

2025年南京市住房保障和房产局 部门整体预算绩效自我评价报告

为全面推进预算绩效管理，完善公共财政体系，推进财政预算科学化、精细化，提高财政支出资金安排的科学性和合理性，提高财政资金的使用绩效和部门管理水平，强化部门支出责任，促进部门从整体上提升预算绩效管理水平，保障部门更好地履行职责，根据《关于开展2025年度市级预算绩效单位自评和部门评价的通知》（宁财绩通〔2026〕7号）等文件要求，南京市住房保障和房产局（以下简称“市房产局”）对2025年度整体预算进行了绩效自我评价，具体情况如下：

一、部门概况

（一）部门基本情况

1. 部门职能及内设机构

市房产局属于市政府工作部门，主要承担统筹全市住房保障和房产管理的职责，具体包括：①统筹全市住房保障和房产管理；②全市保障性安居工程及推进棚户区改造；③住房制度改革和保障性住房建设管理；④规范、管理房地产市场；⑤规范、管理物业管理；⑥规范、管理房屋管理；⑦归集、监督和管理房改、住宅专项维修等各类房产资金；⑧按照党和国家有关政策，落实、处理好有关私房、代管、宗教等房产的历史遗留问题；⑨指导区住房保障和房产管理等工作。

2. 机构设置

市房产局内设 11 个机构，分别是办公室、行政审批服务处（政策法规处）、安居工程管理处（房屋租赁管理处）、房改和保障房管理处（市住房保障办公室）、房地产市场监管处、物业管理处、房屋管理处（市政府落实私房政策办公室、安全生产监督管理）、房产资金管理处、人事处、机关党委和离退休干部处；下设 8 个事业单位，分别是市房地产市场交易中心、市房屋安全服务中心、市白蚁防治服务中心、市物业服务指导中心、市住房保障中心、市房产监管保障中心、市房地产市场监测分析中心和市公房管理中心。

3. 人员配置

2025 年，市房产局核准行政编制 58 人，事业编制 346 人，截至 2025 年 12 月，市房产局共有在职人员 372 人，其中行政编制 57 人，事业编制 315 人，其他编外人员 223 人，另有离退休 258 人。

4. 局本级资产情况

截至 2025 年 12 月 31 日，市房产局机关资产总额为 228,799.09 万元，其中：流动资产 228,136.60 万元，占资产总额的 99.71%，主要为银行存款、其他应收款；非流动资产 662.49 万元，包括固定资产净值 204.49 万元，占资产总额的 0.09%，在建工程 58.74 万元，占资产总额 0.03%，无形资产净值 399.26 万元，占资产总额的 0.17%。

截至 2025 年 12 月 31 日，市房产局机关负债总额为 228,175.17 万元，其中：流动负债 228,136.60 万元，占负债总额的 99.98%，主要为其他应交税费、应付职工薪酬、其他应付款；长期应付款 38.57 万元，占负债总额的 0.02%，主要为应付分期付款购入设备款。

（二）资金情况

1. 收支情况

2025 年市房产局本级预算安排部门预算共 3,947.65 万元，其中：基本支出 3,336.84 万元，项目支出 610.81 万元。调整后预算 7,644.20 万元，其中：基本支出 3,818.43 万元，调增 481.59 万元，主要原因是政策性增人增资；项目支出 3,825.77 万元，调增 3,214.96 万元，主要原因是增加改制群体补助经费、企业军转干部解困资金。

2025 年市房产局本级实际支出 7,406.49 万元，预算执行率 96.89%，其中：基本支出 3,602.62 万元，预算执行率 94.35%；项目支出 3,803.87 万元，预算执行率 99.43%。详情见下表

支出类别	年初预算	调整后预算	实际支出数	预算执行率
基本支出	3,336.84	3,818.43	3,602.62	94.35%
项目支出	610.81	3,825.77	3,803.87	99.43%
合计	3,947.65	7,644.20	7,406.49	96.89%

2. 三公经费情况

2025 年市房产局机关三公经费预算安排 9.46 万元，其中：公务用车购置及运行维护费 3.46 万元，公务接待费 6 万元。

调整后三公经费预算 21.45 万元，其中：因公出国（境）费用 11.99 万元，公务用车购置及运行维护费 3.46 万元，公务接待费 6 万元。主要原因是新增因公出国（境）费用。

决算支出数为 18.52 万元，预算执行率为 86.34%，其中：因公出国（境）费用 11.99 万元，预算执行率为 100%，公务用车购置及运行维护费 3.17 万元，预算执行率为 91.62%，公务接待费 3.36 万元，预算执行率为 56%。

3. 专项资金情况

2025 年市房产局主管五个市级专项资金，分别是人才安居购房补贴和租赁补贴、公租房货币化保障、公共租赁住房管理专项资金、城市在册危房改造、金秋房展会购房补贴。

（1）人才安居购房补贴和租赁补贴专项资金

2025 年市级财政年初安排 22,000 万元，年中市级财政调减为 17,600 万元。1 月和 9 月分别收到中央和省级财政拨款人才安居补贴资金共计 7,067.93 万元（其中：主城六区 5,320.80 万元，新五区 1,747.13 万元），2025 年财政共安排人才安居补贴预算 24,667.93 万元。截至 12 月收到市财政拨付 21,316.70 万元，其中用于玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、栖霞区、雨花台区 50% 部分补助资金 16,593.12 万元；用于新五区 30% 部分补助资金 4,723.58 万元，预算执行率 86.41%。

（2）公租房货币化保障专项资金

南京市主城六区公共租赁住房货币化保障专项资金项目，由南京市住房保障和房产局立项，市、区（园区）共同承担，市财政承担 60%，区（园区）财政承担 40%。2025 年，南京市级财政预算安排 1,200 万元，截至 2025 年 12 月底，实际支出 996.98 万元，预算执行率 83.08%。其中：市本级六区中低收入住房困难家庭目前累积保障 2,917 户，累积发放补贴 1,660.37 万元，其中：市级已支付 996.22 万元；外来务工目前累积保障 6 户，累积发放补贴 1.26 万元，其中，市级已支付 0.76 万元。

（3）公共租赁住房管理专项资金

2025 年度市级财政年初安排 4,000 万元，市安居集团上缴财政公共租赁住房租金 5,678.63 万元，收到财政退回租金 75.25 万元（承租户租期内申请退房退租金），收到市级财政拨付 3,200 万元（归属于 2024 年），剩余资金于 2026 年拨付；财政拨付的资金主要用于公共租赁住房日常运营管理、物业管理、维修、维护管理、设施更新等，保障了公租房可持续稳定运营。

（4）城市在册危房改造专项资金

2025 年城市在册危房改造专项资金市级预算安排 149 万元，因治理方式改变，不符合原有的资金补助条件，资金未拨付。

（5）金秋房展会购房补贴

2025 年预算安排 500 万元，当年拨付 149.17 万元，拨付资金全部使用完毕。

（三）部门年度绩效目标

1. 中长期绩效目标

深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，以高度的政治意识和强烈的政治担当，牢牢把握“住有所居”和“住有宜居”的工作重心，以住房保障转型发展为主线，以政府主导和市场运作密切结合为手段，全面实现城市中低收入住房困难家庭和被征收家庭住房应保尽保，城市新就业人员和外来务工人员有效支持；从健全住房保障制度，优化保障性住房建设和供应，实施棚户区危旧房改造，加强老旧小区整治及危房治理等方面，为实现基本建成符合南京实际，具有南京特色的基本住房保障体系努力。

2. 年度绩效目标

（一）精准施策、持续发力，推动房地产市场稳步向好

一是积极主动优政策。密切关注国家新政动向和市场形势变化，力争用好用足国家房地产金融、财政、税收及城中村危旧房改造等支持举措，并加快落实既定的市级新政，做好政策落实和宣传引导，促进房地产市场持续回稳向好。二是全力以赴去库存。房地联动稳控市场新增供应，持续推进商品房团购、回购，争取将住房消费“以旧换新”纳入再贷款政策支持，深入推进住房“旺消费”活动，全力加快商品房库存去化。三是坚持不懈防风险。深入落实保交房“1+N+X”一揽子方案，进一步扩大融资协调机

制成效，稳妥化解企业风险，确保按时序完成“保交房”目标任务，切实维护保障群众购房权益。

（二）质效并重、落实普惠，推动住房保障体系不断完善

一是加大公租房供应力度。统筹筹集公租房房源，切实提升住房困难群众的幸福感和满意度。二是加大配售型保障性住房建设力度。结合房地产市场去化需求和保障群体接纳程度，积极推进收购存量商品房用作保障性住房工作。持续完善配售型保障性住房政策体系，适时启动配售型保障性住房供应分配，助力解决工薪收入等群体的住房问题。三是加大人才安居力度。围绕吸引和集聚人才平台建设安排，修订完善人才安居办法，尽快落地见效，更好为在宁人才提供安居服务。

（三）聚焦民需、攻坚克难，推动民生实事更高质量发展

一是高标准推进城中村改造。结合南京实际，统筹开展改造实施，定期调度项目建设进度、督促项目用款主体合理安排资金使用、加快项目实施进度，确保国家决策部署落实到位。二是高质量提升物业管理水平。加强对充电设施建设和使用的监管力度，提升小区消防安全服务水平，推动形成联合执法机制，切实强化小区综合治理。三是高品质推进老旧小区改造。坚持质效并重，统筹历史风貌与文化遗产、基础设施与公共服务提升、安全韧性与环境优化等方面，推动居民参与多元治理，确保更新项目既符合城市整体发展要求，又能满足居民的实际需求。四是高水平开展安全生产管理。切实抓好房屋安全管理，对房屋安全隐患

减存量、控增量，坚决防范遏制重特大房屋使用安全事故发生。落实“三项制度”工作方案，建设房屋“全底数”的信息平台，研究制定体检技术导则及管理办法，适时开展“小切口”的房屋体检试点。探索构建“可持续”的养老金体系与“定制化”的保险产品，推动“三项制度”落实落细。

二、评价结论

（一）评价对象与范围

本次评价对象为 2025 年南京市住房保障和房产局整体资金 27,493.20 万元，包括基本支出 3,818.43 万元、项目支出 3,825.77 万元、人才安居购房和租赁补贴等 5 个专项支出 19,849 万元。绩效评价时段为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

（二）绩效评价结论

本次评价以市房产局局本级部门预算和主管专项资金预算为主线，紧扣部门职能与绩效目标，运用成本效益分析法、比较法、公众评判法等评价方法，从部门决策、部门管理、部门履职、履职绩效、可持续发展能力等五个方面进行综合评价和量化打分，经综合评价，2025 年度南京市住房保障和房产局部门职能明确、各项制度健全、绩效目标和年度工作任务合理，部门整体履职效果较优秀。

按照绩效评价有关规定综合评分，评价结果采取百分制，按照综合评分划分为 4 个等级，其中 90（含）-100 分为优、80（含）-90 分为良、60（含）-80 分为中、60 分以下为差。根

据自评价指标体系及其权重（分），经综合评定，本次自评价部门整体预算绩效得分为 98.69 分(含附加分 0.5 分)，等级为“优”。附评分简表如下：

表：南京市住房保障和房产局 2025 年度整体预算绩效评价评分简表

项目	部门决策	部门管理	部门履职	部门效益	可持续发展能力	得分
标准分值	8	28	46	12	6	100
评价得分	8	26.19	46	12	6	98.19
得分率	100%	93.54%	100%	100%	100%	

三、部门履职成效

2025 年，市房产局坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，在市委市政府的正确领导下，坚持以构建房地产发展新模式为己任，以推动住房保障工作高质量发展为统领，以落实“服务深化年”为抓手，为推进中国式现代化南京新实践走在前列贡献房产力量。

（一）聚力稳预期、促经济，持续推动市场止跌回稳

1. 因地制宜优化政策与供给。一是适时出台“房七条”新政。结合南京实际发布实施促进房地产市场发展七方面政策举措，着力构建多维互促的住房消费体系。全市商品房累计上市面积 357.89 万 m²， 全年商品房销售面积 851 万 m²。二是聚力推进住房供应。部门联动着力增加差异化“好房子”建设供给，全市已上市 27 个，共计近 7800 套，部分项目去化率 9 成以上，有效满足群

众改善性住房需求。三是**统筹编制住房发展规划**。组织开展居民住房需求调查和相关行业企业问卷调查，开展多场专题座谈会，深入开展人房地钱产业分析，多方论证形成《南京市“十五五”城镇住房发展规划》初稿。

2. 多措并举维护市场稳定运行。一是深化开展住房消费“以旧换新”。创新推出“买新助卖旧”模式并开展“进机关、进企业、进院所”系列巡展17场，累计实现认购4600余组、网签3700余套，有效促进我市一二手房联动去化。二是持续开展“旺消费”系列活动。充分利用假期节点开展各类促销活动，其中11月“好房好家好生活”—2025南京住房消费宣传推介活动意向登记客户近300组，新华社等中央、省市50家媒体纷纷报道，有效提振住房消费信心。三是**营造良好市场发展环境**。牵头协调中央、省市主流媒体围绕我市“房十条”新政、土地出让、住房“以旧换新”活动等开展多层次、全方位的重点宣传和深度报道，发布稿件文章1000余篇，组织房地产大V等自媒体同步发声，形成宣传梯度效应，提振市场信心。加强负面舆情处置，严厉打击歪曲解读房地产政策、以偏概全唱衰楼市等违规行为，四批次联合约谈“抖家好房”、“汇景房达人”等重点违规自媒体，并对外通报，形成有效管理震慑，营造良好舆论环境。

3. 常抓不懈规范住房市场发展。一是有力推进经纪行业秩序**整治**。围绕经纪服务行为、商品房分销和涉房舆情治理三大重点问题开展经纪行业专项整治，累计开展行业动员5场，巡查机构

及账号500余个，完成房地产中介机构“双随机、一公开”检查76家，有效规范市场行为，维护市场稳定。**二是有序做好资金监管。**预售资金监管方面，对开发项目预售资金收支管理实施封闭式管理，保障资金专款专用于项目建设，防范化解潜在风险，维护群众合法权益，今年资金监管超600亿元。存量房交易资金监管方面，推出“资金监管+公证提存”“资金监管+带押过户”“公积金提取绿色快通道”等特色服务，满足群众多元化需求，监管规模已累计超2200亿元，有效保障资金使用安全。经纪机构撮合成交的监管率提升至近九成，实现了覆盖面跨越式增长。**三是有效抓好租赁市场管理。**不断深化“双随机、一公开”检查，全市已开展住房租赁企业检查24家，公开曝光违规企业11家，发布全网风险提示6家，进一步促进我市住房租赁市场健康发展。

（二）聚力惠民生、优服务，住房保障体系更加完善

1. 配租型住房保障提质增效。充分发挥公租房兜底保障作用，有序推进公租房实物配租，圆满完成两批次610户家庭公租房选房工作。截至年底，全市已累计有115.2万户家庭通过住房保障有效改善居住条件，其中公租房累计保障约4.3万户，货币化补贴44.1万户、发放补贴53.3亿元。持续推进保障性租赁住房筹集，简化审批流程，提高办事效率。

2. 产权型住房保障稳步推进。系统构建配售型保障性住房政策体系，深入研究供应管理、回购及封闭管理细则等配套政策，出台《南京市配售型保障性住房管理办法》。发布共有产权住房

供后管理通知，设定业务办理流程，有效规范共有产权住房后续管理。

3. 人才安居保障更加有力。结合新形势下住房保障体制改革、经济社会发展和房地产市场运行现状，启动《南京市人才安居办法》第二轮修订。同时，配合落实市委市政府人才新政 2.0 行动方案，更大力度投资于人，持续提升人才安居服务保障水平，吸引集聚优秀人才来宁就业创业，切实保障人才住房需求，制定更加精准有效的人才安居政策。2025 年人才安居信息服务平台新增单位 487 家，新增人才近 7800 人，发放各类补贴约 5.92 亿元。截至年底，已累计审核通过单位 6800 余家、各类人才约 11.6 万人，发放补贴约 31.78 亿元。

（三）聚力提品质、增福祉，宜居城市品质显著升级

1. 抓好部署落实，高质量开展城中村改造。坚决落实国家和省关于城中村改造的决策部署，锚定年度目标任务，持续优化支持政策，全力争取资金支持。截止 2025 年底，银行累计向 19 个项目发放专项借款 187.02 亿元，全市共筹建 3.1 万套安置房，2.03 万户居民居住环境得以改善。通过城中村改造，盘活 1.3 万套存量住房，有效发挥对房地产市场拉动作用的同时切实助力城市品质提升。

2. 坚持高效统筹，高标准推进民生实事。一是稳步开展老旧小区改造。聚焦“基建完善、消防升级、长效治理”三大重点，实施 138 个老旧小区改造（含 80 个部队小区），涉及房屋 887 幢、

建筑面积 198 万平方米、居民 2.65 万户，总投资 5.11 亿元，切实改善民生福祉。二是持续推进住宅老旧电梯更新。围绕 3776 台超长期特别国债支持的住宅老旧电梯更新，印发实施方案并同步上线我市电梯更新一体化服务平台，奋力加压、抢抓工期，目前 3645 台电梯已由业主共同确定品牌，已实现全面开工。三是有序推动电动自行车充停设施建设。聚焦既有住宅小区室外及地下半地下区域，有序推动增建改建停放充电场所。截至目前，全市保障房小区实际累计新增 590 个充电设施，3733 个充电位。目前全市累计新增充电设施 1.54 万余处，充电插口 25 万余个，全市整体配建比 48%，各区总配建比也均超过 40%，总体水平位居全省前列。

3. 聚焦惠民利民，高品质优化物业管理。全面推进“阳光物业”建设，系统化完善制度保障，持续推进物业管理条例配套文件制定。深入开展物业管理服务突出问题专项整治，今年以来排查问题 4046 起，整改问题 3970 起，推动 3437 个小区实现公共收益公示，规范资金 3.3 亿元，为居民营造更加和谐、有序的居住环境。持续推进旧房装修改造补贴发放工作，累计审核发放 3769 人，金额 3696.46 万元，切实推动惠民政策落到实处。

（四）聚力守底线、防风险，安全生产水平有效提升

1. 系统推进房屋安全管理。围绕既有建筑安全领域治本攻坚三年行动，加快推进城市危房治理工作，全年完成危房治理 80 幢。积极做好白蚁防治，受理新建房屋白蚁预防工程 120 件，完

成施药面积 65.3 万平方米。持续加强直管公房管理，实现租金收入 1.26 亿元。

2. 切实筑牢小区安全防线。持续巩固物业企业消防能力提升专项行动成果，积极开展电动自行车规范停放、防汛防台等住宅小区安全管理，累计排查楼栋 11.01 万次，督促整改各类问题 2.83 万条，组织 84 期 3315 名物业企业消防安全管理人员参加消防安全培训，切实提升物业安全管理能力。

3. 全力以赴化解市场风险。打好保交房攻坚收尾战，精准化解冻结资金拨付难、资金缺口筹集难、施工单位协调难等突出问题，全面完成全市 117 个保交房任务。深入开展融资协调，推动商业银行区分企业风险和项目风险，一视同仁满足不同所有制房企合理融资需求，防范增量风险。全年我市累计纳入“白名单”项目共 233 个，获得银行授信 2229 亿元，获得银行发放贷款 1613 亿元，位居全国前列，切实防范增量风险。

（五）聚力强基础、利长远，风清气正生态持续巩固

1. 强化从严治党，全面淬炼过硬党性作风。着力深化理论武装，积极组织领导干部读书班、分享研讨会等活动，目前中心组开展学习 12 次，专题研讨 6 次。扎实开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育，始终坚持问题导向和严的标准，查摆 7 个问题 10 个具体表现并有序推进整改，有效规范机关办公用房、违规吃喝、经费使用等管理，推动学习教育走深走实、见行见效。

2. 强化正面宣传，全力筑牢意识形态阵地。认真贯彻落实中

央和省市关于意识形态工作的决策部署，印发《关于进一步强化市房产局舆情应对处置工作的实施意见》，统筹抓好正面引导、阵地管理、舆情管控、风险防范各项工作。截至目前，局属新媒体渠道共发布宣传稿件近 1100 条，发布整版宣传 8 个，各类主流媒体共发布相关报道近 2000 篇，不断巩固壮大主流思想阵地。

3. 强化队伍建设，激发干事创业动力。持续强化担当作为的实干导向，完善“知事识人”体系，全方位、多角度、立体式了解干部，开展谈心谈话 135 人次，发掘优秀科级干部二十余人。在培训培育、考核晋升中激励干部，选派 6 名优秀年轻干部参加岗前实践、援疆工作、重点乡村驻村第一书记和“上派下挂”工作，提拔机关正处职领导干部 1 名，副处职领导干部 2 名，提拔局属事业单位管理六级岗位领导干部 3 名，正科职 8 名，副科职 8 名，持续锻造堪当现代化建设重任的高素质干部队伍。

四、存在问题及原因分析

今年以来，市房产局在取得成绩的同时，也面临一些问题和困难。

（一）房地产市场运行持续承压，市场信心还需进一步提振

受宏观经济转型等多重因素影响，现阶段我市房地产市场整体仍处于盘整恢复阶段，经济基本面好转态势尚未出现，去库存、调结构、促转型的压力依然较大，受限于居民收入预期和房价预期走弱背景下的购房需求萎缩，房地产市场信心完全恢复仍需过程。且自本轮周期调整以来，我市经过多轮优化调整，城市权限

范围内的限购、限售、限贷、限价等限制性措施基本见底，市场后续回稳态势的巩固必须依靠国家层面在住房、土地、金融、财税等 4 个方面和城中村危旧房改造等工作持续加力。

（二）城中村改造支持政策还需进一步争取

目前城中村改造专项借款不再支持新增项目，地方政府专项债券未实际分配额度用于城中村改造，导致全市新增项目启动难、推进难。

（三）部门内部管理还需完善

一是资产管理不到位。对国有资产的管理理念还停留在固定资产管理层面上；同时，内部核查力度不强，未对资产做定期盘点、定期清查，无法保证账卡相符、账实相符。二是内控制度建设还需进一步完善，针对所有业务活动还需加强风险识别、风险评估等控制。三是绩效指标体系及绩效目标设置有待进一步完善、绩效评价还不够全面、评价结果运用成效还不足。

五、有关建议

（一）精准施策，有效提升履职效果

一是深入贯彻落实党的二十大、二十届三中、四中全会房地产有关精神及国家房地产有关决策部署，顺应房地产市场供求关系发生重大变化新形势，因地制宜更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求，推动形成供应体系健全、要素配置合理、监管制度规范、行业经营稳健的房地产发展新格局，推动构建房地产发展新模式促进房地产高质量发展。

二是优化老旧小区治理模式。一是强化资金支持。建议参照安徽省合肥市、江西省上饶市等城市经验，上级对弱电改造下达专项补助资金或者由专业经营单位承担弱电改造费用，弥补老旧小区改造资金标准的不足。二是党建引领提升长效管理质效。坚持党建引领、基层推动、群众点单、多元共建，把老旧小区改造与加强基层治理有机结合，建立多方联动的社区治理体系。督促区、街落实老旧小区“三同步”举措，推进老旧小区“红色物业”管理，推动建立长效常态的综合治理机制。

三是一方面要加强年审及时清退不符合条件的公租房租住人员，由市住房保障部门统筹协调，联合公安、城管、民政、街道等多部门开展联合执法，各部门发挥职能优势，形成工作合力，推动公租房清退工作有效开展。另一方面建议将恶意欠租行为计入承租户诚信系统，并对其本人及家庭成员（如子女）的生活保障（如停发低保）、出行权益、福利申请等实施限制措施，通过反向约束引导租户主动缴租；二是建议司法部门开通欠租案件“绿色通道”，将起诉（或仲裁）流程常态化，以提升法律清欠的工作效率。

四是加强市区、部门联动，继续优化城市危房治理政策和保障措施，做好重、难点项目指导服务，稳步推进治理工作。

（二）强化专项资金管理及效应发挥

加强政策预算编制的前期调研、科学论证等工作，确保预算编制的科学性，并强化预算执行的约束性与权威性；按照绩效目

标管理的基本要求，建立要素齐备、具体明确、可衡量、可实现的绩效评价指标体系；加强对区级属地责任履行情况的督促工作，推动各区及时配套各类专项资金，可考虑建立市级政策补贴资金与区级配套资金到位金额和到位时间挂钩的按比例浮动机制；构建追踪问效机制，不断提高预决算执行的精准度以及资金的使用效率。

（三）健全部门制度体系，激发管理制度效能

一是由固定资产管理向国有资产管理模式转向，按照成熟的国有资产管理体系来塑造本部门的国有资产管理制、模块及流程，强化归口管理、定期盘点、定期清查制度执行的有效性；二是基于内控环境、风险识别、风险评估、控制活动、信息与交流、监督六大要素不断完善部门内控制度，并强化部门内控制度的动态调整机制。三是将不断完善预算绩效管理制度，构建全过程管理闭环。一是建立健全预算绩效制度体系。把控评估、监控、自评价、结果应用等关键环节，实现贯穿事前、事中、事后全过程的预算绩效闭环管理。二是加强绩效目标管理，加大对考核评价结果的运用。在今后的管理工作中，我局应持续坚持制度化理念，强化各项制度的规范化管理作用，进一步完善制度体系建设。

六、评价工作开展情况及其他需要说明的问题

（一）评价基本情况

1. 评价目的

本次绩效评价主要通过 2025 年市房产局部门整体的决策、过程、产出和效益的经济性、效率性和效益性分析，评价部门整体绩效，找出薄弱环节，并提出相关建议，以进一步提高部门履职效率，充分发挥部门履职效益和效果，助力我市住房保障事业高质量发展。

2.评价依据

《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）；

《中共江苏省委江苏省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（苏发〔2019〕6号）；

《南京市市级财政预算绩效评价操作规程》（宁财绩〔2020〕260号）；

《南京市市级预算部门（单位）整体绩效管理办法》（宁财绩〔2020〕359号）；

其他相关政策文件等。

3.评价方法

综合运用成本效益分析法、比较法、因素分析法等制定评价指标和标准、数据采集等方式进行部门整体支出绩效综合评价。评价指标采取定量与定性相结合、优先定量的原则。

4.指标体系

根据绩效评价的基本原理、原则和项目特点，按照《南京市市级财政预算绩效评价操作规程》（宁财绩〔2020〕260号），结

合市房产局2025年度工作目标、业务和资金管理，设计部门整体绩效评价指标体系。评价指标体系涵盖部门目标任务、预算收支管理、资产管理、人员管理、部门履职情况、经济社会效益等内容。评价指标包括决策、过程、履职和效益四部分，设置一级指标5个，二级指标20个，三级指标52个。

（二）评价组织实施

2026年4月至6月，我局依据绩效评价有关管理办法，组织绩效评价组对2025年部门整体绩效进行自我评价，具体实施步骤如下：

1. 前期准备（2026年4月）

积极进行前期准备工作，通过对评价政策文件的学习、履职情况的了解，确定评价的目的、范围、评价的原则及绩效评价工作方案的制定；同时，通过与项目参与人员的沟通、交流，确定了评价指标体系，在总体了解部门情况后开展绩效评价工作。

2. 数据采集及核查（2026年5月）

2026年5-6月，评价工作进入实施阶段。在此期间通过和业务处室积极沟通，获取基础数据，完善评价基础资料，对基础数据进行查验，就履职目标及实施效果等进行了深入了解与剖析，梳理部门的管理措施及存在的问题，对南京市住房保障和房产局2025年部门整体支出进行真实、客观的评价。

3. 资料汇总 评价分析（2026年6月）

2026 年 6 月，调研和基础资料搜集工作完成后，按照绩效自评价的原则和规范，对数据进行汇总、对比、分析，对部门履职及履职绩效进行量化打分。

4. 沟通反馈 报告撰写（2026 年 6 月）

由局资金管理处牵头，积极与各业务处室反复沟通、交换意见，经内部讨论和修改，完成自评价报告的撰写。

附件：2025 年南京市住房保障和房产局部门整体绩效评价评分表

报告日期：2026 年 6 月 30 日

附表：2025 年南京市住房保障和房产局部门整体绩效评价评分表

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
A 决策（8 分）	A1 计划制定（2 分）	A11 中长期规划制定健全性	1	健全	(1) 没有制定部门中长期发展目标，得 0 分； (2) 制定有中长期发展目标，则：①部门中长期发展目标指向明确，符合部门未来工作的重点开展方向，具体内容明确且具有指导性，得 1 分；②明确性不足，或不明确，得 0 分。	制定有部门中长期发展规划，且发展目标指向明确，符合部门未来工作的重点开展方向，具体内容明确，并具有指导性。	1
		A12 工作计划制定健全性	1	健全	(1) 年度工作计划具体可查的得 0.5 分； (2) 年度工作计划符合国民经济和社会发展规划，符合客观实际的得 0.5 分； (3) 未设立年度工作计划的不得分。	部门建立了符合国民经济和社会发展规划的年度工作计划，并且年度工作计划符合客观实际。	1
	A2 目标设定（2 分）	A21 绩效目标合理性	1	合理	(1) 符合部门“三定”方案确定的职责； (2) 符合部门制定的中长期规划； 以上两点均符合的得满分，每有一处不符合扣 0.5 分。	绩效目标符合部门“三定”方案确定的职责；符合部门制定的中长期规划。	1
		A22 绩效指标明确性	1	明确	(1) 各绩效指标清晰、可衡量； (2) 与部门年度的任务数或计划数相对应； 以上两点均符合的得满分，每有一处不符合扣 0.5 分。	各绩效指标清晰、可衡量；与部门年度的任务数或计划数相对应。	1
	A3 预算编制（4 分）	A31 预算编制科学性	2	科学	(1) 部门预算编制经过科学论证程序，得 1 分，未科学论证，得 0 分； (2) 预算额度测算依据充分清晰，得 1 分，不充分或不清晰，得 0 分； 本指标分值为上述 2 项各自得分之和。	部门预算编制经过科学论证程序；预算额度测算依据充分清晰。	2

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
		A32 预算编制规范性	2	规范	(1) 预算严格按照相关制度编制的, 得 2 分; (2) 未执行编制流程, 得 0 分。	严格按照相关制度编制部门预算。	2
B 过程(28 分)	B1 预算执行(9 分)	B11 预算调整率	1	=0%	预算调整率=(预算调整数/年初预算数)*100%。 达到目标值得满分, 每偏离目标值 1%, 扣除权重分的 5%, 扣完为止。	根据财政要求增人增资调整, 经财政批准调整项目间经费, 不扣分	1
		B12 支付进度符合率	1	=100%	支付进度率=年度实际支出进度/年度预计支出进度*100%。 (1) 全年支付进度符合率 100%, 得 1 分; (2) 全年支付进度符合率在 90%-100%, 得 0.5 分; (3) 全年支付进度符合率在 90%以下, 得 0 分。	全年支付进度符合率为 100%	1
		B13 预算执行率	2	=100%	部门预算执行率=年度财政支出数/年度财政预算收入*100%。 (1) 部门预算执行率为 100%, 得满分; (2) 部门预算执行率未达到 100%, 每低于 1%扣除权重分的 5%, 扣完为止。	2025 年部门预算执行率 96.89%	1.69
		B14 结转结余率	1	=0%	结转结余率=本年度财政结转结余总额/本年度财政收入总额*100%。 每高于目标值 5%, 扣除权重分的 1%, 扣完为止。	2025 年结转结余率为 0	1
		B15 公用经费控制率	1	≤100%	公用经费控制率=本年度公用经费支出总额/本年度公用经费预算总额*100%。 公用经费控制率在 100% (含) 以下, 得满分; 每超出 1%扣除 5%权重分, 扣完为止。	2025 年公用经费控制率 90.07%	1

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
		B16 “三公经费”变动率	1	≤0%	与上年相比“三公经费”支出未增加的得1分，否则不得分。	2024年“三公经费”支出为7.97万元，2025年“三公经费”支出为18.52万元。	0
		B17 政府采购执行率	1	=100%	政府采购执行率=年度政府采购金额/年度预算政府采购金额*100%。达到目标值得满分，每偏离目标值1%，扣除权重分的5%，扣完为止。	2025年政府采购执行率为100%	1
		B18 非税收入预算完成率	1	≥100%	非税收入及时足额上缴，得1分；存在未及时足额上缴情况，不得分。	非税收入及时足额上缴	1
	B2 预算管理(8分)	B21 预算管理制度健全性	1	健全	(1) 已制定预算收入管理办法，得0.5分，未制定，得0分； (2) 已制定预算支出管理办法、内部财务管理制度、会计核算制度等管理制度，得0.5分，未全部制定，得0分， 本指标分值为上述2项各自得分之和。	已制定预算收入管理办法、预算支出管理办法、内部财务管理制度、会计核算制度等管理制度。	1
		B22 资金使用合规性	1	合规	(1) 财政资金使用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办法的规定； (2) 符合部门预算批复费用途； (3) 资金使用不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况， 以上三项全部符合得满分，每发现一处不符合扣0.1分。	资金使用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办法的规定；符合部门预算批复费用途；不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。	1

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
		B23 绩效管理覆盖率	1	=100%	各项财政支出均按照相关要求开展绩效管理的得1分；每发现一处未按要求开展绩效管理的扣0.5分。	各项财政支出均按照相关要求开展绩效管理。	1
		B24 基础信息完善性	1	完善	(1) 单位预算编制过程中人员、车辆等基础信息真实、完整、准确的得满分； (2) 每发现一处基础信息缺失或不实的扣0.5分。	单位预算编制基础信息真实、完整、准确。	1
		B25 预决算信息公开度	2	公开	(1) 预决算信息在“双平台”进行公开，得1分，未在“双平台”公开，得0分； (2) 预决算公开的内容和时限符合要求，得1分，不符合要求，得0分， 本指标分值为上述2项各自得分之和。	预决算信息在“双平台”进行公开，公开的内容和时限符合要求。	2
		B26 非税收入管理合规性	2	合规	(1) 严格按照部门收入管理办法与流程执行，所有收入“应收尽收”、“应缴尽缴”，得1分，未严格执行，得0分； (2) 部门支出符合部门管理、财务管理等制度，得1分；不符合，每发现一例扣除0.2分，扣完为止；如存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况，得0分， 本指标分值为上述2项各自得分之和。	严格按照部门收入管理办法与流程执行，所有收入“应收尽收”、“应缴尽缴”；部门支出符合部门管理、财务管理等制度；不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。	2
	B3 资产管理(3分)	B31 资产管理制度健全性	1	健全	单位建立了资产管理制度并有效执行，得1分，否则不得分。	单位建立了资产管理制度并有效执行。	1
		B32 资产管理规范性	1	规范	已制定健全的资产配置、使用、处置制度，得1分；已制定的资产配置、使用、处置制度不健全，扣0.5分。	发现未将所有资产登记造册，归口管理，未能明确资产使用和保管责任人等问题，酌情扣减0.5分。	0.5

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
		B33 固定资产利用率	1	=100%	固定资产利用率=正常使用资产数量/总资产数量 按比例得分。	固定资产利用率为 100%	1
	B4 项目管理(2分)	B41 项目管理制度健全性	1	健全	项目管理制度健全，得 1 分；不够健全，得 0.5 分；不健全，得 0 分。	单位项目管理制度健全。	1
		B42 项目管理制度执行规范性	1	规范	项目开展严格执行项目管理制度相关要求，得 1 分，否则不得分。	项目管理制度执行规范、有效。	1
	B5 人员管理(3分)	B51 人员管理制度健全性	1	健全	考察单位是否建立人员管理制度，根据实际情况酌情打分。	单位建立了健全的人员管理制度。	1
		B52 人员管理制度执行有效性	1	有效	考察单位人员管理制度执行效果，根据实际情况酌情打分。	单位人员管理严格执行人员管理制度。	1

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
		B53 在职人员控制率	1	=100%	在职人员控制率=年末实有人数/单位编制数。 小于 100%得满分，超出 10%以内得权重分 50%，超出 10%不得分。	2025 年单位编制数 58 人，实有在职人员 58 人在职人员控制率为 100%。	1
	B6 机构建设(3 分)	B61 组织建设工作及时完成率	1	=100%	考察组织建设工作年度计划完成情况，根据实际情况酌情打分。	单位组织建设工作及时完成。	1
		B62 业务学习与培训及时完成率	1	=100%	考察单位年初计划的业务学习等是否完成，根据实际情况酌情打分。	单位业务学习培训及时完成。	1
		B63 纪检监察工作有效性	1	有效	考察单位纪检监察工作开展情况，根据实际情况酌情打分。	单位纪检监察工作有效开展。	1
C 部门履职 (46 分)	C1 房地产市场 调控 (18 分)	C11 优化政策举措	12	完成	密切关注国家政策动向和市场形势，结合市情适时优化房地产相关政策举措，促进房地产市场平稳健康发展。	结合市情适时优化房地产相关政策举措。	12

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
		C12 防范化解房地产市场领域风险	6	完成	扎实推进“保交房”相关工作，用好融资协调机制，全力防范化解房地产市场领域风险。	按时序要求完成“保交房”目标任务。	6
	C2 住房保障(2分)	C21 加大政策研究力度	2	完成	研究、出台住房保障领域政策文件。	出台《南京市配售型保障性住房管理办法》，同步深入研究供应管理、回购及封闭管理细则等配套政策；发布共有产权住房供后管理通知；与市民政局共同印发《关于进一步规范中低收入住房困难家庭公租房资格复核(年审)工作的通知》（宁房保字〔2025〕91号），进一步明确操作路径，加快保障家庭保障方式和标准调整的办理周期。	2
	C3 人才安居(9分)	C31 助推人才强市	4	明显	当年度新增入库企业数占已入库企业总数的百分比。目标值为5%：超过目标值，得4分；等于目标值，即无增长，得0分。以上企业包括人才购房服务入库企业。	已完成，2025年度新增入库企业487家，占已入库企业总数的7.1%。	4
		C32 人才安居各项补贴资金应发实发率	5	100%	完成目标值得权重分，否则按比例得分。	人才安居各项补贴资金应发实发率100%。	5

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
	C4 物业管理(6分)	C41 提升住宅小区物业管理服务水平	6	完成	推动保障房小区建设不少于500个电动自行车充电设施。	已完成保障房小区建设500个电动自行车充电设施。	6
	C5 保障房建设(5分)	C51 完成城中村改造户数	3	7000 户	完成城中村改造 7000 户，得权重分，否则按比例得分。	2025 年顺利完成城中村改造 7000 户	3
		C52 筹集保租房套数	2	2097 套	完成筹建保障性租赁住房 2097 套，得权重分，否则按比例得分。	2025 年筹集保租房 2097 套	2
	C6 改造治理危房(2分)	C61 危房治理	2	80 幢	完成 80 幢危房消险治理得权重分，否则按比例得分。	已完成 80 幢危房消险治理	2
	C7 老旧小区整治与管理(4分)	C71 老旧小区整治数量	2	完成老旧小区整治 138 个	完成老旧小区整治 138 个，得权重分，否则按比例得分。	全年共改造老旧小区 138 个。	2
		C72 老旧小区整治面积	2	完成老旧小区整治 198 平方米	完成老旧小区整治面积 198 平方米，得权重分，否则按比例得分。	全年共改造老旧小区建筑面积 198 万平方米。	2
D 效益(12分)	D1 社会效益(12分)	D11 专项资金分配使用管理,指导监督资金的筹集管理和综合平衡	2	房产资金管理的有效性	持续加强房产专项资金存放管理，得权重分，否则按比例得分。	一是严格按照公开招标工作方案以及与银行签署的协议，完成年度存量资金存放分配工作。二是组织开展存放银行履约情况考核工作。针对各合作银行履约情况组织开展 2 期阶段性考核，并依据考核结果指导资金存放单位做好	2

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
						增量资金分配。三是积极筹划房产专项资金存放银行第三轮公开招标工作，与相关银行开展工作对接，全面征求相关处室单位意见建议。	
		D12 推进商品房销售指标纳统	4	完成	是否按要求落实商品房销售纳统指标要求，根据实际完成情况得分。	按要求落实商品房销售纳统指标要求。	4
		D13 提升住房保障水平	3	完成	考察供住房保障体系构建情况，根据实际情况得分。	住房保障体系不断完善，系统构建配售型保障性住房政策体系，印发《南京市配售型保障性住房管理办法》，推进公租房资格复核（年审）工作。	3
		D14 加强房屋管理	3	完成	①在册危房治理任务完成率 100%: 达到或超过目标值，得 1 分；没有达到标准值，每降低 1%，扣除 0.5 分的 5%，扣完为止； ②责任安全事故目标值 0 次：房屋与建筑幕墙安全监管责任事故数为 0 次，得 1 分；每发生一次扣 0.5 分，扣完为止。本指标分值为上述 2 项各自得分之和。	1. 坚持市区联动、部门协作，强化重难点项目督导，按照要求完成 80 幢在册危房治理任务。 2. 严格落实危房巡查制度，在重点时段、恶劣天气期间，督促各区做好日常安全管控与值班值守，守牢安全底线，全年未发生房屋与建筑幕墙安全监管责任事故。	3
E 可持续发展（6 分）	E1 党建工作开展（3 分）	E11 深化机关党的建设	1	完成	根据三会一课学习完成情况、第一议题学习情况及党员活动开展情况计分。	局系统 19 个基层党支部落实散会一课；着力深化理	1

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
						论武装，积极组织领导干部读书班、分享研讨会等活动，扎实开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育，始终坚持问题导向和严的标准，查摆 7 个问题 10 个具体表现并有序推进整改，有效规范机关办公用房、违规吃喝、经费使用等管理，推动学习教育走深走实、见行见效。	
		E12 意识形态工作开展情况	1		根据意识形态工作开展情况综合得分。	严格落实意识形态工作责任制，局党组开展理论中心组专题学习 2 次，先后 3 次召开分析研判会，排查风险隐患；出台党组工作任务清单，细化阵地管理、安全与风险防控职责；严格执行信息发布“三审三校”制度，规范做好官网、政务新媒体运营维护和内容管理。	1
		E13 干部教育培训	1	完成	根据培训学习综合得分。	完成线下中央党校专题研讨班、市委党校春季主体班、领导干部高校专题班等 40 个培训班学员选派和服务保障工作，累计培训干部 51 人次。完成线上网络专题培训班 5 个，累计培训干部 143 人次，持续加强干部政治理论教育培	1

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
						训工作。	
	E2 房地产监测 (1 分)	E21 房地产市场 监测分析能力	1	具备	深入开展房地产市场监测分析工作，得 1 分； 健全完善常态化信息发布机制，得 1 分。	一是持续加强房地产市场监测分析，根据全市房地产市场工作重点方向，强化重点分析，更好发挥监测分析预警研判效能。全年无间断上报市委、市政府日报 365 篇，周报 51 期、指数分析 12 期，月度分析 12 期，季报和年报 5 期。围绕工作重点堵点，针对性地开展专题分析，包括重点房地产市场比较分析、央企国企公司在宁库存动态分析、教育新政对房地产市场影响分析、南京分区住房供应差异化分析、贸易战对南京房地产市场的影响分析等，切实发挥监测分析对决策的支撑作用。 二是根据社会各界对房地产市场关注的角度和方面，每月客观分析研判房地产市场情况，依托南京网上房地产平台，做好定期发布，引导市场预期，全年共发布网上房地产报告 12 期。	1

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
	E3 房产信息化建设（2分）	E31 信息化管理体制机制健全与优化	1	完成	修订完善房产信息化管理、数据安全和网络安全等相关制度得分。	2025 年，制定并印发 7 项核心制度文件，从人员管理、数据安全、应急处置等方面补全制度短板，主要包括《南京市住房保障和房产局信息化管理规定（宁房办〔2025〕133 号）》《市住房保障和房产局信息系统管理员及用户管理规定（宁房办字〔2025〕3 号）》《南京市住房保障和房产局数据分类分级管理规定（宁房办字〔2025〕43 号）》《南京市住房保障和房产局网络安全事件应急预案（宁房办〔2025〕80 号）》等	1
		E32 数据资源体系建设与共享深化	1	完成	数据归集整合和共享服务能力提升得分	2025 年度，我局数据中心归集数据量达 894.86 万条，共享数据量为 1477.69 万条。系统及服务接口调用总量共计 663.82 万次，其中外部接口调用 278.34 万次。统一楼盘表系统全年用户调用总量达 9035.38 万次，月均访问量为 752.94 万次。	1
	合计			100			

一级指标	二级指标	三级指标	权重	目标值	评分标准	得扣分说明	得分
F 加减分项 (≤5 分)	F1 加分项	F11 受到本级与 上级政府奖励	3		受到国务院嘉奖加 3 分，受到省级嘉奖加 2 分，得到市级考核一等奖加 1 分，得到市级考核二等奖加 0.5 分；同一项工作不累计加分。	2025 年度我局获市级考核二等奖，获得市级机关“争先进位优秀单位”。	0.5
	F2 减分项	F21 发生重大安 全责任事故数和 刑事案件数	-3		①发生重点安全责任事故数 1 次及以上，扣 5 分；②部门本级机关工作人员发生 1 次违法违纪，扣 2 分；部门下属单位工作人员发生 1 次违法违纪，扣 1 分。扣完 5 分为止。	不涉及	0
合计			100				98.69