秦皇岛市2021年度公共租赁

住房维护管理费项目支出绩效评价报告

为贯彻落实全面实施预算绩效管理工作要求，进一步加强财政支出项目绩效管理和追踪问效，提升财政资金配置效率、使用效益和政府公共服务管理水平，根据《关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（冀发〔2018〕54号）和《秦皇岛市市级预算绩效重点评价管理办法》（秦财监〔2020〕138号）相关规定，受秦皇岛市财政局委托，秦皇岛市含章会计师事务所（普通合伙）对秦皇岛市保障性住房管理中心组织实施的“2021年度公共租赁住房维护管理费”项目绩效评价工作，形成本评价报告。

**一、项目概况**

**（一）项目主要内容**

依据秦皇岛市人民政府印发的《秦皇岛市保障性住房统筹建设并轨运行实施细则》（秦政〔2013〕146号）文件规定，将现行的廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、现价商品住房合并，统称保障性住房，实行统筹建设，并轨运行。秦皇岛市住房保障和房产管理局是住房保障工作的行政主管部门（因机构改革，主管部门变更为秦皇岛市住房和城乡建设局），负责本市城市区保障性住房的并轨运行管理工作，秦皇岛市保障性住房管理中心是住房保障工作的实施机构，负责并轨运行组织工作。

秦皇岛市住房和城乡建设局是住房保障工作的行政主管部门，负责本市城市区保障性住房申请家庭的联审联查管理工作，秦皇岛市保障性住房管理中心负责组织实施。市公安、民政部门，各区住房保障部门负责保障性住房申请家庭的联审联查相关工作。

公共租赁住房维护管理费项目主要资金来源为公共租赁住房租金收入。公共租赁住房维护支出内容主要为公租房的物业管理、公租房房源、房屋出租及日常委托管理、公租房的维修、保障房智慧云平台建设公租房日常委托管理等事项。

**（二）资金投入和使用情况**

**（1）资金投入及到位情况**

秦皇岛市保障性住房管理中心2021年申请公共租赁住房维护管理费资金2160万元，预算批复资金为1580万元，2021年申请拨付并实际到位资金1438.87万元。

**（2）资金使用情况**

2021年公共租赁住房维护管理费项目共支出1438.87万元，其中支付2020年费用40.32万元，支付2021年费用1398.55万元。按照合同约定或评审报告（不完全统计），尚未支付的总金额为836.52万元。具体支出情况如下表：

|  |
| --- |
| **项目支出明细情况** |
| 支出内容 | 预算资金（万元） | 预算批复资金（万元） | 到位/支付资金（万元） | 尚未支付资金（万元） |
| 1 | 物业管理费 | 586 | 1580 | 464.41 | 180.77 |
| 2 | 委托业务费及诉讼费 | 320 | 277.20 | 81.20 |
| 3 | 维修（护）费 | 294 | 181.14 | 416.01 |
| 4 | 云平台建设费 | 960 | 490.08 | 158.54 |
| 5 | 其 他 |  | 26.04 |  |
| 合 计 | 2160 | 1580 | 1438.87 | 836.52 |

**二、综合评价情况及评价结论**

**（一）评价结论**

经综合评价与分析，本项目绩效评价综合得分为90.40分，绩效评价等级为“优”。其中，项目决策类指标权重为16分，得分为15分；项目过程类指标权重为24分，得分为22分；项目产出类指标权重为36分，得分为31.20分；项目效益类指标权重为24分，得分为22.20分。

**（二）项目绩效**

1、全面实施17个小区10494套公租房的物业保障及维修维护工作，并实施了三个小区的消防维修工作，公共租赁住房家庭住房环境和条件保障有序。

2、在保障房管理云平台的基础上完成5个小区的智慧小区建设，完成定期入户巡查和动态监控并将电子档案上传保障房管理云平台，解决了保障性住房转租转借、房屋闲置、租金催缴难及保障家庭监督困难等管理问题，加强社区治安管理，减少安全隐患，提升社区对公共安全突发事件的管控，降低管理成本，优化服务。

3、截至2021年12月31日，海港区、山海关区和北戴河区三个行政区的保障房共涉及17个小区10494套公租房，已出租9414套，未出租套数1080套，出租比例为89.71%。2021年7月-8月秦皇岛市住房和城乡建设局对上述74户租户出具住房保障行政处理决定书，取消其公共租赁住房保障资格并限期缴纳欠缴租金。通过切实切实加强公共租赁住房申请家庭资格审核管理，切实维护了各方合法权益。。

**三、问题及建议**

**（一）预算额度测算依据不充分，与项目的实施情况不相符**

2021年初预算申报时，申报总预算为2160万元，其中物业管理费586万元，委托业务费及律师诉讼费320万元，云平台建设费960 万元。财政的预算批复为1580万元。从2021项目实施的情况看，物业管理合同的物业管理费619.18万元，委托业务费314.82万元，律师诉讼费43.58万元，2021年云平台三期工程中标价为398.80万元，云平台二期工程尾款125.88万元，云平台的维修维护费约115.77万元等，且2021年实施的三个小区的消防维修，该部分资金不在年初预算中。

**建议：**项目单位应进一步提高预算编制质量，在预算批准范围内，按照轻重缓急原则合理安排项目支出，进一步提高预算编制的针对性、准确性，提升预算执行刚性。保障房管理中心应结合年度公租房数量合理编制年度预算资金，物业管理费和委托业务费的年度费用与公租房数量挂钩，维修费可参照之前年度维修比例，其他大型维修可单独做预算，智慧云平台建设费用及年度维护费依据合同合理申报预算。

**（二）资金使用不合规，未统筹考虑财政资金使用效益**

**1、物业费合同单价超过招标价格**

安居东里一组团共874套房，总面积43206.32平方米，其中840套廉租房41506.20平方米，经济适用房34套1700.12平方米。招标按照总价招标，三年共1166777元，平均后的单价为0.75元/㎡/月。2021年度的签订的合同约定了物业费总价，按面积计算的平均物业费为0.7765元/㎡/月，实际合同约定物业费高于招标物业费单价。

**建议：**在无特殊情况下，物业管理费用应按照招标的单价进行结算，如确需调整物业费价格，应严格按照政府采购相关规定进行采购，保证物业费价格与物业服务相匹配。

**2、预付款比例过高**

2021年7月组织公租房后期管理云平台三期的招标工作，中标供应商为河北数微信息技术有限公司，合同价款398.80万元，合同约定合同签订后预付合同价款的50%，2021年合同签订后支付预付款199.40万元，预付款比例过高。

上述合同约定年度维护费为云平台三期合同价款的10%即39.88万元。2021年11月17日，双方又签订了云平台三期工程维护协议，维护费为40.75万元，合同约定合同签订后预付合同价款的100%。年度维护费合同金额高于主合同约定的服务费金额，且预付款比例过高，财务资金风险较大。

**建议：**依据财政部、建设部关于印发《建设工程价款结算暂行办法》的通知，包工包料工程的预付款按合同约定拨付，原则上预付比例不低于合同金额的10%，不高于合同金额的30%。建议按照预计工程进度合理确定支付工程款比例。

**3、资金拨付与物业考核结果未挂钩**

从提供的物业考核明细表看，物业考评较差的，秦皇岛市山海关关城物业服务有限公司负责的仁和家园和新悦佳园；秦皇岛市东华物业服务有限公司负责的军安小区。

从考评情况看，兴安家园的物业考评在上半年的时候扣20分，年度物业费按照100%的比例全额拨付物业费，并未达到通过考评扣减物业费以提升物业服务的目的。

其他各物业公司的年度物业费支付比例在70%左右，无法看出是否按照合同约定考虑物业考评的结果来支付物业费。

**建议**：按照合同约定和单位管理制度对物业进行考核，如果物业费的拨付比例与考核结果不挂钩，那么考核将达不到应有的效果。建议合理应用考核结果，通过考核提高物业服务水平。

**4、项目资金列支OA系统维护费和服务器托管费用**

2021年6月11日，秦皇岛市保障性住房管理中心和河北数微信息技术有限公司签订公共租赁住房业务管理云平台维护协议，公租房业务系统维护费为49.04万元/年；OA系统3.46万元/年；OA服务器托管0.625万元/年。合同约定合同签订后预付合同价款的80%，预付款比例过高。

 OA系统维护费和OA服务器托管费用属于单位的日常支出，在公共租赁住房维护管理费项目资金列支不符合专项资金使用规定。

**建议：**严格按照项目管理经费的使用范围及相应年度支付资金，确保资金使用范围与项目管理规定范围一致，确保财政资金使用合法合规性。

**5、智慧云平台的年度维护费未统筹整合**

现有的云平台分四期建设，建成后四个部分为统一不可分割的整体，但是现有的支出中，云平台的后期运维费按照四期分别签订运维服务合同。云平台的后期运维均由河北数微信息技术有限公司提供服务。云平台一期维护费25.98万元，云平台二期维护费39.23万元，云平台三期维护费40.75万元，云平台四期维护费44.8万元，合计150.76万元。

**建议：**智慧云平台建成后是统一不可分割的整体，且由同一家单位提供运维服务，建议整合智慧云平台的后期运维服务，提高财政资金的使用效率。

**（三）部分管理制度未得到有效执行**

从抽查的一户一档资料看，入户调查表中的日期、小区名称、管家服务人员、租户等签字填写不完整；在退租家庭退出后，与物业及管家人员交接的单据签字不完整，维修单也存在部分物业人员或者维修中心人员签字不完整的情况。

**建议：**入户调查的工作量大且繁琐，但是在保障公租房的使用不存在违规的前提下，尽量完善档案资料的填写及管理，加强管理制度的执行，为保障房的管理工作提供有力保障。

**（四）年度租金收缴情况不理想**

2021年保障家庭户数为9414户，共收取租金3114.02万元（含之前年度欠缴租金）。截至2021年12月31日，尚未缴纳租金的涉及786户，租金收取比例为91.65%。其中：海港区租金收缴比例96.61%，山海关区租金收缴比例64.49%，北戴河区租金收缴比例89.16%。

上述租金收缴比例较低的为山海关区，据了解，2021年度对二类保障家庭未进行年审，因此涉及的租金也未收取。

**建议：**积极推进山海关区二类保障家庭的年审工作，及时催缴2021年及2022年度的租金，使国有资产收益及时上交国库。

**（五）物业管理水平有待提升**

抽取6个小区进行了实地勘察，包含学府嘉园南区、学府嘉园北区、大儒世家、新悦佳园、仁和家园、港源新居小区，存在的主要问题有：

（1）学府嘉园北区为2021年度建设的智慧小区，电梯设置危险物品报警装置，电动车无法进入电梯。但是在小区内查看物业管理情况时发现，有一个电动车棚，内部已经停放满电动车，其他楼栋的电动车在小区内空地停放，除对小区整体环境造成一定影响外，雨天存在一定安全隐患，电动车管理还有待进一步加强。

（2）为仁和家园提供物业服务的物业公司为秦皇岛市山海关关城物业服务有限公司，提供服务的物业星级为三星级。从现场查看小区物业管理情况看，小区内大面积的绿化均为杂草，不符合三星级物业（绿化率超过25%）对绿化的要求。

（3）从公共租赁住房调查问卷看，对各个保障房家庭对小区环境的整洁程度以及每日楼道及小区卫生打扫情况的满意度较低在70%左右。从抽查的小区物业管理情况看，小区卫生打扫情况及绿化情况与保障房管理中心的不定期抽查情况基本一致。

**建议：**加强公共租赁住房小区配套设施的建设，保障电动车有足够的存放地点，避免电动车进入楼道或者房间内发生危险事故。提升物业管理水平，加强物业管理考核，为保障房住户提供良好的居住环境。