

2018 年度长沙市不动产登记中心专项资金 绩效评价报告

为加强财政支出管理，提高财政资金管理水平和使用效益，根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理意见》（中发〔2018〕34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）、《长沙市政府关于印发<长沙市财政支出绩效评价结果应用管理办法>的通知》（长政发〔2015〕4号）及《长沙市财政局关于开展2019年财政重点绩效评价工作的通知》（长财绩〔2019〕4号）的有关要求，长沙市财政局绩效评价工作组（简称“绩效评价工作组”）于2019年5月14日至6月7日对长沙市不动产登记中心2018年度专项资金实施了绩效评价工作。现将有关情况报告如下：

一、评价实施情况

绩效评价工作组现场听取了被评价单位基本情况介绍后，对纳入的绩效评价项目及金额与财政安排的预算指标金额进行核后，对2018年度长沙市不动产登记中心财政专项资金进行了整体评价。依据市财政局文件要求，成立了绩效评价工作组，明确了分管领导和具体负责人。市财政局相关联络人员为绩效评价组工作成员，负责组织、协调绩效项目的评价工作。根据

《长沙市财政局关于开展 2019 年财政重点绩效评价工作的通知》（长财绩〔2019〕4 号）文件精神，在被评价单位提供资料的基础上，按照重要性原则，根据该项目的实际情况，实施了资料审阅、账务核实、现场查勘、抽查支付记录、询问、分析计算等必要的现场评价程序。本次评价采用定量分析和定性分析相结合的方法，从预算编制与执行、资金使用、资金监督与管理及财务会计信息、项目组织管理、项目绩效完成等方面对项目进行了综合评价。绩效评价工作组认真审查了 2018 年度长沙市不动产登记中心 2978.36 万元专项资金中涉及的各类项目管理资料、财务资料，抽查资料占 2018 年度纳入财政绩效评价专项资金总额的 95% 以上，并实地现场抽查 100 位市民从窗口服务态度、办事效率、收费、信息化建设等方面进行问卷调查。

二、项目基本情况

长沙市不动产登记中心，隶属于长沙市国土资源局，系副处级公益一类事业单位，成立于 2016 年 7 月 28 日。主要负责房屋等建筑物构筑物首次登记、变更登记、抵押登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记的申请、受理、登簿、发证等房屋登记职责，设有晚报大道 150 号、德政园房产交易大楼、市政府第二办公大楼、城南点四个办理点。

长沙市不动产登记中心纳入 2018 年绩效评价范围的项目经费为 2978.36 万元，其中：日常数据整合采购等经费 139.3 万元、

专项印刷费 310 万元、网络运维经费 551.45 万元、不动产登记中心大楼运转经费 346.84 万元、不动产档案数字化扫描专项费用 767.18 万元、2017 年下半年收征管奖励 243 万元、设备耗材购置费 232.58 万元、城南网点设备购置经费 218 万元、不动产登记工作专项经费 170 万元。

（一）项目的立项依据和主要内容

1、日常数据整合采购等经费，根据经建 2018 年 631 号长沙市财政局呈批件批文追加立项，预算经费用于不动产登记系统二期的日常数据整合采购及其他支出。

2、专项印刷费。根据长财预字〔2018〕001 号指标文，此专项主要是为了不动产登记中心办理业务所需购买的必要材料，主要支出内容为购买不动产查询证明、权证、合同等印刷品。

3、网络运维经费。根据经建 2017 年 707 号长沙市财政局呈批件的批文追加立项，预算经费用于日常数据整合后续服务、光纤租赁、短信平台服务、网络安全检测、软件日常运维等支出。

4、不动产登记中心大楼运转经费。根据年初预算，长财预字〔2018〕001 号指标文下达，用于不动产登记中心办公场地的物业管理、花卉租摆、消防器材购置、办公大厅窗口工作服装费等支出。

5、不动产档案数字化扫描专项。根据省国土厅关于国土档

案全面数字化的要求设立，对中心档案馆所保管的不动产登记新增业务档案及历史积压登记档案进行规范化整理，主要支出内容为档案整理扫描劳务费、不动产河西、德政档案密集架采购、不动产登记中心光闸采购等。

6、2017年下半年收入征管奖励经费。根据长财建字〔2018〕115号指标文，用于**不动产登记中心**在编干部职工和临聘人员的工作奖励支出。

7、设备耗材购置费。根据长财预字〔2018〕001号指标文，主要支出内容为复印纸采购、电脑耗材采购、电脑、打印机维护费、窗口服务评价器等。

8、城南网点设备购置经费，根据经建2017年677号长沙市财政局呈批件批文追加立项，预算资金用于城南登记网点的办公设备和办公家具的采购。

9、不动产登记工作专项经费。根据长财预字〔2018〕001号指标文，主要用于不动产登记中心日常运营经费，支出内容为临聘人员工会节日费、办公用品采购、培训考察学习、汽车纵保养费、河西政务大厅着装费等。

（二）项目绩效总目标

长沙市不动产登记中心2018年绩效总目标是：全面贯彻党的十九大及中央、省、市经济工作会议精神，认真落实全国、全省、全市不动产统一登记工作总体部署，聚力夯实登记保障，聚智创新服务手段，聚集打造登记队伍。

三、项目资金情况

(一) 项目资金总额及组成

长沙市不动产登记中心纳入2018年绩效评价范围的项目总资金为2978.36万元，全为市本级资金，其中：上年结转资金326.61万元，本年预算安排资金1500万元，预算调整金额为1151.75万元。实际使用预算金额为2577.90万元：日常数据整合采购等经费139.3万元、专项印刷费310万元、网络运维经费537.20万元、不动产登记中心大楼运转经费297.10万元、不动产登记工作专项经费169.70万元、不动产档案数字化扫描专项费用446.5万元、2017年下半年收征管奖励243万元、设备耗材购置费225.2万元、城南网点设备购置经费209.9万元，预算执行率为85.66%。

(二) 资金使用情况

项目资金到位情况、本级预算安排和实际执行情况如表所示：

单位：万元

项目名称	指标文号	上年结转资金	预算安排		实际下达资金	实际使用资金	结余资金	预算执行率(%)
			本年预算	预算调整				
网络运维经费	经建(2017)707号			551.45	551.45	537.20	14.25	97.42%
专项印刷费	长财预字(2018)001号		310.00		310.00	310.00	0.00	100.00%
不动产登记中心大楼运转经费	长财预字(2018)001号	46.84	300.00		346.84	297.10	48.04	85.66%
不动产登记工作专项经费	长财预字(2018)001号		170.00		170.00	169.70	0.30	99.82%

项目名称	指标文号	上年结转资金	预算安排		实际下达资金	实际使用资金	结余资金	预算执行率(%)
			本年预算	预算调整				
不动产档案数字化扫描专项费用(上年结转)		267.18			267.18	267.20	-0.02	100.01%
不动产档案数字化扫描专项经费	长财预字(2018)001号		500.00		500.00	179.30	320.70	35.86%
2017年下半年收入征管奖励	长财建字(2018)115号			243.00	243.00	243.00	0.00	100.00%
设备耗材购置费	长财预字(2018)001号	12.58	220.00		232.58	225.20	7.38	96.83%
城南网点设备购置经费	经建[2018]90号			218.00	218.00	209.90	8.10	96.28%
日常数据整合采购等经费	经建[2018]631号			139.30	139.30	139.30	0.00	100.00%
合计:		326.61	1500.00	1151.75	2978.36	2577.90	400.46	86.55%

(三) 资金管理情况

为了规范财政专项资金使用，提高资金使用效益，长沙市不动产登记中心制定了《长沙市不动产登记中心专项资金管理办法》，需由各科室根据预算年度的工作任务和计划，客观合理地编制项目支出预算，预算批复下达后，未列入预算的项目原则上不准列支。各科室经费开支必须先申请后使用，先由科室提出经费申请及相关文件依据，经科室负责人、业务分管领导、财务科审核，财务主管领导审批后实施。

四、项目实施情况

(一) 项目组织情况

2018年长沙市不动产登记中心为明确工作目标，落实工作责任，印发了《长沙市不动产登记中心2018年工作重点》通知，

2018年度组织实施了网络运维、日常数据整合、专项印刷、不动产档案数字化扫描、办公大楼运转等五项采购外包服务项目，完成了城南办公网点设备购置、设备耗材购置、不动产登记专项经费工作任务。

（二）项目管理情况

长沙市不动产登记中心通过夯实培训基础，制定业务操作流程，完善业务操作指南，规范项目管理。通过畅通内外互动机制，进一步理顺各单位之间业务对接的工作流程和对接方式，巩固项目风险防范机制；通过建立健全职工守则，加强日常监督考核，织好开展项目管理的“制度网”。

五、制度和各项法律法规制度的执行情况

（一）资金管理制度的建立及执行情况

长沙市不动产登记中心制定了《长沙市不动产登记中心专项资金管理办法》长不动登发〔2018〕12号文，规范了管理流程、界定了管理部门职责，专项资金管理制度均得到了有效落实，资金使用较为规范。

（二）项目管理制度的建立及执行情况

长沙市不动产登记中心制定了《政府采购管理制度》、《资产管理制度》，按政府采购流程进行计划申报、按政府采购监督管理局核定方式进行采购；项目管理上制定了《建设项目管理制度》、《合同管理制度》等项目管理制度，以上制度均得到较好的执行。

六、项目的产出成果及效益情况分析

2018年长沙市不动产登记中心深化“放管服”改革为源动力，以窗口作风整治整改为介入点，以智慧服务为着力点，明确发展方向，创新的工作方式，实现了“最多跑一次”，部分业务实现“全程网办”。

（一）进一步改进业务流程，提高办事效率。

整合跨部门同类型业务，实现一窗受理，建立内部工作流转机制，优化办事流程，实现集成办理，缩短了办证时间，国有土地首次登记3个工作日，二手房转移登记和抵押登记5个工作日，一般抵押注销登记、更正登记等即来即办，极大提升了人民群众的幸福感。

（二）深化“放管服”改革，创新登记模式

积极加强了部门协作，勇于探索。一是2018年共签约银行两家6个网点试行推出不动产抵押登记线上办理服务，最快十几分钟办结，实现“一次不用跑”，提供个性化服务，百姓自助办；二是继续推行“5+1”办公模式、老弱病残孕及军人等特殊顾客绿色通道、快递权证到家、房产证明自助打印、微信自助缴纳税费等个性化服务，减少办事环节，精简收件资料。

（三）进一步完善不动产登记系统

推出“长沙不动产淘房网”，免费提供自助“网购”服务，打通登记服务最后一公里；推行微信公众号、门户网站及预申请平台提前预约办理，还可随时查看业务进度；免费推出二手房交

易登记资金监管服务平台，实现“货到付款”；搭建住建、公安、人社、税务、民政等多部门信息共享平台，在线核验买卖双方的身份证明、买方家庭成员住房、婚姻、社保缴纳等信息，既精准执行限购政策，又成功实现“数据多跑路，群众少跑腿”。

七、存在的问题

1、预算绩效管理工作有待加强。长沙市不动产登记中心应加强绩效管理，根据年初长沙市不动产登记中心申报绩效目标申报表及结合项目实施情况，项目绩效目标设置过于宽泛，不具体，且难以衡量。

2、专项资金预算不够精准。根据财政局下达的预算指标文，及审核长沙市不动产登记中心 2018 年度专项资金明细帐时，发现年度绩效目标欠完整，导致年初预算资金额度严重不足。年初预算总额 1500.00 万元，当年追加预算金额 1151.75 万元，预算调整率为 76.78%。

3、资产购置欠合理。绩效评价工作组现场对长沙市不动产固定资产进行盘存核实，发现库存设备共余 50 件，其中：打印机 18 台、高拍仪 6 台、扫描仪 6 台、扫描枪 20 台，库存设备较多，未充分对各部门所需资产进行合理配置采购。

4、不动产权证管理不到位。绩效评价工作组对不动产权证的 2018 年实际采购量、产权证的发放等工作进行核查，发现不动产权证从购入至领发证，只较为简单的进行手工出入库登记，每月未对领出数、实际散证数、库存数、废证数进行核对及废

证的回收，评价期截止 2018 年部分废证还有未进行回收登记，不动产权证的管理欠规范，有待进一步完善。

5、专项资金使用欠规范。在审核专项印刷费专项资金时，发现长沙市不动产登记中心为丰富单位职工的精神文化生活，推进中心文化建设，为图书阅览室购买一批图文书籍，总支出金额为 69900.24 元，从专项印刷费专项资金中调剂使用 13500.00 元，违反了长沙市财政专项资金管理办法中第二十三条，专项资金应做到专款专用。

6、对采购的日常数据整合外包业务疏于管理

根据《不动产日常数据整合后续服务项目（第三期）政府采购合同协议书》的规定，合同价 909 万元。在 2018 年 8 月 6 日至 2020 年 8 月 6 日期间，投标人需要在登记中心派驻 40 人开展日常工作，投标人包括：广东南方数码科技有限公司、长沙市中智信息技术开发公司、长沙市国土资源测绘院；根据《二期日常数据整合服务项目政府采购合同协议书》的规定，合同价 372.6 万元。在 2018 年 11 月 9 日至 2019 年 8 月 8 日期间，投标人应成立不少于 40 人的项目组，派驻不动产登记中心的四个办公地点开展日常数据整合工作。投标人包括：长沙市中智信息技术开发公司、长沙市国土资源测绘院；长沙不动产登记平台，由广东南方数码科技有限公司于 2016 年 9 月 9 日开发完成上线。因已过免费维护期，与南方数码公司签订了总价为 42.86 万元《长沙不动产登记平台日常运维服务》的政府采购合同，2018 年 6 月 21

日至 2019 年 6 月 21 日。(1) 上述三份合同，合同期间，均包括 2018 年 11 月至 2019 年 6 月期间，合同主体，是为**不动产登记中心**提供日常数据整合服务和日常维护工作，根据合同规定，至少应每个工作日委派不少于 80 人至**不动产登记中心**办公所在地工作。但经检查，长沙**不动产登记中心**没有建立对外包数据服务的合

同考核制度、没有对外包方应委派人员出勤实行考核管理的制度，且没有考勤检查记录。经抽查，广东南方数码科技有限公司派往长沙不动产登记中心办公地点的委派人员因资源测绘院舍(合同付款方式规定，在签订合同之日起的规定之日内完成相应批次的工作任务后，相应支付该批次的合同价款。但实际付款时，虽然在合同规定的时间节点付款，但没有对完成相应批次的工作任务进行专业考核的书面成果，仅有部门负责人签字。

7、未按长沙财政评审中心审核的大楼运转经费内容，履行物业管理。

不动产登记中心大楼运转经费 2018 年度实际支出 298.80 万元，其中，主要支出包括：支付长沙市国土局后勤服务中心物业管理费 146.82 万元，湖南天健众源物业管理公司 1-10 月晚报点保安、保洁服务费 26.90 万元，支付非物业公司承修的**不动产登记中心**晚报点物业维修费用 29.44 万元。根据长财评预字[2017]05 号《关于市国土资源局系统办公楼 2017 年度运行经费预算的评审报告》，市国土资源局系统包括劳动东路 238 号办

公大院和晚报大道 150 号办公大院，共两处办公大院，经长沙市财政评审中心核定该两处办公大院在 2017 年度的运行经费预算为 1259 万元。其中包括：办公楼区域物业管理费 288 万元，委托专业机构保洁与保安；维修费 198 万元；劳务派遣式后勤管理及水电维修 20 名聘用员工薪酬 100 万元。根据经建〔2017〕年 441 号长沙市财政局呈批件批示，晚报大道 150 号办公大院应承担的运行经费，以核定的预算 1259 万元，减去物业出租收入 686.40 万元和财政预算安排的劳动东路 238 号办公大院 261 万元后，为 311.6 万元。长沙不动产登记中心按职工人数比例分摊晚报大道 150 号办公大院的运行经费计 146.82 万元，并于 2018 年初以物业管理费的形式予以支付并入账。由此可见，不动产登记中心从大楼运转经费中支付长沙市国土局后勤服务中心物业管理费 146.82 万元，已包括后勤服务中心应提供的保洁、保安劳务和维修维护劳务。但是，同期，不动产登记中心支付湖南天健众源物业管理公司晚报点办公场地的保洁、保安费 26.90 万元，支付晚报点办公场地非后勤服务中心承担劳务的维修维护费用 29.44 万元。

八、相关建议

1、强化专项资金绩效管理。建议按要求制定明确、具体、量化的总目标及阶段性目标，按照绩效目标及时调整不同阶段的工作，有差距时及时调整，有问题时及时解决，争取每个年度按时完成绩效目标，使工作新上一个步伐和台阶。

2、建议完善年度资金预算。加强年度工作计划的前瞻性，完善绩效目标和年度资金预算，减少年中追加或调整资金预算额度，以提高财政资金的使用效益。

3、合理化进行资产配置。在固定资产进行盘存核实时，发现仓库打印机 18 台、高拍仪 6 台、扫描仪 6 台、扫描枪 20 台，共 50 余件，由于均是电子硬件设备，硬件设备更新换代快，为避免囤积过多的过时设备，建议每季度或不定期进行资产盘存，对各部门所需资产进行合理化配置。

4、加强不动产权证管理。对不动产权证应建立专人进行管理，对出入库建议利用电子化信息管理，不定期对不动产权进行盘存，保帐实相符。散证人员应及时将废证上交，避免不动产权证外流。

5、加强专项资金的使用管理。专项资金应专款专用，不得随意变更支出用途。因客观原因确需调整专项资金使用用途、变更项目名称或调整预算的，业务部门需提出变更申请，并附变更政策依据和说明，按规定程序报财政局审批。

6、建议加强行政办公楼宇的充分利用和物业管理。首先，应明确长沙市国土局后勤服务中心的主体资格地位，是履行行政职能或部分行政职能的行政单位、还是事业单位？或者是自负盈亏的企业单位。充分发挥市场分配、调节物业市场主体资源的作用，进一步发挥财政资金的效益。其次，应明确行政办公楼宇租赁给企业单位（如永信评估公司、地产集团）和租赁给

以财政预算支付全部或部分租金的事业单位（如不动产登记中心），是否因产权的属性不同，租金单价不同，且应对租赁单价的基价进行评估。再次，为有效利用行政办公楼宇，取得更好财政收益，建议不按单位职工人数、按建筑面积或使用面积分摊办公大楼的运行经费。

7、建议对日常数据整合外包采购业务，经市财政投资评审中心审定后，支付最后一笔应付款项。首先，合同虽然为固定总价合同，但在合同执行的过程中，按时间节点付款的同时，并没有按时间节点、合同内容考核投标人的委派人数和工作量。其次，合同规定了外包服务项目的类别、名称、工作量和单价，可以对完成的工作量进行有质量的评审，为推动政务电子化工作积累管理经验。再次，建议对日常数据整合外包采购业务的招投标过程、合同实施过程组织专家进行全过程评价，在大数据软件开发、大数据利用方面，如何通过招投标吸引更多专业公司、专业人才服务政务工作；了解数据利用环节如何识别是否需要专业人才，如何识别专业人才的技能和价值，以确定数据外包服务的合理成本；如何完善合同管理，明确固定总价合同与固定单价合同的关系，建立合同标的完成进度、质量、与数量的考核细则，包括考核人员的专业素质与职责、质量标准、考核结论的存档与利用方式等。以便取得更好的财政资金绩效。

九、综合评价情况及评价结论

综合上述绩效评价情况，长沙市不动产登记中心建立了专

项资金管理制度和项目管理制度，规范了实施程序，对项目实施了考核评价，较好地完成了 2018 年度工作任务，但存在项目绩效目标不够细化量化，项目资金支付审查不够严格，项目管理上不够完善等情况，按照项目立项、预算执行、资金使用、财务管理、项目管理、项目绩效等方面进行评价，项目综合评分为 83.1 分，评价等次为“良”。

长沙市财政局

2019 年 7 月 27 日