

项目绩效自评报告

(2022 年)

项目名称：住房管理经费

预算部门：江门市住房和城乡建设局

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，扎实做好保障性住房日常运营管理工作，按要求做好住房保障档案整理，完善档案建设和信息化管理，做好全国公租房信息管理系统支付功能模块建设等相关工作。

2. 根据国务院《第一次全国自然灾害综合风险普查实施方案（试点版）》、《关于印发〈广东省第一次全国自然灾害综合风险普查实施方案〉的通知》（粤国灾险普办发〔2021〕12号），江门市房屋建筑承灾体调查工作是江门市第一次全国自然灾害综合风险普查的工作任务，是基于房屋建筑单体轮廓底图基础上，通过内业和外业实地调查并使用设备终端录入房屋建筑的基本信息、建筑信息、使用信息和抗震设防基本信息，形成全市房屋建筑调查数据集。根据《关于印发江门市房屋建筑和市政设施承灾体调查落实方案的通知》（江建质函〔2021〕34号），我局负责牵头江门市房屋建筑承灾体调查工作市级层面的工作，主要是调查人员培训、数据质检核查以及成果汇交。

3. 为促进我市房地产市场平稳健康发展，有效对市场

实施监管，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。

4. 为促进消费持续恢复的决策部署，大力促进我市住房、汽车、家装、文旅等消费，根据《2022 江门市夏季促消费活动实施方案》要求，为做好消费券的申请、发放和使用等有关工作，开发建设“宜居乐购”小程序发放消费券。

5. 行业市场监管项目包括白蚁防治企业诚信及行业辅助管理服务和物业服务企业诚信与事中事后检查测评辅助管理服务。2022 年预算安排用于支付 2021 年白蚁防治企业诚信及行业辅助管理服务尾款后，2022 年不再开展该项目。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。

6. 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。

7. 市建设工程造价和房地产监测中心负责建设工程造价、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。

8. 2022 年，局本级年初预算为 1075.97 万元，年中追加预算 487.24 万元，财政实际下达安排额度资金为 1366.82 万元，历年结转安排资金 10 万元。江门市市区公房管理中心年初预算 732.16 万元，财政实际下达安排额度资金为 611.19 万元。江门市建设工程造价和房地产监测中心年初预算 45 万元，财政实际下达安排额度资金为 40.5 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 897.05 万元，包括：

(1) 全国公租房信息系统租金主动支付功能建设项目。该项目总金额 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。

(2) 公共租赁住房运营管理委托服务项目。该项工作投入金额共 612.063 万元，其中公共租赁住房委托运营管理服务 346.483 万元；公共租赁住房维护费 180.72 万元；公共租赁住房小区物业管理补贴 84.86 万元。

(3) 住房保障档案建设项目。该项目主要是整理 2022 年资格申请、资格年审、房源建设等档案资料，共支付 14.013 万元。

(4) 青年公寓生活设施配置项目。为加大推进青年安居房源筹集工作，保障更多青年新市的居住需求，在盈泽园 4 幢 13-14 层筹集青年安居住房 21 套，根据房源达到拎包入住功能需求，实行空调机及房源设施设施采购，资金支付 9.98 万元。

(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. 房屋建筑承灾体调查项目年初预算 133.92 万元，主要是调查人员培训、数据质检核查以及成果汇交，实际支出金额 129.90 万元。

3. 住宅建设调研与房地产市场监管经费（房地产开发辅助管理服务）年初预算 20 万元，用于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。实际支出金额 15.48 万元。

4. 2022 江门市夏季促消费活动项目中追加预算 487.24 万元，用于大力促进我市住房、汽车、家装、文旅等消费，发放消费券及公证等费用，实际支出金额 466.21 万元。

5. 行业市场监管项目（白蚁防治企业诚信及行业辅助管理服务和物业服务企业诚信与事中事后检查测评辅助管理服务）年初预算 25 万元，实际支出金额 14.5 万元。

6. 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 623 万元，公房维护和管理支出年初预算 26.5 万元，配建房屋管理及维护经费 82.66 万元。通过对直管公房的日常维护、危房改造及配套设施改造，确保直管公房居住和使用安全，进一步改善租户的居住环境；通过对公开招租房屋进行租金评估，落实非住宅房屋租赁进入市公共资源交易平台交易，推进租金水平与市场接轨。实际支出金额 310.96 万元。

7. 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 45 万元，通过对各类房地产数据进行收集、整理、统计和分析，每年度房地产分析报告 80 期，包含周报月报、季报、半年报、年报、二手房市场分析月报等，市场调查报告 16 期，进行周边城市项目调研 12 次，

对我市房地产市场运行进行监测，总结市场运行情况，确保数据准确性，发现存在问题，研判发展趋势，并且严格根据江门市建设工程造价和房地产监测中心财务管理办法运用项目资金，实际支出金额 34.47 万元。

（二）过程

按照部门年初预算，市财政局下达年度预算指标，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

（1）2021 年完成全国公租房信息系统线上支付功能项目建设，已实现足不出户办理租金缴交工作。目前，超 3100 住户使用该系统完成办理业务 47860 笔，完成租金收缴 15399239.47 元。

（2）通过公共租赁住房运营管理委托服务，市本级管理保障性住房 7 个和胜利新村房屋解危改造项目（包括：福泽园小区、惠泽园小区、润泽园小区、兴南小区、江南新村、帝豪尚品汇广场配建房、上城摩卡配建房项目等，项目总建筑面积 287311.37 平方米及相关配套设施设施（含非住宅商铺、停车场、配套用房及配套设施设备等）得到高效的管理，确保了项目设施设备维修检修的数量和工程质量验收合格

率，该项目检测维护电梯 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。

（3）2022 年完成年审资料 1800 份，住房保障对象纸质档案整理和扫描电子化 2500 份，数据信息化处理 600 份。

（4）完成 21 套青年安居住房配置工作，共提供房源 33 套，累计为 37 名应届毕业大学生解决临时住房困难问题。

（5）完成其他事项。制作宣传资料册 6170 件和宣传视频 2 个，扩大政策宣传范围，提高政策普及，惠及更多住房困难群体与青年人。

（6）房屋建筑承灾体调查服务项目共完成 180 人次培训、完成软件质检房屋比例 100%、完成现场核查房屋比例 0.4%、编写质检核查报告 1 个。

（7）白蚁防治企业诚信及行业辅助管理服务用于支付 2021 年白蚁防治企业诚信及行业辅助管理服务尾款，2022 年不再开展该项目。2021 年白蚁防治企业诚信及行业辅助管理服务期限为 2021 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日，完成白蚁企业资格审核 31 家，白蚁合同备案 5 份。

（8）物业服务企业诚信与事中事后检查测评辅助管理服务项目完成全市被检住宅物业管理项目 61 家。

（9）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。

(10) 2022 江门市夏季促消费活动项目, 至活动结束, 全市共发放消费券张数 95077 张, 发放消费券金额 1974.3 万元。其中消费券核销金额 649.3 万元(未核销的 1325 万元已依流程退回财政), 拉动消费金额 3460.56 万元。活动所在 2022 年第二季度的房屋销售面积环比较第一季度增长 7.1%。促进房屋成交。

2. 市市区公房管理中心项目

房屋维护面积指标值 7.5 万平方米, 实际完成 9.15 万平方米; 危房改造数量指标值 3 间, 实际完成 3 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; 空置房物管费补贴数量指标值 ≤ 144 间, 实际补贴 147 间; 租金评估次数 > 4 次, 评估房屋 > 195 间, 实际租金评估 7 次; 基本实现预期质量的标准或水平。

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。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

(1) 经管理维护,保障房小区正常运行,正常运行率100%。累计服务3672户,惠及市民约12852人,维护房源小区7个,房源3602套,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。

(2) 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。

(3) 房地产开发辅助管理服务项目实施后,顺利实施房地产月度监测、季度评价机制,有效促进了我市房地产市场平稳健康发展,并充分了解各级政策、措施,监测各县市(区)房地产市场、项目情况,及时对下一阶段房地产管理工作做好政策参考建议。

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

通过对各类房地产数据进行收集、整理、统计和分析，对我市房地产市场运行进行监测，总结市场运行情况，发现存在问题，研判发展趋势。

四、项目主要做法和经验

1. 以任务目标为指引，科室安排管理项目。紧盯上级任务工作要求，以《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》《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》《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》《住房和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》等文件精神，结合我局工作实际，建立项目台账，积极开展 5 大运营工作，确保上级任务顺利完成。

2. 从实际出发，合理制定项目方案。以上级任务为要求，结合保障性住房工作需要，充分摸底的保障性住房中市民集中反映的难愁烦心问题，针对信息系统建设要求的便民性、

操作性、实用性；档案建设管理的规范性、标准性、科学性；公租房运营管理服务的便民性、服务性、高效性等方面，制定个性化的实施方案，确保项目开展的合理性。

3. 依法依规，规范完成项目采购。严格遵守上级和我市有关财政法律法规要求，以及《江门市住房和城乡建设局财务管理办法》，确保项目采购依法依规。同时在项目资金支付时，严格按照“专款专用”和按进度支付的原则，避免资金挪用乱用，确保资金用到实处。

4. 注重实效，努力实现项目绩效。以项目绩效为依据，组织专人以按时上报，随机抽检等方式开展项目进度与效果考核工作，确保项目绩效目标按时保质完成。

5. 加强监督，及时完善工作漏洞。以年度任务完成效果和市民评价为监督考核依据，让市民加大监督力度，及时汇总上级与市民的反馈意见与建议，及时完善工作漏洞，确保工作与资金绩效按时保质完成。

五、存在问题及建议

（一）存在问题

1. 小区物业收费标准偏低，质价不均等，物业公司提供服务动力不足，服务效果有待加强。

2. 部分工作缺乏上级政策法规指导，如政府购买公租房运营管理服务等，工作落实存在难度。

3. 上级工作标准或任务出现调整，绩效调整机制未能及时调整，导致工作绩效出现偏差。

（二）改进措施或有关建议

1. 加强联动，鼓励先行先试。以上级任务目标或工作要求为依据，允许部门先行先试，职能部门主动配合，完善工作漏洞，让工作取得重大效果，甚至达到全国示范性项目。

2. 科学规划，合理制定绩效要求。以国家、省、市重点和中长期工作要求为依据，结合工作实际要求，科学制定部门工作中长期发展规划，合理制定绩效考核目标。

3. 实事求是，依法依规优化绩效考核。项目支出因政策或标准调整导致的预算出现偏差，建立合理的优化机制，允许优化预算安排与绩效目标，例如合理调整服务费与物管费补贴等，让工作取得市民满意的绩效效果。

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 99 分。