**2017年公租房租金及测量经费**

**绩效评价报告**

为加强财政资金管理，强化支出责任，提高财政资金的使用效益，建立科学、合理的财政支出绩效评价体系，根据财政部《财政支出绩效评价管理暂行办法》（财预[2011]285号）、《湖南省人民政府关于全面推进预算绩效管理的意见》（湘 政发[2012]33号）、《湘西自治州财政局关于推进预算绩效管理的意见》（州财绩[2012]2号）、《保靖县财政局关于开展2017年度财政性资金绩效评价的通知》（保财绩[2018]2号）文件精神，遵循“科学规范、公正公开、分类管理、绩效相关”的原则，运用科学、合理的绩效评价指标、评价标准和评价方法、本单位组织力量收集、整理、汇总、分析项目和相关资料的基础上，结合实地调查情况，对2017年公租房租金及测量经费的资金来源、使用、管理和效益情况进行了自评，现报告如下：

1. **项目慨况**
2. **项目单位基本情况**

保靖县房地产管理局为正科级事业单位。统一社会信用代码：12433125448635573G，办公地址：保靖县政兴路2号。

本单位内设8个职能股室：办公室、财务室、人事股、工会、物业管 理股、保障房后续管理办公室、维修资金管理办公室。

本单位下设3个二级机构:县房地产交易中心、县房产测绘队、县白蚁防治所。

本单位人员编制：县房地产管理局核定全额拨款事业编制8人，领导职数5名，其中局长1名、副局长3名、纪检负责人1名。下属二级机构：县房地产交易中心全额拨款事业编制4名、县房产测绘队全额拨款事业编制3名、县白蚁防治所全额拨款事业编制3名。

1. **项目背景**

公共租赁住房是我国保障性住房体系中的重要组成部分，是指政府投资或提供政策支持，限定套型面积，按优惠租金标准，向符合条件的家庭供应的保障性住房，旨在通过梯度消费逐渐改善住房条件，解决城市中等偏低收入家庭及新就业职工、外来务工人员等"夹心层"群体阶段性住房困难问题。

保靖县房产测绘队于一九九八年成立，具备丁级房地产测绘资质并已取得了相关资质证书，测绘队隶属保靖县房地产管理局，主要从事房地产平面测量、面积量算及变更测量，商品房预售面积计算及相关其他测绘工作，测绘队是一支具有二十多年房地产测绘的专业队伍，为用户，为城市化建设提供测绘专业技术保障。

1. **项目的基本情况**

根据《湖南省发展和改革委员会、湖南省住房和城乡建设厅关于印发<湖南省公共租赁住房租金管理办法>的通知》（湘发价调[2017]689号）文件第九条规定，政府投资筹集并运营管理的公共租赁住房租金收入，按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于公共租赁住房及配套设施的维护、管理和偿还建设贷款本息。我县公共租赁住房租金主要用于公租房的维护、维修以及管理。

1. **项目实施情况**

公共租赁住房后期管理工作按照省委、省政府既定的决策部署，在县委、县政府的正确领导下持续推进。现将公共租赁住房后续管理实施情况如下：

**1、工作成效**

一是我县建成了以实物配租和住房租赁补贴为主要形式的住房保障体系。二是根据建保[2013]178号文件精神，2014年我县廉租住房与公共租赁住房已并轨运行，实现了统一的公共租赁住房管理。三是全面实施公共租住房社会化物业管理机制。四是截止目前为止，我县共建成公共租赁住房6654套，解决了广大中低收入家庭、企业改制职工、新就业人员、务工人员、血液透析病人的住房困难问题。

公租房分配方面：我县公租房建设指标为7383套，已建成6654套，其中，城区5760套（占建成总量的86.6%），乡镇894套（占建成总量的13.4%）；2018年已动工建设的314套，全部分布在乡镇。迄今为止已分配6654套(其中预分配1041套)，分配率为90.1%。

公租房管理方面：一是起草并出台《保靖县公共租赁住房分配和运营管理实施细则（试行）》（保政办发[2017]14号），完善了我县公租房管理制度，二是完成对断桥民欣家园、金属镁厂、梅花的房屋维修30多起，保障了公租房居民的房屋安全，三是完成对桐木棋小区三期公租房936套公租房现场抽签分配，分配做到了公平、公正、公开。

**2、主要作法**

（1）保障性住房的申请审核管理

根据保政办发[2011]47号规定，由申请人向户口所在地社区提出书面申请，并提交相并关材料。迁陵镇所属各社区对申请人的居住状况、实庭收入等情况进行调查核实后将初审意见和申请材料一并报送县房产局。县房产局根据初审意见和申请材料进行复审，并提出复审意见。对符合条件的申请家庭经公示无异议后予以登记确认。符合保障条件申请租赁补贴的给予发放租赁补贴。

（2）保障性住房的分配管理

根据湘政办发[2012]111号规定结合我县实际情况，确定我县保障性住房分配采取随机摇号的方式进行分配。根据县住建局提供的竣工房源情况，我局制定相应的保障性住房分配方案，并在县人民政府网上公示。经审核符合保障条件的保障对象按申请年度确定为分配轮候对象，根据分配方案，组织抽签分配，抽签分配现场，我局邀请县政府办、县监察局、县审计局、县财政局、迁陵镇等多部门现场监督，指导，确保分配的公平、公正、公开。

（3）保障性住房的动态管理

由于保障对象的资格审核涉及县工商、税务、民政、公安、公积金、人社、劳动、银行、甚至组织部等多部门，由于过来各部门信息不共享，动态管理难度相当大。鉴于此我局积极采措施，与县审计局衔接，请求县审计局技术支持，对相关人员情况进行审核，对不再符合保障条件的对象退出保障。

1. **评价依据**
2. 财政部《财政支出绩效评价管理暂行办法》（财预[2011]285号）
3. 《湖南省人民政府关于全面推进预算绩效管理的意见》（湘 政发[2012]33号）
4. 《湘西自治州财政局关于推进预算绩效管理的意见》（州财绩[2012]2号）
5. 《保靖县财政局关于开展2017年度财政性资金绩效评价的通知》（保财绩[2018]2号）
6. 《湖南省住房和城乡建设厅关于印发<湖南省公共租赁住房分配和运营管理办法>的通知》（湘建保[2016]209号）。
7. 《湖南省发展和改革委员会、湖南省住房和城乡建设厅关于印发<湖南省公共租赁住房租金管理办法>的通知》（湘发价调[2017]689号）。
8. 《湘西自治州公共租赁住房分配和运营管理办法》（州住建发[2018]81号）
9. 测量收费经物价机关批准，湘价服[2012]154号
10. 《保靖县公共租赁住房分配和运营管理实施细则（试行）》（保政办发[2017]14号）
11. 国家和省有关法律、行政法规及规章制度
12. 财政部门、主管部门制定的有关专项资金管理的政策、规章制度、管理办法、相关财务会计法规；
13. **评价方法和过程**

**1、绩效评价目的**

通过开展公租房租金及测量经费的绩效评价，了解项目的立项情况和执行情况，分析项目绩效目标的实现情况和项目社会经济效益、环境影响、可持续影响等情况，发现问题，总结经验、提出改进意见和建议、为加强财政资金管理，规范财政支出行为，提高财政资金的使用效益和项目管理水平，更合理安排公租房租金及测量经费提供决策参考依据。

**2、绩效评价内容**

绩效评价的内容包括：2017年公租房租金及测量经费绩效目标的设定情况，资金投入和使用情况，为实现绩效目标制定的制度、采取的措施，绩效目标的实现程度及效果，影响目标实现的因素，绩效主价的其他内容。

**3、绩效评价方法**

根据本次绩效评价的目的和内容及项目的具体情况，本次评价主要采用了成本效益分析法，比较法、因素分析法和公众评判法等绩效评价方法。

（1）成本效益要析法：将一定时期内的支出与效益进行对比分析，以评价绩效目标实现程度。

（2）比较法：通过对绩效目标与实施效果、历史与当期情况、不同部门和地区同类支出的比较，综合分析绩效目标实现程度。

（3）因素分析法：通过综合分析影响绩效目标实现、实施效果的内外因素，评价绩效目标实现程度。

（4）公众评判法：通过专家评估、公众问卷及抽样调查等对财政支出效果进行评判，评价绩效目标实现程度。

**4、绩效评价指标体系**

根据《保靖县财政局关于开展2017年度财政性资金绩效评价的通知》（保财绩[2018]2号）等相关文件要求，为了客观反映公租房租金及测量经费的绩效情况，本次绩效评价指标体系由项目投入、过程、产出和效果四大类指标构成，具体细化为一级指标、二级指标和三级指标，二级指标由项目立项、资金落实、业务管理、财务管理、项目产出、项目效益六类指标组成，三级指标作为最终的量化考核对象，共二十项。评价指标总分为100分，其中项目投入指标共20分，项目过程指标共25分，项目产出指标共15分，项目效果指标共40分。

**5、绩效评价工作过程**

（1）根据《保靖县财政局关于开展2017年度财政性资金绩效评价的通知》（保财绩[2018]2号）文件要求，成立了绩效评价工作领导小组及绩效评价工作组，制定了项目资金绩效评价指标体系，组织召开了现场评价工作安排部署会，部署项目单位及时对项目进行总结自评。

（2）收集绩效评价基础资料。根据评价工作要求，收集项目的各项技术资料、财务资料、管理制度、项目总结等资料。

（3）审核资料。绩效评价工作组在项目单位自评的基础上，对相关资料进行分类整理，审查和分析。

（4）现场评价。绩效评价工作组深入项目单位及工作现场，通过听取情况介绍、实地进行考察、发放调查问卷、广泛座谈询问、对照查证复核等方式，对项目有关情况和基础材料进行复核。

（5）综合分析评价。绩效评价工作组对评价对象的绩效情况进行全面的定量、定性分析和综合评价；发现的重大问题及时反馈绩效评价领导小组，由其进行集体研究后形成绩效评价结论。

1. 形成绩效评价报告。
2. **项目主要绩效情况分析**
3. **资金到位和使用情况**

（1）资金拨入情况

根据《保前县财政局关于对县房地产管理局2017年度部门预算的批复》（保财函[2017]52号），2017年度县财政安排的2017年公租房租金及测量经费1406155.50元。2017年本单位实际共收到县财政拨入2017年公租房租金及测量经费1406155.50元，属纳入预算管理的非税拨款，款项均通过财政集中支付管理局纳入集中支付，资金到位率为100%，到位及时率100%。

(2)资金使用情况

公租房方面：2017年1371044元属公租房租金严格按照湘发价调[2017]689号有关规定使用，用于公租房维护维修费用554575元，用于公租房垃圾清运费5000元，公租房水电费6026元，公租房管理费用11000元，余下资金截转自下年用于公租房维护维修和管理。

测绘方面： 2017年35111.00元测绘资金,7108.00元于两次参加了省房协业务培训,26000元用于市场监管（含测量系统）网络费用，4580电脑配件耗材费。

1. **财务管理情况**

为加强项目资金管理，合理、有效、规范使用专项资金，最大限度的发挥项目资金管理流程，遵循专人负责、专款专用、专账核算，严格按照相关会计制度进行会计核算和财务处理，做到财务处理及时，会计核算规范。项目资金纳入国库集中支付管理，项目单位严把审批关，杜绝了弄虚作假、截留、挤占、挪用专项资金的情况发生，确保项目资金安全有效。

1. **项目管理制度及执行情况**

根据公租房相关政策规定，建立健全了管理制度，如《湖南省发展和改革委员会、湖南省住房和城乡建设厅关于印发<湖南省公共租赁住房租金管理办法>的通知》（湘发价调[2017]689号）、《保靖县公共租赁住房分配和运营管理实施细则（试行）》（保政办发[2017]14号）等。在项目实施过程中严格执行项目管理制度，并定期进行检查，年终进行考评，取得了很好的效果。管理制度建立健全，完整，并得了有效执行。

1. **项目产出**

（1）我县公租房建设指标为7383套，已建成6654套，其中，城区5760套（占建成总量的86.6%），乡镇894套（占建成总量的13.4%）；2018年已动工建设的314套，全部分布在乡镇。迄今为止已分配6654套(其中预分配1041套)，分配率为90.1%。

（2）管理方面：一是起草并出台《保靖县公共租赁住房分配和运营管理实施细则（试行）》（保政办发[2017]14号），完善了我县公租房管理制度，二是完成对断桥民欣家园、金属镁厂、梅花的房屋维修30多起，保障了公租房居民的房屋安全，三是完成对桐木棋小区三期公租房936套公租房现场抽签分配，分配做到了公平、公正、公开。

1. **项目效益情况**

公租房的建设使用能够完善住房保障体系，极大解决中低收入住房困难的住房问题，实现住有所居的目标。租金的使用能够维护公租房安全，改善入住家庭环境。

**6、居民满意度情况分析。**  
 对于实行的公租房相关政策,98%以上的居民是满意的,认为是一项解民忧、顺民意的民生工程,能有效解决我县低收入家庭住房困难问题。

1. **评价结论**

2017年公租房租金及测量经费项目，符合国家、省、州、县相关规划的要求，项目立项规范，目标合理、明确、细化、量化，项目资金能及时到账，遵循专人负责、专款专用、专账核算，专项使用的专项资金管理原则，相关管理制度完备，并能严格遵守，达到了预期的各项绩效指标，民生事项社会效益比较显著。

1. **评价工作中发现的问题及下步工作打算**

1**、存在的问题**

（1）由于县财政资金困难，县里无法对公租房小区进行资金配套，公租房小区基础设施和附属设施建设不到位，安全隐患较大。

（2）公租房后续管理工作人员严重不足，动态管理不到位，公租房对中低收入住房困难家庭住房保障的民生工程作用没有得到充分发挥，社会负面评价较多。我县已建成和已开工建设的公租房共6982套，其中，5574套位于城区，管理任务很重。由于没有人员，入户调查、动态巡查到不了位，难免出现一些失误，带来了一定的社会负面效应。

（3）公租房管理方式落后。公租房管理还是采用传统的方式进行纸质管理，由于数量庞大，管理效率很低。

2、**工作计划**

（1）积极向上争取配套设施建设资金，尽快完善公租房小区基础设施和附属设施。

（2）积极推进档案信息化和智能管理系统建设。首先，将全县的保障房档案进行数字化信息化处理，然后，再建设一个保障房智能化管理平台，与公安、民政等相关单位实行信息共享，尽快实现对全县保障房的数字化智能化管理。

（3）加强对物业服务企业的监管指导，规范保障房小区物业管理工作，2018年计划将桐木棋公租房小区建设成为全州公租房物业管理示范小区。

保靖县房地产管理局

2018年7月15日