

# 宁县房产服务中心

## 宁县房产服务中心 关于 2024 年整体支出绩效自评报告

### 一、单位概况

(一) 部门职能及机构设置。宁县房产服务中心作为负责县域内房地产领域管理与服务的核心机构，主要承担四大核心职能：一是房地产市场管理，落实国家及省市“稳经济、促发展”相关政策，引导开发企业开展商品房促销活动，维护房地产市场平稳运行；二是物业管理，以行业党委为引领，推动“党建引领、红心聚力、共建共享”的社区治理模式，协调物业与业主关系，丰富社区文化生活；三是产权交易服务，深化“放管服”改革，对接政务中心、不动产登记中心及软件公司，推进房地产交易系统与政务网、不动产数据的共享对接，优化营商环境；四是保障性住房管理，依据省、市文件要求，结合县情扩大租赁补贴保障范围，落实“应保尽保”目标，保障住房困难群体基本居住需求。机构设置上，中心围绕上述职能，设有市场监管股、物业指导股、产权交易股、保障房管理股等核心业务科室，同时配备财务室、办公室等综合保障部门，形成分工明确、协同高效的工作体系，确保各项房产服务工作有序推进。

(二) 总体目标及工作任务。2024 年，宁县房产服务中心

总体目标为：全面提升县域房地产领域管理服务水平，助力稳经济、惠民生、优环境工作落地见效。具体工作任务包括：

房地产市场方面：引导开发企业开展各具特色的商品房促销活动，力争完成年初制定的商品房销售面积任务，推动房地产市场健康发展；

物业管理方面：强化行业党委引领作用，在节假日组织形式多样的社区活动，拉近物业与业主距离，培育一批品牌物业企业，提升物业管理服务质量；

产权交易方面：完成房地产交易系统与政务网、不动产数据的共享对接，简化交易流程，提高产权交易效率，进一步优化营商环境；

保障性住房方面：扩大租赁补贴保障范围，精准识别保障对象，确保租赁补贴及时足额发放，实现“应保尽保”，解决住房困难群体居住问题。

## 二、预算执行及管理情况

（一）预算执行情况。2024年，宁县房产服务中心全年支出325.33万元，与全年预算数325.33万元持平，整体预算执行率达100%，预算执行精准高效。具体支出结构如下：

基本支出：全年执行数257.93万元，占总支出的79.28%，预算执行率100%。其中，人员经费248.82万元，占基本支出的96.47%，主要用于中心在职人员工资福利、社会保障缴费、公积金等，保障干部职工正常履职薪酬需求；公用经费9.12万元，

占基本支出的 3.53%，用于办公费、水电费、差旅费、办公设备维修费等日常运转开支，保障中心各项业务工作的基础办公需求。

项目支出：全年执行数 67.39 万元，占总支出的 23.65%，预算执行率 100%。其中，一般性项目支出 5.00 万元，主要用于房地产市场调研、物业行业培训等日常专项工作；重点项目支出 62.39 万元，聚焦保障性住房租赁补贴发放等民生项目，确保重点工作资金足额保障、专款专用。

与年初预算相比，全年预算数较年初资金总额 400.72 万元减少 75.39 万元，主要因部分项目根据实际工作需求调整了预算规模，但调整后预算执行率仍保持 100%，未出现预算闲置或超支情况，资金分配与实际工作需求匹配度较高。

**（二）资金管理情况。**中心严格遵循《预算法》《政府采购法》及单位内部控制制度，构建了“事前预算、事中管控、事后监督”的资金管理体系，确保资金使用安全规范。具体措施包括：

预算管理方面：年初依据年度工作任务精准编制预算，明确基本支出与项目支出的资金用途；执行过程中，严格按照预算科目控制支出，杜绝无预算、超预算开支，确保资金使用与工作任务紧密衔接；

资金使用方面：建立“专人审核、层层把关”的支付流程，所有支出均需经过业务科室申请、财务室审核、中心领导审批等环节，无挤占、截留、挪用资金等违规问题；项目资金实行“专

款专用”，定期跟踪资金使用进度，确保资金及时投入到指定项目中；

会计核算方面：严格按照《政府会计制度》进行账务处理，做到账证一致、账表一致、账账一致；定期开展账务核对工作，及时发现并纠正核算偏差，保证会计信息真实、准确、完整；

政府采购方面：对于符合政府采购标准的办公设备采购、服务外包等项目，严格按照政府采购流程执行，从采购计划申报、招标采购到合同签订、验收付款，全程公开透明，确保政府采购规范性。

### 三、绩效目标完成情况

（一）部门管理。2024年，中心以“规范管理、提升效能”为目标，在资金投入、财务管理、采购管理、人员管理、重点工作管理及资产管理等方面均实现预期目标，部门管理水平显著提升。具体指标完成情况如下：

资金投入管控：基本支出预算执行率100%、项目支出预算执行率100%，均达到“执行率=100%”的年度指标值；“三公经费”控制率100%，无超预算开支情况；结转结余变动率0%，无资金闲置沉淀，资金使用效率较高，该维度共得8分（满分8分）；

财务管理：资金使用规范性、财务管理制度健全性均达到“规范/健全”标准，分别得1.8分（满分2分）；政府采购流程严格规范，得1.8分（满分2分），财务管理体系完善，共得5.4分（满分6分）；

人员与重点工作管理：在职人员控制率 100%，严格控制编制人数；重点工作管理制度健全，明确各重点任务的责任股室、时间节点及考核标准，得 1.8 分（满分 2 分），共得 3.8 分（满分 4 分）；

资产管理：建立健全资产采购、登记、使用、处置全流程管理制度，资产台账清晰，定期开展资产盘点，确保资产安全完整，资产管理规范性得 1.8 分（满分 2 分）。

综上，部门管理维度共得 19 分（满分 20 分），部门管理规范有序，为各项工作开展提供了坚实保障。

**（二）履职效果。**2024 年，中心围绕核心职能，圆满完成各项履职任务，在财政资金配置、“三公经费”管理、部门形象、社会公信、预决算公开、“三重一大”执行及服务对象满意度等方面均取得良好成效：

部门履职目标实现：财政资金预算配置严格遵循合规性要求，资金分配与工作任务、民生需求高度匹配，得 7.5 分（满分 8.33 分）；“三公经费”管理严格，及时公开“三公经费”使用情况，接受社会监督，得 7.5 分（满分 8.33 分），共得 15 分（满分 16.66 分）；

部门效果提升：通过优质的房产服务，中心整体形象稳步提升，在房地产市场监管、物业矛盾协调、产权交易服务等工作获得群众认可；社会公信率持续提高，企业与群众对中心工作的信任度显著增强，两项指标各得 7.5 分（满分 8.33 分），共得

15分（满分16.66分）；

社会影响扩大：严格按照规定时间和要求公开全年预决算信息，公开内容完整、格式规范，保障公众知情权；“三重一大”事项（重大决策、重要人事任免、重大项目安排、大额度资金使用）严格执行集体决策制度，决策过程民主、透明，执行情况良好，两项指标分别得7.5分（满分8.33分）、7.51分（满分8.35分），共得15.01分（满分16.68分）；

服务对象满意度：通过问卷调查、电话回访等方式收集反馈，社会大众对中心房产服务的满意度达90%以上，干部职工对单位工作氛围、管理制度、发展前景的满意度也超过90%，两项指标各得5分（满分5分），共得10分（满分10分）。

履职效果维度总计得55.01分（满分60分），中心履职成效显著，在服务民生、优化环境、提升社会满意度方面发挥了重要作用。

**（三）能力建设。**中心聚焦长效管理、人力资源建设与档案管理，持续提升内部治理能力，为工作高质量开展奠定基础：

长效管理：健全机关管理制度，涵盖考勤、公文处理、会议管理、财务内控等多个方面，制度体系完善且执行到位，得3分（满分3.33分）；

人力资源建设：建立健全党员干部提拔任用与培养机制，通过业务培训、轮岗锻炼、外出学习等方式提升干部职工专业能力，全年组织房地产政策解读、产权交易系统操作等培训5场，培养

业务骨干 3 名，得 3 分（满分 3.33 分）；

档案管理：健全档案管理机制，配备专职档案管理员，规范房产交易档案、保障房申请档案、物业企业备案档案等资料的收集、整理、归档、保管流程，实现档案电子化管理，查询便捷高效，得 3.01 分（满分 3.34 分）。

能力建设维度共得 9.01 分（满分 10 分），中心内部治理能力持续增强，为职能履行提供了有力支撑。

**（四）预算执行。**2024 年中心整体预算执行率 100%，其中基本支出、项目支出（含一般性项目与重点项目）执行率均达 100%，预算执行精准度高，无预算偏差；同时，结转结余变动率为 0%，资金使用高效，无闲置浪费情况，预算执行管理规范，完全达到年度绩效目标要求。

#### **四、存在的问题**

##### **（一）公用经费预算与实际需求匹配度需进一步优化**

2024 年，中心公用经费年初预算 12.48 万元，全年预算调整为 7.48 万元，虽执行率达 100%，但预算调整幅度较大（减少 40.05%）。主要原因是年初预算编制时，对部分办公开支（如疫情后线下会议增加导致的会议费、办公设备老化维修需求）预估不足，后期根据实际情况调整预算，反映出预算编制的精细化程度有待提升，对公用经费支出的预判准确性需加强。

##### **（二）重点项目推进效率存在提升空间**

中心重点项目全年支出 62.39 万元，虽预算执行率达 100%，

但项目整体推进周期较长。主要因项目涉及宁投公司、开发企业房产中心等多部门协同，宁投公司在和开发企业就回购商品房用作保障性住房房源问题上沟通协调耗时较长，导致回购合同签订时间滞后，影响了项目推进整体进度。

### **（三）物业行业品牌培育力度需加大**

2024 年，中心虽在物业管理方面组织了社区活动、协调了物业矛盾，但品牌物业企业培育成效未达预期，核心原因是县域内物业企业普遍规模小、资金实力弱、专业人才缺乏，中心对物业企业的培训指导多集中在基础服务规范，缺乏针对品牌建设、市场化运营的专项扶持措施，导致物业企业竞争力提升缓慢。

## **五、改进措施**

### **（一）提升预算编制精细化水平，优化公用经费管理**

建立“预算编制-实际支出”分析机制：对 2024 年公用经费支出数据进行全面复盘，分类统计各项费用支出规律，结合 2025 年工作任务，制定更精准的公用经费预算标准；

实行预算编制“股室联动”模式：要求各业务股室根据年度工作计划提报具体公用经费需求，财务室结合历史数据、物价水平进行审核汇总，避免“一刀切”式预算编制，提高预算与实际需求的匹配度；

加强预算执行动态监控：每月跟踪公用经费支出进度，对超预算苗头及时预警，同时预留 5%-10% 的公用经费弹性预算，应对突发办公需求，确保预算执行灵活高效。

## **（二）强化跨部门协同，提速重点项目推进**

针对回购商品房用作保障性住房等跨部门项目，由宁投公司牵头，和房产中心、财政局、开发企业积极对接，明确各单位责任分工与时间节点，及时处理衔接不畅等问题；

引入项目“时间节点倒推”机制：在项目启动前制定详细的进度计划表，将项目拆解为各个阶段，每个阶段设置明确的完成时限，由专人负责跟踪督办，确保项目按计划推进；

加强项目前期沟通：在项目立项阶段，提前与各协同部门对接需求，减少后期协调频次，从源头缩短项目周期。

## **（三）加大扶持指导力度，培育物业行业品牌**

制定物业企业“品牌培育方案”：结合县域实际，明确品牌物业企业评选标准（如服务满意度、投诉处理率、智能化管理水平等）；

开展“物业能力提升专项行动”：联合县物业协会，组织专业化培训（如智慧物业系统操作、社区文化活动策划），提升企业服务水平；

建立物业企业“星级评价”机制：对县域内物业企业进行星级评价，评价结果向社会公开，引导业主选择优质物业企业，形成“良性竞争、优胜劣汰”的市场环境，推动物业行业整体提质升级。

## **六、自评结论**

2024年，宁县房产服务中心整体支出预算执行规范高效，

整体预算执行率达 100%，基本支出、项目支出均实现精准执行；资金管理严格遵循法律法规及内控制度，无违规使用问题；绩效目标总体完成，在部门管理、履职效果、能力建设等维度均取得良好成效，社会大众与干部职工满意度均超 90%，有效履行了房地产市场管理、物业管理、产权交易、保障性住房管理等核心职能，为县域稳经济、惠民生、优环境工作提供了有力支撑。

经综合评价，中心 2024 年度整体支出绩效自评得分 88.53 分，自评等级为“良好”。下一步，中心将聚焦预算编制精细化、重点项目推进效率、物业品牌培育等问题，落实改进措施，持续提升预算绩效管理水平和财政资金使用效益，推动县域房产服务工作再上新台阶。



# 部门整体支出绩效自评表

(2024年度)

部门(单

宁县房产服务中心

|           |         | 年初预算数      | 全年预算数      | 全年执行数      | 执行率 | 得分  | 未完成原因分析 |
|-----------|---------|------------|------------|------------|-----|-----|---------|
| 整体支出规模(元) | 年度资金总额  | 4007230.52 | 3253251.69 | 3253251.69 | 100 | 100 |         |
|           | (一)基本支出 | 2047230.52 | 2484004.53 | 2484004.53 | 100 | 50  |         |
|           | 1.人员经费  | 1922395.59 | 2409161.09 | 2409161.09 | 100 | 25  |         |
|           | 2.公用经费  | 124834.93  | 74843.44   | 74843.44   | 100 | 25  |         |
|           | (二)项目支出 | 1960000    | 769247.16  | 769247.16  | 100 | 50  |         |
|           | 1.一般性项目 | 0          | 73950.09   | 73950.09   | 100 | 20  |         |
|           | 2.重点项目  | 1960000    | 695297.07  | 695297.07  | 100 | 30  |         |

预期目标

(一)房地产市场管理工作。切实落实国家、省市“稳经济、促发展”一揽子政策,引导开发企业开展各具特色的商品房促销活动,力争2024年完成销售面积8万平米、700套,同比增长10%。  
(二)物业管理工作。加强行业党委的引领作用,营造“党建引领、红心聚力、共建共享”的浓厚氛围,通过在节假日创建形式多样的活动,丰富业主社区文化,拉近物业与业主之间的距离,真正提升一批品牌物业企业。  
(三)产权交易工作。深入推进“放管服”改革和优化营商环境,积极和政务中心、不动产登记中心及软件公司对接,完成房地产交易系统与政务网及不动产数据共享和对接。  
(四)保障性住房工作。根据省、市相关文件要求,扩大补贴的保障范围,从县情实际出发,扩面提标,落实租赁补贴应保尽保。

实际完成情况

完成

评价指标

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标      | 年度指标值  | 实际完成值       | 单位 | 分值 | 完成率     | 得分  | 未完成原因分析 |
|------|------|-----------|--------|-------------|----|----|---------|-----|---------|
| 部门管理 | 资金投入 | 基本支出预算执行率 | =100%  | 100         | %  | 2  | 100.00% | 2   |         |
|      |      | 项目支出预算执行率 | <=100% | 100         | %  | 2  | 100.00% | 2   |         |
|      |      | “三公经费”控制率 | <=100% | 100         | %  | 2  | 100.00% | 2   |         |
|      |      | 结转结余变动率   | <=0%   | 0           | %  | 2  | 100%    | 2   |         |
|      | 财务管理 | 资金使用规范性   | 规范     | 100%-80%(含) |    | 2  | 100     | 1.8 |         |
|      |      | 财务管理制度健全性 | 健全     | 100%-80%(含) |    | 2  | 100     | 1.8 |         |
|      | 采购管理 | 政府采购规范性   | 规范     | 100%-80%(含) |    | 2  | 100     | 1.8 |         |

|                                                                                                                    |         |                |       |             |   |      |         |       |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|-------|-------------|---|------|---------|-------|--|
|                                                                                                                    | 人员管理    | 在职人员控制率        | ≤100% | 100         | % | 2    | 100.00% | 2     |  |
|                                                                                                                    | 重点工作管理  | 重点工作管理制度健全性    | 健全    | 100%-80%(含) |   | 2    | 100     | 1.8   |  |
|                                                                                                                    | 资产管理    | 资产管理规范性        | 规范    | 100%-80%(含) |   | 2    | 100     | 1.8   |  |
| 履职效果                                                                                                               | 部门履职目标  | 指标2: 从严管理“三公经费 | 及时公开  | 100%-80%(含) |   | 8.33 | 100     | 7.5   |  |
|                                                                                                                    |         | 指标1: 财政资金预算配置合 | 合规    | 100%-80%(含) |   | 8.33 | 100     | 7.5   |  |
|                                                                                                                    | 部门效果目标  | 指标1: 部门整体形象    | 稳步提升  | 100%-80%(含) |   | 8.33 | 100     | 7.5   |  |
|                                                                                                                    |         | 指标2: 部门社会公信力   | 稳步提升  | 100%-80%(含) |   | 8.33 | 100     | 7.5   |  |
|                                                                                                                    | 社会影响    | 指标1: 全年预决算公开   | 及时    | 100%-80%(含) |   | 8.33 | 100     | 7.5   |  |
|                                                                                                                    |         | 指标2: 三重一大执行情况意 | 执行    | 100%-80%(含) |   | 8.35 | 100     | 7.51  |  |
|                                                                                                                    | 服务对象满意度 | 指标1: 社会大众满意度   | ≥90%  | 90          | % | 5    | 100.00% | 5     |  |
|                                                                                                                    |         | 指标2: 单位工作人员满意度 | ≥90%  | 90          | % | 5    | 100.00% | 5     |  |
| 能力建设                                                                                                               | 长效管理    | 健全机关管理制度       | 健全    | 100%-80%(含) |   | 3.33 | 100     | 3     |  |
|                                                                                                                    | 人力资源建设  | 指标1: 健全党员干部提拔任 | 培养    | 100%-80%(含) |   | 3.33 | 100     | 3     |  |
|                                                                                                                    | 档案管理    | 指标1: 健全档案管理机制  | 健全    | 100%-80%(含) |   | 3.34 | 100     | 3.01  |  |
| 总分                                                                                                                 |         |                |       |             |   | 100  |         | 88.53 |  |
| 说明 1. 各部门可根据附件3《部门整体支出绩效评价指标体系框架》(参考)设置三级指标和指标<br>2. 上述产出指标和效益指标根据年初设定的绩效目标既可以按照重点任务完成情况分别填列, 也可以依据所有重点任务归纳提炼综合指标。 |         |                |       |             |   |      |         |       |  |