施维护成本等），还为公司长期运营提供了支撑。同时，资本金注入间接推动公司完善长效运营机制：一方面，足额资金让公司具备招聘稳定服务团队、采购基础服务设备的能力，避免因资金短缺压缩服务投入；另一方面，国有资本金的监管要求（如定期财务披露、运营合规检查），将倒逼公司建立规范的内部管理制度（如服务流程、财务管控、应急处置制度），进一步强化运营稳定性，确保后期能持续为体委片区及潜在服务区域提供物业服务。

根据“长效机制健全性”指标的评分标准，该指标满分 6 分，实际得分 6 分。

D4-1 物业服务对象

该项目满意度指标设置为 90%以上。本次绩效评价通过“问卷星”网络平台发放电子问卷，目前回收问卷 34 份，有

效问卷 34 份，物业服务对象平均满意度为 93.82%。

根据“物业服务对象”指标的评分标准，该指标得满分 7 分，满意度得分 7 分。

六、主要经验、业绩

（一）发挥政府“兜底”保障职能，积极探索国有物业保障机制

《略阳县县城建设规划（2023-2027 年）》指出：优化小区人居环境，对无社会化物业管理小区，发挥政府“兜底”保障职能，积极探索建立街办、社区、国有物业联合保障机制。将建立街办、社区、国有物业联合保障机制写入县城建设规划，发挥国有物业带头作用，推进略阳县物业管理规范发展。

（二）国有企业参与物业管理具有显著优势

略阳县锦隆物业服务有限责任公司作为国有企业物业管理公司，在地方政府的资本金注入的支持下，物业管理工作的开展具备雄厚的资金，相较于其他私企，稳定性更高，即便是在市场不断波动下，也能提供长期稳定的服务。

（三）成立物业纠纷调解委员会，妥善化解纠纷

2025 年，略阳县联合县委政法委、县人民法院、县司法局等部门和单位成立了物业纠纷人民调解委员会。略阳县决定成立物业纠纷人民调解委员会，旨在解决物业管理行业内围绕物业使用与维护、物业服务、物业交接产生的业主之间、业主与业主委员会之间、物业管理企业之间的各类民事纠纷。

物业纠纷人民调解委员会主要负责县域内物业管理纠纷的受理、调解；开展物业服务管理相关法律法规、政策宣传；做好物业管理纠纷排查预警；实行物业企业、社区居委会、物业纠纷调委会三级协调工作机制，采用降温调解法、隔离调解法和集中调解法等工作方式，提高调解成功率，妥善化解矛盾纠纷。

七、存在的问题及原因分析

（一）项目决策与绩效类核心资料缺失

项目立项阶段未提供事前绩效评估报告、绩效目标审核资料，未编制规范的绩效目标表，导致“绩效目标合理性”

“绩效指标明确性”指标无法评价；同时缺乏资本金使用计划、资金分配明细及具体使用方案，造成“预算编制科学性”指标扣分、“资金分配合理性”指标无法评价，整体决策支撑材料不完整。

（二）资金出借不合规

2024年8月向略阳县锦园城乡建设投资有限公司出借150.00万元时，未取得公司董事会决议或上级主管部门批准，违反《中华人民共和国企业国有资产法》，导致“资金使用合规性”指标不得分。

（三）物业服务核心管理制度缺位

略阳县锦隆物业服务有限责任公司仅制定财务管理制度，未建立针对物业服务业务的《业务管理办法》《物业服务操作规范》《业主服务流程》等核心制度，无法支撑物业服务

规范化开展，造成“管理制度健全性”指标扣减 50%分值。

（四）财务核算不规范且绩效监控和自评缺失

财务处理方面，截至 2025 年 6 月应收借款利息约 5.5 万元未按《中华人民共和国会计法》要求挂账；绩效监控方面，未对项目预算执行进度、绩效目标实现程度开展动态跟踪，未形成中期绩效监控报告及监控表，无绩效自评资料。

（五）物业核心服务未落地且无实际产出

虽已与略阳县锦园城乡建设投资有限责任公司签订《前期物业服务合同》，但因略阳县体委片区城市更新项目（兴州锦园）尚未竣工，公司未实际开展物业服务工作，无服务产出成果。

（六）物业服务收费存在合规风险

商业物业收费（3 元/月·平方米）未获取对应的政策标准文件，无法判断合理性；室内小型汽车、大型汽车按月停车费（100 元/月·辆、150 元/月·辆），超出《略阳县城城区物业服务收费标准（征求意见稿）》中“室内停车服务费按月最高 30 元”的规定。

（七）成本与效益评价体系不完整

因物业服务未实际开展，后期服务成本、费用投入无法估算，仅能依据已支出资金计算部分成本节约率，“成本节约率”指标评价不完整；同时无营业收入及利税贡献，“经济效益”指标因客观因素扣减 50%分值，整体成本效益评价缺乏完整数据支撑。

八、有关建议

（一）补全项目决策与绩效类资料

一是补做或梳理事前绩效评估报告、绩效目标审核意见，按“可量化、可考核”原则编制绩效目标表（含服务面积、业主满意度、营收目标等指标）；二是结合物业服务规划（人员招聘、设备采购等），编制资本金使用计划（分年度/季度明细）及资金分配方案，报县国资办备案，完善决策支撑材料。

（二）整改资金出借合规性

针对 150.00 万元出借事项，补提公司董事会决议并向县国资办申请事后批准，同时制定《资金出借管理办法》，明确审批权限（大额资金报上级批准）、流程及资料要求，杜绝违规行为。

（三）健全物业服务核心管理制度

尽快制定《业务管理办法》《物业服务操作规范》《业主服务流程》等制度，明确物业服务标准（如响应时限、服务质量要求）、人员岗位职责、业主诉求处理流程，与现有财务管理制度形成完整体系，保障服务规范化运行。

（四）规范财务核算并落实绩效监控和自评

财务处理上，按《中华人民共和国会计法》调整未挂账的利息收入，建立借款利息按月核算、挂账的长效机制；绩效监控上，每季度开展动态跟踪，形成包含预算执行进度、绩效目标完成情况的中期绩效监控报告及监控表，及时调整

项目执行方向。绩效自评方面，按照《略阳县财政预算绩效管理实施办法》及时开展绩效自评工作。

（五）推动物业项目落地实现服务产出

建立与“兴州锦园”项目建设单位的月度沟通机制，实时掌握项目竣工进度；提前筹备物业服务团队（招聘、培训）、采购基础设备（保洁、安保设备）、制定服务流程，待项目竣工后立即进场服务，形成实际产出以提升“目标完成率”。

（六）整改物业服务收费合规问题

一是向县发改局、住建局申请获取商业物业服务收费政策文件，对照文件校验现有3元/月·平方米标准，超出部分及时下调；二是按《略阳县城城区物业服务收费标准（征求意见稿）》要求，将室内停车按月收费标准降至30元/月·辆及以下，确保收费合规。

（七）构建完整的成本效益评价体系

待物业服务开展后，建立成本核算台账（含人工、设备、管理费用等），按季度统计实际成本与预算差异，补全“成本节约率”指标评价数据；同时通过优质服务拓展物业费、合规停车费等营收，逐步实现利税贡献，完善“经济效益”指标评价体系。

九、其他需要说明事项

（一）本次评价内容仅局限于委托绩效评价事项，其评价结果的准确性直接依赖于被评价单位及委托方所提供资料的真实性及完整性。

（二）本次评价结论仅限于委托事项使用，不作他用，因使用不当造成后果，本单位及评价人员不承担责任。

（三）请完整阅读本报告，严禁断章取义，由于阅读不完整造成理解错误带来的后果，本单位及评价人员不承担责任。本报告解释权归汉中恒信有限责任会计师事务所。

附件：2024 年注入略阳县锦隆物业服务有限责任公司注册资本金项目绩效评价表

汉中恒信有限责任会计师事务所

二〇二五年九月二十九日