

武汉市安居兴业物业管理服务有限公司受托管理两批公租房
于 2020 年 10 月 11 日至 2022 年元月 19 日期间运营情况
绩效评价报告

项目名称：两批公租房项目

项目单位：武汉市安居兴业物业管理服务有限公司

委托单位：武汉市汉阳区住房保障管理中心

评价机构：湖北铭华会计师事务所（普通合伙）

目 录

前言	- 3 -
一、 基本情况.....	- 3 -
(一) 项目概况.....	- 3 -
二、 考核内容、依据和过程.....	- 5 -
(一) 考核内容及方法	- 5 -
(二) 考核标准.....	- 6 -
(三) 考核基础数据及来源	- 6 -
(四) 评价实施过程和履行程序.....	- 7 -
三、 考核对象概述	- 7 -
(一) 公司概况.....	- 7 -
四、 房源运营、工作人员配备及收取租金情况.....	- 8 -
(一) 房源运营情况:	- 8 -
(二) 服务站点设置情况:	- 10 -
(三) 工作人员配备情况:	- 11 -
(四) 应收租金、租金收缴率及考核得分情况:	- 13 -
五、 汉阳保障中心应拨付给安居公司“公共租赁住房运营管理服务费”的测算.....	- 14 -
(一) 应拨付公共租赁住房运营管理服务费:	- 14 -
(二) 已拨付公共租赁住房运营管理服务费:	- 16 -
六、 法律费用的审核情况	- 16 -
七、 应收租金的情况	- 17 -
八、 公租房运营管理评分情况.....	- 18 -
九、 存在的问题及建议	- 20 -
十、 考评年度重要事项披露.....	- 21 -
(一) 重大事项.....	- 21 -
十一、 考核责任	- 21 -

武汉市安居兴业物业管理服务有限公司受托管理两批公租房项目于 2020 年 10 月 11 日至 2022 年元月 19 日期间运营情况

绩效评价报告

前言

我们接受委托，对武汉市安居兴业物业管理服务有限公司（以下简称：安居公司）2021 年度受托管理公租房运营管理情况进行绩效评价。提供真实、完整的与公司经营绩效考核评价相关的资料是安居公司管理当局的责任，我们的责任是在对安居公司 2021 年度财务报表和业务资料审核工作的基础上，对公司 2021 年度经营绩效进行核查及分析评价，并出具安居公司受托管理的公租房 2021 年运营绩效评价考核报告。

我们根据《武汉市政府购买公租房运营管理服务暂行办法》（武房规[2019]10 号）、《武汉市公共租赁住房运营管理服务绩效评价办法》（武房发[2020]10 号）等文件的规定，参照汉阳区住房保障和房屋管理局制定的《汉阳区 2021 年一季度公租房运营管理绩效考核实施方案》，依据安居公司 2021 年度财务凭证、工作台账、业务资料等有关资料，对安居公司受托管理的 7,100 套公租房（二批委托项目的房屋总套数），2021 年度的运营管理绩效实施了综合评价与分析，形成本绩效考核分析报告。

一、基本情况

（一）项目概况

1、按照《住房和城乡建设部、财政部关于印发推行政府购买公共租赁住房运营管理服务试点方案的通知》（建保[2018]92 号）文件及武汉市政府有关推行政府购买公共租赁住房运营管理服务试点方案的相关要求，武汉市汉阳区住房保障和房屋管理局于 2020 年 10 月就公共租赁住房运营管理服务项目进行了公开招标。委托运

营管理公租房共 25 个项目，分布于汉阳区 8 个行政街道，总建筑面积 349,682.91 平方米，共计 6343 套，运营总费用 9,955,885.32 元（按《公共租赁住房运营管理服务费用指导价格》的标准，分项计算后的合计金额）。

经公开招标，安居公司中标，武汉市汉阳区住房保障管理中心（以下简称：汉阳保障中心）与安居公司签订了《汉阳区政府类公共租赁住房运营管理委托合同》，合同明确委托安居公司管理汉阳区所属 25 个小区、共计 6,343 套住房（以下简称：“一期管理项目”）。汉阳保障中心委托安居公司对 6343 套公租房进行运营管理，运营管理的事项包括：资产管理、租赁管理、修缮管理、物业监管、社会事务管理、安全管理以及本合同约定的其他管理事项。委托运营管理期间为 2020 年 10 月 11 日至 2021 年 10 月 10 日。合同的第十二条约定“运营管理服务费用中涉及的维修费用及法律服务费用开支由甲方（即汉阳保障中心）支付，双方实报实销、据实结算，每季度结算一次，甲方应当在每季度的第一个月内支付上季度的运营开支”。

根据《中标通知书》（编号 WHQD ZC2020-091）显示，中标运营总费用 9,455,883.20 元，即按投标总价（依据《公共租赁住房运营管理服务费用指导价格》的标准，分项计算后的合计金额）的 94.98% 中标。

2、按照《住房和城乡建设部、财政部关于印发推行政府购买公共租赁住房运营管理服务试点方案的通知》（建保[2018]92 号）文件及武汉市政府有关推行政府购买公共租赁住房运营管理服务试点方案的相关要求，武汉市汉阳区住房保障和房屋管理局于 2021 年 7 月就公共租赁住房运营管理服务项目进行了公开招标。委托运营管理公租房共 5 个项目，分布于汉阳区 4 个行政街道，总建筑面积 39,431.97 平方米，共计 757 套。运营总费用 1,198,025.40 元（按《公共租赁住房运营管理服务费用指导价格》的标准，分项计算后的合计金额）。

经公开招标，安居公司中标，汉阳保障中心与安居公司签订了《汉阳区公共租赁住房运营管理委托合同》，合同明确委托安居公司管理汉阳区所属 5 个小区、总建筑面积 39,431.97 平方米，共计 757 套住房（以下简称：“二期管理项目”），

运营管理的事项包括：资产管理、租赁管理、修缮管理、物业监管、社会事务管理、安全管理以及本合同约定的其他管理事项。委托运营管理期间为 2021 年 7 月 20 日至 2022 年 7 月 19 日。合同的第十一条约定“甲方（即汉阳保障中心）按乙方（即安居公司）中标价格标准每季度向乙方报告支付运营管理费”。

依据《中标通知书》（编号 WHQD ZC2021-053）显示，中标运营总费用 1,138,000.00 元，即按投标总价（依据《公共租赁住房运营管理服务费用指导价格》的标准，分项计算后的合计金额）的 94.99% 中标。

二、考核内容、依据和过程

（一）考核内容及方法

1、考核内容

（1）“一期管理项目”考核期为 2020 年 10 月 11 日至 2021 年 10 月 10 日，考核服务人员、维修人员的配备，服务站点设立及《武汉市公共租赁住房运营管理服务绩效评价办法》所列示考核内容，考核其经济指标、工作目标、评议指标执行情况；

（2）“二期管理项目”考核期为 2021 年 7 月 20 日至 2022 年 1 月 19 日，考核服务人员、维修人员的配备，服务站点的设立及《武汉市公共租赁住房运营管理服务绩效评价办法》所列示考核内容，考核其经济指标、工作目标、评议指标执行情况；

（3）汉阳保障中心应拨付公共租赁住房运营管理服务费用的测算；

（4）核实安居公司已收运营管理服务费；

（5）对安居公司已支付部分费用的审核。

2、考核方法

本次经营绩效评价采用定量分析与定性分析相结合的方法。

（1）根据《武汉市公共租赁住房运营管理服务绩效评价办法》（武房发[2020]10

号)及住建部、财政部武汉市住房保障和房屋管理局、武汉市财政局等部门的相关规定,对安居公司管理的“一期管理项目”自2020年10月11日至2021年10月10日期间、“二期管理项目”自2021年7月20日至2022年1月19日期间的运营管理服务绩效进行评价,考核采用计分法,对所管理的、实际运营的每个小区进行打分,最后综合平均得出总得分值。

(2)最后综合评价分析,形成评价结论和建议。

(二)考核标准

- 1、《武汉市公共租赁住房保障办法》(武政规〔2020〕3号);
- 2、《武汉市公共租赁住房运营管理服务绩效评价办法》(武房发[2020]10号);
- 3、《武汉市公共租赁住房运营规范》(DB4201/T 585—2019);
- 4、《汉阳区政府类公共租赁住房运营管理委托合同》(6343套住房);
- 5、《汉阳区公共租赁住房运营管理委托合同》(757套住房);
- 6、《公共租赁住房运营管理服务费用指导价格》;
- 7、《汉阳区2021年一季度公租房运营管理绩效考核实施方案》(汉阳区住房保障和房屋管理局制定);
- 8、《中标通知书》(编号WHQD ZC2020-091);
- 9、《中标通知书》(编号WHQD ZC2021-053)。

(三)考核基础数据及来源

- 1、安居公司提供的2020年和2021年度财务凭证和会计报表;
- 2、安居公司各运营点提供的项目资料、工作台账、合同等相关资料,根据《武汉市公共租赁住房运营管理服务绩效评价办法》,依照所附的《武汉市公共租赁住房管理评分表》各项指标进行逐项打分,对各个运营管理小区各指标进行评价后得出综合评分;

3、“一期管理项目”中“维修材料费”的应付总金额依据《2021年度武汉市汉阳区公共租赁住房运营管理零星维修工程结算审核造价咨询报告》（鄂卓诚信结审字【2022】075号）审核的金额；

4、评价人员调查分析收集的其他资料。

（四）评价实施过程和履行程序

为做好安居公司2020年10月11日至2022年元月19日期间的运营管理服务绩效考核评价工作，我们履行了以下程序：

1、参照《武汉市公共租赁住房运营规范》（DB4201/T 585—2019）和《汉阳区2021年一季度公租房运营管理绩效考核实施方案》的要求，审核各个小区服务人员、专业维修人员定员情况，并依据安居公司提供的工作人员明细表及《工资表》进行人员核对；

2、对安居公司收缴公共租赁住房的租金进行分类、汇总，并与财务部实际收取租金额进行核对；

3、核查服务站点的设立及办公面积；

4、对已运营小区进行绩效考核打分；

5、对未运营小区暂不进行绩效考核，但对这些小区管理工作、现状的工作台账和资料进行收集。

三、考核对象概述

（一）公司概况

武汉市安居兴业物业管理服务有限公司，成立于2011-09-30，注册资本为190万人民币，法定代表人为曹凯，经营状态为存续，工商注册号为420105000082580，注册地址为武汉市汉阳区翠微路特1号第1层（1）室，经营范围包括：物业管理服务；房屋维修、改造；水电、水暖维修；建筑材料销售；装饰装璜工程设计、施工；五金加工；园林绿化工程设计与施工；家政服务；房地产经纪服务（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

四、房源运营、工作人员配备及收取租金情况

(一)房源运营情况:

汉阳保障中心委托安居公司管理的公租房共计 7,100 套, 其中: “一期管理项目” 管理 6,343 套住房, “二期管理项目” 管理 757 套住房, 已运营共计 5,709 套, 未配租共计 1,391 套(其中: “一期管理项目” 中的“城投四新之光”、“正荣府”、“当代万国城”等三个项目共计 676 套房屋, 在 2021 年 7 月份之前进行验房和前期准备工作(跟踪房屋装修), 2021 年 7 月份开始发租, 因运营时间不长, 此次审核视为未配租房屋, “新力琥珀园”等六个小区计 595 套房屋处于装修状态, “一期管理项目” 总共计 1,271 套不在此次绩效考评范围中; “二期管理项目” 的“华发四季一期” 120 套房屋在 2021 年 12 月底才开始运营, 也不在此次绩效考评范围中), 详见下表:

详见下表:

汉阳区住房保障管理中心委托管理公租房经营状况汇总表							
序号	公租房运营站点	项目名称	套数	运营状况		绩效考核期间	经营状况
		2020 年 10 月委托项目		其 中			
		运营期间: 2020.10.11—2021.10.10		已运营数	未运营数		
1	华立苑运营站	华立苑	343	343		2020.10.11 至 2021.10.10	2020 年十月份开始运营
2	中部公租房	旧房(夹河路)	1	1			2020 年十月份开始运营
3		桥机嘉园一期	210	210			2020 年十月份开始运营
4		桥机嘉园二期	1040	1040			2020 年十月份开始运营
5		赛博园	113	113			2020 年十月份开始运营
6		汽茂综合楼(龙阳大道特 3 号)	62	62			2020 年十月份开始运营
7		三里民居	318	318			2020 年十月份开始运营
8		龙江庭苑 B 区	77	77			2020 年十月份开始运营

9		锦华华庭	55	55			2020年十月份开始运营
10		十里和府	84	84			2020年十月份开始运营
11		桃花岛城市花园	7	7			2020年十月份开始运营
12		汇福苑	8	8			2020年十月份开始运营
13		城投四新之光	403		403		21年7月份之前验房前期工作（跟踪房屋装修）21年7月份发租
14		正荣府	108		108		21年7月份之前验房前期工作（跟踪房屋装修）21年7月份发租
15		新力琥珀园	26		26		未配租
16		恒大翡翠华庭	168		168		未配租
17		招商樾望	144		144		未配租
18		绿地悦澜湾	94		94		未配租
19		知音嘉苑	13		13		未配租
20		复地海上海	150		150		未配租
21	西部公租房	黄金口一期	890	890		2020年十月份开始运营	
22		黄金口二期	936	936		2020年十月份开始运营	
23		惠民苑二三期	880	880		2020年十月份开始运营	
24		阳城汉江苑	48	48		2020年十月份开始运营	
25		当代万国城	165		165	21年7月份之前验房前期工作（跟踪房屋装修）21年7月份发租	
小计			6343	5072	1271		
	公租房运营站点	2020年7月委托项目		其 中		绩效考核期间	经营状况
		运营期间：2021.7.20—2022.1.19		已运营数	未运营数		
1	西部公租房	黄金口安居苑	348	348		2021.7.20至2022.1.19	2020年10至2021年7月属于代管期，2021年7月正式接

							管运营
2	中部 公租房	桃花岛安居苑	174	174			2020年10至2021年7月属于代管期，2021年7月正式接管运营
3		欣隆壹号公馆	51	51			21年7月份开始运营
4		凤凰小城	64	64			21年7月份开始运营
5		华发四季一期	120		120		21年12月份之前验房前期工作（跟踪房屋装修）21年12月份发租。
小计			757	637	120		
总计			7,100	5,709	1,391		

(二)服务站点设置情况:

参照《汉阳区 2021 年一季度公租房运营管理绩效考核实施方案》（汉阳区住房保障和房屋管理局制定）的要求，应设立 9 个服务站，安居公司为“一期管理项目”和“二期管理项目”共设立了“华立苑运营站”、“中部地区运营站”、“黄金口地区运营站”、“桃花岛安居苑运营站”等四个运营站，而“三里民居运营站”、“城投四新之光运营站”等五个服务站点应设而未设。四个已设运营站的办公面积合计约为 321 m²，参照《党政机关办公用房建设标准》（发改投资[2014]2674 号）文件精神，服务场所人均办公面积应达到 9 平方米，安居公司设立的办公场所未能达到要求，详情见下表：

安居公司运营站设立情况表

序号	应设立服务站名称	管理服务小区	套数	设立状况	运营站办公面积	租赁合同	备 注
1	华立苑运营站	华立苑	343	已设立	约 85 m ²	无	现设有“华立苑运营站”
		旧房（夹河路）	1				
		小计	344				
2	桥机嘉园二期运营站	桥机嘉园一期	210	已设立	76.02 m ²	有	现设有“中部地区运营站”，其中：“复地海上海”未运营。
		桥机嘉园二期	1040				
		复地海上海	150				
		小计	1400				
3	三里民居运营站	三里民居	318	未设立			由“中部地区运营站”代管
		小计	318				
4	当代万国城	赛博园	113	未设立			由“黄金口地区

	运营站	汽茂综合楼	62				运营站”代管
		当代万国城	165				
		阳城汉江苑	48				
		小计	388				
5	桃花岛安居苑运营站	桃花岛安居苑	174	已设立	约 65 m²	无	现设有“桃花岛运营站”
		龙江庭苑 B 区	77				
		锦华华庭	55				
		十里和府	84				
		桃花岛城市花园	7				
		汇福苑	8				
		小计	405				
6	城投四新之光运营站	城投四新之光	403	未设立			由“中部地区运营站”代管，其中：“新力琥珀园”、“华发四季一期”未运营。
		正荣府	108				
		新力琥珀园	26				
		欣隆壹号公馆	51				
		凤凰小城	64				
		华发四季一期	120				
		小计	772				
7	黄金口一期运营站	黄金口一期	890	已设立	约 95 m²		现设有“黄金口地区运营站”
		小计	890				
8	黄金口二期运营站	黄金口二期	936	未设立			由“黄金口地区运营站”代管
		小计	936				
9	惠民苑运营站	惠民苑二三期	880	未设立			由“黄金口地区运营站”代管
		黄金口安居苑	348				
		小计	1228				
10	总计		6681		321.02 m²		

(三) 工作人员配备情况:

安居公司对受托管理 7, 100 套公租房共配备了 67 名工作人员, 其中:

1、“一期管理项目”配备 58 人, 其中: 服务人员 46 人, 专职维修人员 12 人 (已配租项目配备了 9 人, 未配租的“新力琥珀园”等六个小区计 595 套房屋, 因处于装修状态, 安居公司配备 3 名工作人员专职跟踪装修的进程)。

2、“二期管理项目”配备 8 人, 全部为服务人员, 未配备专职维修人员, 由“一期管理项目”的专职维修人员兼任本项目的维修工作, 详情见下表:

公租房运营工作人员配备表						
序号	公租房运营站点	项目名称	套数	期末人数		备 注
		2020 年 10 月委托项目		服务 人员	维修 人员	
		运营期间：2020.10.11—2021.10.10				

1	华立苑运营站	华立苑	343	3	3	其中：胡春梅为维稳专员
2	中部地区公租房	桥机嘉园一期	210	2	3	其中：陈 俊为维稳专员
3		桥机嘉园二期	1040	6		其中：于 鹏为维稳专员
4		赛博园	113	1		其中：杨勇为维稳兼职人员
5		汽茂综合楼(龙阳大道特3号)	62	1		其中：王文斌为维稳兼职人员
6		旧房（夹河路）	1			
7		汇福苑	8			
8		三里民居	318	2		其中：李 娟为维稳专员
9		龙江庭苑B区	77	1		其中：杨凯为维稳兼职人员
10		锦华华庭	55	1		其中：刘彦为维稳兼职人员
11		十里和府	84	1		其中：鲁莉为维稳兼职人员
12		桃花岛城市花园	7			
13		城投四新之光	403	3		其中：沈远华为维稳兼职人员
14		正荣府	108	1		其中：文么华为维稳兼职人员
15		新力琥珀园	26	1	3	未配租
16		恒大翡翠华庭	168			
17		招商樾望	144	1		
18		绿地悦澜湾	94			
19		知音嘉苑	13	1		
20		复地海上海	150			
21		西部公租房	黄金口一期	890	6	3
22	黄金口二期		936	7	其中：惠荷欣为维稳专员	
23	惠民苑二三期		880	6	其中：曾颖静为维稳专员	
24	阳城汉江苑		48	1	其中：王文娟为维稳兼职人员	
25	当代万国城		165	1	其中：周采薇为维稳兼职人员	
小计			6343	46	12	
	公租房运营站点	20201年7月委托项目				
		运营期间：2021.7.20—2022.7.19				
1	西部公租房	黄金口安居苑	348	3		其中：周忠元为维稳专员
2	中部公租房	桃花岛安居苑	174	2		其中：文 茜为维稳专员
3		欣隆壹号公馆	51	1		其中：彭国庆为维稳兼职人员
4		凤凰小城	64	1		其中：沈世荣为维稳兼职人员
5		华发四季一期	120	2		其中：沈远华为维稳兼职人员
小计			757	9	0	
总计			7,100	55	12	

参照《汉阳区2021年一季度公租房运营管理绩效考核实施方案》，服务人员的定员人数符合方案的规定；按每个站点不少于3名专业维修的规定，安居公司应按9个服务站（详见“服务站点设置情况”的内容）的设立标准配备27名维修人员，维修人员的定员人数不符合方案规定。

(四) 应收租金、租金收缴率及考核得分情况:

考核期的二个管理项目实际应收租金(即应收租金总额-退房退租金额)为 14,082,921.03 元,实收租金为 10,575,686.50 元,综合收缴率为 75.10%,综合评定分值为 0.2,其中:

1、“一期管理项目”在考核期内实际应收租金为 12,913,955.10 元,实收租金 9,608,458.82 元,综合收缴率为 74.56%,综合评定分值为 0.00,详见下表:

序号	项目名称 2020 年 10 月委托 项目	租金计提、 收缴期间	房屋 套数	应收租金 总额	退房退租 金额	实际应收 金 额	已收租金 总额	租金收 缴率%	考 核 得 分	备 注
1	华立苑	2020.10.11— 2021.10.10	343	1,949,572.10	4,708.03	1,944,864.07	1,770,035.07	91.01%	3.4	
2	旧房(夹河 路)	2020.10.11— 2021.10.10	1	339.30		339.30	339.30	100.00%	5	
3	桥机嘉园 一期	2020.10.11— 2021.10.10	210	220,976.70		220,976.70	46,712.18	21.14%	0	
4	桥机嘉园 二期	2020.10.11— 2021.10.10	1040	1,179,841.50	6,307.36	1,173,534.14	580,352.40	49.45%	0	应收租 金含 2020 年 4 季度
5	赛博园	2020.10.11— 2021.10.10	113	222,165.20		222,165.20	51,131.38	23.02%	0	
6	汽茂综合 楼(龙阳大 道特 3 号)	2020.10.11— 2021.10.10	70	52,230.30		52,230.30	5,685.30	10.89%	0	汽贸加 汇福苑
7	三里民居	2020.10.11— 2021.10.10	318	597,862.30		597,862.30	93,060.97	15.57%	0	
8	龙江庭苑 B 区	2020.10.11— 2021.10.10	77	80,988.90		80,988.90	34,521.62	42.63%	0	
9	锦华华庭	2020.10.11— 2021.10.10	55	44,361.90		44,361.90	12,450.66	28.07%	0	
10	十里和府	2020.10.11— 2021.10.10	84	64,647.80		64,647.80	19,664.70	30.42%	0	
11	桃花岛城 市花园	2020.10.11— 2021.10.10	7	5,031.40		5,031.40	6,079.48	120.83%	5	
12	城投四新 之光	2020.10.11— 2021.10.10	403	147,760.00		147,760.00	147,740.50	99.99%	5	
13	正荣府	2020.10.11— 2021.10.10	108	11,237.90		11,237.90	10,469.10	93.16%	3.8	
14	黄金口一 期	2020.10.11— 2021.10.10	890	810,894.90	2,739.90	808,155.00	347,128.32	42.95%	0	应收租 金含 2020 年 4 季度
15	黄金口二 期	2020.10.11— 2021.10.10	936	3,417,414.60	8,246.21	3,409,168.39	2,579,958.97	75.68%	0.2	应收租 金含 2020 年 4 季度
16	惠民苑二 三期	2020.10.11— 2021.10.10	880	3,882,725.50	5,123.96	3,877,601.54	3,740,627.47	96.47%	4.4	
17	阳城汉江 苑	2020.10.11— 2021.10.10	48	67,402.80	712.10	66,690.70	3,999.40	6.00%	0	
18	当代万国 城	2020.10.11— 2021.10.10	165	158,502.00		158,502.00	158,502.00	100.00%	5	
小计			5748	12,913,955.10	27,837.56	12,886,117.54	9,608,458.82	74.56%	0	综合收 缴率

注:收取租金截止日期为 2021 年 10 月 15 日

因 2020 年 6 月武汉市房管局通知各区对公租房租户进行全面资格复核,造成大

量原廉租房租户租金标准提高，公租房租户群体信访投诉陡增，甚至发生了近 400 户租户集团到市房管局上访，造成极恶劣影响。为此市房管局多次召开专题会议，强调 2021 年两会、两节即将来临，为保稳定，暂停催缴租金，并将公租房银行扣划功能暂停，导致安居公司未收取 2020 年四季度公租房租金。

2、“二期管理项目”在考核期内实际应收租金为 1,196,803.49 元，实收租金 967,227.68 元，综合收缴率为 80.82%，详见下表：

汉阳区住房保障管理中心委托管理公租房(二期管理项目)已运营租金收缴状况汇总表										
序号	项目名称 2020年7月委托项目	租金计提、 收缴期间	房屋 套数	应收租金 总额	退房退租 金额	实际应收金 额	已收租金 总额	租金 收缴率%	考核 得分	备注
1	黄金口安居苑	2021.7.20— 2021.12.31	348	741,299.80	541.40	740,758.40	583,454.54	78.76	0.8	
2	桃花岛安居苑	2021.7.20— 2021.12.31	174	153,940.19		153,940.19	150,283.34	97.62	4.6	
3	欣隆壹号公馆	2021.7.20— 2021.12.31	51	136,424.40	1,786.50	134,637.90	75,627.00	56.17	0	
4	凤凰小城	2021.7.20— 2021.12.31	64	167,467.00		167,467.00	157,862.80	94.27	4	
小计			637	1,199,131.39	2,327.90	1,196,803.49	967,227.68	80.82	3.2	综合收 缴率
注：收取租金截止日期为 2022 年 1 月 10 日										
“一期”和“二期”总计			6385	14,113,086.49	30,165.46	14,082,921.03	10,575,686.50	75.10	0.2	汇总收 缴率

五、汉阳保障中心应拨付给安居公司“公共租赁住房运营管理服务费”的测算

(一)应拨付公共租赁住房运营管理服务费：

根据汉阳保障中心的要求，审计小组依据《公共租赁住房运营管理费指导价格》的标准，对汉阳保障中心应拨付给安居公司公共租赁住房运营管理服务费进行测算，应拨付总金额为 8,215,828.38 元，分述如下：

1、“一期管理项目”：测算期间为 2020 年 10 月 11 日至 2021 年 10 月 10 日；根据《中标通知书》（编号 WHQD ZC2020-091）显示，中标运营总费用 9,455,883.20 元，即按投标总价（依据《公共租赁住房运营管理服务费用指导价格》的标准，分项计算后的合计金额）的 94.98% 中标。应付安居公司的运营管理服务费亦以《公共租赁住房运营管理费指导价格》的标准，按 94.98% 计算，应拨付运营管理服务费总

金额 7,663,100.48 元（详见附件五），说明如下：

1) 华立苑、桥机嘉园一期等 16 个小区（合计 5072 套房屋）的运营服务费自 2020 年 10 月 11 日开始计算；城投四新之光、正荣府等 4 个小区（合计 702 套房屋）的运营服务费自 2021 年 6 月 8 日开始计算（房源管理费 2021 年 1 月 7 日开始计算，详见以下说明）；恒大翡翠华庭、招商樾望等 5 个小区（合计 569 套房屋）尚未移交，本合同期内不计算运营服务费。

2) 房源管理费：根据房源移交文件显示，“一期管理项目”中的 4 个小区计 702 套房屋处于已接受但未达到运营的状态，安居公司自 2021 年 1 月 7 日开始验房，并对上述房源进行日常管理，直至 2021 年 6 月 8 日正式移交。按照，安居公司应收取“验房整理期”的房源管理费 15,687.41 元，详见下表：

“验房整理期”的房源管理费计算清单

序号	街道	项目名称	套数	验房日期	正式移交运营日期	管理天数	房源管理费标准	房源管理费	备注
							元/套·月		
1	四新	城投四新之光	403	2021/1/7	2021/6/8	152	3.72	7,115.61	2021 年 1 月 7 日开始验房，依据《汉阳区 2021 年第一批公租房选房公告》2021 年 6 月 8 日正式移交运营。房源管理费依照《公共租赁住房运营管理费指导价格表》的标准，按 94.98%计算。
2	永丰	当代万国城	165	2021/1/7	2021/6/8		6.04	4,730.26	
3	江堤	正荣府	108	2021/1/7	2021/6/8		6.04	3,096.17	
4		新力琥珀园	26	2021/1/7	2021/6/8		6.04	745.37	
	合计		702					15,687.41	

3) 法律费用：合同的第十二条约定“运营管理服务费用中涉及的维修费用及法律服务费用开支由甲方（即汉阳保障中心）支付，双方实报实销、据实结算，每季度结算一次，甲方应当在每季度的第一个月内支付上季度的运营开支”，安居公司实际支付了“法律顾问费”三万元，汉阳保障中心应拨付法律费用三万元；

4) 维修材料费：依据《2021 年度武汉市汉阳区公共租赁住房运营管理零星维修工程结算审核造价咨询报告》（鄂卓诚信结审字【2022】075 号）审定的金额为 2,610,567.04 元（详见附件七）。

2、“二期管理项目”：测算期间为 2021 年 7 月 20 日至 2022 年 1 月 19 日，依据《中标通知书》（编号 WHQD ZC2021-053）显示，中标运营总费用 1,138,000.00

元，即按投标总价（依据《公共租赁住房运营管理服务费用指导价格》的标准，分项计算后的合计金额）的 94.99% 中标。

应付安居公司的运营管理服务费亦以《公共租赁住房运营管理费指导价格》的标准，按 94.99% 计算，应拨付运营管理服务费总金额 552,727.90 元（详见附件六）。

桃花岛安居苑、黄金口安居苑等 4 个小区（合计 637 套房屋）的运营服务费自 2021 年 7 月 20 日开始计算，华发四季一期（计 120 套房屋）的运营服务费自 2021 年 12 月 20 日开始计算。

（二）已拨付公共租赁住房运营管理服务费：

汉阳保障中心在 2020 年 12 月 14 日至 2022 年 1 月 28 日期间，向安居公司拨付四笔，共计 7,659,412.40 元的运营管理服务费，详见下表：

武汉市汉阳区住房保障管理中心拨付运营服务费情况表

“一期管理项目”运营费拨付情况表				
序号	明细情况	安居公司收款日期	安居公司收款金额	备注
1	第一笔运营费用	2020.12.14	2,363,470.80	
2	第二笔运营费用	2021.06.22	2,363,470.80	
3	第三笔运营费用	2021.09.24	2,363,470.80	
	小计		7,090,412.40	
“二期管理项目”运营费拨付情况表				
序号	明细情况	安居公司收款日期	安居公司收款金额	备注
1	第一笔运营费用	2022.1.28	569,000.00	
	小计		569,000.00	
	总计		7,659,412.40	

六、法律费用的审核情况

根据汉阳保障中心的要求，审计小组对安居公司已支付的法律服务费进行了审核。2020 年 10 月 12 日，安居公司于湖北万泽律师事务所签订了《聘请法律顾问协议书》，服务期为一年，即 2020 年 10 月 12 日至 2021 年 10 月 11 日止，法律顾问的年聘金为叁万元。湖北万泽律师事所在服务期内为安居公司提供法律咨询服务，安居公司经营管理的汉阳区内各公租房项目中若发生租金欠缴纠纷已经腾退纠纷，湖北万泽律师事务所则按标的额另行收取诉讼代理服务费用。2021 年 11 月 3 日，安居公司支付了叁万元法律顾问费。

七、应收租金的情况

截止 2021 年 10 月 10 日，“一期管理项目”和“二期管理项目”应收租金总额为 4,288,040.60 元，其中：“一期管理项目”为 4,056,035.30 元，“二期管理项目”应收租金总额为 232,005.30 元，详见下表：

安居公司应收租金汇总表

2020 年第四季度~2021 年第三季度公租房（6343 套）欠缴租金汇总表				
序号	项目名称	欠缴租金（元）	其 中	备 注
1	黄金口一期	421,262.40	欠四个季度 108 户 欠三个季度 108 户 欠二个季度 36 户 欠一个季度 32 户	2020 年第四季度至 2021 年第三季度
2	黄金口二期	610,236.70	欠四个季度 124 户 欠三个季度 8 户 欠二个季度 23 户 欠一个季度 23 户	2020 年第四季度至 2021 年第三季度
3	惠民苑二、三期	632,872.20	欠四个季度 130 户 欠三个季度 4 户 欠二个季度 16 户 欠一个季度 18 户	2020 年第四季度至 2021 年第三季度
4	汉江苑	59,123.40	欠三个季度 43 户 欠二个季度 1 户 欠一个季度 1 户	2020 年第四季度至 2021 年第三季度
5	龙江庭院	58,037.40	欠四个季度 4 户 欠三个季度 12 户 欠二个季度 3 户 欠一个季度 4 户	2020 年第四季度至 2021 年第三季度
6	赛博园	231,835.90	欠四个季度 32 户 欠三个季度 8 户 欠二个季度 9 户 欠一个季度 7 户	2020 年第四季度至 2021 年第三季度
7	锦华华庭	33,818.10	欠四个季度 3 户 欠三个季度 4 户 欠二个季度 1 户 欠一个季度 4 户	2020 年第四季度至 2021 年第三季度
8	龙阳大道汇福苑和汽贸综合楼	57,400.20	欠四个季度 15 户 欠三个季度 3 户 欠二个季度 1 户 欠一个季度 3 户	2020 年第四季度至 2021 年第三季度
9	三里民居	576,202.30	欠四个季度 93 户 欠三个季度 32 户 欠二个季度 16 户 欠一个季度 28 户	2020 年第四季度至 2021 年第三季度
10	华立苑	85,724.10	欠四个季度 2 户 欠三个季度 7 户 欠二个季度 7 户 欠一个季度 14 户	2020 年第四季度至 2021 年第三季度

11	十里和府	36,502.10	欠四个季度 8 户 欠二个季度 2 户	2020 年第四季度至 2021 年第三季度
12	桥机嘉园	1,253,020.50	欠四个季度 470 户 欠三个季度 61 户 欠二个季度 32 户 欠一个季度 44 户	2020 年第四季度至 2021 年第三季度
合计		4,056,035.30		
2021 年第三季度~2021 年第四季度公租房（757 套）欠缴租金汇总表				
序号	项目名称	欠缴租金（元）	其 中	备 注
1	安居苑	171,145.80	欠二个季度 61 户 欠一个季度 46 户	2021 年第三季度至 2021 年第四季度
2	凤凰小城	2,233.50	欠一个季度 1 户	2021 年第三季度至 2021 年第四季度
3	欣隆壹号公馆	58,626.00	欠一个季度 33 户	2021 年第三季度至 2021 年第四季度
合计		232,005.30		
总计		4,288,040.60		

在“一期管理项目”中，共有 989 户租户已欠缴四个季度的租金，累计金额为 3,136,539.10 元，占“一期管理项目”应收租金总额的 77.33%，在考评期内安居公司未委托公司的法律顾问单位（湖北万泽律师事务所）对上述租户发送律师函、采取法律诉讼等措施进行催收，详见下表：

“一期管理项目”已欠缴四个季度租金明细表

序号	小区名称	户 数	欠租总金额
1	黄金口一期	108	235,962.80
2	黄金口二期	124	495,102.50
3	惠民苑二、三期	130	565,975.10
4	龙江庭院	4	20,957.40
5	赛博园	32	164,078.00
6	锦华华庭	3	18,354.00
7	惠福苑和汽贸	15	49,429.80
8	三里名居	93	430,226.60
9	华立苑	2	13,798.80
10	十里和府	8	27,999.90
11	桥机嘉园	470	1,114,654.20
	合计	989	3,136,539.10

八、公租房运营管理评分情况

依据《武汉市公共租赁住房运营管理服务绩效评价办法》的相关规定，对安居

公司管理的“一期管理项目”（“城投四新之光”、“正荣府”、“当代万国城”等三个项目在2021年7月份之前进行验房和前期准备工作（跟踪房屋装修），2021年7月份开始发租，因运营时间不长，不在此次绩效考评范围中）和“二期管理项目”中已运营小区（“华发四季一期”120套房屋在2021年12月底才开始运营，也不在此次绩效考评范围中）逐个进行评分。在安居公司所属的“华立苑运营站”、“中部运营站”、“中部运营站”、桃花岛安居苑运营站等四个运营站中，按照《武汉市公共租赁住房运营管理评分表》评价表的评分标准，对各运营站的“基础管理”、“维修管理”、“档案管理”、“租金管理”、“住户满意度调查”等9项指标进行考评、评定分数，其中：“住户满意度调查”因安居公司调查表原稿上交武汉市房管局，未复印留存，该项评分依据汉阳保障中心提供的“关于安居兴业物业管理服务有限公司住户满意度调查无备份的证明”予以评分，评分结果如下：

1、“一期管理项目”：

按照《武汉市公共租赁住房运营管理评分表》评价表的评分标准，对“一期管理项目”已运营的15个小区（其中：汽茂综合楼、汇福苑、旧房（夹河路）等三个小区合并为一个小区进行考评）分别进行评定分数（“城投四新之光”、“正荣府”、“当代万国城”等三个项目未进行评定）。其综合评定分数为91.6分，详见附表1；

2、“二期管理项目”

按照《武汉市公共租赁住房运营管理评分表》评价表的评分标准，对“二期管理项目”已运营的4个小区（其中：“华发四季一期”在2021年12月底开始配租，本次评价视同未运营项目，未进行评定）分别进行评定分数，其综合评定分数为92.6分，详见附表2；

扣分的主要原因：

一是“租金收缴率”在等分较低，综合收缴率为74.56%，综合评定分值为0.00分，致使本次评价的总体分数不高。就其原因系业务主管部门通知暂停收取2020年四季度租金，拉低了“租金收缴率”；

二是运营站点设立数量未达到规范的要求；

三是部分运营站管理工作未达到标准。

九、存在的问题及建议

通过对安居公司的绩效评价工作，安居公司对所委托的管理项目做了大量、细致的工作，特别是在 2020 年疫情期间接管的“一期管理项目”，数量大，分布的小区广，安居公司根据房源的分布区域分别设立了四个运营站，按工作规范性流程做了基础性工作，并按工作流程的要求全面、有序开展了各项工作。特别是在运营管理中的重头戏，收缴租金工作中付出很大的努力，尽管受政策性的影响，仍然收取近千万元的租金，实属不易。

在考评中还是发现有些工作也存在着不足，具体在以下几个方面存在问题：

1、档案管理工作不够细致，部分资料未留存；如“住户满意度调查”直接上交未复印留存，考评时无法提供资料，此次考评依靠汉阳保障中心的证明才得分；

建议：对各项工作都做好相应工作记录，特别是重要检查、考评资料一定要复制存档，以利于后续工作的开展。

2、有些工作做的不细致，在制定各工作内容计划时除了标题不一样，其他的内容完全一个样，流于形式，如：在“制定巡查计划”工作中，没有根据房屋的实际情况（如自行车、电动车的排放、楼道杂物的堆放等）制定相应的计划，计划未细化；

建议：有关工作人员首先做好调查工作，并对存在的安全隐患和禁止性的行为做好记录，有针对性地制定对应措施并实施。

3、未按“建立保修渠道”的要求建立保修受理平台；

建议：建议安居公司根据规范性要求，建立健全保修受理 APP 平台，以利于维修工作的开展。

4、租金催缴工作力度欠缺，只限于常规方式进行催收，未采取诉讼等司法催收手段，“租金收缴率”普遍不高；“一期管理项目”因受政策性影响，综合得分

为零；有些基础性工作不到位，如：在此次考评中发现“华立苑工作站”未做“租金滞纳情况分析”工作；“二期管理项目”综合得分也不高，比“一期管理项目”高 6.26 个百分点。

建议：建议安居公司制定适合对路的催收办法，制定催收奖励制度，提高员工催收工作的积极性；同时还要加强司法催收的力度，特别是对欠缴租金累计达四个季度的租户，要采取多重手段进行催收。

5、安居公司的运营站点只设立四个，未达到《汉阳区 2021 年一季度公租房运营管理绩效考核实施方案》所规定的、应设立九个运营站的要求，且人均办公面积也未达到 9 平米的最低标准。

建议：安居公司应加快服务场所的建设工作，以便为租户提供良好的服务。

6、安居公司对运营站的专职维修人员配备不到位，特别是“黄金口安居苑”、“华发四季一期”小区尚未配备专职维修人员。

建议：安居公司按《汉阳区 2021 年一季度公租房运营管理绩效考核实施方案》的要求，尽快在每个站点配备不少于 3 名专业维修人员。

建议安居公司针对工作中问题，逐项进行整改，改进以利于今后的工作更好的开展。

十、考评年度重要事项披露

(一) 重大事项

因租户群体性上访，武汉市房管局通知有关单位，暂停催缴 2020 年四季度租金。

十一、考核责任

本考核报告是以武汉市安居兴业物业管理服务公司提供的各项基础资料为依据出具的，各项考核基础资料的真实性与完整性由武汉市安居兴业物业管理服务公司负责。未经有关组织管理机构同意，任何单位和个人不得将本评价结果对外公布，因使用不当造成的后果与本会计师事务所及主评人无关。

(以下无正文)

附件:

附件一 武汉市公共租赁住房运营管理评分表—“一期管理项目”(6343套)

附件二 武汉市公共租赁住房运营管理评分表—“二期管理项目”(757套)

附件三 关于安居兴业物业管理服务公司未收2020年四季度租金的证明

附件四 关于安居兴业物业管理服务有限公司租户满意度调查无备份的证明

附件五 “第一期管理项目”公租房运营管理服务费用测算表

附件六 “第一期管理项目”公租房运营管理服务费用测算表

委托机构:武汉市汉阳区住房保障管理中心

实施机构:湖北铭华会计师事务所(普通合伙)(公章)

主评人:



2022年3月8日

武汉市公共租赁住房运营管理评分表-“一期管理项目”(6343套)

序号	类别	评价指标	评价分值	“华立苑”项目 评定分值	“普华华庭”项目 自评定分值	“龙江庭苑”项目 项目评定分值	“桥机嘉园一期”项目 项目评定分值	“桥机嘉园二期”项目 项目评定分值	“泰康园”项目 项目评定分值	“十里和府”项目 项目评定分值	“三里民居”项目 项目评定分值	“弘毅综合楼”项目 项目评定分值	“桃花岛城市花园”项目 项目评定分值	“惠民苑二期”项目 项目评定分值	“黄金口一期”项目 项目评定分值	“黄金口二期”项目 项目评定分值	“阳城汉江苑”项目 项目评定分值	“万国城”项目 项目评定分值	综合评定 分值
1.0	基础管理 (10分)	服务场所	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	0.0	0.0	1.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	
		信息公开	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
		建章立制	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		岗位配置及培训	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		房源交接	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		选房签约	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		办理入住手续	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		办理退出手续	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	
2.0	入住退出 管理 (10分)	租金收缴	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		欠租催缴	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		租金滞纳金	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
		租金滞纳金分析	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		欠租处理	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
3.0	租金管理 (15分)	租金台账	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		租金收缴率	5.0	3.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
		缴存租金	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
		制定巡查计划	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
		巡查记录	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		巡查次数	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	
		巡查汇报	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		违规行为处置	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
4.0	房屋使用 管理 (15分)	建立报修渠道	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
		响应报修信息	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		保修期内维修	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		室内日常维修	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		维修回访	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
5.0	维修管理 (15分)	维修台账	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		安全检查	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	
		安全管理台账	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		安全宣传发动	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		信访维稳工作	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		安全联防活动	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
6.0	安全管理 (15分)	建立一套一档	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		建立电子档案	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
7.0	档案管理 (5分)	物业服务监督	1.0	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
		物业管理情况检查	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
8.0	综合管理 (5分)	社会综合服务	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
9.0	住户满意度 调查 (10分)	满意度评测	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	
	合计		100.0	91.9	91.0	91.0	91.0	91.0	90.0	91.0	90.0	90.0	96.0	94.4	91.0	90.2	90.0	95.0	91.6

武汉市公共租赁住房运营管理评分表-“二期管理项目”(757套)

序号	类别	评价指标	评价分 值	“桃花岛安居苑”项 目评定分值	“黄金口安居苑”项 目评定分值	“凤凰小城”项 目评定分值	“欣隆壹号公馆” 项目评定分值	综合评定分值
1	基础管理 (10分)	服务场所	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	
		信息公开	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
		建章立制	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		岗位配置及培训	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		房源交接	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
2	入住退出管 理 (10分)	选房签约	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		办理入住手续	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		办理退出手续	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	
3	租金管理 (15分)	租金收缴	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		欠租催缴	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		租金滞纳金分析	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
		欠租处理	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		租金台账	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		租金收缴率	5.0	4.6	0.8	4.0	-	
		缴存租金	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
4	房屋使用管 理 (15分)	制定巡查计划	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
		巡查记录	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		巡查次数	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	
		巡查汇报	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		违规行为处置	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
5	维修管理 (15分)	建立报修渠道	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
		响应报修信息	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		保修期内维修	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		室内日常维修	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		维修回访	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		维修台账	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
6	安全管理 (15分)	安全检查	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	
		安全管理台账	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		安全宣传活动	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
		信访维稳工作	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		安全联防活动	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
7	档案管理 (5分)	建立一套一档	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		建立电子档案	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
8	综合管理 (5分)	物业服务监督	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
		物业管理情况检查	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
		社会综合服务	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
9	调查 (10分)	满意度评测	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	
合计			100.0	95.6	90.8	94.0	90.0	92.6

关于安居兴业物业管理服务有限公司未收 2020 年四季度租金的证明

因 2020 年 6 月市房管局通知各区对公租房租户进行全面资格复核，造成大量原廉租房租户租金标准提高，公租房群体信访投诉陡增。2020 年 11 月 27 日，有近 400 户租户集体到市房管局上访，造成极恶劣影响。

市房管局多次召开专题会议，强调 2020 年两会两节即将来临，为保稳定，暂停催缴租金，并将公租房银行划扣功能暂停，截止目前仍未开放划扣功能。我中心根据市房管局工作安排，告知汉阳区公租房运营单位——武汉市安居兴业物业管理服务有限公司将工作重心转移到租户政策宣导、信访维稳，避免一再催缴租金造成更恶劣的群访事件，特此证明。



汉阳区住房保障中心

2022 年 1 月 14 日

关于安居兴业物业管理服务有限公司住户 满意度调查无备份的证明

为规范公共租赁住房运营管理服务工作，进一步完善公共租赁住房运营管理绩效评价机制，促进住房保障工作持续健康发展，根据市房管局 2020 年发布的《市住房保障房管局关于印发武汉市公共租赁住房运营管理服务绩效评价办法的通知》，我区公租房运营管理公司--武汉市安居兴业物业管理服务有限公司对汉阳区公租房租户进行住户满意度调查，具体项目见附表。经调查：住户对小区运营管理服务工作的评议满意度达到 95%以上，并将调查结果直接上交市局，导致公租房运营管理公司无调查结果备份，特此证明。



“第一期管理项目”公租房运营管理服务费用测算表

项目名称	套数	运营时间		天数	1.房源管理费		2.入住管理费		3.退出管理费		4.租金管理费		5.房屋使用管理费		6.安全管理费		7.物业服务费		8.社会综合服务费		9.档案管理费		10.维修管理费		11.维修材料费用		12.法律费用		运营管理费	备注	
		开始日期	截止日期		价格/套/元/月	金额	价格/套/元/月	金额	价格/套/元/月	金额	价格/套/元/月	金额	价格/套/元/月	金额	价格/套/元/月	金额	价格/套/元/月	金额	价格/套/元/月	金额	价格/套/元/月	金额	价格/套/元/月	金额	价格/套/元/月	金额	价格/套/元/月	金额			价格/套/元/月
华安苑	343	2020-10-11	2021-10-10	365	3.72	14,542.88	5.21	20,267.85	6.91	27,013.79	12.63	49,375.43	13.38	52,307.46	11.15	43,589.55	3.72	14,542.88	3.72	14,542.88	7.44	29,085.76	14.19	55,474.06	38.25		4.17		320,842.55	运营中	
所(共利路)	1	2020-10-11	2021-10-10	365	6.04	68.84	8.45	96.31	10.63	121.16	20.55	234.22	21.76	248.01	18.13	206.64	6.04	68.84	6.04	68.84	12.08	137.68	18.83	214.62	38.25		4.17		1,465.16	运营中	
桥东二期	210	2020-10-11	2021-10-10	365	3.72	8,903.81	5.21	12,470.11	6.91	16,539.06	12.63	30,229.85	13.38	32,024.98	11.15	26,687.48	3.72	8,903.81	3.72	8,903.81	7.44	17,807.61	14.19	33,963.71	38.25		4.17		196,434.22	运营中	
桥东二期	1040	2020-10-11	2021-10-10	365	2.68	31,767.39	3.76	44,569.18	5.26	62,349.43	9.14	108,241.03	9.67	114,632.38	8.06	95,339.24	2.68	31,767.39	2.68	31,767.39	5.37	63,653.32	12.12	143,664.47	38.25		4.17		728,042.22	运营中	
黄浦二期	113	2020-10-11	2021-10-10	365	6.04	7,779.09	8.45	10,883.00	10.63	13,690.68	20.55	26,466.94	21.76	28,025.33	18.13	23,350.15	6.04	7,779.09	6.04	7,779.09	12.08	15,558.18	18.83	24,251.70	38.25		4.17		165,563.25	运营中	
黄浦二期	890	2020-10-11	2021-10-10	365	3.72	37,735.17	5.21	52,849.53	6.91	70,094.10	12.63	128,117.00	13.38	135,724.90	11.15	113,104.08	3.72	37,735.17	3.72	37,735.17	7.44	75,470.35	14.19	143,941.43	38.25		4.17		875,535.37	运营中	
黄浦二期	936	2020-10-11	2021-10-10	365	3.72	39,685.53	5.21	55,581.08	6.91	73,716.94	12.63	134,738.78	13.38	142,739.90	11.15	118,949.91	3.72	39,685.53	3.72	39,685.53	7.44	79,371.06	14.19	151,381.10	38.25		4.17		823,192.91	运营中	
惠民三二期	880	2020-10-11	2021-10-10	365	3.72	37,311.18	8.45	52,255.72	10.63	69,306.53	12.63	126,677.49	13.38	134,199.90	11.15	111,833.25	3.72	37,311.18	3.72	37,311.18	7.44	74,622.37	14.19	142,324.11	38.25		4.17		70,327.75	运营中	
阳城汉江苑	48	2020-10-11	2021-10-10	365	6.04	3,304.39	8.45	4,652.87	10.63	5,815.51	20.55	11,242.59	21.76	11,904.57	18.13	9,918.65	6.04	3,304.39	6.04	3,304.39	7.44	14,608.78	18.83	10,301.61	38.25		4.17		90,840.01	运营中	
兴茂综合楼	62	2020-10-11	2021-10-10	365	6.04	4,268.17	8.45	5,971.20	10.63	7,511.70	20.55	14,521.68	21.76	15,376.73	18.13	12,811.59	6.04	4,268.17	6.04	4,268.17	7.44	16,608.78	18.83	13,506.24	38.25		4.17		297,457.53	运营中	
三里民居	318	2020-10-11	2021-10-10	365	3.72	13,482.90	5.21	18,883.32	6.91	25,044.86	12.63	45,776.64	13.38	48,494.96	11.15	40,412.47	3.72	13,482.90	3.72	13,482.90	7.44	26,965.81	14.19	51,430.76	38.25		4.17		112,817.43	运营中	
龙江路B区	77	2020-10-11	2021-10-10	365	6.04	5,300.80	8.45	7,415.85	10.63	9,329.05	20.55	18,034.99	21.76	19,096.91	18.13	15,911.16	6.04	5,300.80	6.04	5,300.80	7.44	26,965.81	14.19	51,430.76	38.25		4.17		80,583.88	运营中	
锦华华庭	55	2020-10-11	2021-10-10	365	6.04	3,786.28	8.45	5,297.03	10.63	6,663.61	20.55	12,882.14	21.76	13,640.65	18.13	11,365.12	6.04	3,786.28	6.04	3,786.28	7.44	17,572.57	18.83	11,803.92	38.25		4.17		123,073.56	运营中	
十里和府	84	2020-10-11	2021-10-10	365	6.04	5,782.69	8.45	8,090.02	10.63	10,417.74	20.55	19,674.54	21.76	20,823.99	18.13	17,357.63	6.04	5,782.69	6.04	5,782.69	7.44	19,637.78	18.83	1,502.32	38.25		4.17		10,256.13	运营中	
桂花新城花园	7	2020-10-11	2021-10-10	365	6.04	481.89	8.45	674.17	10.63	848.10	20.55	1,639.54	21.76	1,736.08	18.13	1,446.47	6.04	481.89	6.04	481.89	7.44	9,637.78	18.83	1,716.92	38.25		4.17		11,721.29	运营中	
汇通苑	8	2020-10-11	2021-10-10	365	6.04	550.73	8.45	770.48	10.63	969.25	20.55	1,873.77	21.76	1,984.09	18.13	1,653.11	6.04	550.73	6.04	550.73	7.44	11,703.31	14.19	22,321.22	38.25		4.17		130,362.11	运营中	
城投四新之光	403	2021-6-8	2021-10-10	125	3.72	7,115.61	5.21	8,195.46	6.91	10,869.60	12.63	19,867.30	13.38	21,047.07	11.15	17,539.23	3.72	5,851.65	3.72	5,851.65	7.44	27,800.03	18.83	12,127.32	38.25		4.17		83,631.90	运营中	
当代万国城	165	2021-6-8	2021-10-10	125	6.04	4,730.26	8.45	5,442.16	10.63	6,846.17	20.55	13,235.07	21.76	14,014.36	18.13	11,676.49	6.04	3,890.02	6.04	3,890.02	7.44	27,800.03	18.83	12,127.32	38.25		4.17		54,740.88	运营中	
正泰府	108	2021-6-8	2021-10-10	125	6.04	3,096.17	8.45	3,562.14	10.63	4,481.13	20.55	8,662.96	21.76	9,173.04	18.13	7,642.79	6.04	2,546.19	6.04	2,546.19	7.44	27,800.03	18.83	12,127.32	38.25		4.17		13,178.36	运营中	
新力城生园	26	2021-6-8	2021-10-10	125	6.04	745.37	8.45	857.55	10.63	1,078.79	20.55	2,085.53	21.76	2,208.32	18.13	1,839.93	6.04	612.97	6.04	612.97	7.44	27,800.03	18.83	12,127.32	38.25		4.17		0.00	未移交	
恒大翡翠华庭	168				0	6.04	0.00	8.45	0.00	10.63	20.55	0.00	21.76	0.00	18.13	0.00	6.04	0.00	6.04	0.00	12.08	0.00	18.83	0.00	38.25		4.17		0.00	未移交	
招商铂悦	144				0	6.04	0.00	8.45	0.00	10.63	20.55	0.00	21.76	0.00	18.13	0.00	6.04	0.00	6.04	0.00	12.08	0.00	18.83	0.00	38.25		4.17		0.00	未移交	
绿地悦澜府	94				0	6.04	0.00	8.45	0.00	10.63	20.55	0.00	21.76	0.00	18.13	0.00	6.04	0.00	6.04	0.00	12.08	0.00	18.83	0.00	38.25		4.17		0.00	未移交	
知语苑	13				0	6.04	0.00	8.45	0.00	10.63	20.55	0.00	21.76	0.00	18.13	0.00	6.04	0.00	6.04	0.00	12.08	0.00	18.83	0.00	38.25		4.17		0.00	未移交	
置地上海	150				0	6.04	0.00	8.45	0.00	10.63	20.55	0.00	21.76	0.00	18.13	0.00	6.04	0.00	6.04	0.00	12.08	0.00	18.83	0.00	38.25		4.17		0.00	未移交	
	6343					320,439.17		318,855.02		422,466.60		773,677.48		819,403.64		682,834.95		227,652.59		227,652.59		455,423.71		864,127.68		3,618,507.04		36,000.00		7,663,100.48	
说明: 1、维修材料费用: 依据《2021年度武汉市汉阳区公共租赁住房运营资金管理考核办法》(鄂建城保信字【2022】075号)单独统计, 年度总金额为2,610,567.04元。																															
2、法律费用: 依据合同第十二条“运营管理机构在费用中涉及的法律费用及法律服务费用, 由甲方(即汉阳出租中心)支付, 或乙方按实报、据实结算, 每季度结算一次, 甲方应当在每季度第一个月内支付上季度的运营开支的约定, 安家公司实际支付了“法律服务费”三万元。																															
3、各分项费用以《公共租赁住房运营管理服务费用清单》的标准, 按94.98%计算。																															

说明: 1、维修材料费用: 依据《2021年度武汉市汉阳区公租房运营管理服务费用测算报告》(物业维修材料费)《2022》073号)申报结论, 单户总金额为2,610,567.04元。
2、法律费用: 依据《2021年度武汉市汉阳区公租房运营管理服务费用测算报告》(物业维修材料费)《2022》073号)申报结论, 单户总金额为2,610,567.04元。
3、各分项目费用以《公共租赁住房运营管理服务费用使用价格》的标准, 按94.98%计算。

“第二期管理项目”公租房运营管理服务费用测算表

附件6

序号	项目名称	套数	运营时间			1.房源管理费		2.入住管理费		3.退出管理费		4.租金管理费		5.房屋使用管理费		6.安全管理费		7.物业服务费		8.社会综合服务		9.档案管理费		10.维修管理费		11.维修材料费用		12.法律费用		运营管理 服务 费 合 计	备 注
			开始日期	截止日期	天数	单价/元/月	金额	单价/元/月	金额	单价/元/月	金额	单价/元/月	金额	单价/元/月	金额	单价/元/月	金额	单价/元/月	金额	单价/元/月	金额	单价/元/月	金额	单价/元/月	金额	单价/元/月	金额	单价/元/月	金额		
1	租金管理费	174	2021.7.20	2022.1.19	184	6.04	6,099.07	8.45	8,448.20	10.63	10,693.37	20.55	20,546.83	21.76	21,756.66	18.13	18,177.22	6.04	6,099.07	6.04	6,099.07	12.08	12,078.15	18.83	18,827.11	38.25	38,244.13	4.17	4,169.56	170,043.76	运营中
2	租金管理费	348	2021.7.20	2022.1.19	184	3.72	7,438.86	5.21	10,418.40	6.91	12,817.88	12.63	23,256.12	13.38	25,351.89	11.15	22,296.58	3.72	7,438.86	3.72	7,438.86	7.44	14,877.72	14.19	28,375.64	38.25	76,488.26	4.17	8,338.72	248,841.79	运营中
3	租金管理费	51	2021.7.20	2022.1.19	184	6.04	1,770.07	8.45	2,478.34	10.63	3,115.21	20.55	6,021.35	21.76	6,276.93	18.13	3,511.15	6.04	1,770.07	6.04	1,770.07	12.08	4,443.54	18.83	5,318.20	38.25	11,209.49	4.17	1,322.05	50,104.21	运营中
4	租金管理费	64	2021.7.20	2022.1.19	184	6.04	2,211.27	8.45	3,107.27	10.63	3,069.28	20.55	7,557.46	21.76	8,022.45	18.13	6,667.48	6.04	2,211.27	6.04	2,211.27	12.08	4,443.54	18.83	6,294.01	38.25	14,066.81	4.17	1,531.56	62,873.87	运营中
5	租金管理费	120	2021.12.20	2022.1.19	21	6.04	701.69	8.45	991.67	10.63	1,244.93	20.55	2,387.28	21.76	2,327.95	18.13	2,106.34	6.04	701.69	6.04	701.69	12.08	1,403.38	18.83	2,187.56	38.25	4,443.66	4.17	484.45	19,862.28	2021年12月配租
		757					18,170.96		25,432.69		32,705.67		61,770.16		65,419.90		54,910.66		18,170.96		18,170.96		36,443.93		61,833.32		14,443.24		13,748.14	552,277.90	

说明：1、各分项费用以《公共租赁住房运营管理服务费用指导价》的标准，按94.99%计算。



营业执照

统一社会信用代码

91420105MA4K4N2Q29

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



2-2

(副本)

此件与原件一致
再次复印无效

名称 湖北铭华会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 柳丽

经营范围 会计师事务所经营；企业管理咨询；税务咨询；代理记账（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

成立日期 2019年07月12日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市汉阳区鹦鹉大道493号恒大御景湾1栋6层12号



登记机关

2021年08月04日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：湖北铭华会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：柳丽

主任会计师：

经营场所：武汉市汉阳区鹦鹉大道493号恒大御景湾1栋6层12号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010389

批准执业文号：鄂财会发〔2019〕17号

批准执业日期：2019年9月23日

此件与原件一致
再次复印无效



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇二一

中华人民共和国财政部制



此件与原件一致
再次复印无效

姓 名 方才根
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1963-01-15
Date of birth
工 作 单 位 湖北铭华会计师事务所 (普
Working unit
通合伙)
身 份 证 号 码
Identity card No. 420106196301150838



年度检验登记
Annual Renewal Registration

方才根 (420101521642)
2021年已通过



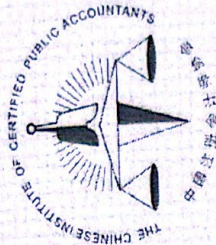
有效一年
per year after



证书编号:
No. of Certificate 420101521642

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2011 年 07 月 19 日



姓名: 李国徽
Full name: 李国徽
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1985-11-19
Date of birth: 1985-11-19
工作单位: 湖北路华会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 湖北路华会计师事务所(普通合伙)
身份证号: 421022198511190340
Identity card No: 421022198511190340



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

李国徽 (420103890001)

2021年已通过



有效一年
per year after



证书编号:
No. of Certificate 420103890001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2021年12月14日

年 月 日
Year Month Day