

2022 年度原长沙高新区住房和城乡建设管理局 保障房物业补贴及运营经费等 6 个 部门专项资金绩效评价报告

为进一步加强财政支出管理，强化部门支出责任，提高财政资金使用效益，根据《中华人民共和国预算法》《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）、《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）《中共湖南省委办公厅、湖南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）和《湖南湘江新区管理委员会财政金融局关于开展 2023 年财政支出重点绩效评价工作的通知》（湘新财函〔2023〕8号）等文件精神，湘江新区财政金融局成立绩效评价工作组于 2023 年 8 月至 2023 年 9 月对原长沙高新区住房和城乡建设管理局（以下简称“住建局”，根据“三区合一”体制机制改革总体部署安排，住建局相关工作职能已于 2022 年 8 月下旬撤销建制并入湖南湘江新区开发建设局，2022 年 9 月份后续专项支出继续履行年初预算安排及合同内容）部门专项进行绩效评价，评价采用定量分析和定性分析相结合的方法，从预算配置与执行、预算监督与管理、职责履行、履职效益等方面对部门整体支出进行综合评价。此次评价金额共计 7,150.00 万元，现将绩效评价情况报告如下：

一、项目基本情况

(一) 保障房运营项目

保障房物业补贴及运营经费项目

该项目包括三个部分，一为新建保障房物业补贴和商业面积补贴，根据《长沙高新区专题会议纪要(备忘)》(长高新阅〔2020〕80号)文件以及商业管理和物业服务合同，长沙高新技术产业开发区管理委员会(以下简称高新区管委会)将对金南家园三期等5个新建保障房小区物业补贴和移交所差商业面积补贴列入年度预算；二为原保障房小区的物业补贴，根据原高新区管委会对《关于麓谷和馨园项目建设成本核准的请示》的批示和《关于保障住房建设工作有关问题的会议纪要》(长高新阅〔2010〕1号)，长沙高新控股集团有限公司负责现有还未进行物业移交的和润园一期等5个保障房小区的运营管理工作，运营成本由住建局承担，列入年度预算；三为物业补差，根据原高新区管委会对《关于麓谷街道60号令安置小区物业管理的情况汇报》批示，住建局承担麓谷街道东塘5、6期安置小区等3个安置小区的物业费补差，此项经费列入年度预算。

(二) 公租房运营项目

公租房运营专项

该项目包括两个部分，一为公租房运营补贴资金，根据《关于政府投资公共租赁住房项目运营管理的实施意见》，公租房(包括麓城印象和尖山印象1期)运营所需经费由住建局承担，此项经费列入年度预算；二为尖山印象1号栋的运营经费，根据《主

任办公会议 2021 年第 5 次会议纪要》（长高新管阅〔2021〕）和《尖山印象 1 号栋项目运营管理合同》，麓谷建发每年将运营方长沙麓谷公共租赁住房有限公司上缴的租金扣除固定收益后拨回，此项经费列入年度预算。

（三）工程、物业管理和自然灾害风险普查项目

1、建筑行业及项目建设管理项目

该项目包括三个部分，一为建筑行业管理和建设项目管理资金，为保证项目顺利完成，高新区每年安排一定资金用于项目建设协调、解决历史遗留问题等；二为筑博会活动经费，根据长沙市要求，安排一定资金用于组织和参与 2022 年筑博会；三是消防审验专家费及验收，根据《党工委会议 2019 年第 38 次会议纪要》（长高新区阅〔2019〕30 号）等文件，高新区管委会安排一定资金用于支付专家技术服务费用和验收工作费用。

2、全区物业管理项目

该项目包括两个部分，一为全区物业管理费用，根据《主任专题会议 2019 年第 9 次会议纪要》（长高新阅〔2019〕124 号）的要求，住建局以服务外包的形式，采购了 19 名物业专职社工，负责 12345 电话接访、信息收集与反馈、物业小区维修踏勘、物业小区日常巡查等相关工作，相关费用发列入年度预算；根据《关于全面推进物业管理工作的实施意见》（长办发〔2016〕2 号）和《关于完善“党建引领、多元共治”基层治理体系的实施意见》文件要求，财政每年配套安排专项物业管理专项经费，纳

入年度财政预算。二为房产监管专干经费，根据《主任专题会议2021年10月12日会议》长高新阅〔2021〕127号“为加强监管力量，同意住房和城乡建设管理局通过购买服务方式，按照10万元/人/年的包干经费标准，补充5名工作人员作为房产监管专干。”相关费用列入年度预算。

3、工程质量政府监督检查项目

该项目为延续性项目，高新区管委会每年安排一定资金用于对政府性投资的市政道路、市政桥梁、市政给排水、房建工程的新建及改扩建工程质量监督检查，及时发现和反馈工程建设过程中涉及质量、安全的各种问题和隐患，并提出科学合理解决方案。

4、自然灾害综合风险普查之房屋建筑和市政设施调查项目

为提升自然灾害防治能力，根据《国务院办公厅关于开展第一次全国自然灾害综合风险普查的通知》（国办发〔2020〕12号），国务院将在全国范围内组织开展第一次全国自然灾害综合风险普查。根据上级部署，住建部门负责房屋建筑和排水设施的调查工作，在《湖南省第一次全国自然灾害综合风险普查领导小组办公室关于印发湖南省第一次全国自然灾害设施调查项目综合风险普查总体方案的通知》（湘灾险普办发〔2020〕1号）、《长沙市第一次全国自然灾害综合风险普查领导小组办公室关于印发长沙市第一次全国自然灾害综合风险普查工作方案的通知》（长灾险普办发〔2021〕1号）等文件的指导下，住建局制定了《长沙高新区第一次全国自然灾害综合风

险普查房屋建筑和市政设施调查实施方案》，同时统筹高新区调查工作，的相关费用列入年度预算。

二、项目资金情况

高新区财政 2022 年安排保障房物业补贴等 6 个项目预算 7,150 万元，年中调剂-9.66 万元，全年预算 7,140.34 万元，全年执行 6,536.24 万元，预算执行为 91.54%，具体情况如下表：

单位：万元

序号	项目性质	项目名称	年初预算	预算调剂	调剂后预算	实际执行	资金结余	预算执行率
1	保障房运营项目	保障房物业补贴及运营经费	3,700.00	0	3,700.00	3290.15	409.85	88.92%
2	公租房运营项目	公租房运营专项	2,500.00	0	2,500.00	2,500.00	0	100.00%
3	工程、物理和自然灾害普查项目	建筑行业项目及设计管理项目	300.00	0	300.00	202.47	97.53	67.49%
4		全区物业管理项目	250.00	0	250.00	189.64	60.36	75.86%
5		工程质量政府检测项目	200.00	68.68	268.68	268.68	0	100.00%
6		自然灾害综合普查房屋建筑和市政设施项目	200	-78.34	121.66	85.30	36.36	70.11%
7		小计	950.00	-9.66	940.34	746.09	194.25	79.34%
合计			7,150.00	-9.66	7,140.34	6,536.24	604.10	91.54%

三、项目实施情况

(一) 保障房运营项目

保障房物业补贴及运营经费项目

新建保障房小区部分，根据《长沙高新区新建保障房项目商管运营单位选聘方案》（长高办通知〔2020〕55号），住建局牵头于2020年选定了5家单位并由当地村委会与中标单位签订了小区的商业管理和物业服务合同，由中标单位负责新建保障房小区（和润园3期等5个保障房小区）的商业运营和物业服务工作，合同期限为10年，自负盈亏，前5年住建局会拨付固定物业补贴，后5年商管运营单位需要上缴固定收益；原保障房小区部分，长沙高新控股集团有限公司作为产权房负责其安置分配、产权办证、前期物业管理工作。

(二) 公租房运营项目

公租房运营专项

根据《购买公共租赁住房项目服务合同》，由长沙麓谷建设发展有限公司负责麓城印象、尖山印象一期公租房2022年运营管理工作，包括公寓招租、商业招商和日常管理等事宜，所有运营成本由住建局承担。根据《尖山印象1号栋运营管理方案》〔长麓建司〔2021〕76号〕和《尖山印象1号栋运营管理合同》，由长沙麓谷建设发展有限公司下属子公司长沙麓谷公共租赁住房管理有限公司，负责尖山印象1号栋运营管理，包括项目公寓招租、商业招商以及日常管理等事宜，并自行筹资对项目进行装修升级和改造，项目运营管理合同期为十年。

(三) 工程、物业管理和自然灾害风险普查项目

1、建筑行业及项目建设管理项目

2022年拨付96万元用于解决中联产业城四期、电力项目结算和原中标单位退场的历史遗留问题；支付79.94万元用于阳光城翡丽云邸、溪山悦项目的法律咨询、资产清查等服务；筑博会未举办；消防审核验收工作未开展。

2、全区物业管理工作项目

湖南省湘辉人力资源服务公司于2022年4月14日通过竞争性磋商方式中标长沙高新区物业管理专项服务项目，高新区管委会于2022年4月与其签订服务合同，合同金额为156.70万元，服务期限为2022.4.20-2023.4.19。

3、工程质量政府监督检测项目

高新区管委会通过公开招标于2022年湖南省建设工程质量检测中心有限责任公司签订工程质量政府监督检测合同，服务期限为3年（2022年2月23日—2025年2月23日），每年按实结算，服务内容为对高新区市政道路、市政桥梁、市政给排水、房建工程的新建项目进行工程质量监督检测，2022年完成约120个项目的检测工作，检测费用为281.87万元。

4、自然灾害综合风险普查之房屋建筑和市政设施调查项目

住建局于2021年1月制订《长沙高新区第一次全国自然灾害综合风险普查房屋建筑和市政设施调查实施方案》，根据方案，项目由住建局统筹负责高新区房屋建筑和市政设施调查工作，并

成立了长沙高新区房屋建筑和市政设施自然灾害综合风险普查领导小组。航天宏图信息技术股份有限公司于2022年3月7日通过竞争性磋商的方式中标该项目，后与高新区管委会签订服务合同，合同金额为119.70万元，实施期限为2022年3月16日-6月14日，该项目于2022年4月16日通过住建局质检验收，2022年12月通过长沙市住建局质检验收，2023年1月通过湖南省住建厅质检验收。

四、制度建设和各项法律法规制度的执行情况

（一）财务管理制度

高新区财政资金采用报账制，根据《关于加强财政预算管理的通知》（长高新管发〔2016〕69号）和《关于进一步规范财务报账审批流程的通知》，上述文件规范了高新区财政资金的下达、使用以及报账的程序，住建局基本按上述文件进行资金的使用。住建局本身未制定相关专项资金管理制度。

（二）项目管理制度

对于具体项目事项，住建局按照相关上级制度执行，包括《湖南省住宅物业服务分项目分等级基准价标准》《物业管理条例》《长沙高新区公共租赁住房管理办法》（长高新管发〔2018〕103号）、《中共长沙市委办公厅、长沙市人民政府办公厅印发〈关于全面推进物业管理工作的实施意见〉的通知》（长办发〔2016〕20号）《长沙高新区项目建设协调费管理办法》《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》和《长沙市第一次全国自然灾

害综合风险普查领导小组办公室关于印发长沙市第一次全国自然灾害综合风险普查工作方案的通知》（长灾险普办发〔2021〕1号）。对于政府采购事项，高新区发布了《关于进一步加强政府采购监督管理工作的通知》（长高办通知〔2021〕73号），其对政府采购的限额标准和采购方式等方面进行了规范，住建局基本按制度进行政府采购工作。

五、项目的产出成果及效益情况分析

（一）保障房小区安置和物业服务工作进展顺利

2022年，金南家园三期、和润园三期的集中分配及其余保障房小区的零散户安置工作进展顺利。完成情况截至2022年12月30日，各保障房项目摇号共计612套、选房共计875套，85960m，合同签署878套，实现资金回笼约10,016.00万元，成功安置拆迁群众约1074.5人指标，2011年启动分配至今，共计完成高新区各保障性住房项目18886套房屋的分配，回笼购房款资金约23.08亿元，成功实现拆迁群众安置约23429人。

2022年完成办理不动产登记证3594套，其中初始登记证完成2026套，初始登记证更名150套，转移登记证1418套。2022小区运营方完成对老旧保障房小区巡查共计138次，下达整改通知单54份。组织或参与和泰家园、和馨园、和润园等3个保障房小区物业公司和电梯维保单位举办的“小区消防演习”“安全乘梯进小区”等宣传活动12次。强调对物业工作的监督指导，对物业履职工作中发现的问题或可能存在的各类安全隐患及时反

馈，要求物业单位迅速整改，及时消除，防范各类安全生产责任事故的发生，对保障房各项目物业单位每季度物业履职工作严格考核把关，所有保障房考核结果均在 90 分以上。全年圆满完成各保障房小区“零安全事故”的工作目标。

2022 年小区运营方对新建保障房小区月度、季度考核共计 60 次，下达整改通知单 20 份。全年圆满完成各保障房小区“零安全事故”的工作目标，完成了商管运营单位工作周报收集共计 500 余份，并在规定的时间上报住建局，针对保障房项目质保期内协助召开协调会议 20 余次，确保了项目质保期内的相关质量问题得到积极处理，有效减少了物业管理矛盾，提升物业管理品质。

（二）公租房运营状况理想

麓城印象、尖山印象一期两个自建类公租房项目总建筑面积约 27 万平方米，共有精装修房源 4560 套（5896 间），作为园区定向配租公租房，定向分配给园区内符合申请条件企业无房职工使用，服务园区企业 800 余家、7100 余人，切实解决了园区成千上万名企业无房职工的住房困难问题。截至 2022 年底，已出租 4541 套，平均出租率达 99%，实现租金收入约 3,318.00 万元。配套商铺平均出租率为 80%，实现租金收入约 519.00 万元。

（三）自然灾害调查之房屋建筑和市政设施调查工作圆满完成

2022 年通过全国房屋建筑和市政设施调查系统统计，完成长沙高新区城镇房屋调查 6336 栋，完成城镇房屋自检自查 338 条。高新区农村房屋完成调查 17521 栋，完成农村房屋自检自查 1133 余条。沙高新区排水管线已完成调查 96 座（条），调查管径 600 以上排水管线长度 102.74 公里，完成污水处理厂站设施调查 1 座（合同中没包含该污水处理厂），排水管线调查合同中要求调查排水管线为 120 公里，实际调查 102.74 公里。排水管线合计自检自查 21 条。

六、存在的问题

（一）部分项目预算资金量与项目任务量不匹配

根据《2022 年住建局预算草案》，个别项目批复预算小于项目实际任务量，例如公租房运营专项 2022 年批复预算为 2500 万元，全部为公租房运营成本，2022 年实际发生成本为 2983 万元，资金缺口为 483 万元；自然灾害综合风险普查之房屋建筑和市政设施调查专项，年初预算为 200 万元，航天宏图信息技术股份有限公司于 2022 年 3 月 7 日通过竞争性磋商的方式中标该项目，后与高新区管委会签订服务合同，合同金额为 119.70 万元。以上项目预算资金量与项目任务量不匹配。

（二）个别项目预算执行率有待提高

根据《长沙高新区财政预算方案》，2022 年保障房物业补贴及运营经费、建筑行业及项目建设管理专项、全区物业管理工作专项和自然灾害综合风险普查之房屋建筑和市政设施调查专

项预算共计 4,371.66 万元，实际执行 3,767.56 万元，结余 604.1 万元，预算执行率为 86.18%，执行率较低，具体情况如下表：

单位：万元

序号	项目名称	调剂后 预算数	实际执 行	结余资 金	预算执行 率
1	保障房物业补贴及运营经费项目	3,700.00	3,290.15	409.85	88.92%
2	建筑行业及项目建设管理项目	300.00	202.47	97.53	67.49%
3	全区物业管理项目	250.00	189.64	60.36	75.86%
4	自然灾害综合风险普查之房屋 建筑和市政设施调查项目	121.66	85.30	36.36	70.11%
合计		4,371.66	3,767.56	604.1	86.18%

（三）项目执行力度有待提高

1、个别项目未实施

根据《住房和城乡建设管理局 2022 年预算草案》，建筑行业及项目建设管理等专项中的消防审验工作，全区物业管理项目中安排了 50 万元的新增房产专干工作，以上 2 个项目都未开展。

2、个别项目未按计划完成

根据长沙麓谷公共租赁住房管理有限公司安置服务部 2022 年工作计划和 2022 年工作总结，2022 年应完成保障房项目 5 平方米非住宅购房款数据核对及催缴工作。截至 2022 年 10 月 8 日，各保障房项目应缴款总金额 16,097.025 万元，已缴款总金额为 6,676.645 万元，剩余应缴款总金额为 9,420.38 万元，2022 年未有新增缴款。项目完成数量与计划存在偏差。

3、个别项目实施进度滞后

根据《长沙高新区第一次全国自然灾害综合风险普查房屋建

筑和市政设施调查实施方案项目实施》，该项目计划实施周期为2021年9月-2021年11月，其中2021年11月前完成现场核查工作并通过长沙市住建局验收，实际项目于2022年5月完成现场核查工作并于11月通过长沙市住建局验收，项目整体进度滞后。

（四）项目运营管理工作不到位

根据2022年保障房考核评分资料，保障房物业管理方面存在电梯维保不及时、个别区域绿化不足、电梯内广告未及时清理、伸缩缝渗水、地下车库渗水等问题；根据《2022年政府投资公共租赁住房公共服务及项目运营考核评价自评表》，2022年高新区公租房运营管理方面存在应急灯无法正常使用的问题。

（五）合同管理欠规范

1、个别项目未按合同金额拨付资金

根据《购买公共租赁住房项目服务合同》，由麓谷建发负责麓城印象、尖山印象一期公租房公寓部分的2022年运营管理工作，包括公寓招租和日常管理，所有运营成本由住建局承担，住建局应于年初拨付麓谷建发80%的核定预算资金，2022年关于合同涉及的公租房小区核定预算为2,000.00万元，应预拨1,600.00万元，实际预拨1,000.00万元，资金支付方式与合同不符。

2、未标明合同签订日期。

高新区管委会通过公开招标于2022年湖南省建设工程质量

检测中心有限责任公司签订工程质量政府监督检测合同，中标日期为 2022 年 2 月 23 日，合同未标明签订日期。

（六）绩效管理工作有待加强

一是绩效目标申报工作有待加强。根据项目绩效目标表，部分项目在绩效目标和绩效指标设置方面存在一定加强空间，包括绩效目标与工作任务相关性不高，例如建筑行业及项目建设管理专项的数量指标“建筑行业培训数量”，未出现在项目预算内容中；绩效目标未全面反映项目应达到的计划数量，例如公租房保障专项未对公租房出租率、租金收缴率等内容设定数量目标；三是整体绩效指标量化程度不足，例如工程质量政府监督检测专项的数量、质量、时效、成本指标都未进行量化，不利于后续的绩效目标监控和项目绩效情况的评定。二是绩效自评报告质量有待提高根据被评价单位提交的自评报告，报告整体内容基本完整，但对于个别板块论述欠详细，例如“项目实施情况”板块描述较为简单，无法获取详细且有效的信息，报告质量有待提高。

七、有关建议

（一）加强项目预算编制，提高项目预算精确性

建议住建局一是加强预算编制，在准确预计项目预期工作任务量同时考虑社会和市场的未来变化的情况下，详细测量项目所需各项成本，准确测算所需资金量，确保项目预算资金量与实际所需资金量相匹配，尽量避免因预算测算不准确导致项目内部调剂的情况，提高预算执行率；二是加强预算调控，对于无法实施

的项目，应及时针对相应资金量申请预算调整，尽量避免财政资金结余情况。

（二）强化预算资金使用和调控，提高预算执行率

建议住建局及时根据项目执行情况申请预算资金的拨付，同时加强预算调控，对于无法实施的项目，应及时申请预算调整，尽量避免财政资金结余情况，提高预算执行率。

（三）加大项目执行力度，保证项目及时完成

建议住建局提高能动性，加强项目执行能力，严格根据项目预算计划或者项目方案实施和推动项目进程，保证项目按进度开展，及时发挥财政资金效益。

（四）加强项目管理工作，保证项目实施的规范性

建议住建局一是加强对项目实施或者运营单位的监督和管理，定期考察项目的运营和实施情况，对发现的问题及时整改；二是加强项目资料审核，对于重要项目资料例如项目合同，应保证资料上所展示信息的完整性，降低项目审查风险。

（五）规范合同管理，提高合同管理水平

建议住建局一是严格按照合同条款执行相应的责任和义务，例如按照资金条款支付足额款项；二是加强合同审核，完善合同信息，保证重要信息例如合同时间的完整，整体提高合同管理水平。

（六）加强绩效管理工作，提高项目预算绩效管理

建议住建局一是加强绩效目标申报工作，根据预算项目聂荣填报绩效目标，保证绩效目标和工作任务的相关性，同时细化分解绩效目标，深度挖掘项目计划内容和数据，全面反映项目计划达到的数量、质量情况，提高绩效目标的量化程度，整体提高绩效管理水平和；二是及时完成项目自评报告，提高自评报告撰写水平，根据项目内容详细且全面的描述项目实施情况等内容，保证绩效自评报告的质量。

八、综合评价情况及评价结论

2022 年度原长沙高新区住房和城乡建设局在业务工作中基本完成了年度目标绩效，但在绩效管理、预算编制、项目管理、项目执行等方面存在一定的问题。按照项目立项、资金分配、预算执行、组织管理、财务管理、项目绩效完成等方面进行综合评价，并根据评价资金量进行加权，住建局 2022 年保障房物业补贴及运营经费等 6 个专项资金评价得分为 83.21 分，评价等级为“良”。

湘江新区财政金融局

2023 年 9 月 28 日