

# 景德镇市财政支出绩效评价结果反馈表

评价项目：景德镇市住房保障小区运行经费成本绩效分析

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |                                     |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|
| 评价组织机构 | 景德镇市财政局                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 项目主管部门 | 景德镇市住房和城乡建设局                        |
| 项目单位名称 | 景德镇市住房保障中心、市安居公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 项目起止时间 | 2025 年 1 月 1 日—<br>2025 年 12 月 31 日 |
| 评价机构   | 浙江闰政管理咨询有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 评价时间   | 2025 年 5 月                          |
| 评价结论   | 压减运行经费 955.57 万元/年，核减工作人员 18 人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                                     |
| 项目基本情况 | <p><b>（一）市住房保障中心</b></p> <p>市住房保障中心作为市住建局下属单位，主要承担市保障性住房小区的住房保障管理、保障性服务、房屋征收及住房租赁市场监管等职责，负责保障性小区的日常管理、维修、入住及退租管理等工作，包括安居苑、南河、历尧、石岭、方家山、景东安厦、安新和安泰 8 个小区的 15256 套保障性住房。</p> <p><b>（二）市安居公司</b></p> <p>安居公司作为国资委持股的国有企业，主要承担保障性住房的建设开发、经营性投资、国有资产管理、租赁住房的投资、运营和建设管理等，目前安居公司管理 1 个保障性小区（安宇小区）和 2 个小区（安宇小区和景东安厦小区）的配套商铺，主要负责小区的日常管理、维修、入住及退租管理等工作。公司下设 7 个职能部门，现有在职职工 46 人。</p> |        |                                     |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>主要问题<br/>与建议</p> | <p><b>一、预算编制合理性不足，项目测算方式有待优化。</b></p> <p>保障小区运行经费在编制预算过程中存在缺少预算明细、测算依据不充分、测算不精准等问题，主要体现在：一是原预算中仅设置了工会福利费，未对福利内容进行拆分，过于笼统，部分福利费的测算依据不充分；二是保障小区的物业费测算依据偏高，在预算编制时未充分考虑到步梯小区和电梯小区的区别，再加上项目内容重叠性较高，造成费用测算不精准，也不利于主管部门和财政部门对项目单位工作内容和资金使用进行监管；三是零星维修项目缺少明细和项目库，预算编制仅根据过往经验安排，缺乏合理性。</p> <p><b>整改建议：</b>一是重新梳理项目实施内容，将项目实施内容进行拆分、细化，科学合理编制预算；二是加强维修费的管理使用，住房保障中心、安居公司需根据工作职能、上级要求和群众需求，区分轻重缓急，编列年度维修计划，确定维修标准，增加预算编制的科学性、合理性和精准性，维修计划报市住建局、市财政局审核同意后方可实施。同时进一步完善维修资金使用流程，严控维修费支出，原则上维修费支出不得超过当年维修费预算计划，确需增加的按“一事一议”报市住建局、市财政局审核批复后方可实施；三是加强对维修费使用情况的监督检查，发现虚报、套取维修费用等情况，除按规定追回违规资金外，还应在下年度预算安排中核减相应金额。</p> |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**二、未严格落实政府采购规定，购买服务合规性有待加强。**根据《江西省政府集中采购目录及标准（2024年版）》的规定，市级政府采购服务项目单项或批量采购金额达到200万元以上（含200万元）时，必须采用公开招标方式组织实施，而保障中心的保障房、房改房对接工作服务费和保障性住房日常维护项目金额分别为376.4万元和863.89万元，均超过200万，但均未按规定实施公开招投标，合同签订合规性不足，存在法律风险。

**整改建议：**预算单位应结合市场行情重新核定物业费标准，并严格按照《江西省政府集中采购目录及标准（2024年版）》规定，规范采购程序。

**三、部门机构人员设置较为冗余，保障房小区管理成本偏高。**一是机构人员设置现状与实际管理需求不相适应。近年来，我市已不再新建安置房，安居公司逐渐从建设职能向管理职能转型，目前仅负责1个小区的日常管理及2个小区配套商铺的运营管理工作，公司部分职能形同虚设，如：公司的工程管理部已不涉及办理工程项目招标、评标、开工审批、工程项目质量管理、进度管理、资料管理等工作；风控部门已不涉及分析公司业务风险点、监督业务风险评估和对外投资风险审核等工作。公司目前有46名员工，其中仅高层管理人员就多达9人，中层管理人员7人，公司组织架构复杂，人员冗余，与保障小区管理需求不相匹配，极大增加了小区管理成本和财政负担。二是薪资结构

**和水平不尽合理。**经评价组统计，公司管理层的平均年收入为 13.4 万元，部门正、副职管理人员的平均年收入为 9.3 万元，其他基层的平均年收入为 8.25 万元，管理岗位工资占比高达 57.7%，薪资结构合理性不足，过于冗余的机构和人员造成安宇小区管理成本每平米高达 57.06 元，是\*\*我市其他保障性小区管理成本的 2 倍。

**整改建议：**一是**重新核定安宇小区管理成本。**市住建局应将安宇小区纳入全市保障性小区统筹进行管理，合理控制管理人员数量及管理成本，必要时可采取派驻人员的方式替代现有管理模式。二是**及时对安居公司职能和人员进行优化调整。**市国资委应根据公司发展现状，重新梳理安居公司部门职能，核定人员职数和薪酬水平，降低公司运行成本。三是**增强企业自生长能力。**安居公司不能仅依靠保障性小区生存，而应积极寻求其他投资项目和服务内容，增加企业收入和自主盈利的能力。