

2021 年度项目支出绩效评价报告

项目名称：物业管理（保障性住房）

主管部门：深圳市坪山区住房保障中心

项目负责人：林佩国

填报人：吴尚谦

联系电话：0755-28439626

为全面推进预算绩效管理工作，强化预算支出责任，优化支出结构，提高财政资金使用效益，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）、《中共深圳市委办公厅深圳市人民政府办公厅印发〈关于进一步深化预算管理改革强化预算绩效管理的意见〉的通知》（深办发〔2018〕32号）、深圳市坪山区财政局关于印发《坪山区财政局关于开展2021年度绩效自评工作的通知》（深坪财〔2022〕30号）等相关规定，深圳市坪山区住房保障中心（以下简称“我中心”）组建绩效评价组对深圳市坪山区住房保障中心2021年物业管理（保障性住房）项目的财政资金使用及其效果实施绩效评价，涉及财政预算资金3,212.99万元。具体情况报告如下：

一、基本情况

（一）项目概况

1. 项目背景

坪山区住房保障中心运维监管部主要承担市、区两级公共住房维修维护、物业服务履约监管、物业服务费和日常专项维修资金支付，开展公共住房小区智能化管理的实施及其他相关工作。目前在管市区两级公共住房项目有19个。各项目日常运营管理及维修维护工作繁杂且工作体量大，管理过程中需耗费大量的人力、物力及财力。

2. 项目主要内容及实施情况

开展2021年度各公共住房项目物业服务核查、履约评价及

日常运维管理工作；开展公共住房日常维修、工程造价咨询及结算等工作；审核及支付各公共住房项目空置物业管理费；审核及支付聚龙花园一期专项维修资金（首期归集）；办理公共住房不动产权证书相关税费等。同时，组织完成聚龙花园一期和二期、江岭香江花园、锦绣华晟家园等 4 个项目的物业管理招标工作，并做好与住户沟通、征求其意见及新旧物业服务公司交接等工作。物业管理服务主要内容包括物业共用部位的维修、养护和管理；物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；公共环境的清洁卫生、绿化养护、垃圾收集清运及雨、污水管道疏通；交通、车辆行驶及停泊秩序的管理；公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理等内容。

3. 资金投入和使用情况

2021 年物业管理（保障性住房）项目的年初预算资金为 3,212.99 万元，由区财政局预算安排，纳入我中心预算管理，后根据中心实际工作开展情况，经申请，年度预算资金调整为 3,085.93 万元。预算资金主要用于公共住房和政府物业空置物业服务费 989.07 万元、物业专项维修资金 1,591.46 万元、公共住房维修及提升改造费用 467.02 万元、聚龙花园二期熟食中心场地租赁费 27.55 万元、公共住房不动产权税费等其他费用 10.71 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，项目实际使用资金 3,085.81 万元，预算执行率 99.99%。

（二）项目绩效目标

本项目在申请项目预算时编制了项目的绩效目标申报表，具

体的项目总体目标设定如下：完成年度各公共住房项目物业服务管理监督与管理工作的，审核与支付日常维修资金及专项维修资金（首期归集）核算支付，开展公共住房日常维修维护工作，开展公共住房工程造价咨询与结算工作，办理公共住房不动产权转移登记等工作。同时，组织完成聚龙花园一期和二期、江岭香江花园、锦绣华晟家园等4个项目的物业管理招标工作。开展19个公共住房物业管理公司日常运维管理、履约评价、维修维护及提升改造工作，并支付相应空置物业服务费及维修维护费。

二、绩效评价工作开展情况

（一）绩效评价目的、对象和范围

1. 绩效评价目的

本次绩效评价主要根据预算绩效管理要求及相关文件规划开展，从项目实施后的效果入手，对项目组织实施管理情况、项目产出完成情况、项目预期目标实现情况进行考察。通过上述考察，力求从绩效的角度发现项目管理过程中存在的问题，并提出相应解决措施，促进相关管理部门加强项目管理和资金使用管理，提高财政资金的使用效率，优化配置财政资金，实现财政资金使用效益最大化。

（1）通过评价，了解物业管理（保障性住房）项目的基本状况，对项目的背景和目的、项目实施的内容和现状，以及项目的预算安排及使用情况做深入调研和分析。

（2）通过评价，了解项目的完成情况，了解在项目实施过程中的组织管理工作情况，评估项目的整体绩效状况。

(3) 通过评价，发掘物业管理（保障性住房）项目产生的社会效益和实际价值，总结此项目对促进我区完成公共住房维修维护及提升改造，构建良好的居住环境，提升公共住房小区物业服务水平的现实指导意义。

(4) 通过评价，从绩效的角度发现该项目在决策、实施和管理过程中存在的问题，寻求解决方案，为进一步深化项目管理工作提供依据，提高财政资金使用的效率和效果，推进预算绩效全过程管理。

2. 绩效评价对象

本次评价对象项目为物业管理（保障性住房），涉及预算资金3,212.99万元，后经申请，年度预算资金调整为3,085.93万元，项目实际支出总金额为3,085.81万元。

3. 绩效评价范围

评价时间范围为2021年1月1日至2021年12月31日。

(二) 绩效评价原则、评价指标体系（附表说明）、评价方法、评价标准等

1. 绩效评价原则

(1) 科学规范原则

根据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、财政部《关于印发〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》（财预〔2013〕53号）及《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）中对绩效评价的相关要求，对数据进行收集整理，并对其中的问题及时发现及时处理，保证报告的科学、

规范。

（2）公开公正原则

从评价目标的设定、指标体系的研发及设计、数据填报、复核、专家评议等所有环节，保障评价过程的公开性、程序的规范性和合理性，及时发现并处理评价过程中的问题，确保评价结果的准确、客观和科学。

（3）相关性原则

评价以数据为准绳，坚持客观评价。由实施部门填报数据，评价组根据填报的数据，在进行汇总、分析、评价的基础上，独立开展评价，得出评价结果，并形成评价报告。

2. 评价指标体系

本次绩效评价指标体系以《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）的指导框架为基础，结合项目实施内容，项目设计的绩效目标申报表，细化指标体系中的产出、效益指标，确保评价指标体系的科学性、合理性。

3. 评价方法

本次评价工作采用的绩效评价方法主要包括文献研究法、目标评价法、因素分析法等。

4. 评价标准

根据设计、完善的评价指标体系，评价工作组对项目实施计划、项目相关负责人进行详细访谈，结合项目，确定各指标的目标值，同时按照《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）文件的要求，配以相应的权重，设计分层次的评分标准，

力求做到科学合理。

（三）绩效评价工作过程

物业管理(保障性住房)项目绩效评价的具体实施程序如下：首先，中心成立评价组，并由评价组负责人牵头与项目负责人沟通，通过材料收集、访谈，对项目具体实施内容、项目分配方式及依据、工作的组织管理流程等有了详实的掌握，并对项目相关人员进行访谈，进一步了解项目的管理制度建设及关键工作内容。

绩效评价具体实施过程如下：

表2-1 评价工作实施流程

序号	项目实施阶段	工作内容
1	前期调研及访谈	与项目实施对接沟通，收集项目资料并进行分析，随后进行项目实施情况访谈。
2	指标体系设计及修改	根据材料梳理的成果，设计评价指标体系，并征求相关方意见进行修改完善。
3	数据采集及调研	依据修改完善的指标体系，收集相关的数据资料并进行调研。
4	合规性检查及问卷调查	对项目的支出凭证、材料进行检查、核对，发放相关人员问卷。
5	报告撰写及修改	根据数据收集情况撰写报告，并提交相关部门征求意见，并修改完善。

三、综合评价情况及评价结论

本次评价的指标分为项目决策、项目过程、项目产出、项目效益四个部分，满分 100 分，评价得分为 98 分，评价等级为“优”

¹，各部分指标具体得分情况见下表：

表3-1 物业管理（保障性住房）经费项目绩效得分情况表

指标类型	权重	得分	得分率
决策类指标	20	18	90%
过程类指标	22	22	100%
产出类指标	34	34	100%
效益类指标	24	24	100%
合计	100	98	98%

四、绩效评价指标分析

（一）项目决策情况

1. 立项必要性：一是根据我中心与各物业服务企业签订的物业服务合同，中心应按合同约定时间向物业服务企业支付空置物业服务费用。二是根据《深圳市保障性住房条例》《深圳市人民政府关于印发深圳市物业专项维修资金管理规定的通知》《深圳经济特区物业管理条例》等相关文件要求，住房保障部门应当对公共住房使用情况进行监督管理，完成公共住房项目物业服务采购、履约监管、空置物业服务费和日常专项维修资金支付；开展公共住房小区维修维护、智能化管理及提升改造等工作，规范公共住房安全合规使用，提升公共住房使用效率。

2. 依据充分性：依据深圳市政府发布的《深圳市保障性住房条例》《深圳市人民政府关于印发深圳市物业专项维修资金管理规定的通知》《深圳经济特区物业管理条例》等相关文件要求，住房保障部门需要对公共住房使用情况进行监督管理，我中心需

¹绩效得分90分以上为“优”，75分-90分为“良”，60-75分为“中”，60分以下为“差”。

开展19个公共住房物业服务采购、日常维修维护及提升改造工作，支付19个公共住房空置物业服务费及维修维护费等。

3. 程序合规性：本项目的立项经中心党组会议审议，同时经区领导会议决议，立项程序符合财政项目流程。

4. 投入经济性：本项目作为延续性项目，为我区开展公共住房物业管理服务采购、物业管理履约监管、空置物业服务费和日常专项维修资金支付，开展公共住房小区维修维护、智能化管理的实施等工作提供相关财政资金的支持，提升了我区公共住房物业管理水平，规范公共住房安全合规使用，投入经济性良好。

5. 预算编制规范性：因该项目为延续性项目，我中心在编制该项目预算时，充分参考此前年度项目预算与2021年度预算存在的相似性及差异性，从立项依据、与履职紧密程度、测算标准等方面进行源头把关，预算编制力求做到经验与实际相结合，各项收支数据真实准确、整体数据完整，预算申报、审批流程合法严谨，部门预算符合财政部门关于预算编制的要求和规范。

绩效目标合理性：本项目编报了绩效目标申报表，各项指标与该项目主要工作内容相对应，绩效指标值设定较为合理。

实施方案可行性：本项目主要通过购买与履职相关的商品及服务的方式实施，中心拟订了相应的管理办法，如公共住房维修改造管理办法、采购管理办法等，明确了采购方式、质量要求等内容，因此实施方案可行性高。

（二）项目过程情况

机制体制、组织协调、职责分工和人员管理的合理性：本项

目由运维监管部进行前期预算制定、日常监督管理及项目开展跟进及验收，中心负责过程监管检查、考核等工作，各方协调配合工作良好、安排合理。

业务和财务管理制度的健全性和执行的有效性：为确保项目的顺利实施，中心制定了《坪山区住房保障中心财务管理制度（试行）》《深圳市坪山区住房保障中心合同管理制度》，结合《深圳市公租房保障和城市棚户区改造中央财政专项资金管理暂行办法》，根据上述制度开展具体业务工作，同时我中心规定了项目的验收标准、考核方式等；并实时跟进项目进度，保证项目质量。

资金分配合理性、资金到位及时性、预算执行率和资金使用合规性：本项目资金严格按预算批复的用途分配，相关资金及时到位，有效保障了各项工作的开展，项目年初预算资金3,212.99万元，后经申请，年度预算资金调整为3,085.93万元，实际支出总金额为3,085.81万元，预算执行率99.99%，资金使用合法合规，不存在超标准、超范围等违规使用的情况。

（三）项目产出情况

产出数量：完成维修维护及提升改造的公共住房项目数量19个，完成支付公共住房空置物业服务费、维修维护费等项目数量19个。

产出质量：公共住房维修维护费合格率100%，公共住房空置物业服务费履约度100%。

完成及时性：按照项目计划及时完成各项工作，公共住房维

修维护费及时率100%，公共住房空置物业服务费按期支付率100%。

成本节约：项目年初预算资金3,212.99万元，后经申请，年度预算资金调整为3,085.93万元，实际支出总金额为3,085.81万元，资金使用符合成本效益原则，合理控制在预算范围内。

（四）项目效益情况

通过实施本项目，完成2021年度公共住房监管技术应用考核任务。推进落实安居秀馨苑、锦绣华晟家园人脸识别智能化管理系统及信达泰禾金尊府、锦绣华晟家园高空抛物监控系统设备的安装工作，利用物联网、人工智能、大数据云管理平台等先进信息技术，进一步增强了小区安全防范功能，提升了小区宜居环境，在社会资源公平利用中竖起“防火墙”，有效遏制转租转借等违规使用公共住房的行为，确保其真正发挥保民生、保基本的作用。

完成聚龙花园一期二期、万科金域缙香一期二期、深业御园、新城东方丽园、京基御景印象、六和城等19个公共住房项目约600套房屋发霉、漏水、脱皮等室内维修工作。完成燕子岭配套员工宿舍供水设施改造、走廊护栏维修、西大门更换，聚龙花园一期地面消防栓漏水维修，锦绣华晟家园体育场地提升改造等工作。

完成江岭香江花园、聚龙花园一期、聚龙花园二期、锦绣华晟家园等4个住房项目物业管理服务采购公开招标工作，确保小区物业管理工作的有序开展。

五、主要经验及做法

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）及《坪山区财政局关于印发坪山区2021年政府预算的通知》（深坪财函〔2020〕70号）等文件规定，同时，按照“预算编制有目标、预算执行有监控、预算完成有评价、评价结果有反馈、反馈结果有应用”预算绩效管理的有关要求，在推进全面实施绩效管理建设方面进行了一些探索。主要工作经验及做法有：

绩效目标是预算绩效管理工作的基础，编制科学合理的绩效目标，有利于保障后续项目绩效监控与支出评价顺利实施。我中心制定年度绩效目标任务，完善项目绩效管理责任，将各工作目标进行分解，明确了岗位责任和领导责任，将责任落实到岗位、落实到人，为绩效管理工作的有效开展提供组织保证。

绩效监控是把握项目执行情况的管理方法，是预算绩效全流程管理体系中重要一环。本年度中心在区财政局的指导下，开展绩效监控工作，通过梳理项目实施情况、资金运行情况及绩效目标偏离情况，把握各项目实施进度，及时对偏离情况作出调整，确保项目后续顺利实施，提高了财政资金使用效益，预算绩效管理工作取得了较好成效。

六、存在的问题及原因分析

（一）绩效指标设置的规范性及绩效目标编报水平有待进一步提高。物业管理（保障性住房）项目绩效目标申报中虽然绩效指标的设置基本符合实际情况，但部分项目指标设置不能完全

反映项目实施内容，比如项目成本指标三级指标值设置为控制在预算范围内，指标值为 100%，该指标没有足够约束力，达不到对项目成本的控制效果。

原因分析：部分项目绩效评价指标存在可进步的空间，下一年度将进行优化。

（二）预算管理科学化和精细化水平有待进一步提高。物业管理（保障性住房）项目年初预算资金 3,212.99 万元，后经申请，年度预算资金调整为 3,085.93 万元，调减了 127.06 万元。虽然实际支出总金额为 3,085.81 万元，预算执行率 99.99%，但相比较年初申报的预算资金，预算编制精准性不够，预算管理科学化和精细化水平有待进一步提高。

原因分析：由于公共住房空置物业服务费及维修维护费存在实时变动的不确定性，评价指标较难从定量和定性方面进行设置。

七、相关建议和整改措施

（一）进一步加大对预算执行情况的分析力度，准确把握部门预算支出走势，分析反映重点支出情况，并严格按照批复的预算要求以及项目的进度支付资金，做好账务核算和资金支付管理等各项工作，确保预算执行工作顺利完成。

（二）进一步完善绩效指标的设置，遵循“绩效指标设置需清晰、细化、可衡量”的原则，细化指标体系，加强绩效指标的规范性和项目经费监控，提高绩效指标设置水平。

（三）进一步做好预算执行动态监控，结合项目管理的进度，从项目设计阶段到实施阶段，及时掌握部门预算执行动态，定期进行总结分析，及时纠正发生的偏差，把项目发生的费用控制在预算限额以内，确保项目管理目标的实现。在管理过程中，部门之前要充分协商、通力协作，在保证项目顺利开展的同时提高资金的使用效益。

附件

项目支出绩效评价指标体系框架

一级指标	二级指标	三级指标	权重	指标解释	指标说明	得分
决策	项目立项	立项依据充分性	3	项目立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责,用以反映和考核项目立项依据情况。	评价要点: ①项目立项是否符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策; ②项目立项是否符合行业发展规划和政策要求; ③项目立项是否与部门职责范围相符,属于部门履职所需; ④项目是否属于公共财政支持范围,是否符合中央、地方事权支出责任划分原则; ⑤项目是否与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复。	3
		立项程序规范性	3	项目申请、设立过程是否符合相关要求,用以反映和考核项目立项的规范情况。	评价要点: ①项目是否按照规定的程序申请设立; ②审批文件、材料是否符合相关要求; ③事前是否已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策。	3

	绩效目标	绩效目标合理性	3	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际，用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。	评价要点： （如未设定预算绩效目标，也可考核其他工作任务目标） ①项目是否有绩效目标； ②项目绩效目标与实际工作内容是否具有相关性； ③项目预期产出效益和效果是否符合正常的业绩水平； ④是否与预算确定的项目投资额或资金量相匹配。	3
决策	绩效目标	绩效指标明确性	3	依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等，用以反映和考核项目绩效目标的明细化情况。	评价要点： ①是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标； ②是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现； ③是否与项目目标任务数或计划数相对应。	1
	资金投入	预算编制科学性	4	项目预算编制是否经过科学论证、有明确标准，资金额度与年度目标是否相适应，用以反映和考核项目预算编制的科学性、合理性情况。	评价要点： ①预算编制是否经过科学论证； ②预算内容与项目内容是否匹配； ③预算额度测算依据是否充分，是否按照标准编制； ④预算确定的项目投资额或资金量是否与工作任务相匹配。	4
		资金分配合理性	4	项目预算资金分配是否有测算依据，与补助单位或地方实际是否相适应，用以反映和考核项目预算资金分配的科学性、合理性情况。	评价要点： ①预算资金分配依据是否充分，体现厉行节约从严从紧安排的导向； ②资金分配额度是否合理，与项目单位或地方实际是否相适应。	4

过程	资金管理	资金到位率	2	实际到位资金与预算资金的比率,用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度。	资金到位率=(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)内落实到具体项目的资金。 预算资金:一定时期(本年度或项目期)内预算安排到具体项目的资金。	2
		预算执行率	6	项目预算资金是否按照计划执行,用以反映或考核项目预算执行情况。	预算执行率=(实际支出资金/实际到位资金)×100%。 实际支出资金:一定时期(本年度或项目期)内项目实际拨付的资金。	6
过程	资金管理	资金使用合规性	4	项目资金使用是否符合相关的财务管理制度规定,用以反映和考核项目资金的规范运行情况。	评价要点: ①是否符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项资金管理规定的规定; ②资金的拨付是否有完整的审批程序和手续; ③是否符合项目预算批复或合同规定的用途; ④是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。	4
	组织实施	管理制度健全性	4	项目实施单位的财务和业务管理制度是否健全,用以反映和考核财务和业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。	评价要点: ①是否已制定或具有相应的财务和业务管理制度; ②财务和业务管理制度是否合法、合规、完整。	4
		制度执行有效性	6	项目实施是否符合相关管理规定,用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。	评价要点: ①是否遵守相关法律法规和相关管理规定; ②项目调整及支出调整手续是否完备; ③项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料是否齐全并及时归档; ④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等是否落实到位。	6

产出	产出数量	实际完成率	12	项目实施的实际产出数与计划产出数的比率,用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。	实际完成率=(实际产出数/计划产出数)×100%。 实际产出数:一定时期(本年度或项目期)内项目实际产出的产品或提供的服务数量。 计划产出数:项目绩效目标确定的在一定时期(本年度或项目期)内计划产出的产品或提供的服务数量。	12
产出	产出质量	质量达标率	8	项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率,用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。	质量达标率=(质量达标产出数/实际产出数)×100%。 质量达标产出数:一定时期(本年度或项目期)内实际达到既定质量标准的产品或服务数量。既定质量标准是指项目实施单位设立绩效目标时依据计划标准、行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。	8
	产出时效	完成及时性	8	项目实际完成时间与计划完成时间的比较,用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。	实际完成时间:项目实施单位完成该项目实际所耗用的时间。 计划完成时间:按照项目实施计划或相关规定完成该项目所需的时间。	8
	产出成本	成本节约率	6	完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率,用以反映和考核项目的成本节约程度。	成本节约率=[(计划成本-实际成本)/计划成本]×100%。 实际成本:项目实施单位如期、保质、保量完成既定工作目标实际所耗费的支出。 计划成本:项目实施单位为完成工作目标计划安排的支出,一般以项目预算为参考。	6
效益	项目效益	实施效益	18	项目实施所产生的效益。	项目实施所产生的社会效益、经济效益、生态效益、可持续影响等。可根据项目实际情况有选择地设置和细化。	18
		满意度	6	考察市民群众对城市管理工作的满意程度。	授课培训对象满意度高于90%,得满分,每降低1%,扣减权重分的2.5%,最低得0分。	6
合计			100	——	——	98