

物业服务专项审计报告

依据 2022 年 2 月 24 日第 10 次院长办公会决议及精神，2022 年 3 月 7 日至 2022 年 3 月 21 日，审计科协同纪委办、财务科对医院外包项目—物业服务合同执行及落实等情况进行了专项审计。

一、基本情况

2017 年 8 月通过公开招标确定物业外包单位为安徽明运物业管理有限责任公司，合同服务期限为 2017 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 30 日，合同约定每年委托管理服务费用为 2996600 元。2021 年 6 月 3 日第 33 次院长办公会决议重新公开招标，经公开招标确定物业外包单位为安徽明运物业管理有限责任公司，合同服务期限为 2021 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日，合同约定每年委托管理服务费用为 5985588 元。

二、审计范围和方法

本次审计的范围为 2021 年度物业服务管理情况，我们采取了审阅、询问及现场观察等审计方法对物业前期招投标、合同签订、执行、日常主管部门管理监督、日常考核评价、费用付款等方面进行了审计。

三、审计发现的问题

（一）招投标方面

按照相关规定履行了公开招投标活动程序。

（二）基本管理方面

1、未定期对物业管理发现的问题进行总结调整，如在物业定期考核中重复出现保洁不到位等情况，每次考核发现问题只有整改措施，未对整改情况进行跟踪反馈和落实。

2、合同签订不严谨。(1)前一份合同于 2017 年 8 月招标，合同期限为 2017 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 30 日，但合同签订落款日期为 2018 年 11 月 1 日；(2)2017 年签订的合同服务期限为 2017 年 11

月1日至2022年10月30日，2021年重新招标后没有解除合同就重新签订了服务合同。

（三）合同执行方面

1、物业实际服务范围与招标文件约定不完全相符，如国资料库房、配电房等场所未见清洁打扫。

2、物业工作人员实际到岗人数没有核定，合同约定主管部门需每月对物业在岗人员进行考勤，未见主管部门对物业人员的考勤记录，每月实际到岗人数核定办法不明确。

3、物业工作人员个人情况与合同不符。合同中要求保洁人员年龄不超过63岁，运送人员年龄不超过60岁，根据2021年12月的人员情况来看，有105人年龄超过63岁，最大年龄为74岁。

4、项目经理未到岗履职。2021年7月中标单位安徽明运物业管理有限责任公司投标文件中承诺到岗的项目经理是李宇，但实际在岗经理为汪伟。

（四）物业评价情况

物业评价条款不全面，操作性不强，每月物业考核流于形式，未能真正体现物业服务质量和内涵的考核方式。整改反馈表流于形式，没有经办人签字，整改措施笼统未细化，也未对整改的问题进行逐一反馈，也未见到整改后的痕迹管理记录等材料。

（五）费用付款方面

1、处罚尺度没有具体约定，存在随意性。合同约定每月15日前支付款项，费用由实际物业在岗人数+代管代发费用-考核扣减金额。但扣罚的尺度合同未约定，如发现一处问题扣50元，没有依据。

2、通过物业代管代发的费用每月金额较大，虽然有医院会议决定和意见，但没有签订补充协议予以明确。

3、费用计算不明确。如每月费用计算中未见人员流动对费用支

付的影响。

四、审计建议

（一）进一步完善管理

进一步完善加强对物业的管理，做到对日常管理有记录，定期对外包业务管理情况进行分析总结，针对问题对日常管理工作做出相关调整。不断改进物业工作方法，提高物业服务质量，促进医院完善经营管理。

（二）加强合同执行力度

严格按照合同条款履行合同，真正发挥合同效力，明确双方责任，对于合同执行不到位的，按照合同约定进行处罚，促使物业公司严格执行合同，提高物业管理工作的效益。

（三）改进评价机制

不断改进完善评价条款与评价方式，真正体现物业服务的质量，以评价为手段，不断促进物业公司完善管理，优化流程，提高物业工作人员素质，使物业公司更好的服务于医院。



