

泉州市市级财政支出 绩效评价报告

项目单位: 泉州交通发展集团有限责任公司
泉州发展集团有限公司
泉州城建集团有限公司
泉州文化旅游发展集团有限公司
项目名称: 泉州市物业管理提升补助项目
委托单位: 泉州市财政局
评价机构: 厦门市恒璟管理顾问有限公司

2025 年 7 月

2024 年度泉州市物业运营管理提升补助项目 财政支出绩效重点评价报告（简版）

一、项目概述

为提升泉州市属国有企业房地产和建筑产业在泉州市经济社会发展的地位，经泉州中心市区城建总指挥部 2024 年第 16 次调度会和市国资委 2024 年第 9 次委务会研究通过《泉州市国资委关于推动市属国有企业发展房地产建筑产业的指导意见》（泉国资资本〔2024〕170 号）（以下简称“该意见”），该意见指出“市属国有企业大力发展房地产、建筑施工、物业管理业务，加大逆周期投资，对于推动市场化转型，提升投融资能力，做强做优做大国有企业，发挥市属国企产业示范引领作用，促进我市房地产、建筑施工、物业管理市场健康发展具有重要意义”。

项目实施的主要内容为泉州交通发展集团有限责任公司（以下简称“交发集团”）的交发置业集团园区云启智慧园管理服务平台开发；泉州发展集团有限公司（以下简称“发展集团”）的福建省集英物业管理有限公司食堂信息化智能提升；泉州城建集团有限公司（以下简称“城建集团”）的小区消防设施采购、绿化服务、零星修缮等物业管理提升；泉州文化旅游发展集团有限公司（以下简称“文旅集团”）的天桥南智能系统加装改造等及泉州市侨乡体育中心安全整改维修、绿化采购等物业提升。

二、项目资金情况

本次评价对象即资金使用与管理的责任主体为交发集团、发展集团、城建集团及文旅集团，评价范围为“2024年度泉州市物业运营管理提升补助”项目，评价期间为2024年1月1日至2025年6月30日。截止2025年6月30日，实际到位资金500万元，实际支出280.635001万元，预算执行率为56.13%。

三、总体评价结论

经评价，“2024年度泉州市物业运营管理提升补助项目”得分为85.75分，等级为“良”。

四、项目支出所实现的主要绩效

一是强化基础设施配备，筑牢防火安全防线；二是聚焦安全与服务，提升体育场馆品质。

五、存在的主要问题

一是绩效目标落地缺乏有效指引，关键要素缺位与项目性质混淆；二是部分项目合同保修期限条款不符合相关规定；三是部分项目未按时完成，验收工作规范性不足；四是停车位空置率过高，资源配置与管理效能待优化。

六、主要相关建议

一是强化指标要素完整性与项目性质适配性，提升绩效目标精准度；二是确保合同保修期限符合法律规定，提升工程质量保障；三是强化全流程进度管控与资料归档规范，提升项目履约与验收规范性；四是精准施策降低空置率，试点“车位共享”模式。

附件：存在的主要问题及建议-详细版

一、存在的主要问题

（一）绩效目标落地缺乏有效指引，关键要素缺位与项目性质混淆

2024 年度，泉州市交发、发展、城建及文旅集团根据本项目特点，分别设置绩效目标表。根据绩效目标设置相关要求，我们发现绩效指标设置存在如下问题：①绩效指标缺少指标方向，如交发、城建及文旅集团只有目标值，并无指标方向；②指标方向错误，如发展集团设置的经济成本指标“投入金额 ≥ 50 万元”；③绩效指标缺少核心指标，如园区运营效率、食品采购合规率、体育中心安全整改维修项目完成率等；④未区分项目性质的刚性差异（不同类型的任务、项目或工作在必要性、约束性、优先级上存在的本质区别），如交发集团设置的时效指标“年底前完成设施维护项环境绿化提升项、安全项：目标值为 90%”。设施维护项、环境绿化提升项、安全项的性质差异较大：安全项刚性最强，需优先保障完成；设施维护项部分核心设施（如电梯、应急通道）维护具有刚性，非核心设施可适当弹性；环境绿化提升项属于改善类项目，可根据季节、施工条件等适当调整进度，弹性相对较高。若统一设置 90% 的目标值，未体现优先级差异，可能导致资源分配不合理或核心任务未达预期。

（二）部分项目合同保修期限条款不符合相关规定

泉州市物业运营管理提升补助项目中，文旅集团的天桥南智

能系统加装改造项目合同中约定“乙方保证本合同在正确安装、施工、正常使用和维修的情况下运转良好，并对所施工之工程辅助材料提供壹年的保修免费服务。”不符合《建筑工程质量管理条例》的第四十条规定“（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年”的条款。

（三）部分项目未按时完成，验收工作规范性不足

部分项目存在未按时完成，过程资料和验收资料缺失的情况：

①未按时完成：集英物业和金同信息科技签署的合同日期为2025年5月13日，合同内容规定：项目分为四个阶段（用户需求分析阶段、设计阶段、编码及系统安装测试（割接/初验）阶段及系统试运行阶段），在各个阶段集英物业和金同信息科技双方均须按时履行各自义务。

在用户需求分析阶段，合同生效后，金同信息科技方收到集英物业的预付款后的4周内根据附件二《系统开发需求说明书》由集英物业、金同信息科技双方共同完成并确认《需求分析报告》。截至2025年7月20日，该阶段未按时完成履约内容。

在设计阶段，《需求分析报告》经双方书面（微信回复、书面回复、邮件回复）确认以后1周内，金同信息科技根据《需求分析报告》完成软件产品开发的《系统设计说明书》。截至2025年7月20日，该阶段未按时完成履约内容。

②过程资料和验收资料缺失：主要表现在施工协议及验收资料缺失：泉州市侨乡体育中心的钢结构网架检测点油漆及零星，

陈延奎体育场一层 64-72 轴内外侧场地排污管道、化粪池清理及疏通，地上消火栓更换，综合楼电梯监控设备安装，综合楼防火门更换等项目缺少过程中的施工协议及项目完成后的验收记录。

（四）停车位空置率过高，资源配置与管理效能待优化

评价小组通过调研数据（即走访的四家集团权属企业：城建集团和发展集团涉及到住宅小区的物业管理，但发展集团不提供相关小区的数据情况；文旅集团和交发集团未涉及住宅小区管理。调研数据详细内容见下表：泉州全智慧生活服务有限公司的小区基础数据表；）得出，部分小区停车位空置率问题突出：龙兴小区二期空置率达 85.4%（995 个车位中空置 850 个），陈埭安置区 C 地块（海景湾）空置率达 89.2%（937 个车位中空置 836 个），远高于美仙山花苑二期 6.3%的空置水平。此类高空置率现象不仅造成停车资源闲置浪费，也与《泉州城建集团物业管理提升专项行动方案》中“优化停车秩序管理”的要求存在差距，反映出部分小区在车位规划匹配度、停车资源调配机制、信息化管理手段应用等方面存在不足，若长期未改善，可能影响小区停车资源利用效率及业主停车体验提升。

序号	小区名称	停车位数量（个）	空置停车位数量（个）	停车位空置率
1	正祥丰屋	976	641	65.68%
2	东莲花苑	344	138	40.12%
3	见龙亭小区	1293	286	22.12%

4	华城小区	1051	461	43.86%
5	龙兴小区二期	995	850	85.43%
6	陈埭安置区C地块 (海景湾)	937	836	89.22%
7	美仙山花苑二期	2488	156	6.27%
8	石头街花苑(保利 壹号公馆)	1579	1263	79.99%
9	水墨芳华	554	494	89.17%
10	城建水墨芳林	1142	701	61.38%
11	水墨兰庭	417	146	35.01%
12	城建·水墨华庭	465	113	24.30%
13	城建·康桥学府	48	5	10.42%

(表：泉州全智慧生活服务有限公司的小区基础数据表)

二、主要相关建议

(一) 强化指标要素完整性与项目性质适配性，提升绩效目标精准度

建议从指标要素完善与项目分类管控两方面优化绩效目标设置：一是补全绩效指标核心要素，明确所有指标的量化方向(如“ $\geq$ ”， $\leq$ 或“=”)，针对园区运营、采购合规、安全整改等关键领域补充核心指标，确保考核维度全面覆盖；二是建立项目刚性分级机制，按任务必要性、约束性区分刚性等级(如安全项设为“必保100%完成”，核心设施维护设为“优先保障 $\geq 95\%$ ”，绿化提升项设为“弹性调控 $\geq 80\%$ ”)，根据优先级差异化设置目标值，避免资源错配与核心任务落空。

（二）确保合同保修期限符合法律规定，提升工程质量保障

在签订合同时，仔细审查合同中的保修期限条款，确保其完全符合《建筑工程质量管理条例》等相关法律法规的要求。对于已存在不符合规定的合同，应及时与承包方协商，调整保修期限，确保与法律规定一致。同时，加强对项目人员的质量教育和法规培训，提升其对工程质量和保修义务的认识。进一步提升工程质量，保障公众利益，避免因保修期限不符合规定而引发的纠纷。

（三）强化全流程进度管控与资料归档规范，提升项目履约与验收规范性

建议从进度跟踪、资料管理、验收标准三方面优化管理：一是建立项目阶段进度刚性管控机制，针对系统开发类项目（如集英物业与金同信息科技合作项目），在合同中明确各阶段履约节点的“时间红线”与责任划分，设置需求分析、系统设计等关键阶段的进度预警机制，对逾期未完成的阶段启动约谈问责流程，督促双方按合同约定推进；同步建立进度滞后补救预案，明确逾期后的赶工措施与时间补偿方案，避免整体进度延误。二是规范项目全周期资料归档流程，要求所有子项目（含体育中心钢结构检测、排污管道清理、消火栓更换等）必须留存完整资料链：施工前签订规范的书面施工协议（明确工程范围、质量标准、验收条款等核心内容），施工中同步记录材料进场、工程验收等过程资料，验收后及时整理包含竣工报告、验收签到表、质量合格证证明等的验收档案，指定专人负责资料归档，确保“项目推进到哪

里，资料就跟进到哪里”。三是强化验收环节资料核验刚性，将资料完整性作为验收通过的前置条件，对施工协议缺失、验收记录不全的项目（如体育中心防火门更换、电梯监控安装等）实行“一票否决”，待补齐资料并复核通过后方可完成验收；同时建立资料抽查机制，定期核查存档资料的真实性与完整性，确保项目过程可追溯、验收结果有依据。

（四）精准施策降低空置率，试点“车位共享”模式

鼓励停车位空置率过高的小区，试点“车位共享”模式，由财政资金进行适当的引导与奖励，促进小区业主获得公共停车收益，解决市区停车难的社会问题。

试点“车位共享”模式可以建立动态调配机制，参照《泉州城建集团物业管理提升专项行动方案》中“优化停车秩序管理”要求，对空置率超50%的小区，试点“车位共享”模式：通过业主授权登记，将长期空置车位纳入共享池，面向访客、周边商户等开放短时租赁，同步明确共享规则（如收费标准、停放时长、安全责任），既盘活闲置资源又增加公共收益。依托智慧物业管理平台建设，在高空置率小区优先部署智能停车系统，实现车位实时监控、空余车位导航、线上预约租赁等功能；同时通过小区公告栏、业主群等渠道动态公示空余车位信息，引导业主错峰使用，减少无效寻找时间，从技术层面提升车位周转效率，逐步降低空置率，让停车资源与业主需求精准对接。