

2021 年度中央财政城镇保障性安居工程补助资金（广州市区级住房租赁奖补项目）重点绩效评价简要报告

广东正瑞会计师事务所（普通合伙）

受广州市花都区财政局委托，广东正瑞会计师事务所（普通合伙）（以下简称“正瑞所”）对 2021 年度中央财政城镇保障性安居工程补助资金（广州市区级住房租赁奖补项目）开展第三方重点绩效评价。经评价，该项目通过对参与建设租赁市场企业进行奖补，增加花都区租赁住房的供给，保障市民的住房需求，促进租赁市场长期、稳定、良性发展。累计实现补贴新建配套宿舍项目覆盖面积 114,745.10 平米，有效缓解各工业园区员工住房紧张情况。绩效评价得分为 81 分，评价等级为“良”。

一、评价概况

（一）项目基本情况

为贯彻落实党中央、国务院关于“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的决策部署，根据中央经济工作会议关于“构建房地产市场健康发展长效机制”的要求，财政部、住房城乡建设部于 2019 年 1 月 18 日印发《关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》（财综〔2019〕2 号），对确定的示范城市给予奖补资金支持，试点示范期为三年。项目 2021 年初预算 6,000 万元，2021 年 11 月根据《关于印发广州市

发展住房租赁市场奖补实施办法的通知》（穗建规字〔2021〕13号）（以下简称《实施办法》），项目奖补资金由750元/平米追加到1150元/平米，追加预算3,212.75万元，年度执行9,212.75万元。详见表1。

表1 项目资金支出情况表

序号	支出方向	金额（万元）	占比
合计		9,212.75	100%
1	广东宏裕智汇创新科技有限公司	2,004.86	21.76%
2	广州市金臻信息科技发展有限公司	96.28	1.05%
3	广州市鸿利显示电子有限公司	2,007.26	21.79%
4	广州市海同智能装备有限公司	46.93	0.51%
5	广东庞源工程机械租赁有限公司	72.02	0.78%
6	广东永高塑料发展有限公司	575.88	6.25%
7	广州回天新材料有限公司	226.82	2.46%
8	广州市兆壹塑料制品有限公司	113.68	1.23%
9	广州广冷华旭制冷空调实业有限公司	884.26	9.60%
10	广东思柏科技股份有限公司	353.59	3.84%
11	广东东方雨虹建筑材料有限公司	583.24	6.33%
12	广州浩源箱包有限公司	183.46	1.99%
13	广东海华实业投资有限公司	154.67	1.68%
14	广州欧铂尼集成家居有限公司	1,909.83	20.73%

（二）评价结论

项目通过对参与建设租赁市场企业进行奖补，增加我区租赁住房的供给，保障市民的住房需求，促进租赁市场长期、稳定、良性发展。有利于房地产租赁、销售两个市场协调统一稳定发展，租赁市场供需矛盾突出问题得到缓解。但未全面实现项目供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系的预期目标。项目综合评价最终得分为 81 分，等级为“良”，详见表 2。

表 2 评价得分情况

评价因素	分值	评价得分	得分率
评价总得分	100	81	81.00%
一、项目安排	10	10	100.00%
二、项目管理	20	17	85.00%
三、产出情况	35	35	100.00%
四、效益情况	35	19	54.29%

二、绩效目标分析

（一）目标设置

项目的年度绩效目标是通过参与建设租赁市场企业进行奖补，增加我区租赁住房的供给，保障市民的住房需求，促进租赁市场长期、稳定、良性发展。有利于房地产租赁、销售两个市场协调统一稳定发展，租赁市场供需矛盾突出问题得到缓解。

（二）目标完成

经评价，广州市花都区住房和城乡建设局基本完成 2021 年度目标工作，对应的绩效指标完成情况详见表 3。

表 3 项目绩效指标情况表

序号	绩效指标	预期目标值	实现完成值
1	产出-产出数量-保障性租赁住房计划完成率	100.00%	14 个奖补项目覆盖面积 114,745.1 平方米，共建成宿舍 2822 间，达成年度目标。
2	产出-产出质量-租赁奖补年度计划完成率	100.00%	2021 年初预算 6,000 万元，年中调增奖补标准，实际收到奖补 9,212.75 万元已全部支付，投放 14 个项目单位，年度计划完成。
3	产出-产出质量-工程质量	工程质量符合住房质量要求，按标准执行	项目工程质量从招投标到合同签订、现场监理、实施验收按标准进行，完工项目 9 个，未完工项目 5 个。完工项目中 4 个项目已完成联合验收，1 个项目部分完成验收，4 个项目计划近期组织验收。
4	产出-产出成本-资金管控率	100.00%	14 家奖补企业均与区住建局、开户银行签署三方协议，按照要求按进度使用资金，各项目单位按要求支付资金。
5	效益-项目效益-落实保障性住房支持政策和工作机制	按要求执行	各项政策基本落实，奖补项目偏向于工业、产业园区，落实保障性住房支持政策和工作机制政策推动及落地工作不足。
6	效益-项目效益-确定保障性住房租赁发展目标	增加保障性租赁住房供给，满足新市民和青年需求	项目执行基本符合国办发(2021)22 号文件精神，结合花都区外圍区特点，主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，项目实施后可满足约 10000 名外来务工人员的住房需求，但项目多数为工

序号	绩效指标	预期目标值	实现完成值
			厂自建宿舍项目补助，执行市场化方向可行性不足，无法满足外部人员需求。
7	效益-项目效益-项目可持续性	建立多样化、多层次住房体系	项目已于2022年6月15日停止受理，本轮奖补已结束，结合花都区用工特点，初步解决工业园区部分岗位员工需求。项目后续应该如何出台政策扶持住房租赁市场，满足新市民和青年人的需求，提高区域吸引力仍需深入研究，多方调查并征询意见多见。建立本区人员信结构、住房的各项信数据库，在充分了息的基础上精准实施，达成项目目标。
8	效益-服务对象满意度-租赁住房保障满意度	满意度指标达到80%以上的，得满分；低于80%的，每低一个百分点扣1分，对于群众信访没有及时处置的，每一次扣1分	项目执行过程中未发生群众信访或投诉事件，本次住房租赁通过问卷及现场了解，地理位置便利及配套设施完善为员工首选，本轮奖补覆盖区域均为工业区宿舍，对外交通不便，未实现对多样化需求。

三、主要绩效

（一）利于人才流入，提高区域吸引力

花都区作为白云国际机场和广州北站两大枢纽所在地，致力深入实施“智造立区”的发展战略，产业发展方向是构建以先进制造业、交通枢纽型经济为基础的现代产业体系，经济发展主要

方向以制造业为主，对高新技术人才和产业工人的需求量持续不断。随着人口老龄化的加剧，提高区域就业吸引力，获得有效劳动力增长，势必成为地方经济发展的必要因素。

从人才结构看，花都区吸引的外来人口以产业工人为主，而且很多是技术工种，以蓝领工人居多；从产业结构看，企业非常需要将这些人才稳定在花都区，实现“住有所居”。通过在花都区汽车产业园区、空港园区等工业集中区域实施奖补，鼓励企业建设高标准宿舍楼，在一定程度上能缓解工业区员工居住压力，减少通勤时间，提高企业吸引力。

四、存在问题

（一）部门联动不足，信息沟通不畅

一是制度层面，缺乏培育发展租赁市场的导向性政策和具体配套措施，各有关部门之间的联动性不够强，历史遗留问题需要梳理，急需政府在顶层设计上提出切实可行的方案。二是市场层面，房屋的供给分散度较高，缺乏一定规模的企业供给主体。住房供应总量及供应结构存在不合理的现象，住房租赁市场供给主体较为单一，主要是自建房和空置的商品房。实现集约化经营的难度大，成本高，效率低，收益小，经营住房的租赁机构缺乏动力。三是收益方面，专业化的服务企业缺乏动力，相比开发和销售，租赁收益太低，市场化机构不愿意投资低成本、适租型租赁项目。

（二）奖补项目较单一，未能实现多主体供给、多渠道保障

的目标

经现场调研各实施项目，奖补项目存在较单一的情况。一是实际受益方方面，大部分企业均反映宿舍仅能满足本公司需要，不能提供对外租赁，实际受益人仅局限在项目实施单位，无法满足公共租赁需要。二是项目建设成果方面，宿舍楼建设面积大部分在 20-40 平米/间，分配为 2-6 人/间，仅能满足休息需要，建设格局单一。三是项目实施区域方面，各项目处于各工业区或产业园内，交通不够便捷，商业配套不够完善，项目实施方向单一。四是需求满足方面，从长远来看，在满足新市民、青年人等群体的居住及生活需求方面不全面，租赁市场保障面狭窄。

五、相关建议

（一）提高主观能动性，加强部门联动及信息互通

建议提高工作的主观能动性，主动加强与关键部门如来穗局、各镇街、规资局等部门联动，落实联席会议机制，及时向区培育和发展住房租赁市场工作领导小组反馈问题及进度，在广泛调查、充分调研的基础上，彻底摸清新市民及外来人口租赁住房需求和存量土地、国企闲置房屋资源情况，结合现有租赁住房供应和品质状况，建立区住房租赁信息库，并整合已有的住房数据及信息，进行可研分析、推演、模拟计算，提出有效的工作方案。在实施过程中因区域施策，通过小范围试点等方式，从实际出发，强化部门协作，引导产城人融合、人地房联动，建立更和谐有效的长效住房租赁机制。

（二）深入理解政策意义，提高项目实施效益

政策下达后的具体理解和实施上发生较大的偏差，其原因之一是没有深入理解政策意义，以简单粗放的模式完成具体任务指标，导致政策目的与实施出现偏离，在时间短、任务急的情况下更有可能出现误读或曲解政策的意图，最终导致财政资金的无效性甚至有失公允。上级政策的制定初衷难以完全吻合基层业务或实际情况的需要，使用资金的基层组织就更有必要认真学习和理解政策，通过多次反复沟通和协调，采取与本地区最契合的落地方案。建议根据区情实际，认真研究本区住房租赁市场发展方式，优化奖补资金支出结构，多方位、多层次促进我区租赁住房消费环境改善，建立完善的租赁住房体系，提高区域竞争力。