

2025 年度公共租赁住房管理市级专项资金 绩效自我评价报告

住房保障是一项重要的民生工作，在市委、市政府的正确领导下，近年来，我市坚持以人民为中心，做好住房保障转型发展，大力推进保障性住房建设，加大各类保障房供应分配力度，在实现应保尽保的基础上，逐步推动我市住房困难群体由“住有所居”向“住有宜居”转变，全面提升了人民群众的获得感和满意度。

一、项目基本情况

（一）项目现状

南京市自 2010 年起统一集中建设丁家庄、上坊、岱山及花岗四大片区公租房，累计建有公租房 16155 套。2015 年 8 月，经调整，原由市公房中心管理的市级公租房共计 4092 套均交由南京安居建设集团有限公司（已下简称“安居集团”）统一管理；2022 年起，新三片区百水（1016 套房源）和孟北（1200 套房源）陆续投入使用；届时，公租房已投入运营的房源共计 22463 套（南京安居颐和资产经营管理有限公司负责具体执行，以下简称“资产公司”），已基本交付完毕，租金收缴率保持在 95%以上。

（二）项目管理模式

资产公司以信息化带动企业精细化管理和发展，加强与业务管理相适应的信息化建设。实行“三级管理”运营模式，由本级

统管并结合分区域，对接服务点现场执行；同时，通过“**多点、三区域、一中心**”的管理架构，对公租房服务网点进行升级改造，提升硬件设施水平，并在此基础上设立公租房管理（数字）中心，利用信息化手段监控公租房运管过程中的业务环节，持续提升公租房的服务和管理水平，强化品牌推广。

（三）项目服务方式及对象的介绍

公共租赁住房保障包括租赁补贴发放和实物配租两种方式。租赁补贴发放对象为符合规定条件、在市场上自行租赁住房的低收入住房困难家庭；实物配租对象为符合规定条件的中低收入家庭、新就业人员、外来务工人员、经市政府认定的人才及其他住房困难人员。

根据《南京市公共租赁住房和廉租住房并轨运行实施细则》（宁证办发[2015]61号）、《南京市公共租赁住房管理办法》（宁证规字[2015]12号）等文件规定，公共租赁住房租金保障标准分为四类，具体包括低保家庭、低收入家庭、城市中等偏下收入家庭、新就业及外来务工人员。以四片区为例：公共租赁住房基准租金〔含物业管理费〕为16元/平方米·月，统一按照建筑面积收取。**其中：**1）城市低保家庭实行租金减免，按照基准租金的10%交纳，为1.6元/平方米·月；2）城市低收入住房困难家庭实行租金减免，按照基准租金的20%交纳，为3.2元/平方米·月；3）城市中等偏下收入住房困难家庭实行租金减免，按照

基准租金的 50% 交纳，即 8 元/平方米·月；4）新就业、外来务工人员及经市政府认定的各类人才按标准租金 70% 交纳为 11 元/平方米·月。

（四）资金结算模式

一是为进一步提高资金统筹使用效益，更加规范和完善市级公租房服务管理，经市政府研究，2018 年 1 月 1 日出台了《南京市市级公共租赁住房管理资金包干管理办法》，落实解决了公租房各项运营管理费用列支渠道，保障了公租房可持续稳定运营。

二是公共租赁住房所收租金全额上缴市财政，市财政根据实际上缴的租金金额，拨付管理资金至安居集团，由安居集团包干专项用于公共租赁住房所有运营管理事项。管理资金存在缺口，市财政不再安排其他资金，由安居集团自行解决。

三是管理资金专项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。

四是财政局根据每年年租金收缴情况，编制公共租赁住房管理资金预算，并结合租金收入解缴进度将资金拨付至安居集团。

（五）项目资金预算及执行情况

2025 年度上缴财政公共租赁住房租金 5678.63 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 3200 万元（其中归属于 2024 年资金为 3200 万元），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。

（六）2025 年项目绩效目标

有序开展公租房签约入住、租金收缴、维修维护等日常管理工作，确保实现年度有效出租率达 90%以上，租金收缴率达 95%以上。

二、评价结论

根据住房保障部门的综合评价，2025 年南京市公租房专项资金在使用规范方面获得 99.3 分，评级为 “优”。部门指出，该专项资金对提升公租房管理效能发挥了积极的引导作用。依托公租房专项资金优化内部运营管理，重点推进公租房运营管理小程序迭代优化，依托小程序线上房源合同查询、租金缴纳、房屋报修、日常巡查、等智能化功能落地，实现各类管理数据线上一键汇总、自动统计，省去人工台账整理、线下单据流转、信息反复核对等繁琐工作，大幅压缩内勤统计与外勤核查耗时，有效降低人工差错率；同步配合管理模式革新、业务流程精简及组织架构优化等系统性改革，抓实房源运维、日常巡查、违规排查等精细化管控，以数字化管理赋能后期管护与租户服务提质，切实提升财政资金使用实效与公租房运营管理质效。

三、项目成效

（一）房源租金收缴

截止 2025 年 12 月 31 日，2.25 万套公租房，已分配 2.1 万套，有效出租率达 95%；应收租金 5.38 亿元，上缴财政租金 5.18 亿元，综合租金收缴率达 96.28%。

（二）公租房信息化建设

1. 公租房小程序运行情况

目前累计注册 14987 户家庭，占总户数 16987 户（不含单位户）88.2%，线上报修 9410 起，累计总浏览访问量约 118.8 万次，其中发布活动、公告 81 次，400 话务服务热线累计接单量达 983 余次，集中受理租务管理维修、投诉、咨询等方面的诉求，办结及时率达 100%。

（1）系统管理流程优化完成，夯实服务根基

聚焦公租房信息管理系统管理流程升级，组织一线工作人员召开多轮座谈会，广泛征集租赁、巡查、小程序服务、大数据算法统计等模块的问题与建议，形成 50 余项改进细则。目前所有细则均已落地优化，系统整体性能显著提升，为高效开展公租房管理服务筑牢数字化根基。

（2）公租房“颐和·生活”场景落地见效，激活社区活力

完善五大场景运营功能，为邻里、健康、安全、服务、治

理五大核心场景开通管理员**发帖功能**，以每周 1 篇的频率推送健康养生、安全警示等实用主题的高品质图文内容，有效增强内容可读性，带动平台周均活跃用户数大幅提升。同时，创新积分激励机制，6 月 10 日上线“颐和生活”线上**积分商城**，租户可通过缴费、参与活动等方式获取积分，兑换香皂、抽纸等生活用品，目前已有 897 户兑换了 3519 件商品，成功构建“参与 - 积分 - 兑换”的线上互动新生态，切实提升租户参与感。也迭代优化系统功能模块，前期整合系统巡查数据采集、财报统计及租户小程序服务端功能，搭建闭环反馈机制；9 月启用**物品库存模块**，实现物资全周期规范管理与实时监管；11 月完成公租房信息系统**精细化管理模块**（含 PC 端合约、缴费、退租等全功能及手机端）整体流程优化，并于 12 月正式上线运行，全面提升运营效率与服务品质。

3. 专利申请情况

2025 年申请的 5 项知识产权（含系统抽奖模块、系统巡查模块、系统积分商城模块、系统物资库存管理模块、系统精细化管理模块），已审核通过，并下发证书。5 项著作权的取得，是对公司软件研发实力的权威认可，更是对公司深耕公租房运营管理、提升服务品质的充分肯定。未来，公司将持续加大科技研发投入，迭代优化软件功能，推动公租房运营管理向更高水平的智能化、精细化迈进，为广大租户提供更优质、便捷的服务。

四、存在问题及建议

（一）关于公租房清退事项

公租房清退难是全国性普遍问题。为解决这一问题，管理部门专门制定了《公租房清退工作流程》，近年来累计成功收回 224 套公租房，但仍有部分房源难以清退。考虑到公租房住户情况复杂，为避免激化矛盾，各级主管部门执法相对克制。资产公司通过报警处置、更换门锁等措施，取得一定进展；尝试走法律程序时，却因实际居住人抗拒、不配合，导致人员身份核实与非法占用房屋的证据收集工作困难重重，清退工作推进受阻。因此，**建议：**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。

（二）关于公租房部分租金收缴难的事项

公租房交付运营以来，多数承租户能按时缴纳租金，但仍有少数租户存在恶意欠租现象。为提升租金收缴率，管理部门采取不定时电话催缴、分时段（白班及晚班）上门催收等方式，同时启动法务清欠程序，对部分欠租租户提起诉讼，成功追回部分租金。然而，由于公租房承租群体的特殊性，当前无法将欠租行为纳入诚信系统，导致部分租户抱有侥幸心理拒缴租金。

建议：一是由市住房保障部门牵头制定政策，明确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。

（三）公租房维修量激增，维修资金存在缺口

南京市首批集中建设的公租房已交付使用近 12 年，其中 4092 套房源交付超 17 年，房屋老化问题日益突出：外立面出现脱落、开裂和渗漏水现象，高层住宅的电梯、配电、消防等公共设施设备因老化或达到使用年限，频繁需要大修甚至出现瘫痪情况；户内燃气灶具已到法定报废期限，太阳能热水器普遍老化亟待更换。针对维修量大幅增加、维修资金存在缺口的情况，建议按照“小步调整、逐步推进”的方式，对四大片区公租房租金标准进行适度优化。

附件：

2025 年南京市公租房专项资金绩效评价评分表

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	权重	目标值	评分标准	评分说明	得分
决策指标 (10 分)	项目立项	立项依据充分性	充分	2	95%	①项目立项是否符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策； ②项目立项是否符合行业发展规划和政策要求； ③项目立项是否与部门职责范围相符,属于部门履职所需； ④项目是否属于公共财政支持范围,是否符合中央、地方事权支出责任划分原则； ⑤项目是否与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复。	以上评价要点各占 20%权重，每个要点执行情况分达成、部分达成、未达成三档，按 100%-80%（含）、80%-60%（含）、60%-0%评分。	2
		立项程序规范性	规范	2	95%	①项目是否按照规定的程序申请设立； ②审批文件、材料是否符合相关要求； ③事前是否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。	以上评价要点各占 1/3 权重，每个要点执行情况分达成、部分达成、未达成三档，按 100%-80%（含）、80%-60%（含）、60%-0%评分。	2

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	权重	目标值	评分标准	评分说明	得分
决策指标 (10 分)	绩效目标	绩效指标明确性	明确	2	95%	①是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标； ②是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现； ③是否与项目目标任务数或计划数相对应。	评分规则：以上评价要点各占 1/3 权重，每个要点执行情况分达成、部分达成、未达成三档，按 100%-80%（含）、80%-60%（含）、60%-0%评分。	2
		绩效目标合理性	合理	2	95%	①项目是否有绩效目标； ②项目绩效目标与实际工作内容是否具有相关性； ③项目预期产出效益和效果是否符合正常的业绩水平； ④是否与预算确定的项目投资额或资金量相匹配。	以上评价要点各占 25%权重，每个要点执行情况分达成、部分达成、未达成三档，按 100%-80%（含）、80%-60%（含）、60%-0%评分。	2
	资金投入	预算编制科学性	科学	2	95%	①预算编制是否经过科学论证； ②预算内容与项目内容是否匹配； ③预算额度测算依据是否充分，是否按照标准编制； ④预算确定的项目投资额或资金量是否与工作任务相匹配。	以上评价要点各占 25%权重，每个要点执行情况分达成、部分达成、未达成三档，按 100%-80%（含）、80%-60%（含）、60%-0%评分。	2
		资金分配合理性	合理	2	95%	①预算资金分配依据是否充分； ②资金分配额度是否合理，与项目单位或地方实际是否相适应。	以上评价要点各占 50%权重，每个要点执行情况分达成、部分达成、未达成三档，按 100%-80%（含）、80%-60%（含）、60%-0%评分。	2

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	权重	目标值	评分标准	评分说明	得分
过程指标 (10 分)	资金管理	资金使用合规性	合规	4	95%	①是否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资金的拨付是否有完整的审批程序和手续； ③是否符合项目预算批复或合同规定的用途； ④是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。	以上评价要点各占 25%权重，每个要点执行情况分达成、部分达成、未达成三档，按 100%-80%（含）、80%-60%（含）、60%-0%评分。	4
		预算执行率	100%	3	95%	达到 100%，得 3 分；低于 100%，则按实际业绩值占 100%的比重，乘以 3 分计分。	资金预算执行率达 98.91%，故 98.91%/100%*3=7.4 分	3
		资金到位率	100	3	95%	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。	评分规则：得分=资金到位率×分值。	3
	组织实施	管理制度健全性	健全	2	95%	①是否已制定或具有相应的财务和业务管理等制度； ②财务和业务管理等制度是否合法、合规、完整。	以上评价要点各占 50%权重，每个要点执行情况分达成、部分达成、未达成三档，按 100%-80%（含）、80%-60%（含）、60%-0%评分。	2

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	权重	目标值	评分标准	评分说明	得分
		制度执行有效性	有效	6	95%	①项目是否制定合理的实施计划,实施过程中是否遵守相关法律法规和相关管理规定,并按照规定程序实施项目,进度是否符合计划; ②项目调整及支出调整手续是否完备,资产管理是否规范,是否开展监督检查、绩效监控和评价; ③项目合同书、验收报告、技术鉴定、监督检查、绩效管理等资料是否齐全并及时归档; ④项目实施的组织机构、人员条件、场地设备、信息支撑等是否落实到位;	以上评价要点各占 25%权重,每个要点执行情况分达成、部分达成、未达成三档,按 100%-80% (含)、80%-60% (含)、60%-0%评分。	6
产出指标 (40 分)	数量指标	租金收缴率	租金收缴率=实际收到的租金/应收租金	10	95%	达到或超过 95%,得 10 分;低于 90%,则按实际业绩值占 90%的比重,乘以 10 分计分	租金收缴率 96.28%,得分 95/95*10=10 分	10
	质量指标	出租率	出租率是对房源出租情况进行考核的指标	10	100%	达到 100%,得 10 分;低于 100%,则按实际业绩值占 90%的比重,乘以 10 分计分。	出租率 93%,得分 93/100*10=10 分	9.3
	时效指标	维修及时率	维修及时率是对维修执行情况进行考核的指标	5	95%	达到或超过 95%,得 5 分;低于 95%,则按实际业绩值占 90%的比重,乘以 5 分计分	维修及时率 95%,得分 95/95*10=10 分	5
	成本指标	人、才、物的控制	对公租房预算使用情况进行考核的指标	5	100%	达到 100%,得 5 分;低于 100%,则按实际业绩值占 100%的比重,乘以 5 分计分。	人、才、物的控制率达 100%	5

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	权重	目标值	评分标准	评分说明	得分
效益指标 (35 分)	经济效益指标	完善保障房片区功能	对公租房片区周边功能区建设满意度的考核指标	10	95%	大于等于 95%，得 10 分；低于 90%，则按实际业绩值占比 90%的比重，乘以 10 分计分	周边建设满意度达 95%，得分 10 分.	10
	社会效益指标	丰富配套资源	对公租房周边配套医疗、教育市场满意度进行考核的指标	10	90%	达到或超过目标值，得 10 分；低于目标值则按照业绩值占目标值的比重，乘以 10 分计分。	对配套资源满意度达 90%，部分先天不足的老旧小区周边配套設施缺失，部分小区物业管理仅由社区兜底管理，自身造血机制有待完善；	10
	生态效益指标	改善居住环境	对公租房居民居住满意度进考核的指标	5	95%	满意率达到或超过 95%，得 5 分；在 95%以下则按市级业绩值与标准值的比值，乘以 5 分计分	居民满意率为 95%。指标得分 5 分。	5
	可持续影响指标	管理模式长效应	对公租房各项资金管理情况进行考核的指标	5	长效稳定	①制定合理、健全的财务管理制度，得 5 分；制定了相关的财务管理制度，但不够健全，得 2.5 分；未制定相应制度，得 0 分 ②制定合理、健全的项目业务管理制度，得 5 分；制定了相关的业务管理制度，但不够健全，得 2.5 分；未制定业务管理制度，得 0 分。 本指标分值为上述 2 项各自得分之和。	①制定合理、健全的财务管理制度，得 5 分； ②制定合理、健全的项目业务管理制度，得 5 分。指标得分=5+5=10 分。	5
满意度指标 (5)	服务对象满意度	市民满意度	对公租房租务管理进行考核	10	90%	满意率达到或超过 90%，得 5 分；在 90%以下则按市级业绩值与标准值的比值，乘以 5 分计 5 分。	居民满意率为 90%。指标得分 5 分。	10

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	权重	目标值	评分标准	评分说明	得分
合计：				100				99.3