

庆阳市正宁县房产管理局 2016 年 部门决算分析

一、单位情况

（一）基本情况

1. 主要职能。

贯彻落实国家、省、市关于推进城镇住房制度改革方针、政策和措施；协调指导全县城镇住房制度改革工作；负责全县住房建设及房屋管理有关政策的制定及落实；依据有关政策，协调、指导、建设经济适用住房、廉租住房、限价商品房和公共租赁房，解决我县中低收入职工和城镇居民的住房问题，核批房屋准建手续；负责全县棚户区改造各类业务工作；负责全县房地产行业管理，房产企业、中介服务机构的资质审查报和县内各类房屋的房权登记、确权发证，办理产权转移和房屋变更手续，调解仲裁房产纠纷；负责房产评估、交易、租赁、买卖、赠与鉴证等管理工作，并且办理房产买卖立契和审批手续，监督契税收缴；负责物业管理活动的监督管理工作；负责全县公有住房的清理、清查及管理，防止国有资产流失；负责收交和管理全县房屋维修基金、住房补贴资金，使其得到

合理使用。

2. 机构人员情况

正宁县房管局是 2006 年 1 月成立的科级事业单位，隶属于正宁县住房和城乡建设局，本年财政供养人员为 22 人，其中正式在职人员 19 人，退休职工 2 人，岗位合同工 1 人。

3. 机构人员当年变动情况及原因

根据正机编发（2012）109 号文件规定，我单位为参照公务员管理的事业单位，执行事业单位会计制度。编制共有 12 名，其中事业编制 11 名，工勤人员编制 1 名。在职人员相比上年减少 2 人，退休人员无变化。人员变动的原因是：本单位调往正宁县住房和城乡建设局 1 人和正宁县国土资源局下设的不动产登记管理局 1 人。

（二）当年取得的主要事业成效

2016 年在项目工作中始终坚持“两手抓”：一手抓安居工程建设，从“强化调度安排，保障资金供给，狠抓质量监督，保证施工安全”四处着手，全面加强工程管理。建成公共租赁房 540 套、经济适用房 216 套、棚改安置房 204 套，完成了安居小区西区室外配套工程，并配合完成棚户区改造任务 366 户；完成商业步行街棚改安置楼项目招投标，待原址拆迁完成后即可开工。一手抓房产开发项目，全力抓促项目落地实施，及时协调解决项目难题。

至 2016 年年底，金牛四季城及天润新城一期开发项目已完成主体建设及外部装饰，正在进行内部安装和室外配套设施建设，完成了工程总量的 80%；金鹰大厦开发项目已如期开工。我县住房保障采取租赁补贴与实物分配相结合的方式，坚持公平公开原则，严把申报审核“八道关口”，严格落实“三审两公示”制度，充分接受社会监督。2016 年累计为全县 816 户城镇低收入家庭发放住房租赁补贴 149.71 万元，核定第五、六批保障房申购对象 361 户（公共租赁房 217 户、经济适用房 144 户），即将组织摇号分配。同时，积极探索公平高效的住房保障方式，将货币补贴与住房购买、租赁有机结合，不断拓展保障范围，促进住房保障结构持续优化。

我们多次广泛开展房产交易法律法规宣传活动，发放宣传资料 3000 多份，接受咨询 1000 余人次，显著提高了广大人民群众的法律意识和风险防范意识。建立房产交易备案网签制度。实现了期房和现房网签办理，使房产交易程序更加规范，为群众和房产开发企业提供了便利，大幅提高了办事服务效率。2016 年累计办理房屋初始登记 9 件 2.69 万平方米、转移登记 290 件 3.34 万平方米、抵押权登记 212 件 5.92 万平方米、预售登记 989 件 11.44 万平方米，查询个人住房信息 3000 多人次，上报房产信息报表 200 多份。大力开展房产市场执法检查。多次深入开展房产开发企业资质、项目开发手续办理、房产销售明码标价等方面执法检查，进一步规范了房产开发项目预售许可、合同备案及房产交易程序，有效维护了房产交易市场秩序。全力完成房产去库存任务。2016 年初，全县商品

房市场库存 24.4 万平方米，通过落实房产信贷优惠政策、降低购买商品住房首付比例、加大住房公积金贷款额度、督促在建小区完善配套设施等一系列措施，截止至 12 月中旬，全县剩余商品住房库存 16.8 万平方米。房产“去库存”态势积极向好。

我县物业管理一直存在着业主责任意识淡薄，物业服务权责不清、价质不符的问题，违规、侵权现象时有发生，业主上访投诉率居高不下。为扭转这种局面，我们于 2016 年 5 月份对县城所有住宅小区及家属院进行了一次全面调查。据统计，县城内建成或在建住宅小区 102 个，其中没有物业配套设施或配套设施不齐全的住宅小区就有 83 个，物业配套设施齐全且有物业公司入驻的小区仅有 13 个。目前我县注册成立物业服务企业 5 家，选聘县外物业服务企业 1 家。调查结果充分体现了我县物业管理起点低，小区基础配套不完善，物业管理力量十分薄弱。鉴于这种现状，我们将物业管理作为全局工作的重点任务，统筹谋划安排，调配精干力量，强化检查监督，从以下六个方面着力，多管齐下。一是在县城主要街道和住宅小区广泛宣传物业管理有关法律法规，全年印发宣传材料 2000 多份，悬挂条幅 60 多条，使广大居民的法规意识、自主意识显著增强；二是先后多次深入住宅小区开展安全隐患排查行动，对一些老旧小区乱搭乱建、违规加装防护栏、杂物垃圾乱堆乱放等现象进行了依法整治，责令物业配备了

消防器材，消除了安全隐患；**三是**强化行业监管，对县属 5 家物业公司的营业资质、服务内容、收费价格等严格监督，维护了业主的切身利益，促进了全县物业服务行业的长足发展；**四是**以安居小区、鼎盛花园、锦绣城等新建小区为示范点，完善基础设施配套，加强业主自治管理，选聘优秀物管企业，规范物业服务行为，带动了全县物业管理行业的良性竞争；**五是**对住房维修基金依法依规收缴，妥善使用管理，全年收缴住房维修基金 38 万元、支取使用 11.5 万元，确保了小区物业得到及时防护维修，安全正常使用。**六是**及时解决业主难题和物业纠纷，维护了业主利益与小区的和谐稳定，促进我县的物业管理逐步走向规范化发展道路。

二、收入支出预算执行情况分析

（一）收入支出预算安排情况

2016 年度年初收入预算数为 172.93 万元，支出预算数为 172.93 万元，年终决算收入为 1118.23 万元，年度执行中因追加人员工资增加项目收入所造成决算数比预算数大（廉租住房 6 万元、棚户区改造 26.69 万元、保障性住房租金补贴 106.06 万元、其他保障性安居工程支出 787.28 万元）。

（二）收入支出执行情况

2016 年度收入总计 1118.23 万元（公共预算财政拨款 1116.84 万元，年初结转结余 1.39 万元），比上年度 3271.61 万元增加 2153.38 万元，同比减少 65.82%；支出总计 847.99 万元，比上年度 3270.22 万元减少 2422.23 万元，同比减少 74.07%。其中：基本支出 190.81 万元，比上上年度增加 12.17%；项目支出 657.18 万元，比上年度 3100.11 万元减少 2442.93 万元，同比减少 78.80%；工资福利支出 142.76 万元，比上年度增加 18.10%；商品和服务支出 35.38 万元，比上年度增加 229.56%；对个人和家庭的补助支出 12.68 万元，比上年度减少 90.28%；基本建设支出及其他资本性支出 657.18 万元，比上年度减少 78.15%。

1、收入支出与预算对比分析

2016 年度收入预算总计 172.93 万元，决算收入总数 1118.23 万元，差异率 546.64%。其中：财政拨款预算数为 172.93 万元，决算收入数为 1116.84 万元：，差异率为 545.83%；差异原因分析：因年度执行中县上安排项目，追加项目收入所造成决算数比预算数大。

2、收入支出结构分析

2016 年度收入总计 1118.23 万元，其中财政拨款收入 1118.23 万元，占年度收入 100%。本年度支出总计 847.99 万元。其中按资金来源：财政拨款支出 847.99 万元，占本年度支出的 100.00%；按支出性质：基本支出 190.81 万元，比上年增加 12.17%，项目支出 657.18 万元，比上年减少 78.80%；按支出经济分类：（1）工资福利支出 142.76 万元，比上年增加 18.10%，（2）商品和服务支出 35.38 万元，比上年增加 229.56%，（3）对个人和家庭的补助 12.68 万元，比上年减少 90.28%，（4）基本建设支出及其他资本性支出 657.18 万元，比上年减少 78.15%。

3、项目资金收入支出分析

2016 年度项目资金总收入 927.42 万元，其中：上年结转 1.39 万元，占总收入的 0.15%，财政拨款 926.02 万元，占总收入的 99.85%。项目资金支出 657.18 万元，其中资金来源分：财政拨款支出 657.18 万元，占总支出的 100%；年终结转结余 270.24 万元，占项目资金来源 29.14%。

4、重点经济分类支出执行情况

（1）“三公”经费及人均支出情况：可进行上下年对比、预决算对比，人均支出情况分析。

2016 年我单位在职人员 19 人，退休人员 2 人，从基本支出和项目支出分析；人均基本工资、津补贴和奖金 7.43 万元，人均退休费 5.80 万元，其中“三公经费”共支出 4.25 万元，人均办公费支出 0.22 万元。其中公务用车购置及运行费 3.69 万元，人均 0.19 万元；公务接待费 0.56 万元，人均 0.03 万元。从一般公共预算

算财政拨款基本支出和项目支出分析；人均基本工资、津补贴和奖金 7.43 万元，人均退休费 5.80 万元，其中人均基本工资、津补贴和奖金 7.43 万元，人均办公费支出 0.25 万元。人均退休费 5.80 万元。今年我单位保障房建设和棚户区改造工作是重中之重，共计接待工作组 8 次 100 多人，造成今年公务接待费和用车比往年增加。

（2）会议费支出情况：可进行上下年对比、预决算对比，人均支出情况分析。

2016 年我单位“会议费”共支出 0

（三）年末结转和结余情况

我局 2016 年末结转和结余资金 270.24 万元，主要是财政拨项目支出年末结转和结余资金 270.24 万元。比上年增加 19273.75%。

三、资产负债情况分析

资产负债结构情况

2016 年度我局资产总计 363.20 万元，比上年度增加 772.22%。其中固定资产总计 105.34 万元，比上年增加 119.30%，占资产总量的 29%。（其他固定资产增加 2 万元，电脑专用设备减少 2.26 万元，土地 7.56 万元）

四、本年度部门决算等财务工作开展情况

1、本部门（单位）财务管理、决算组织、编报、审核情况。

我局严格遵守财务管理制度，认真坚持“收支”两条线，严格支付程序，特别是项目资金做到了专款专用，绝不挪用挤占，做到量入为出，节约支出，减少不必要的开支，让各项财政补贴资金规范运行，阳光操作，确保全局各项事业的正常运转，我单位高度重视部门决算批复和部门决算公开工作，进一步落实了决算信息在正宁信息网的公开工作，密切关注舆情发展，及时解释说明，发挥了部门决算公开的正面效应。并对决算批复中财政部门提出的财政财务管理、决算编制工作等意见，分析原因，制定整改措施，向财政局归口业务股室反馈。通过反馈情况，使财政部门在编制下年度部门预算时有了重要参考依据，从而强化了财务管理，提高了部门预算执行的透明度和约束力。

2、对部门（单位）决算管理及报表设计的意见建议

财政决算编制工作专业技术性较强，应该对参加决算编制的人员进行系统培训，以提高决算编制效率。

五、2016 年存在的问题及 2017 年工作打算

一是房地产市场监管力度还不够大；二是棚改政策配套不到位、工作机制尚未健全、项目审批程序繁杂，工作

经费缺乏，制约了棚户区改造工作的顺利快速开展；三是棚户区改造拆迁补偿工作难度大，群众工作难以开展，导致工作进展缓慢；四是保障性住房资金调度十分困难，严重影响工程进度。

今后，我局房产管理工作将牢牢把握发展是第一要务，坚持抓保障保民生，扩补贴促和谐的原则，全面推进各项工作快速有序推进。

（一）我们将积极开展保障性住房的申报和摇号分配，破解资金瓶颈，抢抓工程进度，加强项目管理，全面建成 48 套公共租赁房、204 套棚改安置房和 A 区室外工程，力争 10 月底完成安居小区所有建设任务。

（二）2017 年，我们将继续加强组织领导，细化工作措施，完善工作机制，创新工作方法，提前调查摸底，积极推行货币化安置，全力做好 2016 年 366 户棚户区改造工作。

（三）进一步加快推进 2015 年保障房分配和公共租赁房补贴发放工作。我们将及时足额完成 2016 年保障房分配和补贴发放工作。

（四）进一步规范物业服务企业服务行为。建立以县城安居小区物业管理为示范点的住宅小区。

正宁县房产管理局

二〇一七年一月十八日

