

财政支出项目绩效评价报告

项目名称：保障性住房租后（售后）使用管理
监督检查项目

项目单位：上海市住房保障事务中心

主管部门：上海市房屋管理局

委托部门：上海市房屋管理局

评价机构：上海立信资产评估有限公司

二〇一八年六月

报告摘要

一、项目概述

上海保障性住房包括廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障房（即经济适用住房）、征收安置房（即限价商品房）等四种不同类型，其中：廉租住房面向本市城镇户籍的低收入住房困难家庭；共有产权保障房面向本市城镇户籍中低收入住房困难家庭；公共租赁住房主要面向存在阶段性住房困难的本市青年职工、引进人才和来沪务工人员等常住人口；征收安置房主要面向本市重大工程、旧城区改建等项目居民。基本覆盖上海市不同住房困难对象。廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障房作为“四位一体”的住房保障体系的重要组成部分，为改善广大中低收入居民住房条件，缓解中低收入住房困难起到了积极作用。但随着保障性住房的供应分配规模不断扩大，供后使用管理的困难和矛盾也日益显现。

近年来，本市针对保障性住房供后管理进行监督检查，发现存在保障性住房违规出租（出借）、违规改变房屋使用性质、违法群租、违章搭建等现象，影响了保障家庭和居民们的生活环境和人身财产安全。为严禁保障性住房出租（出借）、改变房屋使用性质等违规现象的发生，根据《上海市共有产权保障房（经济适用住房）申请、供应和售后管理实施细则》（沪房管规范保〔2012〕7号）、《上海市廉租住房实物配租实施细则（试行）》（沪房管规范保〔2012〕20号）等文件要求，开展保障性住房租后（售后）使用管理监督检查工作。

由于各个保障房项目点多且分散，各区住房保障机构队伍薄弱、

人员紧缺，且面临的住房保障管理工作（包括申请、审核、分配、供后等）任务繁多，工作量巨大等原因，保障性住房监督检查采取依托保障房所属社区（居委）和物业的管理监督模式，发挥社区自理、居民自治和物业监督等方面的作用，开展小区日常巡查，加强供后管理相关的政策宣传，及时了解保障家庭实际入住和房屋使用情况，及时发现出租（出借）、转租（转借）等违规违约使用情况，建立信息反馈机制，并对违规情况进行劝告、阻止，并督促改正。

保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目 2017 年申请预算金额为 2,740,220 元，实际使用 2,639,760 元，预算执行率 96.33%。项目经费主要用于共有产权保障住房售后使用管理监督检查、廉租住房租后管理监督检查、公共租赁住房租后管理监督检查和工作站点工作经费。2017 年共有产权保障住房小区 47 个、公租房小区 6 个、廉租房基地 4 个和工作站点 8 个。

二、评价结论和绩效分析

为了解 2017 年保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目的实施情况及反映项目实施后所取得的效果，上海立信资产评估有限公司受上海市房屋管理局委托，通过调研、数据分析、问卷调查、访谈等方式，按照工作方案确定的指标体系及评分标准，对“上海市 2017 年保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目”绩效进行客观评价。经过评价，本项目最终评分结果为 88.17 分，绩效评级为“良”。评价小组认为：项目组织比较规范，目标完成情况良好，基本上实现了预期目标。

三、主要经验和做法、存在的问题和改进的建议

（一）主要经验和做法

1. 通过项目的实施，完成各保障性住房供后管理监督检查，确保各区保障机构供后管理工作的正常开展

根据《上海市共有产权保障房（经济适用住房）申请、供应和售后管理实施细则》（沪房管规范保〔2012〕7号）、《上海市廉租住房实物配租实施细则（试行）》（沪房管规范保〔2012〕20号）等文件要求，开展保障性住房租后（售后）使用管理监督检查工作。上海市住房保障事务中心负责该项目管理运作，并设立工作站点，委托物业方或居委进行保障性住房供后管理监督检查，一定程度上更方便管理，确保各区保障机构供后管理工作的正常开展。

2. 项目管理制度较为完善，信息沟通反馈顺畅

项目单位根据多年实施经验，总结合同签订、物业管理、工作站点管理等方面的经验，制定《项目实施管理办法（试行）》，强化预算支出责任，加强项目管理，提高财政资金使用绩效，一定程度上保障了预算编制的合理性。建立信息反馈机制，便于及时了解情况并进行督促改正。将实施经验制度化，一定程度上保证了项目的正常有序开展。

（二）存在的问题

1. 针对物业方监督检查工作，未制定具体细化的考评方案

据调研，上海市住房保障事务中心虽然对物业方监督检查工作进行年度验收。但缺乏具体的考评验收方案，规定服务验收考核目的、依据、内容、形式、考核标准等，且考核频率偏低。

2. 部分违规情况无法整改，部门联动有待进一步加强

根据访谈及违规现象整改反馈表，对于违规情况的整改，主要由区级住房保障部门协同物业方进行规劝，对于户籍为本区内的违规住户，因对家庭情况较为了解，一般通过规劝基本都能得到整改。但对于户籍非本区的违规住户因不了解家庭实际情况，区住房保障中心又缺乏执法权等原因，部分违规行为无法有效整改。各区之间、部门之间的联动有待进一步加强。

（三）改进的建议

1. 建立具体细化、切实可行的考评方案，提高监督检查工作质量

考核制度方面，根据不同的考核形式，确定各考核形式的考核权重。并确定突出各个考核形式特点的考核内容，并根据考核内容制定重点突出、具体细化的考核细则，并作为合同附件，季度、年度考评结果与各物业方合同费用挂钩，提高监督检查工作质量。

2. 加强部门联动，提高违规整改效率

建议市住房保障机构牵头，加强各区之间保障性住房家庭的信息共享，避免因不了解家庭实际情况无法进行针对性整改情况的发生。确需联动执法的，及时报送执法部门，保障违规现象得到有效整改。

上海市 2017 年 保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目 绩效评价报告

为了解 2017 年保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目的实施情况及反映项目实施后所取得的效益成果，上海立信资产评估有限公司受上海市房屋管理局委托，根据上海市绩效评价有关文件及规定，结合政府公共绩效管理的一般原理，采用数据对比、问卷调查，同时辅以访谈和研讨等方法，对 2017 年保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目的财政资金使用及其效果，实施绩效评价并形成绩效评价报告。

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 立项背景及目的

上海保障性住房包括廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障房（即经济适用住房）、征收安置房（即限价商品房）等四种不同类型，其中：廉租住房面向本市城镇户籍的低收入住房困难家庭；共有产权保障房面向本市城镇户籍中低收入住房困难家庭；公共租赁住房主要面向存在阶段性住房困难的本市青年职工、引进人才和来沪务工人员等常住人口；征收安置房主要面向本市重大工程、旧城区改建等项目居民。基本覆盖上海市不同住房困难对象。廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障房作为“四位一体”的住房保障体系的重要组成部分，为改善广大中低收入居民住房条件，缓解中低收入住房困难起到了积极作用。但随着保障性住房的供应分配规模不断扩大，供后使用管理的困难和矛盾也日益显现。

近年来，本市针对保障性住房供后管理进行监督检查，发现存在

保障性住房违规出租（出借）、违规改变房屋使用性质、违法群租、违章搭建等现象，影响了保障家庭和居民们的生活环境和人身财产安全。为严禁保障性住房出租（出借）、改变房屋使用性质等违规现象的发生，根据《上海市共有产权保障房（经济适用住房）申请、供应和售后管理实施细则》（沪房管规范保〔2012〕7号）、《上海市廉租住房实物配租实施细则（试行）》（沪房管规范保〔2012〕20号）等文件要求，开展保障性住房租后（售后）使用管理监督检查工作。

由于各个保障房项目点多且分散，各区住房保障机构队伍薄弱、人员紧缺，且面临的住房保障管理工作（包括申请、审核、分配、供后等）任务繁多，工作量巨大等原因，保障性住房监督检查采取依托保障房所属社区（居委）和物业的管理监督模式，发挥社区自理、居民自治和物业监督等方面的作用，开展小区日常巡查，加强供后管理相关的政策宣传及时了解保障家庭实际入住和房屋使用情况，及时发现出租（出借）、转租（转借）等违规违约使用情况，建立信息反馈机制，并对违规情况进行劝告、阻止，并督促改正。

保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目 2015 年申请预算金额为 1,618,240 元，实际使用 1,618,240 元，预算执行率 100%；2016 年申请预算金额为 2,309,200 元，实际使用 2,201,940 元，预算执行率 95.36%；2017 年申请预算金额为 2,740,220 元，实际使用 2,639,760 元，预算执行率 96.33%。项目经费主要用于共有产权保障住房售后使用管理监督检查、廉租住房租后管理监督检查、公共租赁住房租后管理监督检查和工作站点工作经费。2017 年共有产权保障住房小区 47 个、公租房小区 6 个、廉租房基地 4 个和工作站点 8 个。

2. 预算资金来源及使用情况

2017 年保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目总预算为

2,740,220元,实际执行金额为2,639,760元,预算执行率为96.33%。主要用于共有产权保障住房售后使用管理监督检查、廉租住房租后管理监督检查、公共租赁住房租后管理监督检查、工作站点经费四个方面。资金来源于上海市财政局。项目预算及使用情况明细见表1。

表1 项目预算情况明细表

单位:元

序号	子项目名称	预算金额	执行金额	预算执行率
1	共有产权保障住房售后使用管理监督检查	1,489,520	1,407,680	94.50%
2	廉租住房租后管理监督检查	180,000	180,000	100.00%
3	公共租赁住房租后管理监督检查	270,700	252,080	93.12%
4	工作站点经费	800,000	800,000	100.00%
	合计	2,740,220	2,639,760	96.33%

3. 实施情况

为了监督检查上海市2017年保障性住房租后(售后)的使用管理,上海市住房保障事务中心主要实施4个子项目。具体实施内容如下:

(1) 共有产权保障住房售后使用管理监督检查

2017年度共计有47个共有产权保障性住房小区,共计入户数为69,486户,按每户每年监管费用20元计,预算为1,489,520元。小区物业或居委通过每月的日常巡查等工作记录入户、入住情况,以及存在的违规违约情况和整改情况于每月26日前汇总成月报表上报到市住房保障事务中心,并配合相关部门督促整改。

(2) 廉租住房租后管理监督检查

2017年市筹廉租住房保障基地为4个,按每个每年监管费用45,000元计,预算金额为180,000元。该子项目主要计划实施内容是廉租房所在小区的物业服务单位开展对房源情况、入户退户、维修工作、自付段租金收缴和房源巡视管理监督信息收集分析,汇总为四个季度的工作报告。

（3）公共租赁住房租后管理监督检查

2017 年上海市公租房共有 6 个小区，住房共计 13,535 套，按每户每年监管费用 20 元计，预算金额为 270,700 元。公租房所在小区物业或居委通过每月的日常巡查等工作，将办理签约、入住情况、办理退出，以及存在的违规违约情况和整改情况汇总成月报表于每月 20 日前上报至市保障事务中心，并配合相关部门督促整改。

（4）工作站点经费

2017 年工作站点共计 8 个，按每个每年 100,000 元计，预计金额为 800,000 元。通过设立工作站点，将共有产权保障住房供后管理融入到社区治理中，充分利用社区管理平台积极宣传售后使用管理相关政策，积极发挥社区自治共治以及综合治理能力，通过加强宣传，对违规行为进行及时劝导，开展志愿者活动等，以社区管理带动保障性住房供后管理，着力打造和谐家园。

4. 组织及管理

（1）项目组织情况

上海市财政局主要负责预算审核、资金拨付、对资金使用情况等进行监督考核等。

上海市住房和城乡建设管理委员会主要负责项目立项审核批复、资金支付审核、项目实施情况监督等（按 2017 年部门预算隶属关系，上海市住房保障事务中心为上海市住房和城乡建设管理委员会直属预算单位）。

上海市住房保障事务中心委托各保障性住房小区的物业或者居委，对保障性住房供后管理进行监督检查，通过物业或者居委组织相关工作人员进行日常巡查，加强供后使用管理的政策宣传，及时向住房保障机构报送入住、入户、房屋使用等相关信息，对发现的擅自出租、

出借等违规情况进行劝阻（由区县住房保障机构对违规行为采取处理措施，如收取违约金、限期改正等），督促改正，建立信息反馈机制，实施保障性住房供后管理的监督工作。

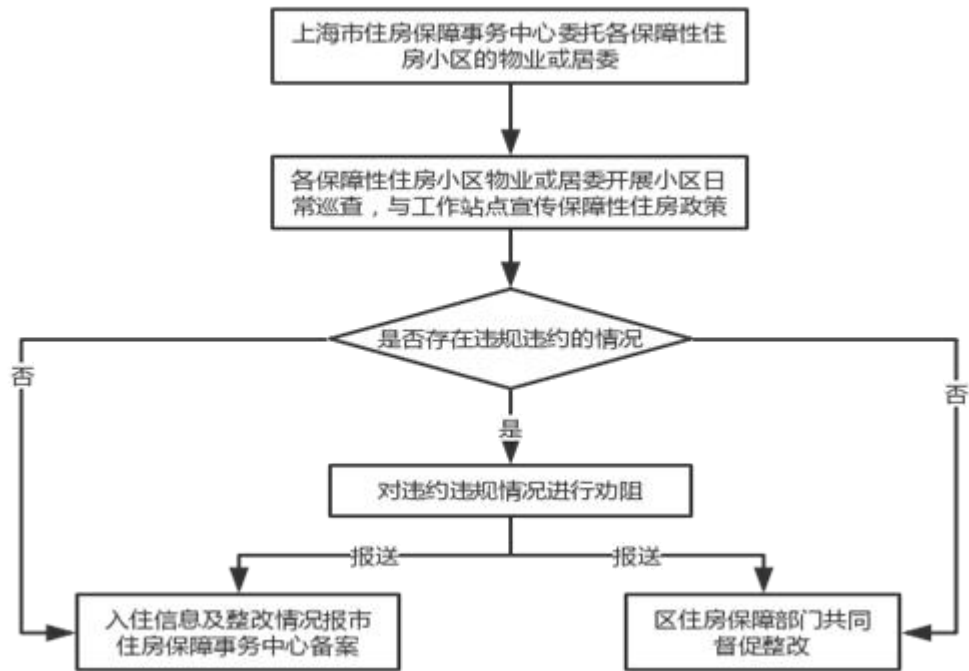
物业公司、居委负责加强供后管理相关的政策宣传，组织人员力量，开展小区日常巡查，及时报送保障性住房的违规违约情况，协助做好供后管理工作。

工作站点纳入保障性住房社区治理，构成共建形式，充分利用社区管理平台积极宣传售后使用管理相关政策，积极发挥社区自治共治以及综合治理能力，通过加强宣传，对违规行为进行及时劝导，开展志愿者活动等，以抓社区管理带动保障性住房供后管理，着力打造和谐家园。

（2）项目管理情况

①项目实施流程

上海市住房保障事务中心根据各保障性住房小区自有的物业方，委托物业方或居委开展小区日常巡查，与工作站点宣传保障性住房政策，及时了解保障家庭实际入住和房屋使用情况；发现有擅自出租（出借）、改变房屋使用性质等违规违约情况及时报送相关区住房保障机构，并对违规情况进行劝阻，与区房屋保障部门共同督促整改，同时将对入住信息及整改情况报送市住房保障机构备案。



业务实施流程图

②资金拨付流程

在资金拨付方面，根据上海市住房保障事务中心《项目实施管理办法》及合同约定，由物业方提供发票，经上海市住房保障事务中心审核无误后，由零余额账户直接拨付至物业方（居委、工作站）。其中合同金额 10 万元及以下的，一次性支付合同金额；合同金额在 10 万元以上的，合同签订后首次支付不超过合同总金额的 50%，剩余资金在合同履行完毕后支付。

③主要业务及财务管理制度

- 《上海市共有产权保障房（经济适用住房）申请、供应和售后管理实施细则》（沪房管规范保〔2012〕7号）；
- 《关于加强经济适用住房申请审核、严肃查处隐瞒虚报行为的通知》（沪房管保〔2010〕212号）；
- 《上海市廉租住房实物配租实施细则（试行）》（沪房管规范保〔2012〕20号）；

- 《本市发展公共租赁住房的实施意见》(沪府发[2010]32号)；
- 财务会计管理制度、上海市预算绩效管理实施办法；
- 《项目实施管理办法（试行）》。

（二）绩效目标

1. 总目标

通过项目的实施，对保障性房屋的使用情况进行监督检查，严禁保障性住房出租（出借）、改变房屋使用性质等违规现象的发生，确保保障性住房使用合规，结果符合政策要求，切实达到改善城镇中低收入住房困难家庭居住条件的目的。

2. 阶段性目标

根据《上海市预算绩效管理实施办法》（沪财绩[2014]22号）的规定，结合项目相关信息，评价小组与项目单位沟通确定后，设置了年度绩效目标如下：

（1）产出目标

- 完成 47 个共有产权保障住房售后使用管理监督检查：共计 69,486 户；
- 完成 4 个市筹廉租住房保障基地供后监督检查；
- 完成 6 个公租房小区租后管理监督检查：共计 13,535 套；
- 完成 8 个工作站点管理；
- 及时完成保障性住房供后监督检查：共有产权保障住房售后使用管理监督检查于每月 26 日前汇总成月报表及时上报到市住房保障事务中心、廉租住房租后管理监督检查每季度进行汇总上报、公共租赁住房租后管理监督检查于每月 20 日前上报至市保障事务中心等；
- 各物业方监督检查工作通过年底考核。

（2）效果目标

- 政策宣传覆盖率 100%;
- 日常巡查覆盖率 100%;
- 违规违约现象得到及时有效整改;
- 有效投诉 < 5 次/年;
- 信息反馈机制完善;
- 区级管理人员满意度 $\geq 95\%$ 。

二、绩效评价工作情况

（一）绩效评价目的

本次绩效评价的目的在于全面了解上海市住房保障事务中心 2017 年保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目立项依据是否充分、管理过程是否规范、产出目标是否完成以及效果目标是否实现等方面的内容，总结经验，查找不足，为项目在以后年度的开展提供可行性参考建议，推进上海市保障性住房供后管理建设。

（二）绩效评价工作方案制定过程

1. 文件研读

评价小组于 2018 年 4 月在上海市住房保障事务中心的协助下，收集项目相关背景资料、项目目标、预算等资料，并组织项目绩效评价小组对项目相关文件进行研读。根据上海市房屋管理局的要求，结合项目的特点，形成项目评价的总体思路、项目指标体系和方案。

2. 前期调研

根据项目评价方案的要求，与项目单位，即上海市住房保障事务中心相关领导进行了沟通和访谈，进一步了解了项目的实施情况，资金的管理情况等。

3. 绩效评价指标体系及绩效评价方案设计

根据项目的资料研读及前期调研，结合项目的实际开展情况，将项目的指标体系和方案初稿进行了调整和完善。并且与上海市住房保障事务中心相关领导进行了沟通，并提交专家组进行评审。评价小组严格按照专家组论证的结果进行方案的调整和完善，并通过专家审核后定稿。

（三）绩效评价原则、评价方法

1. 绩效评价原则

绩效评价应当遵循以下基本原则：

（1）科学规范。绩效评价注重财政支出的经济性、效率性和有效性，严格执行规定的程序，采用定量与定性分析相结合的方法。

（2）公正公开。绩效评价客观、公正，标准统一、资料可靠，依法公开并接受监督。

（3）分级分类。绩效评价由各级财政部门、部门（单位）根据评价对象的特点，分类组织实施。

（4）绩效相关。绩效评价针对具体支出及其产出绩效进行，评价结果清晰反映支出和产出绩效之间的紧密对应关系。

根据以上原则，绩效评价应遵循如下要求：

（1）在数据采集时，采取客观数据，主管部门审查、社会中介组织复查，与问卷调查相结合的形式，以保证各项指标的真实性。

（2）保证评价结果真实性、公正性，提高评价报告的公信力。

（3）绩效评价报告应当简明扼要，除了对绩效评价的过程、结果描述外，还应总结经验，指出问题，并就共性问题提出可操作性改进建议。

2. 绩效评价方法

本次绩效评价采用的方法是指标评价法、社会调查法。

2017年保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目绩效评价指标体系依据绩效评价原理，结合项目实施内容和绩效目标，参照《上海市预算绩效评价管理办法》（沪财绩【2014】22号）财政支出绩效评价共性指标框架设计，包括项目决策、项目管理、项目绩效三类指标，主要围绕资金使用、项目管理、资源配置等方面，客观分析项目的产出和效果，从而考察项目预算定额标准的合理性，进而提出完善意见。整个评价框架构成体现从投入、过程到产出、效果和影响的绩效逻辑路径。

指标体系包括综合评价表和基础表两部分，综合评价表是评价的依据，基础表是支持评价的基础数据，由被评价单位负责填报，评价单位进行核对。指标体系为评分所用，需要基础表、问卷调查和访谈的支持。综合评价表中各指标的权重由本项目绩效评价小组根据绩效评价原理和评价需求，在调研基础上依据指标的重要性制定形成，并经本项目工作方案评审会专家论证完善后最后确定。

（四）数据采集方法及过程

本项目主要采用查阅相关文件政策、会计凭证等资料，发放数据统计表格，以填报的方式采集项目资金支出情况、项目完成情况及项目成本构成等数据资料；并通过访谈、社会调查掌握具体情况，对采集的数据做详细的分析和统计。

（五）绩效评价实施过程

1. 数据采集

2018年5月，评价小组派出工作人员赴上海市住房保障事务中心录入数据，主要收集项目预算资金使用情况、项目目标完成情况、项目管理制度与执行情况及项目能力建设情况等。

2. 资金使用情况检查

根据项目资金使用合规性检查的要求,检查组对 2017 年度保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目同步开展资金使用合规性检查。检查的主要内容包括预算主管部门对财政专项资金的管理、成本支出、监督工作开展情况等方面的情况并全面审核资金使用单位专项资金使用情况,所有收集数据经核查后汇总完成。(见附件 5: 合规性评价底稿)

3. 问卷调查

根据问卷调查计划,就项目的目标及实施效果等做深入了解,项目组组织开展问卷、访谈等社会调查。2018 年 6 月,项目组以问卷调查形式对长宁、静安、普陀、浦东、闵行五个区按全市保障性住房总量约 4%的比例随机抽取,选取受益住户 300 户,根据预算资金比例,选取廉租房 50 户、公租房 50 户、共有产权住房 200 户。根据问卷调查结果,项目组撰写了社会调查问卷汇总分析报告,详见附件 2: 社会调查问卷汇总分析报告。

4. 访谈

2018 年 6 月,根据工作方案,评价小组与上海市住房保障事务中心相关领导和区住房保障机构相关负责人进行了访谈,访谈主要针对项目设立的背景情况、资金预算编制、项目管理人员组成结构、项目管理的实际开展情况与成效等方面的实际情况、经验、困难及建议等。(见附件 3: 访谈记录汇总分析报告)

5. 数据分析及撰写报告

评价小组根据绩效评价的原理和上海市房屋管理局的要求,对采集的数据进行甄别、分析和评分,并提炼结论撰写报告,在规定时间内上报上海市房屋管理局。

三、评价结论和绩效分析

（一）评价结论

1. 评价结果

运用由评价小组研发并通过专家组论证的评价指标体系及评分标准，通过数据采集、问卷调查及访谈，对2017年保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目绩效进行客观评价，最终评分结果：总分为88.17分，绩效评级为“良”。各部分权重和绩效分值如表2。

表2 2017年保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目绩效

指标	项目决策类	项目管理类	项目绩效类	合计
权重	10%	30%	60%	100%
得分	9	26.5	52.67	88.17

2. 主要绩效

基于指标评分、问卷调查、以及对若干关键绩效环节的访谈调研和资料整理，得出综合评价结论如下：保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目总体组织比较规范，项目目标完成情况良好，综合业绩良好。其中，业绩好的指标包括：战略目标适应性、立项依据充分性、立项规范性、绩效目标合理性、预算细化情况、预算执行率、资金使用情况、财务管理制度健全性等；有待提升的业绩目标包括：绩效指标明确性、项目管理制度健全性、项目管理措施执行有效性、违规整改情况等。

（二）绩效分析

通过调研、相关文件的解读、数据采集、问卷调查、访谈、数据分析，按照工作方案确定的指标体系及评分标准，对项目的各项指标完成情况进行客观分析，逐项打分，并对扣分指标的扣分原因进行了具体分析，具体情况如下（各项指标完成情况分析见附件4：绩效评

价指标体系及得分情况表)：

1. 项目决策

项目决策类指标由 2 个二级指标和 5 个三级指标构成，权重分 10 分，实际得分 9 分。各指标业绩值和绩效分值如表 2-1 所示：

表 2-1 项目决策指标及分值

二级指标	三级指标	权重	业绩值	分值
A1 项目决策		6		6
	A11 战略目标适应性	2	适应	2
	A12 立项依据充分性	2	充分	2
	A13 项目立项规范性	2	规范	2
A2 项目目标		4		3
	A21 绩效目标合理性	2	合理	2
	A22 绩效指标明确性	2	不够明确	1
	合计	10		9

满分指标分析：

(1) A11 战略目标适应性：通过项目的实施，监督检查上海市保障性住房租后（售后）使用管理情况，从而严禁违规现象的发生，确保保障性住房使用合规，切实达到改善城镇中低收入住房困难家庭居住条件。与住房保障事务中心部门目标适应。

该指标满分 2 分，根据评分标准得 2 分。

(2) A12 立项依据充分性：根据《上海市共有产权保障房（经济适用住房）申请、供应和售后管理实施细则》（沪房管规范保〔2012〕7 号）、《上海市廉租住房实物配租实施细则（试行）》（沪房管规范保〔2012〕20 号）等文件要求，开展保障性住房租后（售后）使用管理监督检查工作。为此，上海市住房保障事务中心统计上海市各保障性住房小区或基地情况，设置了工作站点和信息反馈机制，对各保障性

住房租后（售后）使用管理监督检查提供便利。项目立项依据充分，符合国家、本市的相关规定。

该指标满分 2 分，根据评分标准得 2 分。

（3）A13 项目立项规范性：项目按照规定的程序申请设立，所提交的文件、材料符合相关要求，事前已经过必要的集体决策，项目立项规范。

该指标满分 2 分，根据评分标准得 2 分。

（4）A21 绩效目标合理性：通过项目的实施，完成对各保障性住房租后（售后）使用管理监督检查，及时发现并报送违规现象信息，保障区保障机构工作正常运行。项目预期产出效益和效果符合正常的业绩水平，绩效目标与相应预算的具有较强的关联性。

该指标满分 2 分，根据评分标准得 2 分。

扣分指标分析：

（1）A22 绩效指标明确性：项目单位根据项目情况编制了绩效目标申报表，设置了绩效目标。但绩效目标设置不够全面，缺少具体、细化的绩效指标，未设置清晰、可衡量的指标值来体现项目目标。

该指标满分 2 分，根据评分标准得 1 分。

2. 项目管理

项目管理类指标由 3 个二级指标和 8 个三级指标构成，权重分 30 分，实际得分 26.5 分。各指标业绩值和绩效分值如表 2-2 所示：

表 2-2 项目管理指标及分值

二级指标	三级指标	权重	业绩值	分值
B1 投入管理		11		11
	B11 预算细化情况	6	细化	6
	B12 预算执行率	5	96.33%	5
B2 财务管理		8		8
	B21 资金使用情况	3	合规	3
	B22 财务管理制度健全性	2	项目财务管理制度健全	2
	B23 财务监控的有效性	3	有效	3

B3 项目实施		11		7.5
	B31 项目管理制度健全性	3	健全	1.5
	B32 项目管理措施执行有效性	4	部分有效，还需加强	2
	B33 合同制定完善性	4	完整	4
	合计	30		26.5

满分指标分析：

(1) B11 预算细化情况：2017年保障性住房租后（售后）使用管理监督检查项目总预算为 2,740,220 元，其中共有产权保障住房售后使用管理监督检查 1,489,520 元、廉租住房租后管理监督检查 180,000 元、公共租赁住房租后管理监督检查 270,700 元、工作站点经费 800,000 元。预算细化、与项目绩效目标相匹配、项目预算符合财力和社会发展水平。根据评分标准得满分

该指标满分 6 分，根据评分标准得 6 分。

(2) B12 预算执行率：预算安排 2,740,220 元，实际执行 2,639,760 元，预算执行率 96.33%。根据评分标准得满分。

该指标满分 5 分，根据评分标准得 5 分。

(3) B21 资金使用情况：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办法的规定；根据《项目实施管理办法（试行）》及合同约定，由物业方提供发票，经上海市住房保障事务中心审核无误后，由零余额账户直接拨付至物业方。符合项目预算批复或合同规定的用途，不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。根据评分标准得满分。

该指标满分 3 分，根据评分标准得 3 分。

(4) B22 财务管理制度健全性：上海市住房保障事务中心根据《中华人民共和国会计法》、《事业单位财务规则》和市住建委《财务会计管理制度》等，制定《项目实施管理办法（试行）》，并在合同中规定

付款方式。财务管理制度健全。根据评分标准得满分。

该指标满分 2 分，根据评分标准得 2 分。

(5) B23 财务监控的有效性：根据《财务审批制度》、《财务会计管理制度》和《预算制度》的规定，相关经费支出需经审核，确定机构财务审核支出审批手续是否完备，金额是否正确、内容是否符合相关财务制度；审核后报相关领导审批。具有相应的监控机制；采取了相应的财务检查等必要的监控措施或手段。根据评分标准得满分。

该指标满分 3 分，根据评分标准得 3 分。

(6) B33 合同制定完善性：

项目小组查阅合同等资料，项目单位及时与物业方签订了合同，合同中约定了双方的权利义务，合同要素齐全。

该指标满分 4 分，根据评分标准得 4 分。

扣分指标分析：

(1) B31 项目管理制度健全性：项目单位有《上海市共有产权保障房（经济适用住房）申请、供应和售后管理实施细则》（沪房管规范保〔2012〕7号）、《上海市廉租住房实物配租实施细则（试行）》（沪房管规范保〔2012〕20号）、《本市发展公共租赁住房的实施意见》（沪府发〔2010〕32号）和《项目实施管理办法（试行）》。未针对物业方监督检查情况制定具体细化的考核方案，项目管理制度不够健全。根据评分标准扣 1.5 分。

该指标满分 3 分，根据评分标准得 1.5 分。

(2) B32 项目管理措施执行有效性：在项目实施过程中，上海市住房保障事务中心严格按照管理制度进行项目的经费预算、实施、资金支付考评方面，项目单位年底对物业方监督检查情况进行了验收，并出具验收报告。但验收考评制度的缺失，验收报告未具体细化、突

出考评重点，根据评分标准扣 2 分。

该指标满分 4 分，根据评分标准得 2 分。

3. 项目绩效

项目绩效指标由 2 个二级指标，13 个三级指标构成，权重分 60 分，实际得分 52.67 分。各指标业绩值和绩效分值如表 2-3 所示：

表 2-3 项目绩效指标及分值

二级指标	三级指标	权重	业绩值	分值
C1 项目产出		25		25
	C11 共有产权保障性住房供后监督检查计划完成率	4	100%	4
	C12 市筹廉租住房保障基地供后监督检查计划完成率	4	100%	4
	C13 公租房小区供后监督检查计划完成率	4	100%	4
	C14 工作站点管理计划完成率	4	100%	4
	C15 保障性住房供后监督检查及时率	4	100%	4
	C16 考核验收情况	5	通过验收	5
C2 项目效果		35		27.67
	C21 政策宣传覆盖率	4	100%	4
	C22 日常巡查覆盖率	5	100%	5
	C23 违规整改情况	6	未完全整改	3
	C24 有效投诉情况	4	25 例	1
	C25 自付段租金收缴率	5	65.9%	5
	C26 信息反馈机制完善情况	5	完善	5
	C27 区住房保障机构人员满意度	6	87.6%	4.67
合计		60		52.67

满分指标分析：

(1) C11 共有产权保障性住房供后监督检查计划完成率：2017 年共有产权保障住房小区共计 47 个，新增社区 10 户，累计 69,486 户，上海市住房保障事务中心委托物业方或居委每月完成对共有产权保障性住房供后监督检查工作。计划完成率 100%。根据评分标准得满

分。

该指标满分 4 分，根据评分标准得 4 分。

(2) C12 市筹廉租住房保障基地供后监督检查计划完成率：2017 年市筹廉租住房保障基地共 4 个，每季度完成廉租住房租后管理监督检查工作。计划完成率 100%。根据评分标准得满分。

该指标满分 4 分，根据评分标准得 4 分。

(3) C13 公租房小区供后监督检查计划完成率：2017 年公租房小区共计 6 个，住房总套数为 13,535 套，每月完成公租房租后管理监督检查工作。计划完成率 100%。根据评分标准得满分。

该指标满分 4 分，根据评分标准得 4 分。

(4) C14 工作站点管理计划完成率：2017 年工作站点共计 8 个，各工作站点将共有产权保障住房供后管理融入到社区治理中，抓社区管理带动保障性住房供后管理。完成 8 个工作站点管理工作。计划完成率 100%。根据评分标准得满分。

该指标满分 4 分，根据评分标准得 4 分。

(5) C15 保障性住房供后监督检查及时率：共有产权保障住房售后使用管理监督检查于每月 26 日前汇总成月报表及时上报到市住房保障事务中心、廉租住房租后管理监督检查每季度进行汇总上报、公共租赁住房租后管理监督检查于每月 20 日前上报至市保障事务中心。各月报表及季度报表及时上报市住房保障事务中心。根据评分标准得满分。

该指标满分 4 分，根据评分标准得 4 分。

(6) C16 考核验收情况：共有产权保障住房售后使用管理监督检查月报表计 12 份、廉租住房租后管理监督检查季度报表计 4 份、公共租赁住房租后管理监督检查月报表计 12 份。完整编制了各类保障性住

房的月报表或季度报表。根据《关于 2017 年度保障性住房监督管理验收报告》，各物业方工作通过上海市住房保障事物中心考核验收。根据评分标准得满分。

该指标满分 5 分，根据评分标准得 5 分。

(7) C21 政策宣传覆盖率：①政策宣传方面依托保障性住房所在社区（居委）、物业、运营（经租）管理等单位，组织人员力量大力宣传供后管理政策。如社区（工作站点、居委）利用社区管理平台积极宣传保障性住房供后管理相关政策，积极发挥社区自治共治以及综合治理的能力，发挥志愿者力量加强政策宣传；②根据问卷调查情况，政策宣传覆盖率为 98.25%，根据评分标准，得满分。

该指标满分 4 分，根据评分标准得 4 分。

(8) C22 日常巡查覆盖率：根据 2017 年住房保障区域日常巡查情况，日常巡查覆盖率 100%。根据评分标准，得满分。

该指标满分 5 分，根据评分标准得 5 分。

(9) C25 自付段租金收缴率：2016 年租金收缴情况：一季度 57%、二季度 64%、三季度 64%、四季度 76%，平均 65.25%；2017 年租金收缴情况：一季度 52%、二季度 65%、三季度 62%、四季度 84.6%，平均 65.9%。根据评分标准的满分。

该指标满分 5 分，根据评分标准得 5 分。

(10) C26 信息反馈机制完善情况：物业公司及时了解保障性家庭实际入住情况和房屋使用情况，发现有擅自出租（出借）、改变房屋使用性质等违规违约情况及时报送相关区住房保障机构；对违规情况进行劝阻，并和相关部门共同督促整改；对入住信息及整改情况及时报送市住房保障机构备案，信息反馈机制完善。根据评分标准得满分。

该指标满分 5 分，根据评分标准得 5 分。

扣分指标分析：

(1) C23 违规整改情况：根据访谈情况，对于违规情况的整改，主要由区级住房保障部门协同物业方进行规劝，对于户籍为本区内的违规住户，通过规劝一般都能得到整改。但对于户籍非本区的违规住户因无法了解家庭实际情况，又缺乏执法权等原因，部分违规行为无法有效整改。根据评分标准扣3分。

该指标满分6分，根据评分标准得3分。

(2) C24 有效投诉情况：根据访谈情况，市住房保障中心未收到相关投诉。抽样的五个区中，浦东存在25例的出租出借投诉情况，普陀1例，为环境方面的投诉。根据评分标准扣3分。

该指标满分4分，根据评分标准得1分。

(3) C27 区住房保障机构满意度：根据访谈情况，区住房保障机构满意度为87.6%。根据评分标准扣1.33分。

该指标满分6分，根据评分标准得4.67分。

四、取得的业绩、存在的问题和改进的建议

(一) 主要经验和做法

1. 通过项目的实施，完成各保障性住房供后管理监督检查，确保各区保障机构供后管理工作的正常开展

根据《上海市共有产权保障房（经济适用住房）申请、供应和售后管理实施细则》（沪房管规范保〔2012〕7号）、《上海市廉租住房实物配租实施细则（试行）》（沪房管规范保〔2012〕20号）等文件要求，开展保障性住房租后（售后）使用管理监督检查工作。上海市住房保障事务中心负责该项目管理运作，并设立工作站点，委托物业方或居委进行保障性住房供后管理监督检查，一定程度上更方便管理，确保各区保障机构供后管理工作的正常开展。

2. 项目管理制度较为完善，信息沟通反馈顺畅

项目单位根据多年实施经验，总结合同签订、物业管理、工作站点管理等方面的经验，制定《项目实施管理办法（试行）》，强化预算支出责任，加强项目管理，提高财政资金使用绩效，一定程度上保障了预算编制的合理性。建立信息反馈机制，便于及时了解情况并进行督促改正。将实施经验制度化，一定程度上保证了项目的正常有序开展。

（二）存在的问题

1. 针对物业方监督检查工作，未制定具体细化的考评方案

据调研，上海市住房保障事物中心虽然对物业方监督检查工作进行年度验收。但缺乏具体的考评验收方案，规定服务验收考核目的、依据、内容、形式、考核标准等。且考核频率偏低。

2. 部分违规情况无法整改，部门联动有待进一步加强

根据访谈及违规现象整改反馈表，对于违规情况的整改，主要由区级住房保障部门协同物业方进行规劝，对于户籍为本区内的违规住户，因对家庭情况较为了解，一般通过规劝基本都能得到整改。但对于户籍非本区的违规住户因不了解家庭实际情况，区住房保障中心又缺乏执法权等原因，部分违规行为无法有效整改。各区之间、部门之间的联动有待进一步加强。

（三）改进的建议

1. 建立具体细化、切实可行的考评方案，提高监督检查工作质量

考核制度方面，根据不同的考核形式，确定各考核形式的考核权重。并确定突出各个考核形式特点的考核内容，并根据考核内容制定重点突出、具体细化的考核细则，并作为合同附件，季度、年度考评结果与各物业方合同费用挂钩，提高监督检查工作质量。

2. 加强部门联动，提高违规整改效率

建议市住房保障机构牵头，加强各区之间保障性住房家庭的信息共享，避免因不了解家庭实际情况无法进行针对性整改情况的发生。确需联动执法的，及时报送执法部门，保障违规现象得到有效整改。