

2024 年岳阳市公共租赁房屋运营服务中心 项目支出绩效评价报告

委托单位：岳阳楼区财政局

被评单位：岳阳市公共租赁房屋运营服务中心

评价单位：中政智信（北京）经济咨询有限公司

二〇二五年九月

一、项目概况				
项目单位 业务负责人	彭玲		联系电话	13507300622
单位地址	岳阳市南湖大道 315 号		邮政编码	414000
项目类型	公益性和公共基础设施建设 ☐ 保护和改善生态环境 ☐ 促进欠发达地区经济和社会发展 ☐ 科技进步和高新技术产业化 ☐ 其他 ☒			
项目支出	2,368.25 万元			
项目起止时间	2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日			
项目总投入	3,538.13 万元			
二、综合评价结论				
评价机构	中政智信（北京）经济咨询有限公司			
绩效评价综合得分	87.19			
绩效绩次级别评定	良			
三、评价人员及机构				
姓名	专业	职称	单位	签字
康莉	会计学	项目经理	中政智信（北京） 经济咨询有限公司	
彭玉辉	会计学	项目助理	中政智信（北京） 经济咨询有限公司	
评价机构负责人（签字）： 盖章（公章） 年 月 日				

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 预算资金使用管理情况	3
(三) 预算支出绩效目标完成程度	6
二、绩效评价工作情况	6
(一) 绩效评价目的、评价对象与范围	7
(二) 绩效评价原则、指标体系及评价标准等	7
(三) 评价组织实施与评价方法	8
三、综合评价情况及评价结论	9
四、绩效评价指标分析	10
(一) 决策指标分析	10
(二) 过程指标分析	12
(三) 产出指标分析	15
(四) 效益指标分析	18
五、主要经验及做法、存在的问题及原因分析	20
(一) 主要经验及做法	20
(二) 存在的问题	21
六、有关建议	23
七、附件	24
附件 1 项目支出绩效评价指标体系	26

2024 年岳阳市公共租赁房屋运营服务中心 项目支出绩效评价报告

为提高财政资金使用效益，强化支出责任，提升财政资金使用效益，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）、《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、《湖南省预算支出绩效评价管理办法》（湘财绩〔2020〕7号）、《岳阳楼区财政局关于开展 2024 年财政支出重点绩效评价工作的通知》（岳楼财绩〔2025〕2号）等相关文件要求，中政智信（北京）经济咨询有限公司（以下简称中政智信）受岳阳楼区财政局的委托，对岳阳市公共租赁房屋运营服务中心 2024 年度项目进行绩效评价。通过对项目决策情况、项目过程管理情况、资金使用情况等进行综合分析，发现问题，并提出改进建议，为下一步预算资金的安排提供参考。现将此次绩效评价的基本情况、评价过程、评价结果、存在问题及相关建议报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目背景

岳阳市公共租赁房屋运营服务中心（以下简称公租房服务中心）项目支出主要用于公共租赁住房的日常管理、维修维护、租金收缴以及小区运营服务等重点工作。项目围绕市委、市政府“住

有所居、居有所安”的住房保障目标，持续推进“管理规范、服务优质、环境宜居”的运营标准，着力提升公共租赁住房运营管理水平与服务品质，切实改善中低收入住房困难家庭的居住条件。同时，通过规范管理、优化服务，积极助力全市住房保障体系高质量发展，为创建省级住房保障工作先进单位、共建和谐美好岳阳提供有力支撑。

2.项目主要内容

2024 年公租房服务中心项目支出（含非税收入）主要包括 9 项，其中 3 项为年初预算规划项目，其余为新增项目。

公租房维修工程管理情况，2024 年制定了《房屋维修工程管理办法》，对维修项目实行分类管理：日常应急维修（1 万元以下）实行预申报制度，计划维修工程（3 万元以上）严格执行立项审批、招投标、合同签订、施工管理、竣工验收及结算审计等程序。2024 年公租房维修支出 235.01 万元，完成房屋修缮率 100%，维修及时性 100%，有效保障了住户居住安全和生活便利。

物业服务管理情况，2024 年通过公开招标与岳阳爱家物业有限责任公司签订物业服务合同，合同期 3 年（2022—2025 年），服务范围涵盖春华、春蕾、春兰等公租房小区及办公用房、市场等。物业服务费按建筑面积分级收取，政府补贴部分按季度结算。2024 年物业补贴支出 45.70 万元，物业管理工作零投诉。

编外用工人员管理情况，2024 年有 7 名编外用工人员，2 人为食堂工作人员，5 人为房管所工作人员，其中 1 人于 2024 年 4 月解除劳动关系并给予补偿 2.79 万元。编外用工经费支出 27.12

万元（包括劳务派遣赔偿金）。编外人员出勤率 100%，工作任务完成率 100%，有效分担在编人员工作压力。

智慧公租房信息化项目情况,2024 年启动智慧公租房信息化集成项目，内容涵盖管理平台开发、门禁梯控系统安装、云服务等。项目实行监理制，由江苏苏检信息系统监理咨询有限公司全程监督，确保工程质量与进度。硬件设施于 2024 年 11 月完工，目前正进行信息录入工作。

老旧小区改造项目情况,2024 年实施老旧小区改造项目，内容包括道闸安装、单车棚建设、卫生间维修等。项目经财政评审预算 43.58 万元，通过竞争性谈判确定湖南岳川建设工程有限公司为施工单位，合同价 43.36 万元。项目严格执行验收程序，最终结算评审价 38.45 万元，已于 2024 年 10 月完工。

（二）预算资金使用管理情况

1.项目实施主体

岳阳市公共租赁房屋运营服务中心为区政府所属正科级公益一类事业单位，设 9 个职能股室：办公室、房屋管理股、工程股、财务股、存量公房管理股、市场管理股、直管公房管理股、公共租赁住房管理股、法规股。主要职能职责为：负责公共租赁房屋的管理、维修、租金收取工作，协助实施危旧房改造及征迁工作，负责房屋资产安全管理、违法违规行为查处、信访纠纷协调处理等。

2.预算资金到位及执行情况

(1) 资金到位情况

2024 年度公租房服务中心收到指标下达金额 3,538.13 万元，实际支出 2,368.25 万元，预算执行率 66.94%。其中，实际由公租房服务中心使用的项目支出为 351.92 万元；其余 2,016.33 万元为单位代管资金支出。预算指标下达及执行具体情况见表 1。

表 1 公租房服务中心项目预算下达及执行情况表

单位：万元

序号	资金性质	预算项目名称	指标说明	指标下达 金额	指标使用 金额	执行率
1	经费拨款	人员经费预留	追加新进人员车补、工伤保险、绩效考核奖励、追加新进人员伙食补助费、区级个人先进奖励	3.18	1.54	48.43%
2		预备费	食堂改造经费	38.78	38.59	99.51%
3		基建支出	23 年保障性安居工程中央预算内资金	170.00	87.61	51.54%
4		开放型经济发展专项	如家隔离点工作经费	3.08	3.08	100%
5		城镇独生子女父母奖励	城镇独生子女父母奖励 25 人	2.14	2.14	100%
6	纳入一般公共预算管理的非税收入拨款	公租房维修	公租房维修	200	63.12	31.56%
7		业务工作经费	业务工作经费	115	58.80	51.14%
8		编外用工人员经费	编外用工人员经费	25	25	100%
9		非税收入拨款	纳入一般公共预算管理的非税收入拨款（上年结转）	72.04	72.04	100%
10	单位往来收入资金	单位代管资金	质保金、押金	457.02	123.54	27.03%
11			2022 年结转防疫隔离点工作经费	10.06	10.06	100%

序号	资金性质	预算项目名称	指标说明	指标下达 金额	指标使用 金额	执行率
12			洞庭南路历史街区改造 腾房资金	300	40.89	13.63%
13			洞庭南路历史街区改造 项目（二期）腾房资金	300	0	0%
14			洞庭南路历史街区（西 侧）17 栋资产	1,841.83	1,841.83	100%
合计				3,538.13	2,368.25	66.94%

（2）资金使用情况

2024 年，公租房服务中心项目总支出 2,368.25 万元，较年初预算增长 596.54%。总支出由两部分构成：一是公租房服务中心实际项目支出 351.92 万元，按支出事项具体包括：老旧小区和岳阳楼区智慧公租房信息化集成项目 87.61 万元、维修费 70.88 万元、物业补贴 45.70 万元、业务工作经费 29.90 万元、食堂改造和补贴费用 41.74 万元、劳务派遣（编外用工人员经费）27.12 万元、其他类 40.98 万元、腾退补偿费 5.01 万元、质保和押金 2.98 万元。二是单位代管资金支出 2,016.33 万元（此为代管款项支出，不涉及本单位项目），具体包括：质保金和押金 123.55 万元、2022 年结转防疫隔离点工作经费 10.06 万元、洞庭南路历史街区改造腾房资金 40.89 万元，以及洞庭南路历史街区资产相关资金 1,841.83 万元。具体预算情况见表 2。

表 2 项目支出分类表

单位：万元

序号	支出类型	支出明细	金额	备注
1	公租房服务中心实际项目支出	老旧小区和岳阳楼区智慧公租房信息化集成项目	87.61	

序号	支出类型	支出明细	金额	备注
2		维修费	70.88	
3		物业补贴	45.70	
4		劳务派遣（编外用工人员经费）	27.12	
5		其他类	40.98	含基本支出 21.19
6		腾退补偿费	5.01	
7		质保和押金	2.98	
8		食堂改造和补贴费用	41.74	
9		业务工作经费	29.90	
10		单位代管资金支出	质保金和押金	123.55
11	2022 年结转防疫隔离点工作经费		10.06	
12	洞庭南路历史街区改造腾房资金		40.89	
13	洞庭南路历史街区资产相关资金		1,841.83	
合计			2,368.25	

（三）预算支出绩效目标完成程度

根据项目资金实际用途和工作任务,2024 年度各项绩效目标均圆满完成或超额完成。具体完成情况如下：项目实施保障了公租房小区物业服务面积 16,666 平方米,完成人才公寓室内设施维修 234 户；政府采购合规率、工程验收合格率、合同条款执行合规率均达到 100%；房屋修缮及时率、维修响应及时率、租金收缴工作按时完成率均达到 100%，且实现了物业管理工作全年零投诉；项目实施成效显著，公租房租户对物业服务满意度达到 92%，有效提升了住房保障管理效率，改善了住户居住环境，为公租房运营管理建立了长效机制。

二、绩效评价工作情况

(一) 绩效评价目的、评价对象与范围

1.绩效评价目的

本次绩效评价拟通过调研 2024 年公租房服务中心项目支出（含非税收入）资金的分配使用情况，从决策、过程、产出、效益四个维度来评价项目的决策情况、过程管理情况、项目产出及效益情况，提出项目存在的问题和不足，为进一步提升决策的科学合理性、管理的健全规范性、财政资金支出的效率效益性，提出相关的改进建议。

2.评价对象与范围

本次绩效评价对象为 2024 年公租房服务中心项目支出（含非税收入）资金，涉及财政资金 2,368.25 万元，评价周期为 2024 年全年。

(二) 绩效评价原则、指标体系及评价标准等

1.绩效评价指标体系设计原则

系统性原则。项目目标及效果的多重性决定了评估指标应当是多层次体系，能够衡量本项目的经济性、效率性、效果性等综合绩效，将描述项目实施结果的常规静态指标和反映实施动态过程指标相结合。

实用性原则。应充分考虑指标数据的可获取性和可度量性，协调各种数据源，做到“来源可靠、度量一致”，避免评估主体实施评估时的主观随意性。此外合理控制指标体系的规模，兼顾技术先进性与经济合理性。

有效性原则。绩效评价指标体系必须与被评价项目的内涵与结构相符合，能够反映项目绩效的主要特征，经得起指标的效度检验。

动态性原则。绩效评价指标体系要具有适当的可扩展性，能够根据不同的评价对象、评价要求和评价阶段灵活地增加或删减指标。

2.评价指标体系和评价标准

根据《湖南省预算支出绩效评价管理办法》（湘财绩〔2020〕7号）等文件要求，结合项目特点，研究制定了项目支出绩效评价指标体系。指标体系共设一级指标4个，二级指标12个，三级指标31个。

总分值设定为100分。同时，本次绩效评价结果采取评分和评级相结合的方式，综合绩效级别评定标准划分为四档，具体为：90（含）-100分为优、80（含）-90分为良、60（含）-80分为一般、60分以下为差。

（三）评价组织实施与评价方法

1.评价组织实施

（1）前期准备。组建评价工作组，明确任务分工。了解项目情况，与岳阳楼区财政局及区自然资源局进行项目沟通。收集、整理分析项目资料。设计绩效评价指标体系，明确评价思路、评价重点、调研安排、工作流程等内容。

（2）组织实施。评价工作组按照评价工作流程，核查项目单位决策资料、管理过程资料，以及项目取得的成果资料，对项目

管理情况及资金使用情况进行了了解、核实。同时，在了解项目基本情况的基础上，开展现场调研工作。

（3）分析评价。评价工作组根据现场调研情况，结合数据资料分析和评价发现问题等，对项目决策、过程、产出和效益情况进行综合分析，形成初步结论。根据项目单位及岳阳楼区财政局反馈意见进行修改，形成终版绩效评价报告。

2.评价方法

本次评价采取定性和定量相结合、现场和非现场相结合的评价方式，通过政策研究、资料核查、比较分析、专家座谈、问卷调查、电话访谈等多种方法，获取更加全面的数据和信息，对项目进行客观分析和评价。

三、综合评价情况及评价结论

综合评价结果表明，公租房服务中心充分发挥区级财政资金的作用，有效保障了辖区内公共租赁住房的运营管理，确保了住户“住有所居”的基本需求，改善了居住条件，切实提升了公租房运营管理效能与服务品质。

同时，通过绩效评价也发现了一些存在的问题和不足，需要在今后的工作中加以改进和完善。

公租房服务中心 2024 年项目绩效评价综合得分 87.19 分，绩效评定等级为“良”，其中决策 10.80 分，过程 18.50 分，产出 29.00 分，效益 28.89 分（得分情况如下表 3）（具体指标评分情况详见附件 1）。

表 3 评价得分情况表

评价内容	分值	评价得分	得分率
决策	15	10.80	78.67%
过程	25	18.50	74.00%
产出	30	29.00	96.67%
效益	30	28.89	96.30%
合计	100	87.19	87.19%
综合绩效等级	良		

四、绩效评价指标分析

（一）决策指标分析

决策情况，指标分值 15 分，得分 10.8 分，得分率 72.00%，具体得分情况详见表 4。

表 4 投入情况得分表

一级指标	二级指标	分值	三级指标	分值	得分	得分率
决策 （15 分）	项目立项 （4 分）	4	项目立项依据充分性	2	2	100.00%
			决策（立项）程序规范性	2	2	100.00%
	绩效目标 （6 分）	6	绩效目标合理性	3	2.5	83.33%
			绩效指标明确性	3	1.5	50.00%
	资金投入 （5 分）	5	预算编制科学性	3	1.8	60.00%
			资金分配合理性	2	1	50.00%
合计				15	10.8	72.00%

1.项目立项（满分 4 分，得分 4 分）

（1）立项依据充分性：该项目立项依据充分，立项程序规范，符合国家相关法律法规、国民经济发展规划和相关政策；符

合行业发展规划和政策要求；与单位专项资金项目职责相匹配。依据评分标准，此项得满分，即 2 分。

（2）立项程序规范性：该项目按照规定的程序申报审批，审批文件、手续符合相关要求。依据评分标准，此项得满分，即 2 分。

2.绩效目标（满分 6 分，得分 4 分）

（1）绩效目标合理性：项目资金绩效目标绩效目标未全面反映项目应达到的数量、质量、时效、成本及预期效益。例如“编外用工人员经费”缺乏衡量其工作效果和影响力的效益指标；公租房维修项目的“生态效益指标-生态环境改善情况”与房屋维修的核心效益没有直接关联，此处扣 0.5 分。此项共 3 分，得 2.5 分。

（2）绩效指标明确性：项目绩效目标不够清晰、可衡量的指标。“编外人员”和“公租房维修”的产出指标没有数据支撑、绩效指标不具体。例如：“公租房维修”质量指标为“房屋维修完成率”，数量指标为“房屋修缮”，指标值均为 100%，未能反映实际工作内容。此处扣 0.5 分。效益指标中“对社会发展可能造成的负面影响”和“对自然生态环境造成的负面影响”与公租房维修和物业管理的业务内容关联度较低。此处扣 0.5 分。绩效目标里未能体现项目任务数和计划数，例如公租房维修的“房屋修缮及时性 100%”缺乏明确的时间标准，此处扣 0.5 分。此项共 3 分，得 1.5 分。

3.资金投入（满分 5 分，得分 2.8 分）

（1）预算编制科学性：2024 年公租房服务中心项目支出年

初预算（340 万元）主要基于编外用工、公租房维修及业务工作经费等前期计划编制。在年度执行中，项目实际支出内容与结构发生动态调整，最终实际支出 351.92 万元，较批复预算存在 3.51% 的差异，且实际实施了老旧小区改造、智慧公租房信息化集成等新增或调整内容。这反映出年初预算批复内容与项目年度最终实际执行结果之间未能完全契合。根据评分标准，因预算内容完整性、任务匹配度及内容一致性方面存在差异，此项扣 1.2 分，得 1.8 分。

（2）资金分配合理性：公租房服务中心的实际分配较为公平合理，但未设置项目资金分配的管理办法，此处扣 1 分。此项共 2 分，得 1 分。

（二）过程指标分析

过程情况，指标分值 25 分，得分 17.5 分，得分率 70.00%，具体得分情况详见表 5。

表 5 过程情况得分表

一级指标	分值	二级指标	分值	三级指标	分值	得分	得分率
过程 (25 分)	25	资金管理 (10 分)	10	资金到位率	1	1	100.00%
				预算执行率	2	1	50.00%
				资金使用合规性	6	4.5	75.00%
				信息公开	1	1	100.00%
		组织实施 (15 分)	15	管理制度健全性	3	2	66.67%
				制度执行有效性	4	2.5	62.50%
				绩效自评管理	2	1.5	75.00%

				绩效运行监控	2	2	100.00%
				重点绩效评价整改情况	4	3	75.00%
合计					25	18.50	74.00%

1.资金管理（满分 10 分，得分 7.5 分）

（1）资金到位率：截至 2024 年 12 月 31 日，公租房服务中心项目支出实际到位资金 3,538.13 万元，扣除单位代管资金和押金往来款后实际到位资金 629.21 万元，已全部拨付，资金到位率 100%。根据评分标准，此项得满分，即 1 分。

（2）预算执行率：截至 2024 年 12 月 31 日，公租房服务中心项目支出全年支出数 2,368.25 万元，扣除单位代管资金后实际落实到项目支出 351.92 万元；全年到位资金 3,538.13 万元，扣除单位代管资金和押金往来款后实际到位资金 629.21 万元，实际项目支出 351.92 万元，预算执行率 55.93%。预算执行率偏低主要受两个因素影响：一是“智慧公租房信息化集成项目”截至 2024 年底尚未完成竣工验收，导致合同尾款 82.40 万元未能支付；二是部分第四季度发生的应急维修工程，其款项 56.19 万元因支付流程周期原因，实际于 2025 年初完成支付。此处扣 1 分，此项共 2 分，得 1 分。

（3）资金使用合规性：公租房服务中心制定了资金财务管理办法，资金的拨付有完整的审批程序和手续，但存在项目支出中列支 21.19 万元基本支出情况，此处扣 1 分。存在与预算批复用途不符合的支出情况，此外，实际公租房维修支出 70.88 万元，超过“公租房维修指标”的使用数。编外人员实际支出 29.90 万元，

超过指标下达数 25 万元，主要原因是包含了与一名临聘人员依法解除劳动合同支付的赔偿金 2.79 万元。该笔赔偿金属法定支出，合理必要，此处扣 0.5 分。此项共 6 分，得 4.5 分。

（4）信息公开：2024 年公租房服务中心项目绩效目标和自评情况等信息已及时、准确按有关规定予以公开，此项得满分，即 1 分。

2.组织实施（满分 15 分，得分 11 分）

（1）管理制度健全性：公租房服务中心制定了《财务管理制度》《公租房服务中心工程维修管理办法》等业务管理制度，但未针对老旧小区改造和智慧化管理系统项目及日常维修开展中期检查和跟踪管理，且缺少相关项目的管理制度，此处扣 0.5 分。缺少项目资金管理办法，此处扣 0.5 分。根据评分标准，此项共 3 分，得 2 分。

（2）制度执行有效性：公租房服务中心 2024 年 7 月记账 7 号维修费 2.47 万元未按照服务中心工程维修管理办法执行，缺少竣工验收管理，且春兰家园污水管道堵塞疏通项目属于超过 3 万元的特殊立项维修工程，缺少项目审批表，此处扣 1 分。2024 年公共租赁房屋运营服务中心老旧小区改造项目合同总金额 43.36 万元，依据项目合同文件付款方式为“项目实施进度 70%支付合同总金额 50%，项目完工支付合同总金额 75%”，但 9 月 14 日支付合同款 21.00 万元，缺少项目实施进度证明材料，此处扣 0.5 分。此项共 4 分，得 2.5 分。

（3）绩效自评管理情况：按要求开展绩效自评工作并对自

评进行复核，绩效自评报告报送及时，但如“欠租率较高，收欠工作推进难度大”、“住房管理闭环尚未形成，转卖、转租转借等违法行为依然存在”、“工作内容存在滞后性和不适应性”等问题与绩效自评相关性较差，此处扣 0.5 分。此项共 2 分，得 1.5 分。

（4）绩效运行监控：按要求开展绩效运行监控并对报告进行复核，绩效监控报告报送及时，并提出对预算编制、监管力度和资金绩效实现情况责任约束的整改纠偏措施。此项得满分，即 2 分。

（5）重点绩效评价整改情况

2024 年岳阳市岳阳楼区财政局开展了公租房服务中心部门整体重点绩效评价，其中“基本支出计入项目支出”的问题在本次项目绩效评价中仍然存在，重点问题部分未整改，此处扣 1 分。此项共 4 分，得 3 分。

（三）产出指标分析

产出情况，指标分值 30 分，得分 29 分，得分率 96.67%，具体得分情况详见表 6。

表 6 产出情况得分表

一级标题	分值	二级指标	分值	三级指标	分值	得分	得分率
产出 (30 分)	30	产出数量 (9 分)	9	租金收缴完成率	3	3	100.00%
				维修维护完成率	3	3	100.00%
				老旧小区改造项目 完成率	3	3	100.00%
		产出质量 (8 分)	8	工程一次验收合格率	3	3	100.00%
				维修响应及时率	3	3	100.00%

				工程质量问题复发率	2	2	100.00%
		产出时效 (6分)	6	完成及时性	6	6	100.00%
		产出成本 (7分)	7	成本节约率	7	6	85.70%
合计					30	29	96.67%

1.产出数量（满分8分，得分8分）

（1）租金收缴完成率：根据现场调研、财务数据及项目管理资料，2024年计划租金收入670万元，公租房服务中心按计划组织开展租金收缴工作，通过上门收取、线上支付等多种方式，实际完成租金收缴832万元，完成率达124.18%，超额完成年度收缴目标。此项得满分，即3分。

（2）维修维护完成率：根据现场调研及项目维修记录资料，全年按计划完成各项公租房日常维修与应急维护任务，实现维修维护完成率100%。公租房服务中心按计划实施公租房日常维修和应急维护工作，全年按计划完成各项维修任务，保障了公租房设施的完好和正常使用。维修维护工作完成计划目标。此项得满分，即3分。

（3）老旧小区改造项目完成率：依据项目验收资料和现场核实，本年度所有老旧小区改造项目均按计划进度与内容要求全面完成，实现完成率100%。公租房服务中心积极推进所承担的老旧小区改造项目，完成了春蕾家园、春兰家园、春华家园等多个小区的道闸安装、单车棚建设、树木修剪及卫生间漏水维修等工程内容，全面达成年度改造任务。重点工作完成计划目标。此项得满分，即3分。

2.产出质量（满分8分，得分7分）

（1）工程一次验收合格率：公租房服务中心在推进老旧小区改造、智慧公租房信息化建设及日常维修项目中，从方案设计、材料采购、现场施工到竣工验收实施全过程质量控制。所有工程项目在完工后首次报验中均符合设计及合同要求，无整改项及质量缺陷，一次验收通过率达到100%，体现了公租房服务中心在工程质量管理方面的扎实基础和有效监督。此项得满分，即3分。

（2）维修响应及时率：公租房服务中心克服人员配置和制度建设的现实困难，通过灵活调配现有人员、加强内部沟通协调、明确维修任务优先级等方式，尽力保障维修工作的及时性。维修人员根据任务紧急程度和现有工作安排，在接到报修后尽可能快速响应并赴现场处理。2024年内，所有维修需求均得到实际处理，未出现因响应问题导致的重大投诉或工作积压，维修响应及时率达到100%。此项得满分，即3分。

（3）工程质量问题复发率：2024年度所有已完成项目中，未出现因施工质量或维修不到位导致的重复报修、返修或同类问题再次发生的情况，工程质量问题复发率为零，有效保障了住户满意度与财政资金使用效益。此项得满分，即2分。

3.产出时效（满分6分，得分6分）

根据年度工作计划、重点工作安排和合同等资料，预算支出实际完成时间均按计划时间执行。此项得满分，即6分。

4.产出成本（满分7分，得分6分）

项目实际成本351.92万元（扣除与项目无关的单位代管资

金），超过计划成本（340 万元）5.59%，此处扣 1 分。此项共 7 分，得 6 分。

（四）效益指标分析

效益情况，指标分值 30 分，得分 28.89 分，得分率 96.30%，具体得分情况详见表 7。

表 7 效益情况得分表

一级指标	分值	二级指标	分值	三级指标	分值	得分	得分率
效益 (30 分)	30	社会效益 (12 分)	12	保障对象住房困难问题	3	3	100.00%
				改善居民生活环境	3	2	66.67%
				社区配套设施完善度	3	3	100.00%
				管理服务便捷性	3	3	100.00%
		经济效益 (8 分)	8	减轻中低收入人群经济压力	3	3	100.00%
				租金收入上缴财政总额同比增长率	3	3	100.00%
				促进地域经济增长	2	2	100.00%
		服务对象 满意度 (10 分)	10	服务对象满意度	10	9.89	98.90%
合计					30	28.89	96.30%

1、社会效益方面

（1）保障对象住房困难问题：公租房服务中心规范了公租房分配流程，加大了对违规居住房屋的腾退清理力度，有效保障了中低收入群体的住房需求。全年累计完成租金收缴 832 万元，腾退违规居住房屋 38 套，切实解决了保障对象的住房困难问题。此项得满分，即 3 分。

（2）改善居民生活环境：公租房服务中心组织实施了公租房小区基础设施维修、智慧化监控系统建设及部分环境整治项目，依据问卷调查，但在卫生死角清理、绿化维护、公共区域日常保洁等方面仍存在不足，部分小区生活环境改善效果未完全达到预期目标。此处扣1分，此项共3分，得2分。

（3）社区配套设施完善度：积极推进公租房小区配套设施建设与改造，完成了春兰家园、春华家园等小区单车棚新建、道闸安装、漏水维修等工程，社区配套设施得到进一步完善，有效提升了住户生活便利度。此项得满分，即3分。

（4）管理服务便捷性：通过优化租金收缴方式、规范维修服务流程、建设和启用智慧公租房管理系统等措施，提升了管理效率和服务便捷性，住户办理业务、反映诉求的便利度有所提高。此项得满分，即3分。

2、经济效益方面

（1）减轻中低收入人群经济压力方面：公租房服务中心通过提供低于市场租金的公共租赁住房，有效减轻了中低收入人群的住房经济负担，使其能够以较低成本获得稳定居所，从而将更多收入用于提高生活质量和家庭发展，产生显著社会效益。此项得满分，即3分。

（2）租金收入上缴财政总额同比增长率：2024年度公租房服务中心实际完成租金收入832万元并全额上缴财政，较2023年度上缴的702.98万元增加了129.02万元，同比增长18.35%，实现了公共资源收益的稳步增长。此项得满分，即3分。

（3）管理服务便捷性：服务中心通过公租房运营管理、维修维护、老旧小区改造等项目的实施，拉动了本地建筑、维修、物业服务等相关行业的发展，在一定程度上促进了消费和就业，为区域经济注入活力。此项得满分，即 2 分。

3、服务对象满意度方面

为了解服务对象对公租房服务中心 2024 年度各项工作的满意程度，评价小组设计了服务对象满意度调查问卷。本次评价共计发放了调查问卷 140 份，收回 130 份，有效问卷 130 份。通过分析和整理，服务对象对公租房服务中心 2024 年度各项工作的满意度为 98.90%。

小结：“效果情况”维度，满分 30 分，实际得分 28.89 分。

五、主要经验及做法、存在的问题及原因分析

（一）主要经验及做法

1. 健全制度机制，规范项目实施全过程。公租房服务中心高度重视项目管理的规范性与透明度，系统构建并严格执行以《房屋维修工程管理办法》为核心的内控体系。对维修项目实行精细化分类管理，严格遵循从项目审批、招投标、合同签订到施工管理、竣工验收、结算审计的全流程闭环管控。严格执行政府采购信息公开规定，确保项目实施全过程的规范、透明与有序。

2. 创新管理方式，提升运营效能与服务质量。面对管理难题，采取专项整治与科技赋能相结合的策略，取得了显著成效。通过成立专项工作组，开展大规模排查清理行动，有效收回历史欠租，腾退违规占用房屋，有力维护住房保障的公平正义。同时，前瞻

性地推进智慧公租房信息化建设，在关键区域部署人脸识别梯控系统 & 全方位监控网络，实现了从传统“人防”向现代化“技防”的转型升级。这一创新管理模式不仅有效遏制了违规行为，更实现了对房屋使用状态的动态精准掌握，为提升管理效率、优化服务质量、降低运营成本奠定了坚实基础。

3. 筑牢安全防线，保障住户生命财产安全。公租房服务中心始终将安全保障作为工作的重中之重，致力于构建系统化的安全防控体系。通过制定完善的安全生产应急预案与巡查制度，明确各级安全责任。工程股及各管理单位定期开展房屋结构、消防设施、电气线路等专项隐患排查，并确保所有维修项目高质高效完成。这种“制度预防、定期巡查、快速处置”的安全管理模式，将风险防控关口前移，全方位消除了各类安全隐患，为承租户创造了安全、安心的居住环境。

(二) 存在的问题

1. 绩效目标设定不够科学

绩效目标设定与核心业务关联度不足，部分绩效指标未充分结合项目内容且缺少量化考核，难以有效评价项目实施效果。如，“公租房维修”项目中所设置的“生态效益指标-生态环境改善情况”与房屋维修成效的关联较弱；再如，“编外用工人员经费”项目缺少对工作效率、服务质量及社会影响力等核心内容的考核。

2. 财务管理工作有待提高

资金使用不规范，资金使用过程中，存在基本支出与项目支出混用的情况，例如在项目支出中列支基本支出共计 21.19 万元。

预算指标调剂不够规范，如“公租房维修”指标下达 200 万元，单位公租房维修支出 70.88 万元，但“公租房维修”指标数使用仅为 63.12 万元，部分维修支出使用了其他项目指标或上年结转指标，资金调度和使用的透明度和合规性有待提高。同时，编外人员实际支出 29.90 万元略超 25 万元的指标下达数，主要是由于包含了与一名临聘人员依法解除劳动合同所支付的赔偿金 2.79 万元。

3.预算管理水平有待进一步提升

公租房服务中心在年初编制预算阶段，对上一年度实际工作任务完成情况复盘不充分、本年度工作计划研判不够精准，导致预算编制与实际支出匹配度不足，预算编制的科学性和合理性需进一步提升。例如，实际项目支出 351.92 万元，超出年初预算 3.51%；又如，“公租房维修项目”年初预算安排 200 万元，实际支出 63.12 万元，预算执行率为 31.56%。预算执行率偏低主要受两个因素影响：一是“智慧公租房信息化集成项目”截至 2024 年底尚未完成竣工验收，导致合同尾款 82.40 万元未能支付；二是部分第四季度发生的应急维修工程，其款项 56.19 万元因支付流程周期原因，实际于 2025 年初完成支付。

4.项目管理规范性有待加强

项目执行过程中，部分关键环节存在内控缺失，突出表现为部分重要审批、阶段性验收及进度管理缺乏规范、完整的书面材料作为支撑。如，春兰家园污水管道疏通项目未严格按照工程维修管理办法执行竣工验收程序；再如，老旧小区改造项目中，付款环节缺乏充分的项目实施进度证明资料，仅依靠审批表中简单

说明，反映项目过程管理存在明显短板，难以有效追溯和监管。

六、有关建议

（一）强化预算管理，严格预算执行

提升预算编制的全面性与精准性。建议在预算编制前，基于年度重点工作计划，开展项目内容论证与资金需求测算，确保预算数与项目实际需求的匹配性。建立预算执行动态监控与预警机制。对项目预算执行情况进行实时监控、定期分析和预警，及时纠偏，切实提升财政资金使用效率。同时 严格规范预算调整程序，杜绝预算混用、超范围支出等问题的发生。

（二）规范会计核算，严格内控监督

进一步明确基本支出与项目支出的界限，完善财务审核流程，杜绝两类支出的混用现象。建议定期开展财务合规性培训和专项检查，提升财务人员的业务能力和责任意识。同时，加强内部控制建设，完善资金审批、支付、核算等环节的管理制度，确保资金使用的合规性、透明性和安全性。

（三）优化绩效目标，细化量化指标

建议进一步优化目标设定机制，紧密围绕项目的核心职能与年度关键任务开展绩效目标设计。系统梳理项目战略定位与年度工作重点，坚决剔除关联度低、贡献模糊的指标，确保目标体系聚焦核心产出与实效。同时，需将既定绩效目标逐层分解为可量化、可衡量、可考核的具体指标，明确评价标准与数据来源，增强可操作性与评估刚性，以提升绩效管理的导向性和精准度，切实推动项目关键目标的实现。

（四）完善项目管理，强化过程监管

建立健全覆盖项目立项、实施、验收、归档各环节的管理制度，明确各项流程的标准和要求。加强对工程项目进度、质量、资金支付等关键环节的日常监督和检查。同时，强化过程监管与档案管理。加强对项目进度、质量和资金支付的关键节点控制。付款环节必须附有充分的证明材料。规范项目资料的收集、整理与归档工作，确保项目执行全过程有据可查。

七、附件

附件 1 项目支出绩效评价指标体系

（此页无正文）

中政智信（北京）经济咨询有限公司

2025 年 9 月

附件 1

岳阳市公租房运营服务中心项目支出（含非税收入）绩效评价指标体系

一级指标	二级指标	三级指标	分数	评价要点	评分标准	指标说明	得分	扣分原因
决 策 15 分	项目立 项 4 分	项目立 项依据 充分性	2	①项目立项是否符合国家、省市法律法规、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；	①、②、③、④各 0.5 分， 否则，此处扣分。	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。	2	
		决策（立 项）程序 规范性	2	①项目是否按照规定的程序申请设立； ②相关政策及审批文件是否有效，合同及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、集体决策、事前绩效评估。	①按照规定的程序申请设立计 0.5 分，否则，此处扣分； ②政策及审批文件有效、合同及材料符合相关要求计 0.5 分，否则，此处扣分； ③事前是否已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策、事前绩效评估计 2 分，否则，此处扣分。	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。自 2024 年起，事前绩效评估工作是否按照《岳阳楼区区级财政支出事前绩效评估管理办法》执行。	2	

一级指标	二级指标	三级指标	分数	评价要点	评分标准	指标说明	得分	扣分原因
	绩效目标 6分	绩效目标合理性	3	①所有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项目绩效目标是否全面反映项目应达到的数量、质量、时效、成本及预期效益； ④是否与预算确定的项目投资额或资金量相匹配。	①、②各1分，③、④各0.5分。否则，此处扣分。	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。	2.5	“编外用工人员经费”缺乏衡量其工作效果和影响力的效益指标；公租房维修项目的“生态效益指标-生态环境改善情况”与房屋维修的核心效益没有直接关联，此处扣0.5分
		绩效指标明确性	3	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； ④主管部门或资金使用公租房服务中心是否对项目绩效目标进行审核。	①项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标得1分，否则此处扣分，扣完为止； ②通过清晰、可衡量的指标值予以体现得1分，否则此处扣分，扣完为止； ③与项目目标任务数或计划数相对应得0.5分，否则此处扣分，扣完为止。 ④主管部门或资金使用单位完成项目绩效目标审核的得0.5分，否则不得分。	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。	1.5	“编外人员”和“公租房维修”的产出指标没有数据支撑、绩效指标不具体，例如：“公租房维修”质量指标为“房屋维修完成率”，数量指标为“房屋修缮”，指标值均为100%，未能反映实际工作内容。此处扣0.5分。效益指标中“对社会发展可能造成的负面影响”和“对自然生态环境造成的负面影响”与公租房维修和物业管理的业务内容关联度较低。此处扣0.5分。绩效目标里未能体现项目任务数和计划数，例如公租房维修的“房屋修缮及时性100%”缺乏明确的时间标准，此处扣0.5分。

一级指标	二级指标	三级指标	分数	评价要点	评分标准	指标说明	得分	扣分原因
	资金投入 5分	预算编制科学性	3	①预算编制是否经过科学论证，是否建有项目库； 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(含有效文件、市委市政府会议纪要和主要领导批示所明确的具体金额),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。	①、②各1分，③、④各0.5分。否则，此处扣分。	项目预算编制是否经过科学论证、建有动态管理的项目库、有明确标准，有充分的依据，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。	1.8	2024年公租房服务中心项目支出年初预算（340万元）主要基于编外用工、公租房维修及业务经费等前期计划编制。在年度执行中，项目实际支出内容与结构发生动态调整，最终实际支出351.92万元，较批复预算存在3.51%的差异，且实际实施了老旧小区改造、智慧公租房信息化集成等新增或调整内容。这反映出年初预算批复内容与项目年度最终实际执行结果之间未能完全契合。根据评分标准，因预算内容完整性、任务匹配度及内容一致性方面存在差异，此项扣1.2分，得1.8分。
		资金分配合理性	2	①分配办法是否健全、规范、有效； ②分配标准、因素选择是否全面、合理。③项目资金实际分配是否符合办法要求，结果是否公平、合理。	①分配办法健全、规范、有效，计0.5分，1例不符合扣0.1分； ②分配标准、因素选择全面、合理，计0.5分，1例不符合扣0.1分。①实际分配符合办法要求，结果公平、合理，计1分，1例不符合扣0.1分，扣完为止。	分配办法是否健全、规范，因素选择是否全面、合理，用以考核反映和考核分配制度的规范性。	1	公租房服务中心的实际分配较为公平合理，但未设置项目资金分配的管理办法，此处扣1分。

一级指标	二级指标	三级指标	分数	评价要点	评分标准	指标说明	得分	扣分原因
过程 25 分	资金管理 10 分	资金到位率	1	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。	经审批或下达资金指标文后,根据合同约定在规定时间内拨付到项目,资金到位率达到 90%以上计 1 分,每下降 1%扣 0.2 分,扣完为止。	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。	1	
		预算执行率	4	预算执行率=实际支出资金/实际到位资金*100%。	预算执行率等于 100%,计 2 分;执行率低于 90%,每低 1%扣 0.1 分,扣完为止。	根据主管部门提供的年度预算执行情况和调整情况,据实确定实际执行进度和预算执行调整情况。	1	截至 2024 年 12 月 31 日,公租房服务中心项目支出全年支出数 2,368.25 万元,扣除单位代管资金后实际落实到项目支出 351.92 万元;全年到位资金 3,538.13 万元,扣除单位代管资金和押金往来款后实际到位资金 629.21 万元,实际项目支出 351.92 万元,预算执行率 55.93%。预算执行率偏低主要受两个因素影响:一是“智慧公租房信息化集成项目”截至 2024 年底尚未完成竣工验收,导致合同尾款 82.40 万元未能支付;二是部分第四季度发生的应急维修工程,其款项 56.19 万元因支付流程周期原因,实际于 2025 年初完成支付。此处扣 1 分。
		资金使用合规	6	①是否符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项	①符合国家财经法规和财务管理制度以及各类专项资金	项目资金使用符合相关的财务管理制度规	4.5	公租房服务中心制定了资金财务管理办法,资金的拨付有

一级指标	二级指标	三级指标	分数	评价要点	评分标准	指标说明	得分	扣分原因
组织 实施 15 分		性		资金管理办法的规定； ②资金的支付是否有完整的审批程序和验收手续； ③项目的重大开支是否经过评估认证或单位集体决策； ④是否符合项目预算批复或合同规定的用途； ⑤是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况； ⑥是否存在重复申报项目、虚报冒领资金。 ⑦现场核实的评价项目是否存在与项目申报资金下达内容和合同不符的情形。	管理办法的规定，计 1 分，否则不得分； ②资金的支付有完整的审批程序，计 1 分，1 例不符合扣 0.3 分； ③项目的重大开支经过评估认证和单位集体决策，计 1 分，1 例不符合扣 0.5 分； ④符合项目预算批复或合同规定的用途，计 1 分，1 例不符合扣 0.5 分； ⑤不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况，不存在重复申报项目、虚报冒领资金，不存在项目申报与合同和资金下达内容不符的，计 2 分，出现 1 例不符合，本指标的 6 分全扣； ⑥违规情况特别严重的，重点绩效评价等级定为“差”。	定，用以反映和考核项目资金的规范运行情况。		完整的审批程序和手续，但存在项目支出中列支 21.19 万元基本支出情况，此处扣 1 分。存在与预算批复用途不符合的支出情况，此外，实际公租房维修支出 70.88 万元，超过“公租房维修指标”的使用数。编外人员实际支出 29.90 万元，超过指标下达数 25 万元，主要原因是包含了与一名临聘人员依法解除劳动合同支付的赔偿金 2.79 万元。该笔赔偿金属法定支出，合理必要，此处扣 0.5 分。
		信息公开	1	项目绩效目标和自评情况等信息是否全覆盖、及时、准确按有关规定予以公开。	全覆盖、及时、准确公开项目绩效目标和自评情况等信息，计 1 分，每有一项未公开扣 0.5 分。	根据楼区政府门户网站查询。	1	
	组织 实施 15 分	管理制度健全性	3	①项目单位按有关规定需要进行政府采购、招标投标和投资评审的项目，是否做到应采尽采、应招尽招、应评尽评，无规避政府采购、招标投标和投资	①、②、③各计 1 分。如果有部分单位①、②均不适应，则③为 3 分，有一项不适应，则③为 2 分。否则，此处扣分。	考核为项目的顺利开展的制度建设情况和执行情况，根据主管单位和项目单位的制度建设和相关制度执行	2	未对老旧小区改造和智慧化管理系统项目项目进行中期检查和跟踪管理，同时未对日常维修进行中期检查和跟踪管理，缺少资料，扣 0.25 分。

一级指标	二级指标	三级指标	分数	评价要点	评分标准	指标说明	得分	扣分原因
				评审等行为； ②是否按规定对有关项目进行中期检查、竣工验收，是否及时办理权证、进行资产及财务移交，并进行跟踪管理； ③是否制定合法、合规、完整的项目资金管理办法和项目管理制度。		监督检查及验收资料进行评价。		未对老旧小区改造和智慧化管理系统项目制定项目管理制度，扣 0.25 分。缺少项目资金管理办法，扣 0.5 分。
		制度执行有效性	4	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。	①、②、③、④各 1 分。否则，此处扣分。	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。	2.5	公租房服务中心 2024 年 7 月记账 7 号维修费 2.47 万元未按照服务中心工程维修管理办法执行，缺少竣工验收管理，且春兰家园污水管道堵塞疏通项目属于超过 3 万元的特殊立项维修工程，缺少项目审批表，此处扣 1 分。2024 年公共租赁住房运营服务中心老旧小区改造项目合同总金额 43.36 万元，依据项目合同文件付款方式为“项目实施进度 70% 支付合同总金额 50%，项目完工支付合同总金额 75%”，但 9 月 14 日支付合同款 21.00 万元，缺少项目实施进度证明材料，此处扣 0.5 分。
		绩效自评管理	2	①是否按要求开展绩效自评工作并对自评进行复核；②绩	①、②、③、④各 0.5 分，否则，此处扣分。	由现场评价组根据《绩效自评工作考核评分	1.5	绩效自评报告反应问题不具体且未提出意见，扣 0.5 分。

一级指标	二级指标	三级指标	分数	评价要点	评分标准	指标说明	得分	扣分原因
		情况		效自评报告报送及时；③绩效自评报告的综合评审等级；④绩效自评报告是否完整，数据是否全面、真实、准确，绩效指标是否细化量化和科学合理，绩效自评反映的问题是否具体，意见是否可行，是否整改；		表》进行打分。		
		绩效运行监控	2	绩效目标执行监控是否按要求完成，并有整改纠偏措施。	按要求完成绩效运行监控得2分，若存在需要整改纠偏情况未整改纠偏的扣1分。	由现场评价组根据《岳阳楼区预算绩效运行监控管理办法》进行打分。	2	
		重点绩效评价整改情况	4	对最近两年重点绩效评价、审计、财政检查等存在的问题是否进行整改，未整改原因是否进行情况说明。	最近两年重点绩效评价问题全部整改的，得4分；部分整改，此处得分；未整改且无整改情况说明，不得分。	根据最近两年重点绩效评价、审计、财政检查单位整改资料查看单位项目的整改情况。	3	2023年重点支出绩效评价反映存在基本支出计入项目支出的情况，2024年同样存在，问题整改不到位。扣1分。
产出 30分	产出数量 9分	租金收缴完成率	3	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（本年度或预算支出期）内预算支出实际产出的产品或提供的服务数量。计划产出数：预算支出绩效目标确定的在一定时期（本年度或	得分=年度实际作业次数/计划作业次数×100%×分值，超过标准分以标准分计分。	衡量在特定考核周期内，实际收回的租金收入与计划应收租金收入的比率。该指标直接反映了资产的现金流健康状况和物业管理团队的财务收缴能力。	3	

一级指标	二级指标	三级指标	分数	评价要点	评分标准	指标说明	得分	扣分原因
		维修维护完成率	3	预算支出期)内计划产出的产品或提供的服务数量。		衡量在既定时间内,已完成并关闭的维修工单数量占同期所有应完工单总数的比率。该指标反映了物业管理团队对租户报修和日常维护需求的响应速度和解决效率。	3	
		老旧小区改造项目完成率	3			衡量特定老旧小区改造项目总体计划的完成进度。这是一个项目型指标,用于跟踪从启动到完工整个过程中,已完成的工作量或投资额相对于总计划工作量或总投资额的百分比。	3	
	产出质量 8分	工程一次验收合格率	3	质量达标率=(满意产出数/实际产出数)×100%。质量达标产出数:一定时期(本年度或预算支出期)内实际达到既定质量标准的产品或服务数量。既定质量标准是指预算支出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	目标值为100%,达到100%为满分,低于100%按实际完成百分比×分值权重分值进行评分。	衡量新建或改造工程项目在首次提交验收时,无需返工即能通过质量检查的比率。该指标直接反映了施工管理的规范程度、工艺水平以及事前和事中质量控制的有效性。	3	

一级指标	二级指标	三级指标	分数	评价要点	评分标准	指标说明	得分	扣分原因
		维修响应及时率	3	效指标值。		衡量从接到客户维修请求到维修人员抵达现场或开始处理的时间，是否符合预定服务标准的比率。该指标重点考核服务的响应速度和初期承诺的履行能力，是影响客户满意度的重要因素。	3	
		工程质量问题复发率	2			衡量同一位置、同一类型的问题在维修完成后一定期限内再次发生的比率。该指标深度考核维修工作的彻底性、根因分析的准确性以及材料的耐用性，反映的是工作的长期质量而非短期效率。	2	
	产出时效 6分	完成及时性	6	预算支出实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核预算支出产出时效目标的实现程度。	实际完成时间：预算支出实施单位完成该预算支出实际所耗用的时间。计划完成时间：按照预算支出实施计划或相关规定完成该预算支出所需的时间。	在计划时间内完成计6分,1项延迟完成扣0.5分。	6	

一级指标	二级指标	三级指标	分数	评价要点	评分标准	指标说明	得分	扣分原因
	产出成本 7分	成本节约率	7	完成预算支出计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率，用以反映和考核预算支出的成本节约程度。	成本节约率=[(计划成本-实际成本)/计划成本]×100%。 实际成本：预算支出实施单位如期、保质、保量完成既定工作目标实际所耗费的支出。计划成本：预算支出实施单位为完成工作目标计划安排的支出，一般以预算支出预算为参考。	按照概算指标，未超过概算得满分，每超过概算5%扣1分，扣完为止，计7分。	6	计划成本340万元，实际成本351.92万元（扣除与项目无关的单位代管资金），超过计划成本5.59%，扣1分
效益 30分	社会效益 12分	保障对象住房困难问题解决率	3	项目实施对社会发展所带来的直接或间接影响情况。	效果显著，得3分；效果较显著，得2分；效果一般，得1分；效果不显著，得0分。	衡量为特定保障对象（如：低保家庭、低收入家庭、新市民、青年人等）提供住房保障，有效缓解其住房困难问题的效率和覆盖程度	3	
		改善居民生活环境	3			衡量通过硬件改造、环境整治和社区更新等措施，对小区居民在安全性、舒适性、美观性等方面生活环境提升的综合效果	2	公租房服务中心组织实施了公租房小区基础设施维修、智慧化监控系统建设及部分环境整治项目，依据问卷调查，但在卫生死角清理、绿化维护、公共区域日常保洁等方面仍存在不足，部分小区生活环境改善效果未完全达到预期目标，扣1分。

一级指标	二级指标	三级指标	分数	评价要点	评分标准	指标说明	得分	扣分原因
		社区配套设施完善度	3			衡量小区内部及周边配套公共服务设施（如养老、托育、医疗、购物、文体等）的配置水平	3	
		管理服务便捷性	3			衡量居民获取物业、政务、社区等各项服务的过程的便利、高效和透明程度	3	
	经济效益 8分	减轻中低收入人群经济压力	3	项目实施对经济发展所带来的直接或间接影响情况。	效果显著，得3分；效果较显著，得2分；效果一般，得1分；效果不显著，得0分。	衡量通过提供低于市场价的保障性住房或发放租赁补贴等方式，为中低收入住房困难家庭节省的住房支出。	3	
		租金收入上缴财政总额同比增长率	3	租金收入上缴财政同比增长率 = [(本期上缴租金总额 - 上期上缴租金总额) / 上期上缴租金总额] * 100%	效果显著，得3分；效果较显著，得2分；效果一般，得1分；效果不显著，得0分。	衡量本期（本年/本季度）租金收入上缴财政的总金额相对于上一可比时期（上年/上年同期）的增长率。该指标直接反映了国有资产（保障性住房）的经营效益和现金流贡献的变动趋势	3	

一级指标	二级指标	三级指标	分数	评价要点	评分标准	指标说明	得分	扣分原因
		促进地域经济增长	2	项目实施对经济发展所带来的直接或间接影响情况。	效果显著，得 2 分；效果较显著，得 1 分；效果一般或效果不显著，得 0 分。	衡量保障性住房项目建设、运营及相关管理活动对当地经济发展产生的综合拉动效应	2	
	服务对象满意度	服务对象满意程度	10	服务对象对预算支出实施效果的满意程度。	得分 = 满意度*指标分值	得分 = 满意度*指标分值	9.89	
合计			100				87.19	