

深圳市住房和建设局 2020 年度房地产与租赁管理项目 绩效评价报告

主管部门：深圳市住房和建设局

被评价项目：2020 年度房地产与租赁管理

报告时间：2021 年 06 月

一、基本情况

（一）项目概况

1. 项目背景

依据市住建局主要职能“贯彻执行国家、省、市有关城市建设、工程建设,房地产、勘察设计咨询、物业管理、燃气、建筑等行业以及房屋安全、住房制度改革、人才住房和保障性住房建设、住房公积金管理等方面的法律、法规和政策”和“组织编制全市住房发展规划,负责拟订人才住房、安居型商品房和公共租赁住房等安居工程年度实施计划并监督实施。负责房地产市场和行业管理以及住房租赁工作”,市住建局设立本项目。本项目 2020 年度包含“(新增)深圳市产业用房租赁价格评估技术服务”“房屋租赁管理费”“租赁平台综合管理”“2020 年房屋租赁项目”“房地产业综合管理”“2020 年房地产业项目”“待支付以前年度房地产业项目”“深圳市房地产调控专项技术服务”“深圳市住房租赁管理技术服务”9 个二级项目。

2. 主要内容及实施情况

本项目由市住建局局本级房屋租赁管理处(以下简称“租赁处”)、房地产业处和下属事业单位深圳市房地产和城市建设发展研究中心(以下简称“研究中心”)组织实施。

租赁处负责“(新增)深圳市产业用房租赁价格评估技术服务”“房屋租赁管理费”“租赁平台综合管理”和“2020 年房屋租赁项目”4 个项目。其中,“(新增)深圳市产业用房租赁价格评估技术服务”主要工作内容为:开展产业用

房评估数据和案例的调查、整理及清洗，构建产业用房评估数据库，构建产业用房租金批量评估模型和评估体系，完成龙岗、宝安、光明等重点区域产业用房的租金评估和指导价编制工作；“房屋租赁管理费”主要工作内容为：开展房屋租赁市场管理，印刷房屋租赁合同书和各类表格、凭证等相关工作；“租赁平台综合管理”主要工作内容为：建设完善平台的运营体系、服务规范、数据资产和监管创新等，根据平台运营方案做好平台日常运营更新和服务维护，基于平台运营协助产品功能优化升级，建立和完善平台运营管理机制和标准体系，做好平台日常在线业务咨询和通过平台交易的纠纷处理工作；“2020 年房屋租赁项目”主要工作内容为：开展房屋租赁管理相关课题研究。

房地产业处负责“房地产业综合管理”“2020 年房地产业项目”和“待支付以前年度房地产业项目”3 个项目。其中，“房地产业综合管理”主要工作内容为：完成房地产发展相关政策、规划及年度计划，房地产开发企业、房地产中介机构资质管理及指导各区开展房地产市场和行业管理工作；“2020 年房地产业项目”和“待支付以前年度房地产业项目”主要工作内容为：完成房地产发展相关政策、规划及年度计划，完成房地产开发企业、房地产中介机构资质管理工作，以保障全市房地产行业市场有序、平稳、健康发展。

研究中心负责“深圳市房地产调控专项技术服务”和“深圳市住房租赁管理技术服务”2 个项目。其中，“深圳市房地产调控专项技术服务”主要工作内容为：持续开展房地产

长效机制和市场调控研究工作，持续开展全市房地产项目价格监测与管理等工作，深化房地产市场监测预警体系的建设工作；“深圳市住房租赁管理技术服务”主要工作内容为：定期制作住房租赁市场监测日报、周报、月报及年报，撰写《当前落实租购同权政策存在的困难及建议》《关于我市长租公寓市场及监管工作的报告》《关于新冠肺炎疫情下房屋租赁行业面临的困难及解决措施的报告》等多个报告，研究起草住房租赁新业态涉稳问题专项治理工作方案，分析当前住房租赁市场供需情况，配合修订《深圳市房地产市场监管办法》，增加“房屋租赁”专章，研究起草促进住房租赁市场平稳健康发展、开展住房租赁资金监管等规范性文件。

3. 资金投入和使用情况

本项目年初预算金额 8,297 万元，年中调减 78.94 万元，年度总指标 8,218.06 万元，全年支出数为 8,132.92 万元，预算执行率为 98.96%，各二级项目资金投入和使用情况详见表 1。

表 1 2020 年度房地产与租赁管理项目资金投入和使用情况表

(单位: 万元)

处室/ 单位	二级项目名称	年初预算	全年预算	全年支出	预算执行率
租赁处	(新增) 深圳市产业用房租赁价格评估技术服务	1,875.00	1,875.00	1,873.00	99.89%
	房屋租赁管理费	203.00	196.56	195.58	99.50%
	租赁平台综合管理	600.00	582.53	576.21	98.92%
	2020 年房屋租赁项目	887.00	881.36	856.08	97.13%
房地	房地产业综合管理	20.00	15.68	14.84	94.64%

处室/ 单位	二级项目名称	年初预算	全年预算	全年支出	预算执 行率
产业 处	2020 年房地产业项目	1,002.00	990.77	970.46	97.95%
	待支付以前年度房地产业项目	1,010.00	982.35	952.94	97.01%
研究 中心	深圳市房地产调控专项技术服务	1,530.00	1,529.05	1,529.05	100.00%
	深圳市住房租赁管理技术服务	1,170.00	1,164.76	1,164.76	100.00%
合计		8,297.00	8,218.06	8,132.92	98.96%

(二) 项目绩效目标

通过实施本项目，一是完成全市部分区产业用房租赁价格评估；二是推动 2020 年房屋租赁市场有序、平稳、健康发展；三是维护租赁平台 2020 年度正常运行、保障租赁平台有序运营；四是按计划完成课题研究；五是完成房地产发展相关政策、规划及年度计划，房地产开发企业、房地产中介机构资质管理工作，以保障全市房地产行业市场有序、平稳、健康发展；六是做好房地产市场监测，积极开展调控政策综合研究；七是进行全市住房租赁市场的日常监测工作，承担全市住房租赁市场的统计与跟踪，进行住房租赁需求和供给潜力分析，住房租赁法律法规体系建设。

二、绩效评价工作开展情况

（一）绩效评价目的、对象和范围

为加强项目管理，优化支出结构，提升财政预算资金使用效益，选取本项目开展 2020 年度重点项目绩效评价，评价范围为 2020 年度 1 月 1 日至 12 月 31 日，涉及一般公共预算资金支出 8,132.92 万元。

（二）绩效评价原则

1. 科学规范，公开透明。绩效评价运用科学合理的方法，按照规范的程序，对项目绩效进行客观、公正的反映。绩效评价结果依法依规公开，并自觉接受社会监督。

2. 统筹兼顾，权责对等。单位自评、部门评价职责明确，各有侧重，相互衔接。单位自评由项目单位自主实施，即“谁支出、谁自评”。部门评价在单位自评的基础上开展。

3. 问题导向，注重质量。绩效评价全面深入挖掘、剖析项目决策、实施和管理中存在的问题，聚焦重大政策和重点项目的实施效果。

4. 强化应用，约束有力。绩效评价结果与预算安排、政策调整、改进管理实质性挂钩，体现奖优罚劣和激励相容导向，有效要安排、低效要压减、无效要问责。

（三）评价指标体系

评价小组根据《深圳市市级项目支出绩效评价工作规程》（深财绩〔2020〕14 号）中的《项目支出绩效评价指标体系框架》设计了本项目绩效评价指标体系，共设置 17 条三级评价指标，总分为 100 分制，指标体系详见附件 1。

（四）评价方法、评价标准

绩效评价的方法主要包括比较法、因素分析法、公众评判法等；绩效评价标准包括计划标准、行业标准、历史标准等，对绩效指标完成情况进行比较。

（五）绩效评价工作过程

绩效评价包括前期准备、组织实施、报告撰写、归档整理四个步骤。主要内容及工作安排如下：

1. 前期准备

确定评价对象、范围和责任分工；成立评价小组，召开专题会议；确定评价重点，设计评价指标体系初稿，撰写报告大纲。

2. 组织实施

采集项目资料，确定指标体系；现场调研与访谈，数据分析；评价资料分析与论证，形成初步评价结论。

3. 报告撰写

评价资料补充采集，问题梳理与改善建议；撰写报告初稿，开展内部研讨与问题论证；形成绩效评价报告征求意见稿并征求意见；意见采纳，形成正式绩效评价报告。

4. 归档整理

报告定稿后 5 个工作日内，评价小组及时建立绩效评价档案，将绩效评价各环节相关资料整理归档。

三、综合评价情况及评价结论

评价小组根据指标体系，结合项目相关方提供的资料、现场调研及问卷调查等获取的信息，对本项目进行综合评

价，最终评价结果为 94.79 分。综合评价等级为“优”¹。各指标具体得分详见表 2，各指标得分情况及扣分原因见附件 1。

表 2 本项目各项绩效评价指标得分汇总表

一级指标	分值	得分	得分率	二级指标	分值	得分	得分率
决策	20	18	90%	项目立项	6	6	100%
				绩效目标	8	7	87.5%
				资金投入	6	6	100%
过程	20	19.96	99.8%	资金管理	12	11.96	99.67%
				组织实施	8	8	100%
产出	30	26.83	89.43%	产出数量	9	9	100%
				产出质量	9	9	100%
				产出时效	8	8	100%
				产出成本	4	0.83	20.75%
效益	27	27	100%	项目效益	30	29	96.67%
总分	100	94.79	94.79%	——	100	94.79	94.79%

四、绩效评价指标分析

（一）项目决策情况

决策指标从“项目立项”“绩效目标”“资金投入”三个方面进行考察，满分 20 分，得分 19 分，得分率为 95%。

1. 项目立项

（1）立项依据充分性

本项目立项符合国家法律法规、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，与部门职责范围相符，属于部门履职所需，本项目属于公共财政支持范围，符

¹《深圳市财政局关于印发<深圳市市级项目支出绩效评价工作规程>的通知》（深财绩〔2020〕14 号），总分一般设置为 100 分，等级一般划分为四档：90（含）-100 分为优、80（含）-90 分为良、60（含）-80 分为中、60 分以下为差。

合中央、地方事权支出责任划原则，本项目未与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复。

（2）立项程序规范性

本项目按照规定的程序申请设立，审批文件、材料符合相关要求，事前已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策。

2. 绩效目标

（1）绩效目标合理性

本项目有绩效目标，本项目有绩效目标，项目绩效目标与实际工作内容具有相关性，项目预期产出效益和效果符合正常的业绩水平，项目绩效目标与预算确定的项目投资额或资金量相匹配。

（2）绩效指标明确性

本项目将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，绩效目标与项目目标任务数或计划数相对应。但部分指标不够细化，例如质量指标以“项目名称+工作完成率”方式命名（如“租赁价格监测工作完成率”），不够细化，扣1分。

3. 资金投入

（1）预算编制科学性

本项目预算编制经过科学论证，预算内容与项目内容匹配，预算额度测算依据充分，按照标准编制，预算确定的项目投资额或资金量与工作任务相匹配。

（2）资金分配合理性

本项目预算资金分配依据充分，体现厉行节约从严从紧

安排的导向，资金分配额度合理，与项目单位或地方实际相适应。

（二）项目过程情况

过程指标从“资金管理”“组织实施”两个方面进行考察，满分 20 分，得分 19.96 分，得分率为 99.8%。

1. 资金管理

（1）资金到位率

本项目全年预算 8,218.06 万元，实际到位资金 8,218.06 万元，资金到位率为 100%。

（2）预算执行率

本项目全年预算 8,218.06 万元，实际支出 8,132.92 元，预算执行率为 98.96%，扣 0.04 分。

（3）资金使用合规性

本项目资金支出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规程的规定，资金的拨付有完整的审批程序和手续，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。

2. 组织实施

（1）管理制度健全性

市住建局已制定相应的财务和业务管理制度，财务和业务管理制度合法、合规、完整。

（2）制度执行有效性

本项目实施过程遵守相关法律法规和相关管理规定，项目调整及支出调整手续完备，项目合同书、验收报告、技术

鉴定等资料齐全并及时归档，项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位。

（三）项目产出情况

产出指标从产出数量、产出质量、产出时效和产出成本四个方面进行考察，满分 30 分，得分 26.83 分，得分率为 89.43%。

1. 产出数量——实际完成率

本项目的 9 个二级项目均完成绩效目标中的数量指标，行政区产业用房租赁价格评估数完成率、印刷数指标完成率、平台纳管房源总数（万套）完成率、相关研究成果数量完成率、调研次数完成率和相关监测与分析次数完成率均达到 100%。

2. 产出质量——质量达标率

本项目的 9 个二级项目均完成绩效目标中的质量指标，工作符合政策要求，印刷品质量合格率，平台运营验收通过率和研究课题评审合格率均为 100%。

3. 产出时效方面——完成及时性

项目的 9 个二级项目均完成绩效目标中的时效指标，比如完成全市部分区产业用房租赁价格评估的时间 2020 年 12 月 31 日前，完成租赁合同书印刷 2020 年 5 月 31 日前。

4. 产出成本——成本节约率

本项目计划成本 8,218.06 万元，实际成本 8,132.92 万元，成本节约率为 1.04%，扣 3.17 分。

（四）项目效益情况

效益指标考察项目效益，满分 30 分，得分 29 分，得分率为 96.67%。

1. 实施效益

社会效益方面，本项目在稳定产业用房租赁价格、推动房地产和租房市场健康、稳定、有序发展等方面见效较好。同时价格管理研究水平有所提高。可持续发展方面，政策与市场贴合度较高，保障住房租赁政策研究紧跟市场动态，推动政策长期有效发展。

2. 满意度

满意度方面，根据相关验收资料，委托方满意度为 100%。

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. 因地制宜，依托科学技术实现产业用房租赁价格准确评估

深圳市产业用房租赁价格评估技术服务项目依托批量评估技术、地理信息技术（3S 技术）等先进技术开展的产业用房租赁价格评估工作，充分考虑了产业用房楼栋、园区、产业发展及租赁市场特点和深圳实际，结合现有数据基础和管理实际需要，构建了评估基础数据库，有利于对各种产业用房数据进行统一管理和组织，提高数据使用效率，减少数据维护和更新成本。主要工作方法：一是数据工程建设，数据在整个产业用房租赁价格评估体系构建中处于最底层、最基础，其质量和数量也将直接影响最终的评估结果，本次评

估制定了三个步骤来保障数据质量，即多源数据收集、数据模型构建及数据库构建，为后期评估模型建立及成果表达奠定了坚实的数据基础。二是产业用房租赁价格评估，这是产业用房租赁价格评估体系构建过程中最核心的内容，具体包括产业用房租赁价格评估和产业用房租赁价格成果更新。三是信息平台搭建，为了能够快速、便捷的将产业用房租赁价格成果转化成实际应用，需结合地理信息技术等现代科学技术建立系统平台以保障产业用房租赁价格应用成效。

2. 相关课题成果显著，推动房屋租赁市场平稳健康发展

2020 年，市住建局顺利完成住房、产业用房相关课题研究工作，形成了 10 个课题成果。《2020 年度住房租赁市场行为调查》《租赁房屋相关技术指引和程序指引》《“十四五”租赁住房发展规划》《“城中村”规模化租赁改造准入机制和改造实施指引》《产业用房租赁平台需求分析研究》项目提交了相应课题成果并通过结题评审。《产业用房租赁市场情况普查》《2020 年度住房租赁市场舆情收集与跟踪调查处置》《〈深圳经济特区房屋租赁管理条例〉立法技术支持》项目提交了相应成果初稿，按照工作计划完成了阶段性研究。所有项目都形成了对房屋租赁市场有实质意义的课题成果，推动了房屋租赁市场平稳健康发展。

3. 持续开展房地产项目价格监测与管理，助力稳定房产价格

一是积极落实房地产长效机制建设工作，深入研究各项房地产市场改革举措，先后出台了《关于应对新冠肺炎疫情

支持房地产企业加快复工复产的若干措施的通知》《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》等一系列政策文件。二是持续开展全市房地产项目价格监测与管理、热点片区二手住房成交参考价格测算等工作。三是深化房地产市场监测预警体系的建设工作，进一步提高房地产调控的精准性。

（二）存在的问题及原因分析

绩效目标设置不够细化。例如，例如质量指标以“项目名称+工作完成率”方式命名（如“租赁价格监测工作完成率”），设置过于简单，且未明细该工作的具体质量要求。

六、有关建议

切实设置绩效目标，做到细化量化。根据《深圳市市级项目支出绩效评价工作规程》（深财绩〔2020〕14号）的规定，绩效目标设置要符合以下要求：一是指向明确，即与相应的预算支出内容、范围、方向、效果等紧密相关；二是细化量化，即将绩效目标分解为绩效指标，且尽量做到量化，对无法量化的指标可设置定性指标。例如，设置满意度指标“租房者满意度”“购房者满意度”等，与项目内容贴合。

七、其他需要说明的问题

无。

附件：1. 2020 年度房地产与租赁管理项目绩效评价指标评分表

附件 1：2020 年度房地产与租赁管理项目绩效评价指标评分表

一级 指标	二级 指标	三级 指标	分值	指标解释	指标说明	扣分点描述	评分
决策 (20 分)	项目 立项 (6 分)	立项 依据 充分 性	3	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。	①项目立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策（1分）； ②项目立项符合行业发展规划和政策要求（1分）； ③项目立项与部门职责范围相符，属于部门履职所需（0.5分）； ④项目未与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复（0.5分）。	-	3
		立项 程序 规范 性	3	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。	①项目按照规定的程序申请设立（1分）； ②审批文件、材料符合相关要求（1分）； ③事前已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策（1分）。	-	3
	绩效 目标 (8 分)	绩效 目标 合理 性	4	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。	①项目有绩效目标(1分)； ②项目绩效目标与实际工作内容具有相关性(1分)； ③项目预期产出效益和效果符合正常的业绩水平(1分)； ④项目绩效目标与预算确定的项目投资额或资金量相匹配(1分)。	-	4
		绩效 指标	4	依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可	①将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标(1分)； ②项目绩效目标通过清晰、可衡量的指标值予以体现(1分)；	质量指标“租赁价格监测工作完成率”，	3

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	指标说明	扣分点描述	评分
		明确性		衡量等，用以反映和考核项目绩效目标的明细化情况。	③项目绩效目标与项目目标任务数或计划数相对应(1分)。	指标不够细化，扣1分	
	资金投入 (6分)	预算编制科学性	3	项目预算编制是否经过科学论证、有明确标准，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预算编制经过科学论证(1分)； ②预算内容与项目内容匹配(1分)； ③预算额度测算依据充分，按照标准编制(0.5分)； ④预算确定的项目投资额或资金量与工作任务相匹配(0.5分)。	-	3
		资金分配合理性	3	项目预算资金分配是否有测算依据，与补助单位或地方实际是否相适应，用以反映和考核项目预算资金分配的科学性、合理性情况。	①预算资金分配依据充分，体现厉行节约从严从紧安排的导向(1分)； ②资金分配额度合理，与项目单位或地方实际相适应(1分)。	-	3
过程 (20分)	资金管理 (12分)	资金到位率	4	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。	指标得分=资金到位率×4分。 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。	-	4
		预算执行	4	项目预算资金是否按照计划执行，用以反映或考核	指标得分=预算执行率×4分。 预算执行率=(实际支出资金/实际到位资金)×100%。	预算执行率为98.96%，扣0.04分。	3.96

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	指标说明	扣分点描述	评分
		率		项目预算执行情况。	实际支出资金：一定时期（本年度或项目期）内项目实际拨付的资金。		
		资金使用合规性	4	项目资金使用是否符合相关的财务管理制度规定，用以反映和考核项目资金的规范运行情况。	①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规程的规定(1分)； ②资金的拨付有完整的审批程序和手续(1分)； ③符合项目预算批复或合同规定的用途(1分)； ④不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况(1分)。	-	4
	组织实施 (8分)	管理制度健全性	4	项目实施单位的财务和业务管理制度是否健全，用以反映和考核财务和业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。	①已制定或具有相应的财务和业务管理制度(2分)； ②财务和业务管理制度合法、合规、完整(2分)。	-	4
		制度执行有效性	4	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。	①遵守相关法律法规和相关管理规定(1分)； ②项目调整及支出调整手续完备(1分)； ③项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料齐全并及时归档(1分)； ④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等落实到位(1分)。	-	4
产出 (30分)	产出数量 (9分)	实际完成率	9	项目实施的实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。	①行政区产业用房租赁价格评估数完成率（1分） ②印刷数指标完成率（1分） ③平台纳管房源总数（万套）完成率（1分） ④相关研究成果数量完成率（2分） ⑤调研次数完成率（2分） ⑥相关监测与分析次数完成率（2分）	-	9

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	指标说明	扣分点描述	评分
	产出质量（9分）	质量达标率	9	项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。	①工作符合政策要求（2分）； ②印刷品质量合格率 100%（2分）； ③平台运营验收通过率 100%（2分）； ④研究课题评审合格率 100%（3分）；	-	9
	产出时效（8分）	完成及时性	8	项目实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。	①及时性绩效目标达成（4分）； ②项目进度按计划进行，无明显滞后（4分）	-	8
	产出成本（4分）	成本节约率	4	项目成本情况，以及完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目的成本节约程度。	成本节约率=[（计划成本-实际成本）/计划成本]×100%。 实际成本：项目实施单位如期、保质、保量完成既定工作目标实际所耗费的支出。 计划成本：项目实施单位为完成工作目标计划安排的支出，一般以项目预算为参考。 设定成本节约率 5%为基准，得分=成本节约率/5%*4 分	成本节约率为 1.04%，扣 3.17 分	0.83
效益（30分）	项目效益（30分）	实施效益	20	项目实施所产生的效益	①社会效益：产业用房租赁价格稳定性（5分）； ②社会效益：市场健康性（5分）； ③社会效益：价格管理研究水平（5分）； ④可持续发展：政策与市场贴合度（5分）。	酌情扣 1 分	19
		满意度	10	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意度	①产业用房租赁者满意度（5分）； ②房屋购买者满意度（5分）。	-	10
总分			100	——	——	-	94.79

