

北京市大兴区财政支出项目 绩效评价报告

项目名称:	群租房整治工作雇佣保安项目
项目单位:	北京市大兴区西红门镇人民政府
主管部门:	北京市大兴区西红门镇人民政府
评价机构:	北京市大兴区财政局
第三方机构:	北京菁正咨询有限公司
评价时间:	2025 年 7 月 14 日至 2025 年 9 月 日

评价人员名单及专业技术职称或资格

主评人： 许悦 职称或职业资格： 高级经济师

参评组： 王克 职称或职业资格： /

杨晨晨 职称或职业资格： 初级会计师

复核人员名单及专业技术职称或资格

质量控制： 一级审核： 王克 职称或职业资格： /

二级审核 杨晨晨 职称或职业资格： 初级会计师

三级审核： 许悦 职称或职业资格： 高级经济师

群租房整治工作雇佣保安项目绩效评价结论

该项目共整治 1,347 处租房点位,减少了违法群租行为导致的安全隐患,有利于减少治安混乱和扰民等问题,改善社区环境和居住品质。但项目在预算管理、绩效管理、过程管理、成本控制、效益呈现、满意度调查等方面仍有待加强。

该项目评价得分为 81.57 分,绩效级别为“良”。评分情况见下表。

群租房整治工作雇佣保安项目绩效评价结论

评价指标	分值	得分
项目决策	10.00	7.70
项目过程	20.00	13.27
项目产出	40.00	36.50
项目效益	30.00	24.10
综合评分	100.00	81.57
绩效级别	良	

目 录

一、基本情况	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目主要内容及目标	2
(三) 项目资金情况	2
(四) 项目实施情况	2
二、绩效评价工作开展情况	3
(一) 评价原则、方法和指标体系	3
(二) 绩效评价工作过程	3
三、综合评价情况及评价结论	4
四、项目产出及效益情况	4
(一) 产出	4
(二) 效益	4
五、存在的主要问题	5
(一) 项目决策方面	5
(二) 项目过程方面	6
(三) 项目产出方面	7
(四) 项目效益方面	7
六、有关建议	8
(一) 项目决策方面	8
(二) 项目过程方面	8

（三）项目产出方面	9
（四）项目效益方面	9
七、其他需要说明的问题	9
八、附件	9

群租房整治工作雇佣保安项目 绩效评价报告

为提高财政资金使用效益，合理配置公共财政资源，根据《中华人民共和国预算法》《北京市市级政府购买服务预算绩效管理办法》（京财综〔2024〕213号）、《北京市“疏解整治促提升”引导资金管理办法》（京财预〔2022〕1503号）、《大兴区预算绩效管理办法》（京兴财〔2020〕225号）、《大兴区项目支出绩效评价管理办法》（京兴财〔2021〕58号）等相关文件要求，北京市大兴区财政局成立了绩效评价工作组，于2025年7月-9月，对北京市大兴区西红门镇人民政府（以下简称西红门镇）的“群租房整治工作雇佣保安项目”（以下简称该项目）开展了绩效评价。有关情况如下。

一、基本情况

（一）项目背景

1. 项目立项依据

为持续保持违法群租房的高压整治态势，坚守“对违法群租房实施零容忍”的底线，促进房屋租赁市场健康有序发展，2020年2月，北京市大兴区住房和城乡建设委员会印发《2020年大兴区违法群租房专项整治工作方案》（京兴建发〔2020〕7号），要求围绕违法群租行为导致的安全隐患、治安混乱和扰民等突出问题，依法开展综合整治工作。2022年，西红门镇申请延续实施该项目，实施周期为2022年3月

16 日—2025 年 3 月 15 日，持续在镇域范围内开展群租房整治工作。

2. 项目实施主体

该项目主管部门和实施单位均为西红门镇，具体由平安建设办公室（流管）组织实施。

（二）项目主要内容及目标

1. 项目主要内容

该项目主要内容包括 4 项：一是走访排查出租房屋；二是入户核实群租房案件；三是上账群租房“回头看”；四是参与群租房联合帮拆。

2. 项目绩效目标¹

雇佣保安 50 名，更好地完成西红门镇群租房整治、入户、帮拆、回头看等工作。

（三）项目资金情况

该项目公开招标预算 8,100,000 元，截至 2025 年 6 月 30 日，资金到位 6,750,000 元，其中 2022 年“疏解整治促提升”专项引导资金 1,800,000 元，2025 年“疏解整治促提升”专项引导资金 675,000 元，镇级自筹 4,275,000 元，资金到位率 83.33%，实际支出 6,750,000 元，预算执行率 100%。

（四）项目实施情况

项目组织实施依据。该项目主要依据《北京市“疏解整治促提升”引导资金管理办法》（京财预〔2022〕1503 号）、

《北京市住房租赁条例》《2020 年大兴区违法群租房专项整治工作方案》（京兴建发〔2020〕7 号）、《西红门镇财政财

¹ 本报告的项目绩效目标直接引用自项目单位绩效目标表的表述。

务管理办法》《西红门镇财政资金审批管理办法》《西红门镇收支管理制度》《西红门镇人民政府预算绩效管理办法》《西红门镇预算管理办法》等文件要求实施。

项目组织实施过程。2022年1月，该项目先后经西红门镇镇长办公会、党委会审议通过，预计三年服务费用8,100,000元。2022年3月，经公开招标确定该项目服务方为北京京铁卫士保安服务有限公司（以下简称京铁卫士）并签订合同，合同金额8,100,000元，合同周期为2022年3月16日至2025年3月15日。验收方面，西红门镇按月对京铁卫士进行考核，共计考核36次，考核结果均为合格。

资金使用流程。该项目资金按月支付，由西红门镇每月支付京铁卫士225,000元，截至评价日，共计支付30次，共计支出金额6,750,000元，2024年7月16日至2025年1月15日服务费尚未支付。在项目资金使用过程中，由平安建设办公室（流管）提出资金申请，经科室负责人、主管领导、财务主管领导、镇长逐级审批通过后支付服务费用。

二、绩效评价工作开展情况

（一）评价原则、方法和指标体系

该项目绩效评价遵循“客观、公正、科学、规范”的原则，采取定性与定量相结合的方式，结合项目的特点，采用成本绩效分析法、比较法、公众评判法等方法，从项目决策、项目过程、项目产出、项目效益4个方面对该项目开展绩效评价。绩效评价指标体系详见附件。

（二）绩效评价工作过程

该项目依据项目单位提供的资料，经入户调研、专家评价预备会、专家评价会等环节，根据专家组意见，在征求财政部门及项目单位意见的基础上，形成最终报告。

三、综合评价情况及评价结论

该项目共整治 1,347 处租房点位，减少了违法群租行为导致的安全隐患，有利于减少治安混乱和扰民等问题，改善社区环境和居住品质。但项目在预算管理、绩效管理、过程管理、成本控制、效益呈现、满意度调查等方面仍有待加强。

该项目评价得分 81.57 分，绩效级别为“良”。其中，项目决策得分为 7.70 分、项目过程得分为 13.27 分、项目产出得分为 36.50 分、项目效益得分为 24.10 分。评分情况详见附件。

四、项目产出及效益情况

（一）产出

西红门镇通过走访排查出租房屋、入户核实群租房案件、上账群租房“回头看”等工作，整治 1,347 处租房点位，涉及小区 45 个、群租房面积 143,237.44 平方米、租住人数 7,288 人，具体如下。

表 1 西红门镇群租房整治情况

时间	涉及小区数量	涉及群租房面积（㎡）	租住人数	整治点位数量
2022.3.16-2023.3.15	26	50,170.05	2,523	470
2023.3.16-2024.3.15	33	53,829.25	2,637	506
2024.3.16-2025.3.15	35	39,238.14	2,128	371
合计	45 ²	143,237.44	7,288	1,347

² 三个年度涉及小区数量减去重复值。



图 1 走访排查



图 2 入户核实



图 6 回头看防复建



图 4 联合帮拆

（二）效益

通过实施该项目，减少了违法群租行为导致的安全隐患，有利于减少治安混乱和扰民等问题，改善社区环境和居住品质，减少人员密集引起的邻里纠纷，降低辖区内治安风险。

服务对象满意度。该项目实施期间，西红门镇面向接诉即办案件反映人以电话问询的形式进行满意度调查，并记录于群租房整治工作台账，三年整体满意度为 93.02%。根据《绩效报告》，西红门镇面向小区居民，以帮拆现场问询的方式就群租房整治工作进行满意度调查，满意度达 90%以上。

五、存在的主要问题

（一）项目决策方面

1. 项目预算未纳入政府购买服务预算。该项目内容和实

施方式符合《北京市政府购买服务预算管理办法》（京财综〔2020〕510号）中关于政府购买服务行为的界定，但根据项目单位提供的预算一体化系统导出的政府购买服务预算表，该项目未纳入政府购买服务预算。

2. 绩效目标质量不高。一是绩效目标表述不完整。仅描述了项目总产出，但未明确项目实施的总效益。二是绩效指标归类错误。如社会效益指标“居民满意度有所提升”，应归类为满意度指标。三是绩效指标要素不完整。如时效指标未设置指标值。四是绩效指标值设置偏低。如数量指标“涉及整治社区个数29个社区”，指标值设置依据不明确且与实际完成值（45个）偏差达55.17%。

（二）项目过程方面

1. 实施方案完整性不足。该项目实施方案未明确对服务方的相关要求，如走访排查服务次数、第三方监管、服务验收、应急预案等。

2. 采购管理不规范。《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37号）规定“采购需求具有相对固定性、延续性且价格变化幅度小的服务项目，在年度预算能保障的前提下，采购人可以签订不超过三年履行期限的政府采购合同”，但截至评价日，该项目资金尚未全部到位，公开招标一招三年不够合理。

3. 合同管理有待加强。一是合同条款约定不足，未对保安人员的资质、工作标准等进行约定。二是未按合同约定及时付款。该项目合同约定“乙方的保安服务费由甲方每月支付

付一次”，但截至评价日，该项目 2024 年 7 月 16 日至 2025 年 1 月 15 日服务费尚未支付。

4. 对服务方的履约监管不严格。一是对保安任职条件的监管不严格，该项目采购需求明确约定保安人员任职条件包括“年龄在 18-45 周岁”“文化程度为初中或同等学历毕业以上”“退伍军人比例不低于 20%”。但实际存在部分配备保安超龄的情况，且未见配备保安的学历证明、退伍军人证明等资料，未见西红门镇对保安配备条件的审核痕迹。二是对保安培训情况的监管不严格，根据京铁卫士投标文件，服务方应对保安人员进行专项知识等培训，但截至评价日，未见培训相关痕迹资料。

（三）项目产出方面

成本控制有效性不足。该项目招投标采用综合评分法，但 4 家投标公司报价均为 8,100,000 元，均等于预算金额，未在成本方面形成实质性竞争，成本控制有效性不足。

（四）项目效益方面

1. 效益呈现不充分。该项目设置了“群租房安全隐患有所降低”“群租房动态清零 100%”2 条效益指标。但截至评价日，未见整治前后消防、用电、治安等安全隐患相关数据对比，且 2023 年 3 月—2024 年 3 月整治点位数量相比 2022 年 3 月—2023 年 3 月整治点位数量仍有新增，未实现动态清零。2. 满意度调查有待完善。该项目设置了“反映人满意度 $\geq 90\%$ ”“小区居民满意度 $\geq 90\%$ ”2 条满意度指标。但西红门镇针对反映人的满意度调查仅记录是或否，针对小区居民的

满意度调查仅通过帮拆现场问询，无原始满意度调查资料，未设置满意度调查问卷。

六、有关建议

（一）项目决策方面

1. 规范政府购买服务预算管理。建议西红门镇将购买服务项目预算纳入政府购买服务预算管理，加强购买服务项目预算编制能力。

2. 合理设置绩效目标。绩效目标设计应完整体现项目预期产出和效益，绩效指标设置应注重合理、量化、细化、可考量，确保真实准确反映项目实施效果。

（二）项目过程方面

1. 完善实施方案。建议西红门镇编制实施方案时明确对服务方的相关要求，使实施方案**更好地**指导项目实施。

2. 加强采购管理。建议西红门镇在进行招标采购时严格遵守国家相关规定，在预算能保障的前提下对政府购买服务项目进行招标。

3. 加强合同管理。建议西红门镇在签订合同时保障合同条款要素齐全，如将保安人员资质、工作标准等纳入合同约定范围，提高合同规范性，并在签订合同后按照合同约定及时支付服务费用。

4. 加强对服务方履约过程的监管。建议西红门镇建立有效的履约监管机制，不定期对第三方服务单位履约情况进行抽查、检查，确保服务事项履行到位。建立整改机制，对于服务单位履约过程中存在的问题，及时督促整改，对于整改

不到位的，扣罚一定服务费用，防止多次出现不符合规定的行为。

（三）项目产出方面

加强成本控制。建议西红门镇在采购过程中，增加成本合理性审查工作，合理降低项目成本，同时避免单纯因价格因素导致项目质量或后续服务无法保障的问题，充分发挥财政资金使用效益。

（四）项目效益方面

1. 完善资料管理制度。建议西红门镇设立项目佐证资料电子台账，加强资料收集、整理与审核，在服务结束后及时按项目整理存档，确保每项效益可追溯。

2. 重视满意度调查工作。建议西红门镇优化满意度调查方法，科学设计调查问卷，加强问卷的统计分析和结果应用，增加满意度调查的科学性，持续推进项目绩效的改善和提升。

七、其他需要说明的问题

本报告是工作组根据对该项目提供的材料进行全面分析，结合调研情况，在专家评价意见的基础上综合形成的。本报告的结论与意见是参考性的，仅供预算管理使用，不做其他用途。

八、附件

附件：项目绩效评价指标体系及评分表

附件

项目绩效评价指标体系及评分表

一级指标	二级指标	分值	三级指标	分值	专家评分	扣分理由
决策 （10分）	项目立项	3	立项依据充分性	1	1.00	
			立项程序规范性	2	1.00	项目预算未纳入政府购买服务预算。
	绩效目标	4	绩效目标合理性	2	1.70	绩效目标表述不完整。
			绩效指标明确性	2	1.00	绩效指标归类错误、要素不完整，指标值设置偏低。
	资金投入	3	预算编制科学性	1	1.00	
			资金分配合理性	2	2.00	
过程 （20分）	资金管理	10	资金到位率	2	1.67	资金到位率 83.33%。
			预算执行率	3	3.00	
			资金使用合规性	5	2.80	未按合同约定及时支付。
	组织实施	10	管理制度健全性	5	3.80	实施方案完整性不足。
			制度执行有效性	5	2.00	采购管理不规范，合同管理有待加强，对服务方的履约监管不严格。
产出 （40分）	产出数量	10	实际完成率	10	10.00	
	产出质量	10	质量达标率	10	10.00	
	产出时效	10	完成及时性	10	10.00	
	产出成本	10	成本节约率	10	6.50	成本控制有效性不足。
效益 （30分）	项目效益	30	实施效益	20	16.90	效益呈现不充分。
			满意度	10	7.20	满意度调查有待完善。
合计		100		100	81.57	