**公用租赁住房后期管理和维修项目**

**绩效评价报告**

项 目 名 称： 公用租赁住房后期管理和维修项目

项目实施单位： 邢台市住房和城乡建设局

项目总金额： 440.70万元

评 价 年 度： 2023年度

评 价 机 构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所

检查组组长： 冀少飞

检查组成员： 冀少飞 李田杰

[**一、项目概况** 2](#_Toc178242569)

[（一）项目单位基本情况 2](#_Toc178242570)

[（二）项目基本情况 2](#_Toc178242571)

[二、**项目实施情况** 2](#_Toc178242572)

[（一）项目完成情况 2](#_Toc178242573)

[**三、绩效评价工作情况** 2](#_Toc178242574)

[（一）评价目的 2](#_Toc178242575)

[（二）评价范围 2](#_Toc178242576)

[（三）评价指标 2](#_Toc178242577)

[（四）评价依据 2](#_Toc178242578)

[（五）评价的主要方法及等级设定 2](#_Toc178242579)

[**四、绩效评价指标体系及得分情况** 2](#_Toc178242580)

[**五、评价分析** 2](#_Toc178242581)

[（一）主要扣分事项及原因分析 2](#_Toc178242582)

[（二）评价结论 2](#_Toc178242583)

[**六、相关建议** 2](#_Toc178242584)

**公用租赁住房后期管理和维修项目**

**绩效评价报告**

为加强财政支出管理，优化财政支出结构，强化落实支出责任，提高财政资金使用效益，查找和分析项目组织实施管理中存在的问题，并提出建议与对策，为领导决策提供科学有力的依据，受邢台市财政局委托，我事务所成立了绩效评价工作组，根据河北省《关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（冀发〔2018〕54号）、《关于印发<全面实施预算绩效管理推进工作方案>的通知》（冀财预〔2019〕21号）、中共邢台市委、市政府《关于全面落实预算绩效管理的实施意见》(邢发〔2019〕17号)、《邢台市市级财政重点绩效评价管理办法》(邢市财预〔2019〕76号)、《邢台市2024年财政重点绩效评价工作方案》（邢财监〔2024〕13号），对邢台市住房和城乡建设局2023年度公用租赁住房后期管理和维修项目进行财政重点绩效评价。通过收集、整理相关资料，查看账簿、实地调研和问卷调查等方式进行了解核实，并对相关评价指标进行汇总分析，对照评价指标和标准进行评议打分，并形成绩效评价报告。

1. **项目概况**

（一）项目单位基本情况

邢台市住房和城乡建设局，统一社会信用代码：11130500MB153790XP，法定代表人：康现芳，住所：邢台市桥西区中华大街88号。

（二）项目基本情况

立项依据：为贯彻落实住房和城乡建设部、财政部关于印发推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知，邢台市于2018年印发了《邢台市保障性住房后期管理办法（试行）》，作为河北省首家试点城市，明确市区公租房后期管理采取政府购买服务的方式开展。服务内容包括公租房入住和退出相关工作，公租房租金收缴工作，公租房居住情况动态巡查工作，公租房维修受理、组织和验收工作，对公租房小区物业服务企业的监督工作。

绩效目标：通过实行政府购买服务的方式开展公租房后期管理和维修，进一步完善公租房运营管理机制，提升管理和服务能力，不断提高公租房运营管理专业化、规范化水平，不断提升保障服务对象满意度和获得感。

二、**项目实施情况**

（一）项目完成情况

截止2023年底，邢台市住房和城乡建设局已委托邢台市房投房地产开发集团有限公司，完成对邢台市2023年度的公共租赁住房后期管理和维修的工作。

2023年邢台市区公租房分布较广，共涉及住房8286套，管理面积约46.7万平方米，涉及保障家庭人数约2万余人，管理费金额为2,565,739.56元。

2023年邢台市房投房地产开发集团有限公司共完成邢台市区公租房维修551户，涉及维修金额1,275,208.54元。

**三、绩效评价工作情况**

（一）评价目的

通过对公用租赁住房后期管理和维修项目设置、管理、产出及效益情况进行客观、公正的评价，分析资金使用是否达到预期目标，项目管理是否规范，总结经验，发现问题，进一步改进和加强项目管理，提高财政资金的使用效益。

（二）评价范围

本次评价的对象为2023年度公用租赁住房后期管理和维修项目440.70万元项目资金的使用绩效。涉及项目单位围绕绩效目标所实施的各项活动，包括绩效目标的设定、资金投入和使用、采取的措施，以及实现的效果等。

（三）评价指标

根据项目相关性、重要性，可比性、经济性、系统性原则，结合财政支出项目绩效评价的相关要求设立相应的指标，并分配相应的权重（分值）。本项目评价指标拟设置4个一级指标（设置、管理、产出、效益）；13个二级指标（工作活动相关性、绩效目标指标科学性、绩效自评情况、财务管理规范性、工作活动实施保障、政府采购情况、数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、社会公众或服务对象满意度）；根据专项资金具体使用方向，分别设30个三级指标。

1.共性指标是对项目设置和项目管理进行评价，包括工作活动相关性、绩效目标指标科学性、绩效自评情况、财务管理规范性、工作活动实施保障、政府采购情况6个二级指标，分值分别为4分、3分、3分、14分、8分、8分，共40分；设置三级指标11个，充分反映项目立项政策相关性、部门职责相关性、绩效目标指标设立科学性、绩效自评资料完整真实、预算执行率、资金使用合规性、会计核算规范性、管理制度健全性、过程控制有效性、政府采购相关政策落实情况、政府采购备案资料。

2.个性指标是对项目产出与项目效益情况进行评价，共设置产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、社会效益、社会公众或服务对象满意度6个二级指标，分别占14分、5分、12分、4分、10分、15分，共60分；设置三级指标19个，能够充分地反映出项目产出和项目效果情况。

（四）评价依据

①《中华人民共和国预算法》

②《中华人民共和国会计法》

③《财政检查工作办法》（财政部令[2006]32号）

④《财政部门监督办法》（财政部令[2012]69号）

⑤《会计基础工作规范》（财会字[1996]19号）

⑥《中共邢台市委 邢台市人民政府关于全面落实预算绩效管理的实施意见》（邢发〔2019〕17号）

⑦《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）

⑧《邢台市市级财政支出绩效评价管理办法的通知》（邢市财预[2016]45号）

⑨《邢台市市级部门预算绩效管理办法》（邢市财预[2019]66号）

⑩《邢台市市级财政重点绩效评价管理办法》（邢市财预[2019]76号）

（五）评价的主要方法及等级设定

根据《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号），财政和部门评价的方法主要包括比较分析法、因素分析法、公众评判法、成本效益分析法等。根据评价对象的具体情况，采用多种方法，采取定量与定性相结合进行评价并计算综合得分。评价结果分为优、良、中、差四个等级，根据各项指标得分合计分数，确定综合评价等级。具体如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 优 | 良 | 中 | 差 |
| 分值 | ≥90分 | ≥80分，＜90分 | ≥60分，＜80分 | ＜60分 |

**四、绩效评价指标体系及得分情况**

评价工作小组按照相关性、重要性、可比性、系统性及经济性原则，从设置、管理、产出、效益四个方面设计指标体系，共设置13个二级指标和20个三级指标。各项指标内容及得分情况详见下表：

公用租赁住房后期管理和维修项目绩效评价指标评分表

| 一级指标 | 二级 指标 | 三级指标 | 指标解释 | 分值 | 得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 设置  （10） | 工作活动相关性 | 政策相关性 | 工作活动符合各级政府战略部署和发展规划，宏观政策、行业政策一致，得2分 | 2 | 2 |
| 部门职责相关性 | 工作活动与部门职责、工作规划和重点工作相关，得2分 | 2 | 2 |
| 绩效目标、指标科学性 | 绩效目标、指标设立科学性 | 工作活动有明确的绩效目标、得1分；绩效目标能体现工作活动的产出和效果，得1分；绩效指标细化量化，可衡量，得1分。 | 3 | 3 |
| 绩效自评情况 | 绩效自评资料完整、真实 | 是否按照规定开展自评，得2分；项目自评报告是否完整，得1分。 | 3 | 3 |
| 管理（30） | 财务管理规范性 | 预算执行率 | 预算执行率=（实际到位资金/预算资金）×100%。  实际到位资金：一定时期（本年度或项目期）内项目实际拨付的资金。  根据预算执行的比例，按比例得分。 | 2 | 1 |
| 资金使用合规性 | 资金管理是否严格，是否设专户核算，得3分；是否按照计划使用资金，有无改变资金用途，浪费行为，得3分 | 6 | 6 |
| 会计核算规范性 | 是否制定项目资金管理办法，得3分；资金的拨付是否有完整的审批程序和手续，得3分。 | 6 | 6 |
| 工作活动实施保障 | 管理制度健全性 | 是否制定项目实施方案、管理制度和措施，得2分；各项方案和制度措施明确、清晰、具有可操作性，得2分。 | 4 | 4 |
| 过程控制有效性 | 保障工作活动实施、资金安全的各项制度措施得到有效落实，得2分，有风险应对措施，得2分。 | 4 | 2 |
| 政府采购情况 | 政府采购相关政策落实情况 | 是否按照有关规定实施了政府采购及公开招投标，得4分； | 4 | 4 |
| 政府采购备案资料 | 项目合同书、验收报告、专家技术鉴定报告等资料是否齐全并及时归档，得4分。 | 4 | 4 |
| 产出（35） | 数量 | 后期管理单位数量 | 公租房后期管理单位个数≤2个；否则，不得分。 | 2 | 2 |
| 公共租赁住房房租收取户数 | 全年公共租赁租房房租收取户数≤8836户；否则，不得分。 | 2 | 2 |
| 入户调查数量 | 对已入住房源使用情况巡查户数≤8836户；否则，不得分。 | 2 | 2 |
| 档案建立户数 | 建立完备的房源档案和保障对象档案的数量≤8836户；否则，不得分。 | 2 | 2 |
| 公租房后期维修管理位 | 公租房后期维修管理单位个数≤3个；否则，不得分。 | 2 | 2 |
| 维修档案建立套数 | 公租房后期维修管理单位建立维修台账套数≤3套；否则，不得分。 | 2 | 2 |
| 公租房维修率 | 公租房维修率100%；否则，不得分。  公租房维修率=完成公租房维修户数/管理单位通知的应维修户数 | 2 | 2 |
| 质量 | 入户调查完成率 | 入户调查的户数/入住户数≤100%；否则，不得分。 | 2 | 2 |
| 返修率 | 返修率=返修户数/总维修户数  维修后3个月内的，返修率≤5%，得3分；否则，不得分。 | 3 | 3 |
| 时效 | 新入住签订合同及时性 | 3个月内完成入住合同签订≤3月；否则，不得分。 | 3 | 3 |
| 续住签订合同及时性 | 15日内完成入住合同签订≤15日；否则，不得分。 | 3 | 3 |
| 日常维修项目及时性 | 7个工作日内完成维修，即天数≤7天，得3分；否则，不得分。 | 3 | 3 |
| 加急项目维修及时性 | 3小时到场，8小时内完成紧急维修，即≤8小时，得3分；否则，不得分。 | 3 | 0 |
| 成本 | 聘请公租房后期管理单位成本 | 聘请后期管理单位人员经费≤310.7万元；否则，不得分。 | 2 | 2 |
| 日常管理维修、维护成本 | 全年公租房后期维修、维护成≤130万元；否则，不得分。 | 2 | 2 |
| 效益（25） | 社会效益 | 考核合格率 | 对聘请公租房后期管理单位进行考核的分值≥90分，得3分；否则，不得分。 | 3 | 3 |
| 公租房房租足额及时收取率 | 合同规定时间内公租房房租实际收取户数/应收取户数≥94%，得3分；否则，不得分。 | 3 | 0 |
| 公租房房屋完好率 | 房屋完好率=公租房房屋完好户数/公租房房屋总户数  房屋完好率≥90%，得4分；否则，不得分。 | 4 | 4 |
| 社会公众或服务对象满意度 | 受益对象满意度 | 以受益群众为调查对象，调查服务对象满意度。  满意率100%，得15分。在90%（含）-100%，得10分。70%（含）至90%，得5分。60%（含）至70%，得3分 。60%以下，得0分。 | 15 | 15 |
| 合 计 | | |  | 100 | 91 |

**五、评价分析**

（一）主要扣分事项及原因分析

1.管理指标分析

（1）2023年邢台市财政局下达公用租赁住房后期管理和维修项目预算资金440.7万元，截止2023年底，邢台市住房和城乡建设局支付邢台市房投房地产开发集团有限公司282.83万元，预算执行率为64.18%，扣1分。

（2）根据邢台市住房和城乡建设局与邢台市房投房地产开发集团有限公司签订的邢台市公共租赁住房后期管理委托协议，后期管理费用预算为2,800,000.00元/年，管理费分四次拨付，第一季度拨付预算总额的30%，第二季度拨付20%，第三季度拨付25%，年度考核结束，根据实际管理套数和考核等级拨付剩余应付的管理费。但在实际支付时2023年7月14日支付了2023年第一季度后期管理费751,644.00元，2023年9月18日支付了2023年第二季度后期管理费501,096.00元，未按协议约定支付管理费用，扣1分

（3）根据邢台市住房和城乡建设局与邢台市房投房地产开发集团有限公司签订的公共租赁住房后期维修项目合同，2023年维修项目预算总额为100万元整（最终以实际发生的维修费用及市财政局审定的决算为准）。维修费用每季度结算一次，每季度首月5日前由邢台市房投房地产开发集团有限公司将上季度维修费用申请及相关资料报送邢台市住房和城乡建设局，邢台市住房和城乡建设局复核后，按程序拨付。但在实际支付时2023年9月18日支付公租房2023年1-5月维修费用572,220.60元，未按协议约定支付维修费用，扣1分。

2.产出指标分析

（1）2023年1月11日，东方明珠小区租户李连芬（房号5-1-602），报修厨房主上水管老化开裂漏水维修，属于加急项目，但实际完成时间为2023年1月16日，维修时间为5天，超过16小时，因此扣3分。

3.效益指标分析

（1）2023年邢台市区公租房共有8286套，未分配户数277套，未按时缴费户数629套，租金按时收取率为92.15%，小于94%，因此扣3分。

（二）评价结论

根据该项目资金绩效评价指标体系和绩效检查情况，该项目整体绩效分值100分，实得91分，被评为“优秀”等级。

从评价结果来看，邢台市住房和城乡建设局委托邢台市房投房地产开发集团有限公司，完成了对邢台市2023年度的公共租赁住房后期管理和维修的工作，保障了邢台市外来务工人员的住房需求，确保了社会安全稳定，受益群体满意度高。但仍存在部分问题，应完善制度建设，利用信息化手段加强动态管理，完整反映公租房源承租、配租、入驻、退租等变化情况，提高管理效率。加强动态管理，提前开展需求调研，通过政策调整机制，提高房源入住率，提高资金使用效益。

**六、相关建议**

（一）加强财务管理。建议邢台市住房和城乡建设局根据项目特点，修订完善专项资金管理办法，建立健全财务内控流程和制度体系，明确过程监督、检查机制，加强全过程、全流程的精细化管理，切实保障项目实施质量。

（二）加大租金的收缴力度。建议邢台市住房和城乡建设局，加大租金的催收力度，对于拒不缴纳的住户，采取强制措施，确保国有资产不流失。

（三）加强项目的管理。针对加急项目，管理单位要严格按照要求及时到场维修，保障租户居住的舒适度。

中兴财光华会计师事务所

（特殊普通合伙）邢台分所

2024年9月13日