

长沙市部门整体支出绩效评价报告

评价项目类型：项目实施过程评价 项目完成结果评价

评价项目名称：2020年度长沙市房屋交易管理中心部门整体支出绩效评价

评价项目单位：长沙市房屋交易管理中心

项目主管部门：长沙市住房和城乡建设局

评价项目金额：2,552.57 万元

报告日期：2021年8月20日

长沙市财政局制

长沙市房屋交易管理中心 2020 年度 整体支出绩效评价报告

为加强财政支出管理，提高财政资金使用效益，依据《预算法》《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全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）及《长沙市财政局关于开展2021年财政重点绩效评价工作的通知》（长财绩〔2021〕3号）等文件精神，长沙市财政局绩效评价工作组于2021年5月至8月对长沙市房屋交易管理中心（以下简称市房屋交易中心）部门整体支出实施了绩效评价，评价采用定量分析和定性分析相结合的办法，从目标设定、预算配置与执行、预算与资产管理、职责履行、履职效益等方面对部门整体支出进行了综合评价。此次评价金额总计2,552.57万元，其中基本支出2,204.65万元，项目支出347.92万元。现将绩效评价情况报告如下：

一、部门基本情况

（一）部门概况

市房屋交易中心隶属于长沙市住房和城乡建设局，属公益一类事业单位，副处级建制。单位下设办公室、住房租赁事务部、预售资金监管事务部、房屋面积数据事务部、交易一部、

交易二部、交易三部、交易四部 8 个职能部门。市房屋交易中心核定事业编制 48 人，临聘编制 38 人。截至 2020 年 12 月 31 日，在职人员 86 人，其中事业编制 48 人，临聘人员 38 人。

（二）部门管理制度及执行情况

市房屋交易中心建立了较全面的内控体系，分部门对各处室的内控机制及风险防控进行了规范。市房屋交易中心先后制订了《部门预算管理制度》《财务收支审批制度》《大额资金管理制度》《财务票据管理制度》《会计档案管理制度》《固定资产管理制度》等一系列财务管理制度，明确了财务处各岗位工作职责，对资金预算管理、支付审批、票据管理、会计档案管理、资产管理等进行了规范；制定了《长沙市房屋交易中心职工工作和管理规定》，明确了各业务科室岗位职责和 workflow，对住房租赁、预售资金监管、房屋面积数据、业务窗口等业务工作进行了规范。

市房屋交易中心较好地执行了上述管理制度，各处室对本年的工作职责和任务基本明确，资金使用基本符合预算批复要求；在资产处置方面，严格遵守市财政规定的报废手续，根据批复文件进行账务处理。

（三）部门预算资金安排、管理、使用情况

市房屋交易中心 2020 年度年初预算 2,291.76 万元，其中：基本支出 1,929.6 万元，项目支出 362.16 万元；年中追加基本支出预算 551.21 万元。2020 年度市房屋交易中心总预算 2,842.97

万元，其中：基本支出 2,480.81 万元，项目支出 362.16 万元。

2020 年度支出决算数 2,552.57 万元，其中：基本支出 2,204.65 万元，项目支出 347.92 万元。年末资金结余 290.4 万元，其中基本支出结余 276.16 万元，项目支出结余 14.24 万元。预算执行率 89.79%。

1. 基本支出情况

市房屋交易中心 2020 年度基本支出预算资金 2,480.81 万元，实际支出 2,204.65 万元，其中：工资及福利支出预算数 1,557.72 万元，实际支出 1,432.76 万元，预算执行率 91.98%；商品和服务支出预算数 219.43 万元，实际支出 127.68 万元，实际执行率 58.18%；对个人和家庭补助的支出预算资金 703.66 万元，实际支出 644.21 万元，执行率 91.55%。基本支出较上年增加 157.81 万元，同比增长 7.71%，主要为人员增加引起工资总额上涨。

2. “三公”经费支出情况

市房屋交易中心 2020 年“三公”经费支出 4.99 万元，较上年减少 0.94 万元，同比下降 15.86%，其中：公务用车运行费支出 4.94 万元，相比上年减少 0.81 万元，同比下降 14.13%；公务接待费支出 0.05 万元，相比上年减少 0.13 万元，主要系考察学习减少所致。

3. 项目支出情况

市房屋交易中心 2020 年度项目支出 347.92 万元，较上年增

加 13.27 万元，同比上涨 3.97%，主要系各项业务支出增加所致，项目支出明细具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	预算资金	实际支出	资金结余	预算执行率
1	河西德政园办公楼运转经费项目	19.88	19.88		100.00%
2	基础测绘项目	110.00	110.00		100.00%
3	数据清理项目	20.00	20.00		100.00%
4	设备购置项目	22.53	22.42	0.11	99.51%
5	电脑耗材项目	20.00	19.81	0.19	99.05%
6	档案扫描及库房管理经费项目	36.00	35.40	0.60	98.33%
7	房屋交易管理专项经费项目	73.75	68.92	4.83	93.45%
8	法律建设及法律风险防范项目	25.00	22.50	2.50	90.00%
9	房地产业务专项印刷费项目	35.00	28.99	6.01	82.83%
合计		362.16	347.92	14.24	96.07%

二、绩效目标

（一）部门职能、职责

宣传、贯彻、执行国家和省、市关于房屋交易和住房租赁市场的法律、法规、规章；承担房地产市场监管、住房租赁市场监管、房地产中介服务市场监管、新建商品房销售管理的事务性工作；承担新建商品房交易中的房源核验、购房资格审核以及新建商品房预售资金监管的事务性工作；承担新建商品房销售合同网签备案的事务性工作；承担新建商品房在建工程和预购商品房抵押备案的事务性工作；承担楼盘表建立、房屋面积管理的事务性工作；负责提供已网签备案的新建商品房交易信息有关事务性工作；完成市住房城乡建设局交办的其他公益

性任务等。

(二) 部门近三年工作计划及重点项目

1. 近三年工作计划

坚持“以人民为中心”的发展理念，坚决贯彻“房住不炒”的战略定位，严格落实各项房地产调控政策，做好购房资格审核及房屋交易备案管理工作，完善预售资金、租赁及中介市场监管制度，配合健全调控联动机制，确保房地产调控工作连续稳定，推动长沙市房地产市场持续健康发展。

2. 重点项目

(1) 基础测绘项目

市房屋交易中心按照国家《测绘法》《长沙市测绘管理条例》相关规定，通过基础测绘完善辖区内地理地籍图，保障测绘数据与现实一致性，为房产测绘及产权产籍工作提供基础数据。2020年基础测绘项目完成湘府东路片区、汽车南站片区、梅溪湖西片区约20平方公里房产基础测绘图库的补测更新，将房产分幅图电子数据成功导入GIS系统，对房产基础测绘数据进行完善。该项目2020年度共支出119.2万元，主要用于支付机构测绘费用和验收专家评审费用。

(三) 部门整体支出绩效目标

1. 做好新建商品房房源核验、购房资格审核、房屋备案、数据管理等基础工作，配合完善房地产市场监测指标体系。

2. 完成20平方公里的基础测绘数据更新，做好楼盘表建

立、房屋面积管理等事务性工作，实现“多测合一”。

3. 推进《长沙市商品房预售资金监督管理办法》的出台，深入开展银行保函试点工作，优化新建商品房预售资金监管功能。

4. 加强住房租赁市场监管，推进住房租赁服务平台建设，逐步培育完善租赁中介市场，建立中介机构及从业人员备案管理制度，引导从业主体诚信守法、规范经营。

三、部门产出成果及效益情况分析

（一）打造“多网合一 一网通办”平台，提升政务服务效能

市房屋交易中心通过集成新建商品房、二手房、租赁等业务，在房屋交易多领域实现网签备案。2020年11月，长沙市房屋网签备案平台和“长沙住房”APP全新上线，平台端口延伸至房地产开发企业、金融机构、公积金中心、经纪机构，多网合一，业务网办，基本实现无纸化审核。截至2020年12月，市房屋交易中心通过平台共完成购房资格审核161,288笔，完成交易备案257,565户，交易面积达2,461.63万平方米，成交金额2,457.29亿元。“多网合一 一网通办”平台的打造，优化了业务流程，节省了社会资源，方便了群众办事，提升了政务服务效能，实现便民利企。

（二）夯实测绘数据基础工作，推进工程建设“多测合一”

市房屋交易中心完成房产测绘数据复核和成果备案3,804

件，对湘府东路片区、汽车南站片区、梅溪湖西片区约 20 平方公里的房产基础测绘图库进行补测更新，将房产分幅图电子数据成功导入 GIS 系统，进一步完善房产基础测绘数据，为全市房产测绘、产权产籍工作及城市规划提供房产状况、位置、数量等数据支撑。另一方面，市房屋交易中心组织修订《长沙市工程建设项目“多测合一”技术规定》（试行），与相关部门联合组织专题会议研讨和业务培训，统一全市房产面积测算软件，将全市房产测绘备案系统与“多测合一”管理平台系统对接，实现测绘数据自动提取、导入及存储，为推动全市工程建设领域“多测合一”工作做出贡献。

（三）加强房产租赁管理，引导从业主体规范经营

为进一步加强房屋租赁管理，市房屋交易中心于 2020 年 7 月成立租赁事业部，先后参与起草《长沙市政府办公厅关于加强我市住房租赁市场监管的意见》《长沙市住房租赁管理办法》等政策文件；通过学习全国多地创新做法，结合长沙实际发展情况，建立了《中介机构及从业人员备案管理制度》，制定了《住房租赁合同示范文本》。2020 年下半年，市房屋交易中心着手推进住房租赁服务平台建设，将中介机构和从业人员纳入“一网通办”系统，逐步实现从业主体全覆盖，同时举办系统操作培训会，确保从业人员熟悉系统操作。市房屋交易中心多措并举推动房产租赁管理工作，完善了租赁市场监管，引导从业主体诚信守法，规范经营。

（四）落实调控联动机制，推动房地产市场健康发展

市房屋交易中心严格落实差别化购房政策，实行首套刚需购房线上自动确认、楼盘选购线上远程认筹、1.5倍摇号人员自动排序等措施，确保购房刚需。配合推进闲置楼宇、烂尾楼处置工作，与相关部门协同合作，制定项目处置流程，按照一楼一策，先易后难，将任务下沉，形成市区联动，稳步推进处置工作，天心区第一批闲置楼宇已实现正常开发建设。整顿规范房地产市场秩序，市房屋交易中心联合执法部门进行业务核查，对违法违规企业，依法采取暂停、取消网签资格，暂停资金监管资格等措施；对涉嫌虚构信息骗取购房资格的个人，予以立案调查。一系列举措，维护了房地产市场秩序，推动房地产市场平稳健康发展。

四、存在的主要问题及剖析

（一）绩效管理工作不到位

1. 绩效目标未细化、量化

市房屋交易中心按时申报了2020年整体绩效目标及项目支出绩效目标，但对部分项目的具体目标没有进一步细化、量化。如：房屋交易管理专项经费项目的绩效目标为“更好地保证房屋交易业务及商品房预售资金监管等工作顺利完成”；设备购置项目的绩效目标为“及时添置办公设备及家具”，指标笼统抽象，无量化指标。

2. 自评报告质量不高

一是自评报告中房产测绘数据信息不准确。如：自评报告中全年完成房产测绘数据复核和成果备案 5,291 件，经检查业务台账，复核数量为 3,804 笔。

二是自评报告问题较少。自评报告对部门项目概况、项目资金支出管理和使用情况、部门绩效情况等方面做了详细介绍，但具体问题较少，分析不够深入全面，自评报告质量整体不高。

该问题主要系市房屋交易中心绩效管理理念较为薄弱，缺乏从绩效目标的设定、过程的监督、结果的运用等方面进行全过程绩效管理的意识。

(二) 资金管理不合规

1. 个别项目预算执行率偏低

市房屋交易中心存在个别项目预算执行率偏低的情况。如：房地产业务印刷费专项预算资金 35 万元，实际支出 28.99 万元，预算执行率 82.83%。预算执行率偏低主要受新冠疫情影响 2020 年较上年业务量减少导致办公费用降低所致。

2. 基本支出挤占项目经费

市房屋交易中心未严格执行专项资金管理办法，实际使用过程中存在基本支出挤占项目经费的情况。如：房屋交易管理专项经费列支退休人员慰问费和临聘人员生育、生日、生病住院慰问费等支出共计 18.58 万元。

3. 项目资金调剂使用

《长沙市房屋交易管理中心预算管理制度》规定：“预算在

执行中原则上不予调整。因特殊情况确需调整预算的，应当按照规定程序报送审批。”市房屋交易中心存在部分项目之间资金调剂使用的情形。如：房屋交易管理专项经费中 3.7 万元用于房产测绘专项，资金调剂使用支付前未经财政相关部门审批，资金支付不符合上述规定。

上述问题发生的主要原因：一是部门预算编制不够科学，未能将工作任务有效分解，作为编制预算的依据，导致预算编制不够精准；二是对项目经费的使用较随意，未按规定报相关部门审批。

（三）项目资金设立零散

市房屋交易中心本次评价的项目资金下设九个子项，其中数据清理项目、档案扫描及库房管理经费项目、电脑耗材项目、房屋交易管理专项经费、房地产业务专项印刷费项目功能、性质相似，均为印刷、办公耗材等办公经费。根据《长沙市财政专项资金管理办法》规定，“对同一类使用方向和用途的专项子项资金，应按程序报市财经工作领导小组批准归并整合，统筹安排。”市房屋交易中心作为项目实施主管单位，将上述使用方向相近、功能用途类似的项目资金以不同专项列示，不便于资金管理，不利于项目成本核算与控制。

（四）项目管理需加强

1. 基础测绘项目管理不到位

一是未实施项目监督检查。检查发现，市房屋交易中心未

针对基础测绘项目制定检查方案，在项目实施过程中，执行项目监督检查不到位。

二是测绘验收有瑕疵。通过检查测绘验收资料发现，雷锋机电建材批发市场重建地区的房产分幅图质量检查记录中，检测者未签名。

上述问题发生的主要原因：一是市房屋交易中心不重视基础测绘项目管理，未对项目制定监督方案及项目实施过程缺乏监督管理；二是缺乏对项目验收工作的规范，导致细节工作不到位。

2. 审核业务办结超时

市房屋交易中心对购房资格审核业务流程中规定，“在客户提供资料齐全的情况下，线上完成审核工作即来即办”，抽取德政园窗口部分购房资格审核业务发现，存在部分业务超时办结的情形，如：购房人2020年7月15日提交资料，当月21日完成审核，超时4个工作日；2020年7月16日提交资料，当月22日完成审核，超时4个工作日。

上述问题的主要原因：一是未充分考虑新建楼盘开盘购买人集中申请的实际情况，科学制定资格审核业务流程，合理评估工作时限；二是受窗口工作人员数量限制，在购房前期的资格审核数量较多的情况下做到即来即办有一定难度。

3. 预售资金监管工作需完善

(1) 预售资金监管未达预期

根据市房屋交易中心提供的预售资金监管检查记录，发现存在开发商多次违规转监控资金的情形。如：中海珑庭建设项目违规使用重点监控资金 2 笔，共计 15,682 万元；玥熙佳园建设项目，违规使用重点监控资金 11 笔，共计 3,837 万元；怡海星城项目多次挪用重点监管资金共计 1,780 万。经了解，市房屋交易中心通过对开发商、银行现场检查，多次提出整改，仍存在多次违规挪用资金的情形。实现预售资金按建设进度核拨，确保预售资金用于商品房项目工程建设是预收资金监管的初衷和目的，目前来看，还存在较大差距。

受预售资金监管系统功能限制，目前市房屋交易中心无法实现对房地产项目建设过程中的资金使用实施动态监管，只能定期核查报表，相对滞后，对开发商和银行的监控资金实现实时监管还存在较大困难。

（2）项目归档工作不扎实

检查房屋交易中心业务档案时，监管银行提交的银行流水明细未见；对于违规转资金的整改项目，仅有警告处分联系函，未见整改证明资料。上述问题的主要原因系对项目基础工作重视度不够，资料档案管理不够规范。

（五）资产管理欠规范

市房屋交易中心固定资产卡片台账记载的资产代码与《资产及耗材管理规定》中编制规则与规定要求不一致，且现场盘点发现存在部分固定资产未贴标签的情形。出现上述问题主要系未按资产管理规定对固定资产进行编码管理，在资产盘点过

程中，随意性较大。

（六）信息共享进程较慢

在查看购房资格审核业务资料时发现，市房屋交易中心核验出多起涉嫌婚姻状态造假骗取购房资格的问题。经了解，房屋网签备案系统未与民政局婚姻系统实现信息数据共享，市房屋交易中心对购房资格审核时，无法直接核验购房者婚姻状态。同时房屋网签备案数据暂未实现与金融、公积金、税务、公安、法院等部门的信息系统对接。为个人在办理抵押贷款、住房公积金贷款、税务申报等业务，为相关部门在打击违法违规事件时，提供更便捷高效的服务，信息壁垒需进一步打破，信息共享进程有待加快。

五、建议

（一）加强绩效管理工作，强化绩效管理理念

切实加强绩效管理工作，提高绩效目标申报质量，做到绩效目标明确、细化、量化；认真开展绩效自评工作，梳理项目过程中存在的重点难点，深入剖析原因，提出科学有效的建议，进一步提高自评报告质量。

（二）科学合理编制预算，提高资金使用效益

结合部门整体工作任务和项目情况，合理编制项目预算，提高项目预算的科学合理性；加强预算执行跟踪与分析，对预算执行进度慢的项目分析原因，提出改进措施，作为以后年度预算安排的参考依据，提高资金的使用效益。

（三）提高专项资金管理，确保资金专款专用

严格执行专项资金管理制度，控制基本支出，杜绝出现公用经费挤占专项资金的情况；加强专项资金使用监管，严格把关项目支出范围，确保资金专款专用；明确各专项资金的性质和用途，对性质相同、用途相近的项目进行归并整合，提高项目资金管理。

（四）重视项目过程管理，提高业务管理水平

一是完善测绘项目内控制度，规范项目工作流程，及时制定方案及实施计划，拆分工作任务落实到人；针对审核业务，综合业务性质及实际情况，进一步修正审核时限。二是对项目实施执行现场监督，确保项目按时高质完成。三是进一步完善项目验收工作，明确验收要点，提高验收质量。四是完善项目归档工作，从资料收集、整理、归档、保管、借阅、调用、销毁等方面建立标准化流程，以保证业务档案资料的完整性和准确性。

（五）完善预售资金监管机制，确保资金监管落到实处

进一步完善预售资金监管系统功能，通过对接银行数据，将监管账户资金纳入日常管理，逐步将事后报备模式过渡为动态监管。对于违规划转资金主体，通过约谈、发函等多种措施加强对违规开发商和监管银行惩戒，增加对预售资金监管银行的处罚力度，提高开发商和银行对资金监管制度的重视程度，将预售监管重点资金管理落到实处，提高预售资金监管成效。

（六）加强部门资产管理，确保资产安全完整

严格执行资产管理规定，规范资产编码，确保实物资产与系统编码一一匹配，同时对资产进行年度盘点时，盘点工作需落实到位，清盘过程科学严肃，避免因盘点工作随意，造成资产损失。

（七）加快推进共享协调机制，实现各部门信息共享

房屋网签备案信息共享是实施房地产调控长效机制的有力保障，是实现惠企便民的重大举措。市房屋交易中心作为业务操作需求方，应会同局信息中心，仔细研究项目需求，制定可行建议方案，向上级部门请求高位协调，联合各部门共同推进信息系统数据对接工作，加快信息共享进程，真正实现网签备案信息共享。

六、评价结论

市房屋交易中心基本遵循了国家相关法律法规及单位内部控制制度，财务管理基本规范，基本完成了 2020 年度整体工作目标，但也存在绩效管理工作不到位、资金使用不合规、项目管理需加强等问题。从目标设定、预算配置与执行、预算与资产管理、职责履行、履职效益等方面进行综合评价，市房屋交易中心 2020 年度部门整体支出绩效评价得分 87.49 分，评价等级为良。

长沙市财政局

2021 年 8 月 24 日