

项目绩效自评报告

项目名称：住房管理经费

市级预算部门：江门市住房和城乡建设局

填报人姓名：赵曼平

联系电话：3831610

填报日期：2022 年 5 月 10 日

一、项目概况

1. 根据《广东省城镇住房保障办法》、《公共租赁住房管理办法》、《广东省住房和城乡建设厅 广东省财政厅关于印发<推行政府购买公租房运营管理服务的试点方案>的通知》、《关于做好公租房信息系统租金主动支付功能试点工作的通知》等相关政策要求，落实做好保障性住房日常运营管理工作，规范住房保障档案管理，按照住房保障对象“一户一档”、住房保障房源“一套一档”的原则，实行档案建设和信息化管理工作。完成全国公租房信息管理系统支付功能模块建设。

2. 根据《民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《政府购买服务管理办法》和《关于执行<广东省政府采购集中采购目录及标准（2020年版）>有关事项的通知》（江财采购〔2020〕32号）、《江门市住房和城乡建设局自行采购管理办法》（江建〔2019〕138号）的规定，进一步转变行政管理部门职能，充分发挥社会机构的作用，将关于物业服务企业诚信与事中事后检查测评辅助管理服务委托给社会机构负责。

3. 通过购买白蚁防治企业诚信及行业辅助管理服务，由服务供应商受理白蚁防治企业具备条件证明工作，对申报企业进行现场检查把关，并做好资料录入、核对、发布；受理新建房屋白蚁防治工程合同承诺报备，收集、汇总相关资料；

组建行业专家库，配合行业管理部门开展白蚁防治行业的现场监督管理；开展白蚁防治行业企业业务信息归集和业务量的统计、上报。

4. 为促进我市房地产市场平稳健康发展，制定住房发展目标、空间布局、主要任务和年度计划，科学、合理构建住房市场体系和住房保障体系，有序推进住房建设，稳定社会预期，需要科学编制我市“十四五”住房发展规划工作；聘请专业机构协助我局进行房地产开发企业诚信信息管理工作，定期收集和整理各类房地产政策信息及本地市场的行业新闻并进行研究和解读，做好各类媒体的舆情监测，每月定期通过现场走访、座谈会等形式，建立市场调研制度，收集建立房地产开发企业的意见和建议，和协助建立专家库等一系列房地产开发辅助管理工作。

5. 江门市市区公房管理中心是蓬江、江海两区直管公房和保障性住房管理的公益二类事业单位，主要负责对辖管房屋进行租赁管理、修缮管理、保障房小区公共设施维保管理及物业管理等，辖管的房屋面积超过 70 万平方米。住房管理经费项目就是为保证中心正常管理运作，确保辖管房屋安全，实现国有资产保值增值而设立的支出项目。

6. 江门市建设工程造价和房地产监测中心主要负责建设工程造价、房地产交易和房屋租赁等住房城乡建设领域数据信息收集、整理、发布、监测和研究运用，对我市住房和

城乡建设领域发展状况进行评估;协助建设工程造价、房地产行业、中介机构诚信管理体系建设工作;协助主管部门做好建设工程造价管理、发承包计价管理和调解建设工程造价纠纷等相关事务性工作;协助主管部门编制市建设工程补充性计价依据。

7. 2021 年,局本级年初预算为 1033.85 万元,年中追加预算 46 万元,财政实际下达安排额度资金为 977.35 万元,历年结转安排资金 12.50 万元。江门市市区公房管理中心年初预算 1244.05 万元,财政实际下达安排额度资金为 1144.11 万元。江门市建设工程造价和房地产监测中心年初预算 50 万元,财政实际下达安排额度资金为 50 万元。

二、项目组织实施情况

(一) 投入。

1. 公共租赁住房管理经费及应急费用年初预算 830.25 万元,包括:

(1) 江门市住房保障 2020 至 2025 年工作规划编制:为确保工作计划的精准性、可行性和持续性,拟聘请市级以上相关政策研究中心,按照国家、省级对于住房保障的规范性文件、政策指示和最新精神,编制 3-5 年全市住房保障工作计划,完善住房保障制度和体系,对全市中低收入人群的住房情况进行一次全面摸底,摸清住房保障的当前需求,开展中长期的需求调研,测算潜在需求并编制公租房(含实物配给和货币补贴)、棚户区改造、共有产权房等年度计划,从全市及市辖范围、各行政市(区)等几个维度,分解规划

目标，并指导落地实施。该项目实施期限为 2020-2021 年，总金额 162.1 万元，其中 2020 年投入 100 万元，2021 年投入 62.1 万元。

（2）全国公租房信息系统租金主动支付功能建设项目：根据《广东省公租房信息系统建设实施方案》、《江门市公租房信息系统建设实施方案》及广东省住房和城乡建设厅《关于做好公租房信息系统租金自动支付功能试点工作的通知》等相关工作要求，江门市作为公租房系统租金主动支付功能的试点城市。计划 2021 年完成全国公租房信息系统线上支付功能项目建设。该项目实施期限为 2020-2021 年，总金额 28 万元，其中 2020 年投入 15 万元，2021 年投入 11.5 万元，2022 年支付质保金 1.5 万元。

（3）保障房委托管理费：江门市市区公房管理中心作为公共租赁住房管理单位，对辖管房屋进行租赁管理、修缮管理、公共设施维管理理及小区物业管理等。我局委托公房管理中心对辖管的公共租赁住房有兴南小区项目住宅 150 套，7247.7 平方米；江南新村项目住宅 93 套，商铺 15 间，共 5928.39 平方米；福泽园项目住宅 760 套，商铺 19 间，共 54262.14 平方米；惠泽园项目住宅 1088 套，商铺 31 间，共 82698.75 平方米；直管公房转公租 84 套，3854.89 平方米；上城摩卡配建房项目住宅 285 套，16203.88 平方米；润泽园项目住宅 1278 套，商铺 2 间，共 80994.91 平方米；帝豪雅居配建房住宅 68 套，共 4205.55 平方米进行租赁管理、修缮

管理、公共设施维保管理及小区物业管理等，并进行维修维护、物业管理等费用代支。

（4）住房保障档案建设：根据《住房城乡建设部办公厅关于贯彻实施<住房保障档案管理办法>的意见》和《住房保障档案管理办法》精神，建立住房保障档案制度健全、管理规范、运行高效、信息安全的管理体制和工作机制。每年对住房保障档案资料整理成册及转化电子化信息管理。

（5）其他项目：根据日常管理需要，为确保业务正常开展，对资料印刷、政策宣传等费用进行列支。

2. 物业服务企业诚信与事中事后测评辅助管理服务，年初预算 12.40 万元。

3. 白蚁防治企业诚信及行业辅助管理服务，年初预算 8.50 万元。

4. 江门市“十四五”住房发展规划项目年初预算 93.10 万元；江门市房地产“一城一策”和长效机制专题研究年初预算 12.50 万元；房地产开发辅助管理服务预算资金年初预算 15 万元以及 2021 年城市发展恳谈会追加预算资金 46 万元。

5. 江门市市区公房管理中心直管公房修缮及危房改造项目资金年初预算 630 万元，公房维护和管理支出年初预算 614.05 万元。

6. 江门市建设工程造价和房地产监测中心房地产市场

运行监测分析服务费年初预算 30 万元，住房空置率现状与成因分析服务费年初预算 20 万元。

目标设置根据项目实际设置有产出指标、效益指标及满意度指标，并设置具体数量指标值衡量。按照支出项目实行专款专用，项目资金使用严格按照年度预算进行列支，经费的使用及管理严格遵守有关财经法律法规及《江门市住房和城乡建设局财务管理办法》、《江门市市区公房管理中心财务办法》的规定和流程。

（二）过程。

按照部门年初预算，市财政局足额下达年度预算指标，我局严格遵守有关财经法律法规及《江门市住房和城乡建设局财务管理办法》，按照支出项目实行专款专用，项目资金使用严格按照年度预算进行列支，涉及政府采购的项目，按照政府采购相关法律法规执行。

三、项目绩效情况

（一）产出指标分析。

1. 局本级项目

检测维护电梯 57 台，保障房小区消防设备正常运行，完成率 100%；房屋修缮工程、设备设施维保全部验收合格后方可进行结算，工程合格率达 100%。完成预期服务的数量，项目质量符合预期标准，项目进度达到序时进度。其他为：完成《江门市“十四五”住房保障规划》和公租房管理系统

线上支付功能模块开发成果、印制公共租赁住房申请表 2000 份、建成档案卷宗 2500 份、宣传资料册制作 6170 件和宣传视频 4 个。

对我市住宅物业管理项目进行抽查，需要完成全市被检住宅物业管理项目不少于 50 家。2021 年，由于受新冠疫情防控影响，项目受托单位按计划组织检查完成 60% 的住宅物业小区检查数量，余下检查工作结合被检住宅物业小区所在地防疫情况继续推进完成。项目实施进度虽然有所迟缓，但检查工作在检查细项分类、评分标准、问题反馈、整改跟进、资料整理等方面较往年有较大改进，检查测评组织实施更完善，检查工作达到预期目标效果。

白蚁防治企业诚信及行业辅助管理服务项目，完成白蚁企业资格审核 25 家，白蚁防治工程合同备案 5 份，已组建行业专家库，配合行业管理部门开展白蚁防治行业的现场监督管理。

完成江门市“十四五”住房发展规划编制工作并报市政府审批。对于江门市房地产“一城一策”长效机制专题研究项目，一是已完成江门市房地产市场平稳健康发展长效机制基础研究报告，作为出台长效机制工作方案的前期研究；二是已完成江门市“一城一策”房地产市场长效机制工作方案建议稿及说明，建立一个工作方案、一个政策工具箱、一个监测体系。通过房地产开发辅助管理服务项目，转变政府职

能，提高行政效率，提出有建设性的决策咨询和建议，进一步提升我市房地产开发管理水平。当年完成开发统计报表、诚信信息管理政策和舆情报告、市场调研报告年度绩效目标任务。

2. 市市区公房管理中心项目

房屋维护面积指标值 9 万平方米，实际完成 12.32 万平方米；危房改造数量指标值 3 间，实际完成 8 间；工程质量验收合格率指标值 100%，实际完成 100%；维修养护及时率指标值 99%，实际完成 100%；调研报告数量指标值《江门市市区房屋租金参考价》1 份，实际完成 1 份；报告验收合格率指标值 100%，实际完成 100%；系统验收合格率指标值 100%，实际完成 100%；税费申报及时率指标值：按时申报，实际完成：按时申报。项目所有产出指标均按要求完成，实现预期质量的标准或水平，达到预期的进度时效。

3. 市建设工程造价和房地产监测中心项目

当年完成全市及各市区房屋总体销售情况、主要项目销售情况、新开盘项目销售情况表，52 期；全市房地产市场分析月报、季报、半年报、年报 16 期；市场潜在供应量调查和市民购房意愿调查 4 期；指定专题调研报告 4 期；协助建立项目数据库，对房地产项目的开发销售全周期进行监测，每年更新 4 次；江门市住房空置率形成原因与应对策略研究报告 1 份。所有产出指标均按年度绩效目标完成。

（二）效果指标分析。

1. 局本级项目

经管理维护，保障房小区正常运行，正常运行率 100%。全年无安全事故发生，安全事故发生率为 0%。进行外包服务考核，物业服务企业诚信履约能力不断提高。租户满意度为 90%以上。

通过加强物业管理事中事后检查，检查物业服务企业在合规经营、物业管理服务制度建设、日常履约管理行为、设施设备维护保养、人员管理等方面情况，发现违法违规行为的或不规范行为的，受托单位按要求督促物业服务企业落实整改，我局对检查情况进行通报，达到预期监管效果。项目实施促进了物业服务企业诚信履约能力逐步加强，增强行业自律，减少违法违规行为，解决业主投诉关注的问题，不断提高业主满意度。

保持房地产市场平稳健康发展，房价、租金、库存、保障率等主要指标处于合理区间。

2. 市市区公房管理中心项目

机构正常运行率指标值 100%，实际完成 100%；安全事故发生率指标值 0%，实际安全事故发生率为 0；租户满意度指标值 90%以上，实际租户满意度 90%以上。通过项目投入，提高了辖管公房的房屋完好率，保证了房屋的住用安全，改善了租户的居住环境；每年发布一次市区房屋出租参考价，

为租赁市场提供了参考依据。

3. 市建设工程造价和房地产监测中心项目

转变政府职能，提高行政效率，进一步提升我市房地产市场监测分析水平，可为我市研究和开展房地产税提供支持和参考数据，动态掌握住房空置情况，强化预警监测手段，相关监测指标处于合理区间。

四、项目主要做法和经验

公共设施设备加强管理，引导租户正确使用，聘用专业服务单位进行日常维护，保持设施设备完好和正常运行。形成物业检查长效机制，指导企业提升物业服务水平，整改违法违规行为，配套管理制度不断完善。

五、存在问题及建议

（一）存在问题

1. 物业服务行业准入门槛低，管理服务水平良莠不齐、诚信经营存在不规范、物业投诉纠纷时有发生等问题仍然存在，产生与业主日益增长的美好生活需求之间的矛盾。业主委员会存在成员素质参差不齐，未能充分正确履行职责，监管手段有限，属地监管不到位的情况。

2. 市区公房中心住房管理经费项目支出是根据单位上缴租金收入确定经费预算，因此项目实施过程中，实际支出预算会在确保管理工作到位，保证房屋安全的前提下，根据单位资金情况、当年全盘子支出及中长期发展规划需要等进

行相应增减调整。

（二）改进措施或有关建议

1. 在我局物业监管人员人力有限情况下，仍需通过向社会购买服务支持，充实开展物业行业检查力量，构建物业行业长效监管体系，推进物业行业监管，规范物业服务企业经营行为、加强业主委员会管理。

2. 做好中长期发展规划部署，据此确定每年的支出项目，进行精确测算。

六、项目自评结论及得分

该绩效项目预算编制准确，支出流程规范、管理监督到位，较好地实现项目预期目标，自评 100 分，等级优。