

# 深圳市大鹏新区住房和建设局 2021 年度 部门评价报告

项目名称：保障性住房经费

为贯彻落实《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）精神，有效夯实预算绩效管理主体责任，根据财政部印发的《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《深圳市大鹏新区发展和财政局关于做好新区2021年预算绩效管理工作的通知》相关要求，深圳市大鹏新区住房和建设局组织评价小组对“保障性住房经费”项目开展部门评价工作，综合评价保障性住房工作效果，提高财政资金使用效益，并形成绩效评价报告。

## 一、基本情况

### （一）项目概况

#### 1. 项目背景。

根据深圳市户籍制度改革和《深圳市国民经济和社会发展规划“十三五”规划纲要》预测，“十三五”期间深圳市将新增户籍人口规模195万人以上，户籍人口住房需求将随之大幅增加，住房保障潜在需求将得到进一步释放，全市住房保障体系承载能力将面临严峻挑战。因此，《深圳市住房保障发展“十三五”规划》提出：深入实施人才优先发展战略，加大各类人才安居保障力度，人才住房与保障性住房双轨并行、融合发展，努力建成“住有所居”的全国住房制度改革创新示范城市。计划新增筹建人才住房和保障性住房40万套（新增供应用地建设21万套，多渠道筹集19万套），总建筑面积约2,600万平方米，计划供应人才住房和保障性住房35万套（含“十二五”续建项目13万套）。2016-2019年，深圳市安居工程建设筹集共计35.34万套，已完成“十三五”规划任务的88%，安

居工程供应 16.98 万套/间。2020 年，在建设筹集方面，深圳市规划建设筹集安居工程 8.1 万套，实际建设筹集项目 121 个，约 8.85 万套，完成年度任务目标的 109%；在公共住房供应方面，深圳市计划供应公共住房用地 168.2 公顷，实际供应公共住房用地 134.3 公顷，完成年度任务目标的 79.8%。

2021 年是“十四五”的开局之年，为贯彻落实“保基本、广覆盖、促宜居”的目标，深圳市计划供应公共住房 214 公顷，其中新供应用地 74 公顷，更新整备用地 19 公顷，旧住宅区拆除改造（棚户区改造）用地 81 公顷，其它（含工改保）用地 40 公顷。按责任单位划分，大鹏新区 2021 年规划建设筹集公共住房 750 套，计划供应公共住房 1,000 套。

同时，还要求各区完善安居工程配套设施，继续完善公共住房基础信息平台建设，打造智慧安居。一是在一季度完成配套设施建设情况调查、制定配套设施与安居工程项目同步交付使用计划，重点推进存在问题项目的基础设施、公共服务与公共交通设施建设，重点督办项目水、电、气、路等市政配套及公交等一旦入住就必要具备并启用的配套设施，逐步推进项目教育、文体、医疗、商业等配套设施完善。二是基于深圳市及新区各相关部门房屋数据基础，打通公共住房基础信息平台、住房租赁服务监管平台、房地产信息平台，进行科学分析和有效监管。继续完善公共住房基础信息平台统计、跟踪功能，督促建设单位和各监管单位及时准确填报项目信息，加强安居工程项目信息化管理力度。

新区根据上述工作规划和“负责推进新区住房制度改革和

住房保障工作”的工作职能，在 2021 年部门预算中继续申报“保障性住房经费”项目。

## 2. 项目内容及实施情况。

“保障性住房经费”项目预期实施内容包括：生命科学产业园 B2 栋宿舍楼、佳兆业广场和陶柏莉花园租赁费，收购招商东岸城市更新项目结算款，保障性住房物业管理费用，智能化管理运营费用，辅助核查委托费用，后期管理服务费用，人才住房相关工作和其他保障性住房费用。具体实施内容情况见表 1-1。

表 1-1 保障性住房经费项目实际实施内容

工作分类	实施内容
租赁费	佳兆业广场租赁房源租金
	陶柏莉 332 套房源租金
	生命科学产业园 B2 栋租赁房源租金
收购费	招商东岸城市更新项目配建保障性住房收购合同结算款
保障性住房智能化	南澳枫浪山花园一期、下沙安置区及坝光安置区保障性住房智能化运营采购项目
	南澳枫浪山一期、下沙及坝光安置区保障房智能化运营施工设计服务项目进度款
	南澳枫浪山一期、下沙及坝光安置区保障房智能化管理信息系统安全等级保护测评服务费用
	保障性住房高空抛物监测设备采购项目结算款
物业管理费	大鹏佳兆业广场人才住房物业管理费
	南澳枫浪山花园一、二期保障房物业管理费
	生命科学产业园 B2 栋物业管理费
	丰树苑物业费
	鹏安苑物业管理费

	陶柏莉花园二期保障性住房物业管理费
	下沙安置区公共租赁住房物业管理费
	招商东岸家园保障性住房物业管理费
委托服务	大鹏新区保障性住房辅助核查服务费用
	公共租赁住房后期管理服务费用
保障性住房和人才 住房相关工作	刻制合同专用章费用
	制作横幅一批费用
	维修工程协审咨询费用
	南澳枫浪山花园一、二期部分房源厨卫、卫生间设备采购项目合同履约质量保证金

### 3. 项目管理及监督情况。

2015年，大鹏新区管委会成立保障性住房工作领导小组作为新区保障性住房工作议事协调机构，负责统筹大鹏新区保障性住房的建设、分配和管理。领导小组在新区下设办公室，负责保障性住房日常工作。

“保障性住房经费”项目由新区住房改革和规划建设科与住房和物业事务中心两个部门共同实施和管理。其中，住房改革和规划建设科主要负责新区人才住房和保障性住房的筹集、建设、分配、督办等工作，承担新区人才住房和保障性住房在出售、出租过程中违法违规行为的行政处罚职能；住房和物业事务中心主要负责承担新区人才住房和保障性住房的配租工作，组织新区自有人才住房和保障性住房项目的物业管理和开展住房维修及其商业用房和配套设施的运营与监管，承担新区人才住房和保障性住房分配后的监督管理及违规行为调查处理、住房清退等事务性职能。各科室各司其职，各尽其责，在保障性住房工作领导小组的统筹指挥下，共同推进大鹏新区住

房保障工作。

#### 4. 预算安排和执行情况。

“保障性住房经费”项目年初预算安排预算资金 1,969.41 万元，年中调整后预算为 1,812.61 万元，实际执行 1,809.94 万元。具体执行情况见表 1-2。

表 1-2 保障性住房经费项目预算执行情况

单位：万元

执行主体	工作分类	执行金额
住房改革和规划建设科	生命产业园南区 B2 栋宿舍楼租赁费	64.07
	佳兆业广场租赁费	204.86
	陶柏莉花园租赁费	828.90
	招商东岸城市更新项目收购尾款	445.44
住房和物业事务中心	物业管理费	165.51
	智能化管理项目相关费用	27.41
	后期管理费	24.92
	辅助检查委托费	31.65
	保障性住房和人才住房相关工作	17.18
合计		1809.94

#### (二) 项目绩效目标

新区 2021 年随部门预算申报了“保障性住房经费”项目绩效目标申报表。具体考核指标和绩效目标如下：

##### 1. 项目年度目标。

(1) 通过租赁房源，为大鹏新区辖区内居民提供人才住房和保障性住房，提高居民幸福感。

(2) 围绕人才住房和保障性住房工作，做好新区人才住房和保障性住房安装智能化设备、配租、维修、后期核查、监管及入住满意度调查等具体工作，提高租户入住满意度。

## 2. 项目绩效指标。

项目 2021 年度绩效指标具体情况见表 1-3。

表 1-3 保障性住房经费项目 2021 年绩效指标

一级指标	二级指标	指标内容	指标值
产出指标	数量指标	保障佳兆业广场新区人才住房数量	107 套
	质量指标	人才住房和保障性住房维修合格率	100%
		架空电缆改迁工程项目验收合格率	100%
		日常存量保障房问题检查及纠纷处理完成率	100%
		物业管理费支付准确率	100%
		智能化设备质量	合格
	时效指标	智能化设备完成采购时间	2021 年 11 月前
成本指标	保障性住房经费投入率	≤100%	
效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
	社会效益指标	房源供需矛盾问题情况	有效解决
		居民幸福感	有效提高
	生态效益指标	不适用	不适用
	可持续影响	不适用	不适用
服务对象满意度指标	入住租户满意度	≥80%	

## 二、综合评价情况及评价结论（附相关评分表）

评价小组根据 2021 年度新区“保障性住房经费”项目绩效评价指标体系和评分标准，结合大鹏新区保障性住房建设和管理工作实际考察情况，对 2021 年大鹏新区“保障性住房经费”项目开展部门评价，得分 93.5 分，评价等级为“优”，具体得分情况见表 3-1（详细评分标准及评分结果详见附件 1）。

表 3-1 保障性住房经费项目部门评价得分情况

一级指标	二级指标	三级指标	分值	得分	得分率
决策	项目立项	立项依据充分性	3	3	100.00%

	绩效目标	立项程序规范性	2	2	100.00%
		绩效目标合理性	2	2	100.00%
		绩效指标明确性	3	2	66.67%
	资金投入	预算编制科学性	3	2	66.67%
		资金分配合理性	2	2	100.00%
过程	资金管理	资金到位率	1	1	100.00%
		预算执行率	2	1.5	75.00%
		资金使用合规性	8	8	100.00%
	组织实施	管理制度健全性	6	6	100.00%
		制度执行有效性	8	8	100.00%
产出	产出数量	实际完成率	12	12	100.00%
	产出质量	质量达标率	8	7	87.50%
	产出时效	完成及时性	8	7	87.50%
	产出成本	成本节约率	5	5	100.00%
效益	项目效益	实施效益	12	12	100.00%
		满意度	15	13	86.67%
合计			100	93.5	93.50%

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），绩效评价等级一般划分为四档：90（含）-100分为优、80（含）-90分为良、60（含）-80分为中、60分以下为差。

### 三、主要经验及做法

#### （一）采取租购并举方式，保障公共住房供应

2021年，在市住房和城乡建设局的正确指导和各相关部门积极配合的情况下，大鹏新区努力克服建设用地不足、经济条件落后等现实困难，通过租赁及收购等方式保障公共住房供应，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障与供应体系，新增建设筹集公共住房843套，新增供应房源1,068套，累计供应公共住房共4,403套，基本满足现阶段新区各类

人才和公租房轮候库群体的住房需求，努力实现群众住有所居、住有宜居的目标。

## （二）多举措开展选房工作，切实提高配租效率

一是“即来即审”，为提高审核速度，各单位提交申请材料时，同步开展材料初审工作，并一次性告知需要补充的材料，减少单位跑动次数。二是分项目分群体配租，控制现场选房人数，每批次选房根据申请项目人数，结合疫情形势，分项目组织对应群体参与，减少现场人员聚集。三是精简现场选房流程，现场仅需签订选房确认书即视为完成选房工作，押金缴纳、钥匙交付等后续环节再分批次进行，提高配租效率。

## 四、存在的问题及原因分析

### （一）预算编制不够精准，绩效指标设置不够细化

2021年，“保障性住房经费”项目预算调整率为7.96%，预算资金调整比例相对较高；项目绩效目标设置无法完整准确地反映项目履职工作。预算编制准确性有待加强，一定程度上说明单位预算编制过程中，对本年工作计划评估不够准确，可能降低财政资金配置效率，容易造成资金使用效益不高，影响各项工作正常开展。绩效指标设置不够细化，缺少对部分工作的具体考核指标以及把不属于项目范围的工作列为绩效指标，可能导致影响绩效监控和绩效评价时对项目效益的考察，进而影响项目目标的顺利实现。

### （二）房屋质量问题增多，需加大维修响应力度

随着新区供应公共住房房源数量的成倍增长，公共住房涉及维修问题逐渐增多，经统计新区负责维修的项目情况，2021

年存在房屋维修问题的房屋数约为 258 套，其中南澳枫浪山花园、佳兆业广场、下沙新村、招商东岸、陶柏莉花园二期等项目的房屋维修率较高，房屋一般性质量问题较多，主要集中在更换门锁、墙面脱皮、墙体渗水、天花掉灰、卫生间渗水、阳台漏水等方面。因部分项目建设时间较早，主体建设和装修由不同单位参与，责任划分存在争议，或者因施工单位与租户沟通不畅等原因，需进一步加大维修响应力度。

### （三）智能化进度较慢，投入使用不够及时

按照《南澳枫浪山花园一期、下沙安置区及坝光安置区保障性住房智能化运营采购项目合同》约定乙方应在合同签署之日（即 2020 年 12 月 9 日）起采购货物，并在 2 个月内完成安装、调试、验收合格并交付使用，但目前该项目尚未正式投入使用。一是因为智能化项目涉及大量群众的数据安全，设计方案需要经过相关部门的审核，并根据相关部门的反馈进行修改。二是对项目进度的预测、把控不够准确，未完成信息安全保护等级测试，影响项目后续投入使用。

## 五、有关建议

### （一）提升预算编制准确性，加大绩效指标审核力度

建议新区深入分析预算编制过程中存在的问题，总结工作经验，优化预算管理。预算编制过程中，责任科室应当充分评估外部工作条件，结合实际情况制定详细工作计划，合理规划项目资金需求，将经费安排与工作内容有效对应，提高预算编制的准确性和资金分配的合理性。综合科应当加强绩效目标申报表审核力度，严格要求各责任科室按照财政部门要求正

确填写绩效目标申报表，设置科学、合理的绩效指标，提升预算绩效管理水平。

### （二）进一步完善房屋质量控制体系，提高维修响应效率

建议新区将保障性住房质量控制关口前移，加强施工过程中的质量管理，从严抓好验收等重要环节，把握整体工程质量，建立工程质量绩效考核制度，对于保障性住房维修问题较多的项目，建议对建设和施工单位开展绩效考核，督促建设和施工单位及时履行维修义务，提升租户入住体验。

### （三）充分考虑多种影响因素，合理制定项目计划

建议新区在智能化项目前期勘察评估时，充分考虑该项目实施可能发生的各种情况，合理设置项目工作计划，使计划能作为一项管理工具有效推动项目进展。另外，应根据项目中遇到的特殊情况，及时处理问题，对于无法避免延期的问题，应及时调整工作计划，避免因工作计划与实际情况不匹配造成的项目进度管理失效。