**岳阳市云溪区文苑农贸市场及公租房建设专项债券项目**

**绩效评价报告书**

**湘恒兴专审字（2022）第039号**

**湖南恒兴联合会计师事务所（普通合伙）**

**二0二二年五月**

**内容简介**

**●项目基本概况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 岳阳市云溪区文苑农贸市场及公租房建设专项债券项目（原名：岳阳市云溪区文苑农贸市场新建项目） | | | | | |
| 项目地址 | 云溪区文苑路与四通路交汇处东侧 | | | | | |
| 项目业主 | 岳阳云嘉公用事业有限公司 | | | | | |
| 岳阳市云溪区住房和城乡建设局（2020年3月20日以后） | | | | | |
| 法人代表 | 任军强 | | | | | |
| 项目相关单位 | 建设单位：岳阳市云溪区第一建筑工程公司（牵头方） | | | | | |
| 北京中外建建筑设计有限公司（成员方） | | | | | |
| 运营单位：岳阳市云溪区城市建设投资有限公司 | | | | | |
| 项目建设地址 | 岳阳市云溪区文苑路 | | | | | |
| **金额：万元** | | | | | | |
| 项目总投资7215万元 | **资金来源** | | **资金到位** | **2020年至2022年4月30日** | | **应付未付合同** |
| 来源 | 金额 | 金额 | 实际支出 | 到帐资金  结存 | 金额 |
| 债券资金 | 3,000.00 | 3,000.00 | 2,497.52 | 502.48 | 1,205.56 |
| 自筹资金 | 4,215.00 | 0 |
| 合计 | 7,215.00 | 3,000.00 | 2,497.52 | 502.48 | 1,205.56 |
| 说明 | 1、应付未付中未包含报批费用、土地费用。 | | | | | |

**●绩效目标任务**

**（一）总体目标：**

为深入贯彻国务院颁布的《关于加大统筹城乡发展力度进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》（中发[2010]1号）提出“实行新一轮‘菜篮子’工程建设”要求，解决云溪区农副产品市场经营问题，方便居民生活，稳定市场供应和促进当地农民增收，提高农产品流通效率，保证城市农产品供应，提供就业机会，加快农民奔小康的步伐。

**（二）产出目标任务**

**1、产出数量目标任务**

（1）总建筑面积约6247平方米，其中：新建综合楼4层2442平米，新建管理用房2层128平方米；新建钢筋砼罩棚市场一层，建筑面积1522平方米；新建地下停车场消防水池及配电房2155平方米，框架结构，地下一层（小型车停车位46个，非机动车停车位40个）

（2）新市场装修2125平方米，老市场改造2800平方米。

（3）2022年运营期菜市场门面及公租房出租率达到《预期收益与融资平衡专项评价报告》预测计划的85%。

**2、产出质量目标任务**

（1）建筑安装工程竣工验收合格

（2）采购设施设备质量验收合格

（3）菜市场符合《标准化菜市场设置与管理规范》

（4）公租房符合《岳阳市公共租赁住房管理暂行办法》

**3、时限目标**

（1）按合同计划时间开工（2020年9月28日）

（2）按合同计划时间竣工验收（2021年3月28日）

（3）按区政府要求时间交付使用（2022年1月1日前）

**4、成本控制目标**

（1）总投资额控制在7,215.00万元内

（2）项目建设工程费用控制在总概算3,631.03万元内

（3）债券存续期内净收益基本能达到预期目标

（4）2022年净收益基本能达到预期目标

（5）2022年债券资金付息率100%。

**5、项目实施效益及商铺、摊位经营者满意度目标**

（1）资产、设施设备利用率100%

（2）经济效益：增加本区税收，增加经营者家庭收入。

（3）社会效益：增加就业岗位、改善市场经营环境、促进城乡物质交流，方便群众，保障食品安全。

（4）环境影响：市场垃圾、污水处理符合环保部门标准，解决农贸市场脏、乱、差现象。

（5）可持续性：区政府重点支持项目，有专业团队管理，有固定的收入来源。

（6）商铺、摊位经营者对项目建设质量及运营管理满意度达80%以上。

**●评价结论及主要绩效**

1. **评价结论**

**经绩效评价小组评定项目得分68分，等级为“一般”。其中：**

1、项目决策： 分值15分 得分9分 扣分6分

2、过程管理： 分值25分 得分13.5分 扣分11.5分

3、项目产出： 分值30分 得分19.5分 扣分10.5分

4、项目效益： 分值30分 得分26分 扣分4分

具体见《云溪区文苑农贸市场及公租房建设专项债券项目绩效评分表》（附件2）

**（二）主要绩效**

1、改善了经营环境，促进城乡物质交流。

2、较好满足居民的日常生活需要。

3、项目实施，具有良好社会效益、经济效益及环保效益。

（1）增加农民收入，引导农民调整农业农村经济结构。

（2）增加就业岗位，提升居民生活质量。

（3）为周边居民食品安全提供保障。

**●存在的问题及改进建议**

（**一）存在问题**

1、未经规划行政许可，擅自提前建设本项目。

2、违规出租，合同主体不适格。

3、实际与预期净收益存在很大差异，无法实现项目实际收益和融资自求平衡。

4、未按时按量完成目标任务。

5、项目未办理竣工验收，违规交付使用。

6、项目内容变更未重新办理相关手续或有相关批复及说明。

7、租赁合同内容不完整，运营成本管理不到位。

8、总承包合同内容不规范，超项目工程建筑内容范围。

9、公租房建设及出租管理存在不合规的现象。

10、市场建设质量存在瑕疵。

11、农贸市场管理不到位。

12、债券资金申请建设项目地点、内容与实际存在差异。

13、项目管理费支出存在不合规的现象

14、债券资金管理不到位

15、专项债券期限与项目建设运营期限不匹配

16、存在未按合同条款履约的现象

17、项目绩效管理不到位

18、云嘉公司作为业主身份不合规

**（二）相关建议**

1、加快办理相关报批手续，使项目资产合法化

2、补办相关手续，使运营出租合同合法化

3、项目建设工程做到先审批、后变更

4、充分利用资源，增加停车场车位经营性收入

5、制订风控机制及措施，严控资金风险

6、加快办理项目竣工手续及项目工程预算、决算审计工作

7、加强对公租房出租管理

8、加强对农贸市场建设质量监控，及时整改存在问题

9、重视农贸市场经营者意见，加强对农贸市场管理

10、加强对项目管理费支出管理

11、加强项目资产管理，及时办理相关手续

1. 制订项目运营计划或方案
2. 进行事前绩效评估，是立项的必要条件
3. 明确绩效目标，加强绩效运行监控管理。

具体内容见《云溪区文苑农贸市场及公租房建设专项债券项目重点绩效评价报告》

**目 录**

**内容简介...........................................................**

**一、项目基本情况........................................................1**

（一）项目概况............................................................1

1、项目背景.............................................................1

2、项目基本情况........................................................ 2

3、项目业主单位基本情况.................................................2

4、主要建设规模及内容...................................................3

5、项目实施进展情况.....................................................3

(二）项目资金情况........................................................5

1、专项债券资金基本性质、用途..........................................5

2、预期收益及偿债资金来源..............................................6

3、项目计划总投资及资金来源............................................6

4、项目实际收支总体情况................................................6

5、资金来源及到帐情况..................................................6

6、项目资金使用情况....................................................7

7、应付未付合同款情况..................................................7

（三）项目绩效目标.......................................................10

1、总体目标............................................................10

2、项目产出目标........................................................10

**二、绩效评价工作情况...................................................12**

（一）绩效评价目的.......................................................12

（二）绩效评价对象、范围与时段...........................................12

1、评价对象............................................................12

2、评价范围及时段......................................................12

3、评价主要内容........................................................12

（三）绩效评价主要依据...................................................12

1、绩效管理相关依据....................................................12

2、专项债券资金及项目管理相关文件..................................... 13

3、行业相关建设标准及技术规范..........................................13

4、项目其他相关资料....................................................13

（四）绩效评价原则、指标体系与评价方法...................................13

1、绩效评价原则........................................................13

2、指标体系............................................................13

3、评价标准............................................................14

4、评价方法............................................................14

（五）绩效评价实施过程..................................................14

1、前期准备...........................................................14

2、具体实施情况.......................................................14

3、分析评价...........................................................17

4、绩效评价报告报送...................................................17

**三、绩效评价结论和主要绩效............................................17**

（一）评价结论....................................................... 17

（二）主要绩效....................................................... 18

**四、绩效指标分析......................................................19**

（一）项目决策方面....................................................19

1、项目决策过程管理...................................................19

2、绩效管理情况.......................................................20

3、资金投入分析.......................................................20

(二）过程管理方面.....................................................21

1、资金管理分析.......................................................21

2、债券资金还本付息情况分析...........................................21

3、债券期限与运营期限匹配情况.........................................21

4、运营期实际与预测收入、成本及净收益 比较............................22

5、项目实施情况分析...................................................24

6、风控机制与措施.....................................................25

7、资金与项目组织管理情况.............................................25

(三）产出目标完成情况................................................ 27

1、产出数量完成情况...................................................27

2、产出质量完成情况...................................................27

3、产出时效控制情况...................................................27

4、产出成本控制情况...................................................28

5、项目效果及满意度...................................................28

**五、存在问题及原因分析................................................29**

(一）存在问题........................................................29

(二）相关建议........................................................37

**六、绩效评价报告使用限制等其他需要说明的事项.......................... 41**

**七、附件........................................................... 41**

湖南恒兴联合会计师事务所

HUNAN HENGXING UNITED C.P.A OFFICE

**湘恒兴专审字（2022）第039号**

**岳阳市云溪区文苑农贸市场及公租房建设专项债券项目**

**重点绩效评价报告**

**岳阳市云溪区财政局**：

接受贵局委托，湖南恒兴联合会计师事务所（普通合伙）（以下简称：我所）对岳阳云嘉公用事业有限公司（以下简称“云嘉公司”）组织实施的岳阳市云溪区文苑农贸市场及公租房建设专项债券项目（以下简称“项目”）实施重点绩效评价。

云嘉公司及项目相关单位应当对其所提供的绩效评价相关资料的真实性、合法性和完整性负责。

根据《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》（湘财绩[2020]12号）及云溪区财政局《绩效管理业务委托协议书》等有关要求，我所本着客观、公正的原则，按照绩效评价工作方案确定的评价指标、评价标准和评价方法，对项目建设及运营情况进行了较全面的分析和综合评价，形成了本报告。

**一、基本情况**

**（一）项目概况**

**1、项目背景**

根据《中共中央 国务院关于加大统筹城乡发展力度 进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》（中发[2010]1号）及《商务部关于贯彻落实2021中央1号文件的意见》等相关文件，要求建立健全农产品市场体系，重点支持农产品批发市场建设和升级改造，形成全国大流通格局。由于云溪区原有的四通农产品贸易市场过于分散、容量太小，产地批发市场建设相对滞后，批发市场建设缺乏统一规划，功能不完善，农产品储藏、加工、运销能力严重不足，农产品流通的中介组织发展滞后，制约了市场发展和农产品的流通，不能完全适应农业生产发展的需要，无法满足周围居民的生活需要。为彻底解决农副产品市场经营问题，方便居民生活、稳定市场供应和促进当地农民增收，提高农产品流通效率，岳阳市云溪区人民政府召开多次专题会议，决定新建云溪区文苑农贸市场。

**2、项目基本情况**

本项目是市级重点民生实事工程，也是2019年云溪区人民政府重点工作任务之一。2019年9月16日区政府召开项目建设专题会议，将原名文苑农贸市场新建项目更名为文苑农贸市场及公租房项目。项目建设地点为岳阳市云溪区文苑路与四通路交汇处东侧。项目立项投资概算7,215.00万元，建设内容包括新建农贸市场摊位、商业综合楼（4层）、钢结构市场顶棚、垃圾中转站和公厕；附属道路工程、挡土墙、护栏及配套设施。项目主管部门为云溪区住房和城乡建设局（以下简称：区住建局），项目业主为云嘉公司。该项目为EPC总承包工程，项目计划于2020年9月28开工建设，2021年3月28日竣工，项目建成后由区城建投负责运营管理。

**3、项目业主单位基本情况**

云嘉公司是云溪区城市建设投资有限公司（以下简称“区城建投公司”）的全额子公司，公司实行独立经营核算，自负盈亏。公司注册资本30,000万元全部由区城建投公司投入，公司注册地位于岳阳市云溪区胜利西路云城大厦9楼，法定代表人为叶薇。公司经营范围包括水利、城乡基础设施、港口、污水处理设施投资、建设、运营、管理，筹集资金投资开发岳阳市云溪区城建项目，云溪区政府特许经营性项目投资，河道治理，旅游咨询，生产、经营供、排水材料及设备，安装、维修管道，砂石开采、经营，港口设施、设备的租赁、维修服务，港口码头装卸与仓储、港口物流与贸易、航运交易与服务，船舶航修与出租服务，自来水生产、经营，港区、城市供水、供气、供暖，城市垃圾、污水治理，自来水、污水处理厂设施的维护维修业务，教育设施建设经营，体育器材、医疗设备经营，建材批发零售，固体废物收集、处置、治理和综合利用，工业废弃物包装服务，环境卫生管理，物业经营管理，光伏发电（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

**4、项目建设规模及内容**

根据云溪区发展和改革局（以下简称区发改局）《关于云溪区文苑农贸市场及公租房项目初步设计概算的批复》（岳云发改概审[2020]1号），工程建设内容及规模：总用地面积约5392平方米、占地面积2125平方米，总建筑面积约6247平方米，包括云溪区文苑农贸市场新建及四通老市场改造及装饰装修、公租房建设及简易装修、文苑停车场建设等配套设施建设等。其中：

新建综合楼4层2442平方米，新建管理用房2层128平方米，新建钢筋砼罩棚市场一层、建筑面积1522平方米，室外道路占地面积620平方米，新建地下停车场、消防水池及配电房2155平方米，地下一层（小型停车位46个、非机动车停车位40个），新市场装修2125平方米，老市场改造2800平方米。

**5、项目实施进展情况**

**（1）区政府召开项目建设专题会议。**2019年6月26日，区政府召开专题会议，会议研究讨论并形成一致意见同意启动文苑农贸市场新建项目（含停车场建设），原则上同意设计单位编制的设计方案；明确区商务粮食局为该项目的实施主体，区财政局负责筹措资金，云溪街道办事处负责项目拆迁、协调工作，区自然资源和规划局、区发改局、区住建局、区城管局等部门各司其职、积极配合、通力协作，确保项目建设顺利实施。2019年9月16日区政府召开项目建设专题会议，明确将文苑农贸市场新建项目更名为文苑农贸市场及公租房项目，将原计划作为市场配套建设的停车场命名为文苑停车场，作为云溪区停车场项目的一个子项；明确项目由区城建投（或其子公司）作为业主出资并负责项目建设，项目建成后由区城建投负责经营，区商务粮食局负责相关历史遗留问题排查处理、市场内布局设计、后期行业指导管理和向上争资工作，云溪区街道办事处负责项目有地范围内违法建筑拆除及周边群众协调工作，区自然资源和规划局、区财政局、区发改局、区住建局、区城管局、区禁违办等部门各司其职，通力协作，确保项目建设顺利实施。

**（2）项目前期手续办理情况**。一是可研批复情况：2019年11月12日云溪区发展改革局对项目立项进行批复，核准项目总建筑面积为8529.6平方米，提质改造道路120米，新建道路70米。新建农贸市场摊位、商业综合楼、钢结构市场顶棚；垃圾中转站和公厕；附属道路工程、档土墙、护栏及配套设施等。总投资估算7215万元，其中工程建设费用5391.25万元。二是国土审批情况：2020年1月3日，岳阳市自然资源和规划局云溪分局出具《关于云溪区文苑农贸市场新建项目的初步选址意见》，2021年11月5日取得了云溪区自然资源局批复的云溪区文苑农贸市场及公租房红线图；三是勘察测绘情况。2020年1-2月，湖南心一勘测设计有限公司完成项目测绘，由核工业岳阳建设工程有限公司负责项目勘察；四是初步设计批复情况。2020年6月9日，区住建局出具了初步设计审查批复；2020年8月4日区发改局出具了初步设计概算批复，概算金额为3,631.03万元。

**（3）征地拆迁补偿情况**。2020年10月至11月，云嘉公司先后与被拆迁人任金兰签订房屋拆迁补偿协议25.15万元、与云溪区街道办事处签订征地补偿协议31.9万元、与云溪区市场建设服务中心签订项目相关设施补偿协议（委托对8户门面拆迁补偿及徐志鱼池设施、谭新年棚子等包干补偿）9万元，基本完成对部分征地拆迁补偿协议的资金补偿。

**（4）签订EPC总承包合同情况**。2020年9月28日，项目实行公开EPC招投标，由岳阳市云溪区第一建筑工程公司（牵头方）与北京中外建建筑设有限公司（成员方）组成联合体中标，并签订总承包合同，承包人按照合同约定时间对本项目进行施工图设计、施工、采购、安装、竣工验收、缺陷期修复及保修等。合同金额暂定为3,631.03万元，最终合同价以岳阳市云溪区财政评审审定金额下浮6%为准。

**（5）工程实施情况**。根据开工令，项目于2020年10月22日正式开工建设；2021年11月16日由云嘉公司委托第三方检测鉴定单位湖南湘建智科工程技术有限公司对公租房及门面房屋、停车场房屋的安全性进行检测鉴定，结论为“该房屋满足正常使用要求”；2021年12月7日，主体工程建设完工，由本项目监理组织进行了交工预验收（参与单位：承建单位、监理单位、建设单位）；至2022年4月30日止，本项目尚未进行竣工验收，未办理项目交接手续。

**（6）文苑农贸市场及公租房运营情况**。2022年1月1日投入运营。文苑农贸市场由区城建投整合出租给艾买菜（岳阳）物联科技有限公司（以下简称艾买菜公司）签订《文苑菜市场整体租赁合同》，标的市场建筑面积为3242平方米，租赁期限20年，租赁期前三年含税租金为26万元（合同签订后免半年租金即13万元），每三年租金标准在上一期租金标准的基础上递增10%，该合同经区政府审核。已新建49套公租房中，于2022年2-5月由区城建投公司将其中46套分别与46户承租人，并签订了《文苑公租房住房租赁合同》，另3户未签订合同（其中2户为艾买菜公司租赁为办公场所，1户尚为闲置状态）。

1. **项目资金情况**
2. **专项债券资金基本性质及用途**

本项目申请地方政府专项债券资金3,000.00万元，发行期限15年，债券年利率3.52%,债券名称为2021年湖南省农林水利专项债券（八期）-2021年湖南省政府专项债券（八十三期），项目资金使用用途及范围均为项目建设。本期债券的发行主体是湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市区级人民政府。

**2、预期收益及偿债资金来源**

根据区财政局与区住建局出具的《云溪区2021年农林水利专项债券文化苑农贸市场新建项目预期收益与融资平衡方案》（以下简称“融资平衡方案”），项目偿债资金来源主要为运营期商业门面出租收入及农贸摊位出租收入；债券期15年（2022年-2036年），债券存续期内项目预测运营期净收益总计为6,982.75万元，其中：商业门面出租收入5,740.97万元、农贸摊位出租收入3,481.48万元，运营成本2,239.7万元。

**3、项目计划总投资及资金来源**

立项估算总投资7,215.00万元，其中：工程直接费用5,391.25万元，工程建设其他费用852.50万元，建设期利息310.50万元，预算费360.75万元，铺底流动资金300.00万元。

根据项目融资计划，项目资金来源主要为建设单位自筹4,215.00万元、发行政府专项债券3,000.00万元。

**4、项目资金实际收、支总体情况**

至2022年4月30日，项目资金到帐3,000.00万元（全部为债券资金），云嘉公司帐面总支出2,497.52万元，到帐债券资金结存502.48万元；应付未付合同款1,205.56万元。项目建设总成本支出约3,703.08万元（未包含土地费用、报建手续费用、债券利息）。

**5、实际资金来源及到帐情况**

根据投资规划，项目建设资金来源于专项债券资金投入及单位自筹资金。至2022年4月30日止，云嘉公司收到区住建局城市提质改造工程指挥部项目债券资金3,000.00万元，其中：2021年11月9日收到2021年湖南省农林水利专项债券（三期）-2021年湖南少政府专项债券（三十四期）2,000.00万元；2022年1月18日收到2021年湖南省农林水利专项债券（八期）-2021年湖南少政府专项债券（八十三期）1,000.00万元。具体明细如下表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年度** | **凭证号** | **拨付单位** | **到帐情况** | | | |
| **时间** | **收款单位** | **帐户** | **金额（万元）** |
| 2021年11月 | 第0001号-0001 | 云溪区提质改造工程指挥部 | 20211110 | 云嘉公司 | 华融湘江银行80150309000011962 | 1,000.00 |
| 2021年11月 | 第0001号-0001 | 云溪区提质改造工程指挥部 | 20211110 | 云嘉公司 | 中国农业发展银行20343060300100000160031 | 1,000.00 |
| 2022年1月 | 第0017号-0001 | 云溪区提质改造工程指挥部 | 20220118 | 云嘉公司 | 华融湘江银行80150309000011962 | 1,000.00 |
| **合计** |  |  |  |  |  | **3,000.00** |

**6、资金使用情况**

至2022年4月30日止，云嘉公司帐面支出2,497.52万元（2020年支出531.33万元、2021年支出1,509.72万元、2020年1-4月支出456.47万元），其中工程建设费用支出共计2,425.47万元，拆迁补偿款72.05万元。具体支付内容如下：

**（1）工程建设费用支出共计2,425.47万元**。**一是**建安工程支出2,200.00万元，主要支付项目建筑、安装、设备施工总承包合同进度款；**二是**项目工程相关费用支出159.74万元，主要支付：水电安装费等10.15万元、项目渣土调配费2.6万元，地质勘察合同款5.3万元、测绘费6.74万元、可研报告合同款12.00万元，设计费用88.04万元，项目监理合同款30万元、项目门面评估费4.91万元；**三是**管理费用支出65.73万元，主要支付差旅费支出1.56万元、餐费开支2.08万元（招待项目相关单位餐费1.76万元、加班工作餐0.32万元）、业务用车租赁费2.4万元、项目广告牌制作等宣传费0.57万元、项目天然气管道临时改迁劳务费1.2万元、党政机关工作人员施工现场津贴（2020年7月-9月共6人）0.91万元、支付相关部门协助管理包干工作经费57.00万元（包括支付给云溪区商务粮食局经营户临时过渡期的管理及旧市场统一移交经营的遗留问题处理包干协议费用26.00万元、支付云溪区云溪街道办事处项目管理及协调包干费用20.00万元、支付云溪区市场建设服务中心施工管理工作费用6.00万元、支付公安局云溪分局云溪派出所市场征拆、市场综治工作经费5.00万元）。

**（2）拆迁补偿款支出。**共计支出72.05万元，主要支付任金兰房屋迁拆补偿款25.15万元、8户门面拆迁补偿及徐志鱼池设施、谭新年棚子设施等补偿费共9.00万元、补偿给云溪区云溪街道办事处红线内遗留问题处理和周边影响施工的设施青苗补偿包干费用31.9万元、门面置换8户违约金6.00万元（每人0.75万元）

具体明细见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年** | **月** | **凭证号** | **摘要** | **金额（元）** | **支付合计** | **说明** |
| **一、工程建设费** | | | | **24,254,672.50** | **24,254,672.50** |  |
| **（一）建安工程支出** | | | | **22,000,000** | **22,000,000** |  |
| 2020 | 12 | 记-0004 | 工程进度款 | 4,200,000.00 | 22,000,000.00 | 支付给云溪区第一建筑工程有限公司工程合同进度款 |
| 2021 | 2 | 记-0010 | 工程进度款 | 2,000,000.00 |
| 2021 | 5 | 记-0004 | 工程进度款 | 2,000,000.00 |
| 2021 | 5 | 记-0005 | 工程进度款 | 2,000,000.00 |
| 2021 | 6 | 记-0012 | 工程进度款 | 800,000.00 |
| 2022 | 1 | 记-0011 | 工程进度款 | 3,000,000.00 |
| 2021 | 7 | 记-0001 | 项目工程款 | 3,200,000.00 |
| 2021 | 9 | 记-0013 | 项目工程款 | 1,000,000.00 |
| 2021 | 11 | 记-003 | 项目工程款 | 2,800,000.00 |
| 2022 | 1 | 记-0023 | 项目工程款 | 1,000,000.00 |
| **（二）项目相关费用支出** | | | | **2,254,672.50** | **2,254,672.50** |  |
| **1、项目工程相关费用** | | | | **1,597,377.00** | **1,597,377.00** |  |
| 2021 | 11 | 记-007 | 项目电线电表整改劳务费 | 60,000.00 | 101,472.00 | 支付云溪区李平劳务服务部 |
| 2022 | 1 | 记-0024 | 项目自来水安装费 | 40,000.00 | 支付云溪自来水有限公司 |
| 2022 | 3 | 记-003 | 付公租房消防池水费 | 1,472.00 |  |
| 2020 | 8 | 记-005 | 项目渣土调配费 | 26,000.00 | 26,000.00 |  |
| 2020 | 2 | 记-0001 | 地质勘察费 | 53,000.00 | 53,000.00 | 支付核工业岳阳建设工程有限公司勘察费 |
| 2020 | 1 | 记-0011 | 测绘费 | 19,300.00 | 67,400.00 | 支付湖南心一勘测设计有限公司测绘费 |
| 2021 | 1 | 记-0010 | 测绘费 | 48,100.00 |
| 2020 | 1 | 记-0012 | 项目可研费 | 120,000.00 | 120,000.00 | 支付湖南稼沛工程咨询有限公司岳阳分公司 |
| 2020 | 1 | 记-0014 | 项目初步设计费 | 45,000.00 | 880,375.00 | 2019年5月17日区商务粮食局聘请岳阳华诚设计工作室初步设计费，由于项目重新定位未采用 |
| 2020 | 6 | 记-0002 | 方案设计及初步设计 | 253,000.00 | 支付湖南宝信云建筑综合服务平台股份有限公司岳阳分公司设计项目费用 |
| 2021 | 12 | 记-0015 | 绿色建筑设计费 | 30,000.00 | 支付中韬沛工程技术有限公司湖南分公司 |
| 2021 | 2 | 记-0012 | 招标设计费 | 438,375.00 | 支付给北京中外建筑设计有限公司湖南分公司 |
| 2022 | 1 | 记-0013 | 装饰装修项目设计费 | 114,000.00 | 由第一建筑委托支付给上海精典规划建筑设计有限公司杭州拱墅分公司设计费 |
| 2021 | 2 | 记-008 | 项目监理费 | 60,000.00 | 300,000.00 | 支付长沙工程建设监理有限责任公司岳阳分公司 |
| 2021 | 6 | 记-0011 | 项目监理费 | 140,000.00 |
| 2022 | 1 | 记-0010 | 项目监理费 | 100,000.00 |
| 2022 | 1 | 记-0012 | 项目门面评估费 | 49,130.00 | 49,130.00 | 支付湖南佳诚资产评估事务所（普通合伙） |
| **2、管理费用** | | |  | **657,295.50** | **657,295.50** |  |
| （1）工作经费 | | | | 570,000.00 | 570,000.00 |  |
| 2022 | 1 | 记-007 | 旧市场过渡期管理包干费用 | 260,000.00 | 570,000.00 | 支付给云溪区商务粮食局从2021年3月1日起负责原四通市场经营户临时过渡期的管理及旧市场统一移交艾买菜公司经营的遗留问题处理包干协议费用 |
| 2021 | 2 | 记-0011 | 项目管理及协调包干费用 | 200,000.00 | 与云溪区云溪街道办事处签订管理费用包干协议 |
| 2021 | 6 | 记-0015 | 委托施工管理工作费用 | 60,000.00 | 委托云溪区市场建设服务中心进行施工管理工作费用、签订协议 |
| 2021 | 11 | 记-0002 | 项目协调费 | 50,000.00 | 支付公安局云溪分局云溪派出所市场征拆、市场综治工作经费 |
| （2）其他管理费 | | |  | 87,295.50 | 87,295.50 |  |
| 2020-2021 | | | 差旅费 | 15,636.00 | 87,295.50 | 2020年去岳阳报送立项资料差旅费，2021年学习考察费用 |
| 2021 | 10 | 记-0007 | 交通费 | 24,000.00 | 项目用车租赁费2021年2月1日至2021年9月30日王湾 |
| 2021 | 6 | 记-0009 | 宣传费 | 5,740.00 | 项目广告牌制作等宣传费 |
| 2020-2021 | 11 | 记-0004 | 接待用餐 | 17,561.50 | 招待项目相关单位餐费 |
| 2020 | 11 | 记-0007 | 加班餐费 | 3,258.00 | 员工加班餐费 |
| 2020 | 10 | 记-0007 | 劳务费用 | 12,000.00 | 项目天然气管道临时改迁，待文苑停车场施工完成后再迁回劳务费用 |
| 2020 | 11 | 记-0017 | 现场津贴 | 9,100.00 | 项目施工现场津贴6人 |
| **二、拆迁补偿款** | | | | **720,495.00** | **720,495.00** |  |
| 2020 | 11 | 记-0018 | 拆迁补偿款 | 251,475.00 | 720,495.00 | 任金兰，签订房屋迁拆补偿协议 |
| 2021 | 6 | 记-0013 | 项目设施补偿款 | 90,000.00 | 张志军/李连成、丁亚光、李贤良、胡益雄、鲁帮忠/汪春梅、余亚雄、徐志、江智共8户门面拆迁补偿及徐志鱼池设施、谭新年棚子等补偿（委托实施单位区市场建设服务中心 |
| 2020 | 12 | 记-003 | 包干补偿费 | 319,020.00 | 补偿给云溪区云溪街道办事处红线内遗留问题处理和周边影响施工的设施青苗补偿费用 |
| 2021 | 12 | 记-0017 | 门面置换8户违约金 | 60,000.00 | 原门面拆除用新门面置换因设计调整延时违约补偿。江智、胡益雄、李贤良、等8人各7500元 |
| **总计** | | |  | **24,975,167.50** | **24,975,167.50** |  |

**7、应付未付合同款情况：**本项目共签订合同3,703.08万元，已付合同款2,497.52万元，应付未付1,205.56万元。其中：

①建设项目工程总承包合同价款3,631.03万元，包括建安工程费用、小市政配套工程、与项目建设相关的前期费用、管理费用等项目；已支付2,425.47万元，应付未付1,205.56万元；最终以合同价以岳阳市云溪区财政评审审定金额下浮6%为准，根据施工图纸、设计变更、发包人签证及相关计价原则按实结算。

②拆迁补偿款合同4个共72.05万元，已支付72.05万元。包括任金兰房屋迁拆补偿协议25.15万元、8户门面拆迁补偿及徐志鱼池设施、谭新年棚子设施等补偿协议9.00万元、云溪区云溪街道办事处红线内遗留问题处理和周边影响施工的设施青苗补偿包干协议31.9万元、门面置换8户违约金协议6.00万元。

**（四）项目绩效目标**

1. **总体目标：**

为深入贯彻国务院颁布的《关于加大统筹城乡发展力度进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》（中发[2010]1号）提出“实行新一轮‘菜篮子’工程建设”要求，解决云溪区农副产品市场经营问题，方便居民生活，稳定市场供应和促进当地农民增收，提高农产品流通效率，保证城市农产品供应，提供就业机会，加快农民奔小康的步伐。

**2、产出目标任务**

**（1）产出数量目标任务**

①总建筑面积约6247平方米，其中：新建综合楼4层2442平米，新建管理用房2层128平方米；新建钢筋砼罩棚市场一层，建筑面积1522平方米；新建地下停车场消防水池及配电房2155平方米，框架结构，地下一层（小型车停车位46个，非机动车停车位40个）

②新市场装修2125平方米，老市场改造2800平方米。

③2022年运营期菜市场门面及公租房出租率达到《预期收益与融资平衡专项评价报告》预测计划的85%。

**（2）产出质量目标任务**

①建筑安装工程竣工验收合格

②采购设施设备质量验收合格

③农贸菜市场符合《标准化菜市场设置与管理规范》

④公租房符合《岳阳市公共租赁住房管理暂行办法》

**（3）时限目标**

①按合同计划时间开工（2020年9月28日）

②按合同计划时间竣工验收（2021年3月28日）

③按区政府要求时间交付使用（2022年1月1日前）

**（4）成本控制目标**

①总投资额控制在7,215.00万元内

②项目建设工程费用控制在总概算3,631.03万元内

③2022年净收益基本能达到预期目标

④租赁收费按标准收取，无漏收、少收现象

⑤2022年债券资金付息率100%

**3、项目实施效益及商铺、摊位经营者满意度目标**

（1）资产、设施设备利用率100%

（2）经济效益：增加本区税收，增加经营者家庭收入。

（3）社会效益：增加就业岗位、改善市场经营环境、促进城乡物质交流，方便群众，保障食品安全。

（4）环境影响：市场垃圾、污水处理符合环保部门标准，解决农贸市场脏、乱、差现象。

（5）可持续性：区政府重点支持项目，有专业团队管理，有固定的收入来源。

（6）商铺、摊位经营者对项目建设质量及运营管理满意度达80%以上。

1. **绩效评价工作情况**

**（一）债券资金绩效评价目的**

通过评价，了解政府专项债券资金“借、用、管、还”全生命周期管理情况，提升债务管理水平；进一步加强政府专项债券项目资金管理，提高债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，促进项目的可持续性。

**（二）绩效评价对象、内容、范围及时段**

**1、评价对象：**

本项目立项投资7,215.00万元。

**2、评价范围及时段**

项目立项（2019年11月）至项目运营初期（2022年4月）。

**3、评价主要内容：**

因本项目资金用途为根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）“项目建设期绩效评价侧重项目决策、管理和产出等，运营期绩效评价侧重项目产出和效益等”规定，所以本次评价主要内容侧重项目决策、管理、产出及项目效益。

1. **绩效评价依据**

**1、绩效管理相关依据。**财政部《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）、《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、《湖南省预算支出绩效评价管理办法的通知》（湘财绩〔2020〕7号）等相关文件规定。

**2、政府专项债券资金管理相关文件**

《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》（湘财绩〔2020〕12号）、《湖南省政府专项债券管理暂行办法》（湘财债管〔2021〕18号）《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等文件，以及其他相关政府债务资金管理文件和法律法规等。

**3、行业相关建设标准和技术规范**

《建筑法》《环境保护法》《产品质量法》《建设工程质量管理条例》等相关法律、法规、规章的规定以及国家或湖南省对工程建设的强制性要求，相关行业政策、行业标准及专业技术规范。

**4、项目建设相关资料**

项目可行性研究报告、立项批复、项目绩效目标及报告、预期收益与融资平衡方案、工作总结、项目相关合同及协议等

**（四）绩效评价原则、指标评价体系、评价方法**

**1、政府债券项目绩效评价原则**

遵循注重绩效，防患风险；科学规范，公开透明；权责对等，约束有力的原则。

**2、项目支出绩效评价体系**

指标体系包括共性指标和个性指标两部分，本次主要参照了湖南省财政厅印发的《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》附件中“湖南省政府债券项目绩效评价指标体系框架”，并根据部门具体情况对个性指标进行了调整细化。本项目绩效评价一级指标包括决策、过程、产出、效益四个方面，指标权重分别设置为20%、30%、30%、20%；二级指标主要设置项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、项目实施、风险控制、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等指标，根据项目特点在二级指标基础上细化三类指标31个，形成《岳阳市云溪区文苑市场及公租房债券资金建设项目绩效评价指标体系》（附件1)及《岳阳市云溪区文苑市场及公租房债券资金建设项目绩效评价评分表》(附件2)。

**3、评分标准**

绩效评价结果采取评分与评级相结合的方式，总分设置为100分，等级划分为四档：90（含）-100分为优、80（含）-90分为良、60（含）-80分为一般、60分以下为差。

**4、绩效评价方法**

本次绩效评价以核查、访谈座谈、问卷调查、实地核实为基础，综合运用比较法、因素分析法、公众评判法等开展绩效评价。

本次绩效评价坚持定量优先、简便有效的原则，采用定性和定量相结合的评价办法，主要运用：一是比较法，将立项建设规模及内容或合同中的任务与实际完成产出比较，如将项目合同约定的建设内容与实际完成建设内容进行比较、将工程投资概算与实际完成投资进行比较、预期收益与融资平衡方案比较实施收益等；二是因素分析法，如对影响产出时效目标实现的因素进行分析，以正确区分责任；三是公众评判法，采取发放满意度调查问卷方式，调查社会公众对项目实施的满意程度，以此评价项目实施的效果。

**（五）绩效评价过程**

**1、前期准备**

按照绩效评价工作要求，我所成立了以彭岳斌所长为组长的绩效评价工作小组，并对小组成员进行具体分工，制定了云溪区文苑农贸市场新建专项债券项目绩效评价实施方案，设计了绩效评价指标体系、评分表及问卷调查表。

**2、具体实施情况**

**(1)收集资料，核实财务数据**。绩效评价工作小组收集了项目可研报告及相关立项批复、项目合同、二案一书、红线图、专项债券申请报告、监理报告等项目资料；重点核实建设专项债券资金到帐情况、项目资金支出明细、签订合同及合同支付情况、测算运营期预期收益目标实现情况、还本付息等情况。

**(2)对绩效目标完成情况进行了重点核查。重点**核实了建设期产出目标实现情况，包括项目产出数量、质量、成本、时效目标完成情况；**重点**核查了项目在预算、监督、组织、财务、制度、档案、信息公开、设计变更、安全文明施工、保险、保函开立等过程管理合规性；认真调查项目建设对经济、社会、生态环境等带来的影响，项目设施设备使用效率等情况。

**（3）进行实地走访**。2022年5月13日，在区城建投公司工作人员陪同下，实地走访了项目建设所在地。重点查看了运营期间文苑农贸市场内卫生环境状况、市场商铺及摊位经营管理情况、公租房室内设施设备配备情况、停车场建设及管理情况等。通过实地走访，绩效评价人员认为：新建文苑农贸市场内卫生环境状况较好，地面较清洁、场内通风、无异味，无垃圾堆积，蔬菜、水果、熟食、禽类等实行分区、食品摆放整齐，运营正常；公租房室内有基础居住设施，公租房空置率低。但市场运营管理方面存在欠缺（见本报告：存在问题）。

**(4)开展了问卷调查。**

2022年5月13日，绩效评价人员对文苑农贸市场商铺及摊位经营者及公租房租户进行满意度问卷调查。调查问卷分A、B二卷共12题（见附件），其中：A卷6题，主要调查商铺及摊位经营者对农贸市场管理的规范性、停车的方便性以及市场污水排放、市场垃圾处理等方面是否符合农贸市场建设与管理要求，对文苑农贸市场建设和运营管理有何建议或意见；B卷6题，主要调查公租房的租赁户对公租房的租赁价格承受能力、室内装修及能否满足基本居住条件，调查了解公租房租户是否存在转租给其他人、将公租房专门用于赌博等违法活动及改变原有结构或自行重新装修的现象，对公租房建设和运营管理有何建议或意见等。共回收微信扫码电子答卷及纸质调查问卷30份（商铺及摊位经营者27份、公租房租户3份）。

调查结果按加权平均得出综合满意度结果（满意占100%、基本满意占60%，不满意为0%）经统计：问卷调查结果平均得分为61分，满意度较低。

根据问卷调查结果，公租房租户问卷中满意度较高的是：对租赁公租房的租赁价格、能满足基本居住条件等方面满意度较高；对公租房存在赌博等违法活动及有改变原有结构或自行重新装修方面满意度较低。

文苑农贸市场商铺及摊位经营者满意度较高的是：对文苑农贸市场环境卫生的评价、对文苑农贸市场垃圾处理及时性的评价；得分相对较低的是“市场管理的规范性的评价、市场污水排放情况的评价”；其中14张问卷提出如下意见及建议：

①规划布局不合理。一是卤菜摊位规划布局不合理。卤菜摊位因玻璃封闭区设计过高，现所处的区位把原本扩建后本应宽大敞亮的菜市场分割成两个市场，且影响市场美观及通风；二是自销区摊位设计过少。

建议: 方案一：拆掉现所有卤菜摊点，全部推倒后改建成自产自销区，则把两个被分割开的市场重新连通形成统一的大市场，既解决了自产自销区摊位过少，又可激活因分割开的两边市场的客流量，提高商户和消费者的粘合度；卤菜商户可以入驻门面，这样又解决了现在市场的空闲门面，增进了市场的繁荣度。

方案二，拆掉目前还空闲着的一个卤菜摊点这边所连着的两个卤菜摊位，并改建增设成自产自销区，与原自产自销区遥相呼应，并成功连通两边被分割的市场，再现繁荣景象。市场可协调按排拆掉的一户卤菜摊点经营户入驻门面，或协调入驻到现关停的[汉卤帝]卤菜摊点。这一方案既便捷又经济，可快速解决市场目前的一些大难题！

②市场管理不到位。一是自产自销区摊位管理不到位，当自产自销区有空闲摊位时，却又允许商户在市场外的停车场进出路口摆摊设点，占道经营，市场管理混乱；二是自产自销区有批发商户入驻，与自产自销的招牌不符，三是有的市场管理人员态度粗暴，恶意自行抬高价格，有欺压自产自销老人的现象。

③市场建设质量存在问题。如：水电设施差，经常出现故障；地面瓷砖不防滑，容易摔倒，不安全；顶棚到处漏雨；地表污水排放不畅；公共音响效果特差，开机简直就是噪音；厕所卫生差。

④借疫情关闭北门安全通道，埋下安全隐患。

⑤有经营户反应收费太高接受不了，要求回到以前陈辉的管理模式。

⑥公租房问卷中有个别人反映有个别公租房存在赌博等违法活动及有改变原有结构或自行重新装修的现象。

**3、分析评价**

绩效评价小组对评价过程中收集的财务数据、项目资料进行了分析、归纳和汇总，依据设定的绩效评价指标体系，重点对对项目决策、过程、产出、效果进行评价分析，通过综合分析、意见征询，形成绩效评价结论。

**4、绩效评价报告**

绩效评价小组制订了现场评价工作底稿，向被评价单位发送了《承诺书》《现场评价回执》《云溪区文苑农贸市场新建项目重点绩效评价报告》（征求意见稿》，征求云嘉公司意见后，报送给区财政局绩效股审核，审核通过后，形成《云溪区文苑农贸市场新建项目重点绩效评价报告》正稿，报送区财政局绩效股。

1. **绩效评价结论和绩效分析**

**（一）评价结论**

**经绩效评价小组评定项目得分68分，等级为“一般”。其中：**

1、项目决策： 分值15分 得分9分 扣分6分

2、过程管理： 分值25分 得分13.5分 扣分11.5分

3、项目产出： 分值30分 得分19.5分 扣分10.5分

4、项目效益： 分值30分 得分26分 扣分4分

具体见《岳阳市云溪区文苑农贸市场及公租房建设专项债券项目绩效评分表》（附件2）

**（二）主要绩效**

**1、改善了经营环境，促进城乡物质交流。**

**项**目的实施，改变云溪区原有四通农贸市场面积小、设施简陋、交易环境差，水、电、路等公共设施保障能力不足，卫生条件差的经营环境，为辖区乡镇的农产品能够走出去提供良好交易平台，解决农产品“卖难”问题，促进云溪区及周边地区新农村建设和农村经济结构调整，加快推进农业产业化经营发展进程，发挥市场的导向作用，引导农民按照市场需求进行农产品的集约化生产，促进城乡物质交流，繁荣云溪区商贸流通领域。

1. **较好满足居民的日常生活需要**。

本项目属于民生项目，惠民工程，与千家万户的生活息息相关，是人民群众生活不可或缺的购物场所。项目实施，改善了民生，丰富了城区居民的“菜篮子”。新建设文苑农贸市场商品品种齐全、价格合理、场内卫生环境较好、设施设备较齐全、摊位商品摆放整齐，实现了传统农贸市场和现代化专业市场并存，满足不同层次消费者需求，较好满足市场周边居民的日常生活需要。

**3、项目实施，具有良好社会效益、经济效益及环保效益。**

**（1）增加农民收入，引导农民调整农业农村经济结构**。农产品是农村新的经济增长点，农民将生产粮、油、蔬菜、瓜果在自产自销区出售，使农民获得更多的生产利润，增加农民收入。建设标准化农产品贸易市场，为农民生产的农产品提供交易场地和信息服务，引导农民调整农业农村经济结构，促进产销衔接，促进使农民获得更多的生产利润，增加农民收入。

**（2）增加就业岗位，提升居民生活质量**。文苑农贸市场提供摊位及门面，增加农民及城镇经营者就业岗位，符合中央”通过创业来带动就业”要求。随着云溪区工业化、城镇化的推进，许多农村劳动力涌入城镇，文苑农贸市场提供摊位及门面，为农村劳动力及城镇待业人员提供就业机会或新的致富门路，增加家庭收入，提高居民生活质量，有利于当地社会的安全和稳定。

**（3）为周边居民食品安全提供保障。**通过项目建设，促进市场规范管理，要求场地的经营者必须持有有效的营业执照，对蔬菜、水果的农药残留含量进行监测，要求定点的鲜牛、羊肉等必须经检验合格后方可上市销售，经营豆制品和副食品等还必须同时领取卫生许可征，对无照经营、来路不明食品进行监管，让人民群众吃得放心、健康，在一定程度上为居民食品安全提供保障。通过规范市场，防止有恶意炒作的菜品价格的行为出现，保护了消费者的权益。

**四、绩效评价指标分析**

**（一）决策方面**

**1、项目决策过程分析**

**（1）立项依据充分性**。本项目经岳阳市云溪区发改局立项，项目基本符合《中共中央办公厅 国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等国家法律法规、行业发展政策、市委省政府决策部署。经与区财政局相关部门核实，本项目资金无同类预算支出或部门内部相关预算支出重复现象。

**（2）立项程序规范性**。本项目为民生服务项目、符合专项债券支持七大领域和方向；事前已经过必要的可行性研究，并经区政府二次专题会议集体决策；项目按规定完成勘察、设计等部分前期工作。但未进行事前绩效评估，尚未办理项目土地出让、项目报建等手续。

**（3）项目符合性。**本项目属于有一定收益的公益性项目，符合专项债券发行范围；本项目聘请湖南和瑞会计师事务所编制了《文苑农贸市场新建项目预期收益与融资平衡专项评价报告》（以下简称《专项评价报告》）、湖南人和人律师事务所编制《文苑农贸市场新建项目专项债券法律意见书》（以下简称《法律意见书》），云溪区相关部门编制《岳阳市云溪区2021年农林水利专项债券 文苑农贸市场新建项目预期收益与融资平衡方案》（以下简称《融资平衡方案》）等“一案二书”；“一案二书”债券投资额与实际投资额一致，但项目预测收益与实际收益存在较大差距（见本报告：运营期实际与预测收入、成本及净收益比较）。

**2、项目绩效管理情况**

项目单位在项目申报时未编制实施期绩效目标和项目年度绩效目标，未明确政府债券项目在全生命周期内及每一年度内预期达到的产出和效果；未按要求提供建设期绩效自评报告及自评表。

**3、资金投入分析**

本项目专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用等纳入了政府性基金预算管理。项目估算总投入7,215.00万元，经区领导审批，区财政局实际安排项目专项债券资金3,000.00万元，占总投入41.58%;单位自筹资金4,215.00万元，占总投入58.42%;投入资金均用于项目建设支出。至2022年4月末，实际支出2,497.52万元，其中项目建安工程支出2200.00万元，占总支出88.09%;项目工程相关费用支出159.74万元，占总支出6.4%；管理费用支出65.73万元，占总支出2.63%, 拆迁补偿款72.05万元，占总支出2.88%。

**（二）过程管理方面**

**1、资金管理情况分析**

**（1）资金到位率**。至2022年4月30日，总投资资金到位3,000.00万元，均为专项债券资金,其中：自筹资金到位为0元，专项债券资金到位率100%。原因：因项目建设进度较慢，资金按合同进度支付，资金支付量较小，债券资金尚有结余，自筹资金暂未投入。

**（2）预算执行率**。至2020年12月31日止，债券资金预算3,000万元，项目支出2,497.52万元，预算执行率为83.25%。项目资金支出与项目建设进度基本相匹配。

**（3）资金使用合规性**。云嘉公司执行区城建投公司制定的具体的资金财务管理办法，区城建投公司制定内部管理制度及管理办法符合国家财经法规和财务管理制度；项目资金的拨付有完整的审批程序和手续。但项目管理费用支出中存在附件内容不完整等现象。

**2、债券资金还本付息情况分析**

**（1）还本付息计划**。根据《融资平衡方案》，本次债券期限为15年，预测年利率为4%,项目建设期1年，运营期14年，从2021年至2036年4月只付息，至2036年9月（2000万元）、10月（1000万元）分二次偿还专项债券本金。根据《融资平衡方案》，债券期内应还本息共计4,656.00万元，其中债券本金为3,000.00万元，14年内应还本息约为1,656.00万元，即平均每年支付利息约110万元。

**（2）实际偿还利息情况**。根据区财政局提供数据，本项目债券资金3,000.00万元，其中2,000.00万元债券融资利率为3.47%，1,000.00万元债券融资利率3.52%，1年付息二次，2022年应付利息共计104.6万元，2022年3月、5月已由区财政局垫付半年利息52.3万元,及时缴纳项目应当承担的利息，完成本年度付息任务100%。

**3、专项债券期限与项目建设运营期限匹配情况**

本专项债券期限为15年，根据《文苑菜市场整体租赁合同》，约定的租赁期限为20年；专项债券期限与项目建设运营期限不匹配。

**4、运营期实际与预测收入、成本及净收益比较。**

**（1）运营期总收入（15年）比较**。根据《融资平衡方案》，债券存续期间15年预测营业门面及农贸摊位出租总收入为9,222.45万元；根据实际签订合同，债券存续期间15年菜市场与公租房租金总收入约645.75万元，其中：菜市场整体出租合同收入463.2万元（共15年，按前三年租金为26万元，每3年租金在上一期基础上递增10%的租金标准计算）；在不改变合同条款的情况下，按2022年公租房年租金12.17万元测算，15年公租房租金收入182.55万元（12.17万元\*15年）。实际总收入645.75万元比预测总收入9,222.45万元减少8,576.7万元，实际收入仅完成预测总收入的7%。

**（2）2022年度收入比较**。根据《融资平衡方案》，2022年商业门面与农贸摊位出租预测收入为502.57万元，根据2022年运营期实际签订合同及收取租金情况来看，2022年实际收入为25.17万元，其中菜市场整体出租合同收入13万元（按合同，年租金26万元，2022年1-6月免租半年为13万元）、公租房年收入12.17万元（已按出租率100%计算，49套公租房有8户为置换房、按合同不收取租金，至2020年5月实际已签约46户、收租金10.66万元）。2022年实际收入25.17万元比预测收入502.57万元约少477.4万元，实际收入仅完成预测总收入的5.01%。

（3）**运营成本比较**：根据《融资平衡方案》，债券存续期间15年预测运营总成本为2,239.7万元，其中2022年度运营成本为118.71万元（包括工资福利支出、水电费、管理费用、税金等）；在不改变合同条款的情况下，债券存续期间15年实际总成本约为54万元（3.6万元/年\*15年），其中2022年运营成本（公租房物业管理费支出）3.6万元（3000元/月）。实际总费用成本54万元比预测总费用成本2,239.7万元减少2,185.7万元；2022年费用成本支出3.6万元比预测费用118.71万元减少115.11万元。原因：一是由于农贸市场是整体出租，运营维护及管理费用由艾买菜公司承担；二是公租房租赁合同中除水费、电费由租户承担外，运营维护中除物业管理费用外其他维护、维修等费用因在合同质量保修期内暂未纳入成本核算。

**（4）净收益比较**：根据《融资平衡方案》，债券存续期间15年预测运营净收益为6,982.75万元，其中2022年净收益为383.86万元。在不改变合同条款的前提下，按现有合同测算15年间实际净收益应为591.75万元，2022年实际净收益为21.57万元。实际净收益总额591.75万元比预测净收益6,982.75万元减少6391.00万元，仅完成预测净收益的8.47%；2022年实际净收益21.57万元比预测净收益为383.86万元约少362.29万元，仅完成预测净收益的5.62%。

在现有状态下，项目总收益及年度收益均无法覆盖本息。无法实现项目实际收益和融资自求平衡。

具体情况如下表：

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **预测** | **实际** | **比较（预测-实际）** | **完成预测比例(%)** | **说明** |
| **一、收入** | | | | | |
| **（一）债券存续期间15年预测总收入** | **9,222.45** | **645.75** | **8,576.70** | **7.00** |  |
| 1、商业门面出租收入 | 5,740.97 |  |  |  | 资金平衡方案预测收入 |
| 2、农贸摊位出租收入 | 3,481.48 |  |  |  |
| 3、菜市场整体出租收入 |  | 463.30 |  |  | 1. 按合同测算，菜市场整体出租合同按前三年租金为26万元，每3年租金在上一期租金标准的基础上递增10%。   2、公租房按出租率100%计算，在年租金为12.17万元不变的情况下15年出租收入182.55万元（12.17万元\*15年）。 |
| 4、公租房出租收入 |  | 182.55 |  |  |
| **（二）2022年预测收入** | **502.57** | **25.17** | **477.40** | **5.01** |  |
| 1、商业门面出租收入 | 312.85 |  |  |  | 资金平衡方案预测收入 |
| 2、农贸摊位出租收入 | 189.72 |  |  |  |
| 3、菜市场整体出租收入 |  | 13.00 |  |  | 按合同，年整租收入26万元，免租期半年（2022年1-6月） |
| 4、公租房出租收入 |  | 12.17 |  |  | 49套公租房至2020年5月已收租金46套10.66万元，仅有1套闲置，2套暂未收租金。按出租率100%计算，年租金为12.17万元。注：其中有8户为置换房，按合同不收取租金。 |
| **二、成本费用** | | | | | |
| **（一）债券存续期间15年预测总成本** | **2,239.70** | **54.00** | **2,185.70** | **2.41** |  |
| 1、运营成本 | 2,239.70 |  |  |  |  |
| 工资及福利费用 | 636.55 |  |  |  | 资金平衡方案预测费用 |
| 水电费 | 225.00 |  |  |  |
| 管理费 | 75.00 |  |  |  |
| 税金及附加 | 1,303.15 |  |  |  |
| 2、物业管理费 |  | 54.00 |  |  | 公租房租户物业管理费未纳入合同，公租房物业管理费每月0.3万元，年3.6万元，假定条件不变，15年物业费用成本支出54万元（3.6\*15年） |
| **（二）2022年预测成本** | **118.71** | **3.60** | **115.11** | **3.03** |  |
| 1、运营成本 | 118.71 |  |  |  | 工资及福利费用、水电费、管理费、税金及附加 |
| 2、物业管理费 |  | 3.60 |  |  | 公租房物业管理费每月0.3万元，年3.6万元，由城投支付 |
| **三、净收益** | | | | | |
| **（一）债券存续期间15年净收益** | **6,982.75** | **591.75** | **6,391.00** | **8.48** |  |
| **（二）2022年净收益** | **383.86** | **21.57** | **362.29** | **5.62** |  |
| **四、债券利息** | | | | | |
| （一）债券利息(15年） | 1,656.00 |  |  |  | 3000万元债券15年利息 |
| （二）2022年 | 104.60 |  |  |  | 预测年均应付利息110.40万元，按区财政数据，2022年实际应付利息104.6万元，至2022年4月末，已由区财政垫付半年利息52.3万元。 |

**5、项目实施情况分析**

**（1）项目管理制度健全性**。项目建设期间，云嘉公司执行区城建投公司《工程项目管理制度》《在建工程管理制度》《固定资产管理制度》等管理制度。区城建投公司及云嘉公司均未制订本项目运营维护管理的计划、方案、管理办法等监管制度。

**（2）项目质量控制情况。**一是明确了质量标准，项目质量按照《建设项目工程总承包合同》约定：设计质量标准为施工图设计文件的内容和深度，应符合的达到国家规定的要求；施工要求的质量标准符合国家的验收规范合格工程标准；设备要求的质量标准符合国家和设计文件明确的相关验收合格的标准要求。二是项目施工期间聘请了符合要求资质监理单位长沙工程建设监理有限责任公司负责监理，明确质量保修责任，城建投公司指派项目经理定期对项目质量进行跟踪检查。三是要求项目验收实行竣工后试验，工程建筑质保期。

**（3）招标、政府采购与合同管理情况。**一是对项目设计采购施工总承包进行公开招标；二是与中标单位签订了《建设项目工程总承包合同》。三是根据云嘉公司说明，农贸市场招租由区政府指定为艾买菜公司，合同价格经区政府相关部门审定；公租房价格由区住建局定价。

**（4）资产管理情况**。项目主体工程建设完成后，未办理竣工验收、资产交接手续、资产备案和产权登记已交付使用，资产罚没收缴区财政后，仍由区城建投公司与艾买菜公司签订《文苑菜市场整体租赁合同》，与47个公租房租赁户签订《文苑公租房住房租赁合同》。资产实际由区城建投公司资产部负责公租房运营管理、投资经营部负责农贸市场运营管理；艾买菜公司负责运营期对资产日常运营、管理和维护。

**6、风控机制及措施**

**（1）风控机制及措施**。未建立债务风险动态监测机制及风险应对的防范措施、债务风险应对预案和社会稳定风险应对预案。

**（2）风控效果情况**。本项目2022年投入运营，未发生过重大债务违约事件、重大安全事故、重大违法违规事件等。

**（3）问题整改**。根据云嘉公司提供《财政检查工作底稿》，省财政厅对2021年新增专项债券整改进行专项检查，结论为：“云溪区文苑农贸市场新建项目专项债券资金3,000.00万元，已使用2,489.84万元，其中调拨100.00万元用于市场其他项目，后期已归还”。

**（4）信息公开**。相关部门对本项目债券资金发行、存续、重大事项、用途等进行信息进行公开披露。

**7、资金与项目组织管理情况**

**（1）债券资金及项目组织管理机构情况**。本项目专项债券资金发行主体为省人民政府，本项目债券资金组织管理机构为区财政局。项目主管部门为岳阳市云溪区住房和城乡建设局，云嘉公司作为项目业主单位负责项目具体实施,由区城投公司相关部门负责运营管理。

**（2）债券资金拨付及时性**：项目实际建设期为2020年10月-2021年12月，债券资金分别于2020年11月9日、2020年1月拨付到位，用于支付项目进度款，债券资金拨付较及时。

**（3）债券资金管理情况**。根据项目主管单位区住建局申请，经相关领导审批，分配本项目专项债券资金额度3,000万元；由区财政局拨付至区住建局帐户（户名云溪区城市提质改造工程指挥部、帐号902882120100100007737），再由区住建局拨付至项目实施单位云嘉公司。云嘉公司建立债券资金支付台帐，项目资金支出时由经办人根据项目施工进度申请，城建投分管负责人及董事长审核，区政府分管副区长及区政府常务副区长审批后，拨付至项目施工单位帐户。

**（4）项目建设资金支付管理情况**。根据合同条款，工程款支付按工程进度支付，施工期间，承包方按月统计工程量，经理及发包人审核后，按实际完成工作量的70%支付工程款，竣工验收合格支付至实际完成工程量的85%；竣工备案和结算审计后支付至审定金额的95%，余额作为质保金，在工程质量保修期满后一次性付清；设计款付款周期为承包人提交施工图设计成果并通过评审后10个工作日内，发包人向承包人支付合同设计费总额75%，通过施工图图审及工程竣工验收10个工作日内，发包人向承包人支付设计费余额。

**（2）项目管理情况**

云溪区政府高度重视本项目建设情况，分别于2019年6月26日、2019年9月16日、2021年11月5日召开三次专题会议，会议明确项目实施主体、区相关部门职责及分工、初步设计方案及方案调整、项目推进过程中亟需解决若干问题。区城投公司负责项目运营管理，子公司云嘉公司负责项目建设。2020年9月18日云嘉公司委托国鼎和诚招标咨询有限公司对项目实行公开招标，由岳阳市云溪区第一建筑工程公司（牵头方）北京中外建建筑设计有限公司（成员方）联合中标；项目由长沙工程建设监理有限责任公司监理，由岳阳市云溪区建筑质量安全服务中心负责质量监督，项目主体工程建设完工后，区城投公司负责文苑农贸菜市场、公租房的租赁与管理。

**（三）项目产出方面**

**1、产出数量任务完成情况**

因未办理项目竣工验收，根据城投公司项目部门负责人提供情况、区自然资源局处罚决定书提供数据以及实地走访情况，实际完成情况大致如下：

（1）新建综合楼4层，其中：完成公租房建设1806平方米、农贸市场建设2125米。但管理用房2层128平方米因变更未新建；地下停车场地上一层尚未开工、地下一层车位尚未划定。

（2）完成对新市场进行装修及老市场改造。

（3）2022年运营期农贸市场为整体出租，门面出租率为100%；公租房49套，出租46套，出租率94%。运营期农贸市场、公租房出租率均超85%计划，完成情况良好。

**2、质量目标任务完成情况**

（1）本项目未提供项目竣工验收、消防验收。根据湖南湘建智科工程技术有限公司安全性检测鉴定报告，本项目农贸市场-公租房及门面、停车场房屋均满足正常使用要求。但存在个别工程及设施设备存在质量问题（见本报告：存在问题）。

（2）采购设施设备质量经云嘉公司项目经理验收合格。

（3）经现场走访，菜市场建设与管理存在不符合《标准化菜市场设置与管理规范》要求的现象（见本报告：存在问题）。

（4）经现场走访，公租房建设与管理存在不符合《岳阳市公共租赁住房管理暂行办法》规定要求的现象（见本报告：存在问题）。

**3、时限目标完成情况**

（1）实际开工时间为2020年10月20日，未按合同计划时间开工（2020年9月28日）

（2）未按合同计划时间竣工验收（2021年3月28日），至2022年4月30日，项目尚未完成竣工验收。

（3)农贸市场按区政府要求时间交付使用，投入运营（2022年1月1日），公租房于2022年2月起交付使用。

**4、成本控制目标完成情况**

（1）总投资额控制。立项估算总投资为7,215.00万元，实际支出2497.52万元，控制在总投资额范围内（未包含土地费用）。

（2）总概算控制。项目建设支出2,425.46万元(未包含拆迁补偿款72.05万元），应付未付1,205.56万元，项目支出控制在预算成本（总概算3,631.03万元）范围内，项目总成本最终决算审计金额为准。

（3）2022年预期收益达标情况。2022年预期收益383.86万元，实际收益约21.57万元，实际收益未达到预期目标。

（4）已付利息情况。债券资金3,000.00万元，2022年半年期利息52.3万元已由区财政局垫付，付息率100%。

**5、项目实施效益及满意度情况**

**（1）项目利用率**

项目建设面积、设施、设备全部投入使用，利用率高。除3套公租房暂未签订合同外，无闲置资产。

**（2）项目效益**

①经济效益：一是门面、摊位经营者向当地按要求缴纳税费；二是增加农民、城市居民等经营者的家庭收入。

（2）社会效益：增加就业岗位、改善市场经营环境、促进城乡物质交流，方便群众，保障食品安全（见本报告：三、绩效评价结论（二）主要绩效）。

（3）环境影响：通过实地走访及问卷调查，市场卫生环境较好，市场垃圾、污水处理及时，反响较好。

（4）可持续性：本项目为民生项目，有专业团队运营管理，有固定的收入来源，但收支不平衡，影响项目持续性经营效果。

(5)门面经营者及公租房租户对项目建设及运营满意度达65%（见本报告问卷调查内容）。满意度较低。

1. **存在的问题及建议**

**（一）存在问题**

1. **未经规划行政许可，擅自提前建设本项目。**

云嘉公司在土地尚未进入收储流程，未办理任何用地手续、规划许可、施工许可证等行政审批等事项的情况下，擅自提前建设本项目，属于违法建设行为。2021年10月25日，岳阳市云溪区自然资源局下达《行政处罚决定书》（岳云资罚决字[2021]5002号），依法予以行政处罚，即：“没收岳阳云嘉公用事业有限公司擅自建设的四层综合楼（一层为商铺、二至四层为公租房）、农贸市场、地下停车场（不计算建筑面积）共计建筑面积3931平方米。”并将依法没收的非法财物移交给岳阳市云溪区财政局。区政府已召开专题会议，明确了相关部门职责，本项目正在办理相关手续中。

1. **违规出租，合同主体不适格**。

**（1）违法建筑违规出租**。未办理行政许可的情况下出租，不符合《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和建设部令6号）第六条第一款，属于违法建筑的房屋不得出租的规定。

（2）**合同主体不适格。**本项目商铺及公租房资产已依法没收后移交给岳阳市云溪区财政局，但区城投公司仍作为甲方于2022年1月-5月与艾买菜公司、公租房租户分别签订20年、1年的租赁合同，收取租金，区城投公司作为合同主体不适格，不具备法定的资格，无权处分合同标的物，其[房屋租赁合同](http://www.64365.com/contract/2.aspx" \o "房屋租赁合同" \t "http://www.64365.com/special/zlhtwxryqsqzj/_blank)无法律效力。

1. **实际与预期净收益存在很大差异，无法实现项目实际收益和融资自求平衡。**

在现有状态下，实际运营与预测性财务信息存在很大差异，实际净收益明显低于预期，项目总收益及年度收益均无法覆盖本息、达到本息保障倍数；无法达到预期融资平衡计划、无法实现项目实际收益和融资自求平衡。

1. **债券存续期实际净收益远低于预期**。根据《资金平衡方案》，项目净收益6,982.75万元。根据运营期已签订合同推算，总收入约为645.75万元，成本为54万元、净收益为591.75万元。实际合同总收益比预测少6,391.00万元，仅完成预测比例总收入比例8.48%。

原因：**一是**实际项目建设内容与《资金平衡方案》设定建设内容不一致，且收入来源有差异**。**《资金平衡方案》设定建设内容为农贸市场商业门面及摊位，并无公租房项目建设；实际出租收入来源于综合楼第一层农贸菜市场整体出租收入及二至四层公租房出租收入，预测出租收入来源于农贸市场商业门面及摊位，而公租房租金价格明显低于门面出租收入。**二是**实际出租面积与单价与预测面积与单价存在很大差距。如：预测出租农贸市场商业门面面积为5111.9平方米、出租价格为60元/月/平方米,农贸摊位310个门面、出租价格为600元/月/；而实际菜市场整体出租标的面积3242平方米，出租价格约为6.69/月/平方米，公租房可出租面积为1454.05平方米（公租房面积为1722.79平方米，剔除8户268.74平方米），年租金为12.17万元，出租均价约为6.97/月/平方米。出租面积与出租价格差异，导致实际净收益远低于预期。

**（2）2022年实际净收益远低于预期**。根据《资金平衡方案》，2022年项目预测收入502.57万元，预计总成本118.71万元，项目净收益383.86万元，实际2022年收入为25.17万元，公租房物业管理费（成本）为3.6万元（3000元/月），项目运营实际净收益21.57万元，2022年实际收益比预测少362.29万元，仅完成预测比例总收入比例5.62%。预测收益与实际收益存在很大差距，原因：主要是收入未达到预期。

**（3）项目总收益及年度收益均无法覆盖融资利息**。根据《资金平衡方案》，债券存续期项目净收益6,982.75万元可用于融资平衡资金，融资本息的覆盖倍数为1.5倍（6,982.75万元/本息4,656.00万元）；实际净收益591.75万元可用于融资平衡资金，债券存续期净收益连融资利息（15年1656.00万元）都无法覆盖；2022年实际净收益21.57万元，无法覆盖本年度利息104.6万元（区财政核定2022年应付利息），项目运营期无法实现实际收益和融资自求平衡。

**4、未按时按量完成目标任务**

**（1）未按时效完成项目工程建设目标**。根据《建设项目工程总承包合同》，计划开工日期为2020年9月28日、竣工日期为2021年3月28日；实际开工日期为2020年10月20日，至2022年4月30日仍未办理竣工验收手续等。

**(2)未完成项目工程建设目标任务**。2022年4月30日，未完成新建管理用房2层128平方米的工程建设，未完成地上停车场新建及地下停车场停车位设施、设备安装。原因：一是根据实际情况，管理用房建设工程取消，但无变更手续，二是停车场建设正在实施中。

**5、项目未办理竣工验收，违规交付使用**。

本项目于2022年1月-2月，新建农贸市场及公租房已出租交付使用，但至2022年4月30日仍未办理竣工验收手续，取得消防验收证明，存在较大的风险隐患。

**6、项目内容变更未重新办理相关手续或有相关批复及说明。**

**（1）新建管理用房变更，无相关审批及变更说明**。初步设计概算批复中有新建管理用房2层、128平方米，在实际建设中设计变更，删减管理用房建设，但无相关审批及变更手续。

**（2）实际建筑面积变更无相关批复及说明**。项目立项批复建筑面积为8529.6平方米，初步设计概算建筑面积为6247平方米，实际建筑面积约为6086平方米（按区自然资源局《非法财物移交书》面积3931平方米+《初步设计概算汇总表》新建设停车场面积2155平方米），实际建筑面积比立项批复建筑面积少2443.6平方米，改变部分建设内容，未经区发改局重新审批后办理相关手续或有相关批复及说明。

**（3）实际建设工程造价与立项估算存在较大差距，无相关说明及批复手续**。立项估算总投资为7215万元，其中工程建设费用为5391.25万元；实际应支付工程建设费用3703.08万元（未包含报批报建设费用），其中：已支出项目项目工程费用及项目建设相关费用2425.47万元、拆迁补偿款72.05万元，另应付未付合同工程费用1205.56万元；实际项目建设工程费用支出比立项少1688.17万元，实际建设工程造价与立项估算存在较大差距，云嘉公司无内容变更或建设资金变化原因说明及相关变更手续。

**7、租赁合同内容不完整，运营成本管理不到位**。

1. **租赁合同内容不完整。**根据已签订的《文苑公租房住房租赁合同》，除水费、电费由租户承担外，物业服务的缴纳责任、房屋维修责任未明确，不符合《岳阳市公共租赁住房管理暂行规定》中《公共租赁住房租赁合同》应包括的内容要求，合同内容不完整。
2. **运营成本管理不到位。**在运营管理中，未将物业管理费用、房屋维修费用等其他费用纳入运营成本计划，成本核算不准确，运营成本管理不到位。

**8、总承包合同内容不规范，超项目工程建筑内容范围。**

云嘉公司与联合中标单位签订设计采购施工总承包合同，金额为3631.03万元，其中非施工单位工程费用支出220.79万元（包括勘察费、可研费、监理费、工程检测费、建设单位管理费、环评费、预算费用、招标费用等）纳入施工总承包合同中，超出工程建筑内容承包范围，总承包合同金额不准确，总承包合同内容不合规。

**9、公租房建设及出租管理存在不合规的现象。**

1. **公租房租赁人未提供书面申请及有关证明材料，相关部门未进行资格审查。**抽查公租房租赁人档案，公租房租赁人仅和区城投公司签订《住房租赁合同》，申请时未按《岳阳市公共租赁住房管理暂行办法》提供以下相关材料：身份证、户口簿复印件、婚姻及生育状况证明、工作单位提供的收入证明及当地民政部门出具的居民家庭经济状况核定证明、当地房产部门出具的无房或住房困难证明、社会保险经办机构提供的养老、医疗等社会保险缴费证明等；相关部门未对租赁人进行资格审查，对符合条件的租赁户向社会公示。公租房租赁人未提供书面申请及有关证明材料，相关部门也未对其进行审核，无法评判租赁人是否符合公租房租赁条件及公租房租赁的合规性。

**（2）公租房单套面积不足。**本项目新建49套公租房中有34套公租房在30平方米以下，未达到《岳阳市公共租赁住房管理暂行办法》第十四条“公共租赁住房应当进行基本装修，基本满足居住条件，单套建筑面积控制在40-60平方米”的规定。

10、**市场建设质量存在瑕疵。**

绩效评价人员现场走访及调查问卷时发现以下问题：一是地面瓷砖防滑效果较差，容易摔倒，不安全；二是个别烟酒门面屋顶出现渗水的现象、农贸市场顶棚多处出现漏雨现象；三是市场内摊位地表污水槽过浅，污水排放不畅、地漏小且无网盖、污物容易堵塞；四是市场内电子屏故障、公共音响效果差。

**11、农贸市场管理不到位**。

**（1）市场摊位经营者意见大，未及时进行调解及处理**。在实地走访及问卷调查中，农贸市场肉类、水产、蔬菜摊位经营者对市场建设与管理意见大，云嘉公司未进行深入调查、了解摊位经营者意见，对运营期已出租菜市场缺乏管理，未做到及时发现问题、及时调解及处理**，**督促施工单位、艾买菜公司整改。

**（2）市场公共服务及管理不到位**。实地走访中，农贸市场内显著位置未设置投诉台，公布投诉电话，未无公平秤等公共服务设施；发现市场内老面麻花店等多个商铺使用液化汽灶具，用于生活及现场食品制作，存在安全隐患；现项目已完成地下停车场建设，但未及时划分车位，农贸市场内外车辆乱停放，市场公共服务及管理不到位。

**（3）未制订项目运营计划或方案**。区城投公司作为项目运营管理单位未制订运营期实施方案或计划，未明确项目组织管理机构、相关部门职责分工、出租资产管理办法，未明确农贸市场及公租房维修、养护计划，未明确实际收益不能偿还本息等筹资资金计划。

**12、债券资金申请建设项目地点、内容与实际存在差异**。

根据2021年10月9日区住建局向区人民政府报送的《关于申请拨付云溪区文苑农贸市场新建项目专项债券资金的报告》,申请债券资金2,000.00万元,申请报告内容为“该项目资金建设项目总投资为9,800.00万元，建设地点及内容为云溪区城区、陆城镇、长岭街道、云溪街道、路口镇，共涉及12个农贸市场的装修及场内布局改造工程以及给排水、通风、电气设施改造工程”与本项目实际建设地点、内容、投资额不符，实际专项债券资金用于云溪城区文苑农贸市场及公租房项目建设，建设地点为云溪区文苑路与四通路交汇处东测，立项总投资估算7,215.00万元。债券资金申请建设项目地点、内容与实际存在差异，无法判断债券资金实际用途。

**13、项目管理费支出存在不合规的现象。**

**（1）项目管理费用过高，超总额控制要求**。项目建设期管理费用支出共计65.73万元，其中：一是支付相关单位工作经费57万元，包括：支付云溪区商务粮食局旧市场过渡期管理包干费用26万元、云溪街道办事处项目管理及协调包干费用20万元、委托云溪区市场建设服务中心施工管理工作经费6万元、云溪派出所市场征拆、市场综治工作经费5万元。二是支付交通、差旅费用、接待及加班餐费、劳务费用、现场津贴等其他费用8.73万元。根据岳阳市云溪区人民政府印发《岳阳市云溪区政府性投资项目管理办法》（岳云政发〔2022〕2号）“1000万元（含）以上的政府性投资项目管理费用，以20万元为起点，提取不超过工程投资总额的1.5%”的规定，本项目管理费用总额应为45万元（3000万元\*1.5%)，超控制总额20.73万元、超控制比例46%；项目管理费用过高。原因：一是商务粮食局等多个单位参与项目前期，未制订管理费用控制计划；二是财务核算时工作经费未纳入管理费用。

**（2）施工现场津贴支付存在不合规的现象**。一是项目未开工，领取现场津贴不合规。项目开工日期为2020年10月20日，而区城投公司向区政府提交《关于批准同意发放项目建设人员施工现场津贴的请示》时间为2019年7月29日，区领导审批为2020年7月9日，参与项目建设人员的考勤记录时间为2020年7-9月，项目尚未开工，6人领取施工现场津贴金额0.91万元，不合规。二是审核流程不完整。会计凭证2020年11月#0017凭证，6人领取施工现场津贴金额0.91万元，会计凭证附件缺少区人力资源和社会保障局备案资料附件；不符合云溪区财政局《关于转发湖南省财政厅关于规范党政机关工作人员参与重点项目建设领取施工现场津贴的意见（岳云财发〔2018〕1号）“党政机关工作人员参与重点项目建设领取施工现场津贴，由重点工程指挥部或专门管理机构报区政府常务副区长批准（具体到工作人员），并报区人力资源和社会保障局备案”的审批程序，施工现场津贴支出会计凭证附件资料不齐全。

**14、债券资金管理不到位。**

**（1）债券资金沉淀，资金运行效率不高。**至2021年11月2日，专项债券资金3,000.00万元全部到位，至2022年4月，债券资金使用2497.52万元，结余502.48万元,资金使用率83.25%,不符合《湖南省政府专项债券管理暂行办法》规定的“当年发行的专项债券资金原则上应在年内使用完毕，严禁滞留国库、沉淀在部门单位。原因：因项目建设进度较慢，资金按合同进度支付，资金支付量较小，债券资金尚有结余，自筹资金暂未投入。

**（2）债券资金未专帐核算**。云嘉公司未按《湖南省政府专项债券管理暂行办法》对专项债券资金支出、项目形成的收入和成本进行专帐核算，准确反映项目全生命周期收支情况，确保项目收入如期实现并及时足额缴入国库。

**15、专项债券期限与项目建设运营期限不匹配。**

本专项债券期限为15年，根据《文苑菜市场整体租赁合同》，约定的租赁期限为20年；专项债券期限与项目建设运营期限不匹配。租赁期限高于专项债券期限，不符合专项债券期限管理要求。

**16、未按合同条款履约。**

**（1）未按要求购买保险**。项目工程总承包中标单位未按照合同约定及法律法规规定，项目建设期购买建筑安装工程一切险、财产一切险、第三者责任险等保险。

**（2）未按合同约定提供履约保函**。项目工程总承包单位未按照合同约定在合同签订前提供中标金额10%的履约保函金额363.1万元，作为其履行在合同下项目的其他违约赔偿义务的担保。

**（3）未按合同约定开展竣工试验等工作**。未按合同规定制订竣工试验方案、开展竣工试验及预验收工作。

**17、项目绩效管理不到位。**

**（1）项目未进行绩效评估。**本项目申报政府债券需求时，对项目未进行事前绩效绩效评估，不符合《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》将评估结果作为项目立项的必要条件的要求，立项程序不规范。

**（2）项目申报时未编制绩效目标。**项目相关单位在项目申报时，未编制项目实施期绩效目标和年度绩效目标，明确政府债券项目在全生命周期内及每一年度内预期达到的产出和效果。不符合《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》要求。

**18、云嘉公司作为业主身份不合规**。

区城建投公司及**云嘉**公司不符合专项债券发行单位范围。区城建投公司及**云嘉**公司因属于存量隐性债务尚未完全化解完毕的融资平台公司，不符合中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字[2019]33号）“对市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未完全化解完毕的融资平台公司不得用为项目单位”文件要求。

**（二）相关建议**

1. **加快办理相关报批手续，使项目资产合法化。**

认真落实2021年11月5日区政府《关于文苑农贸市场及公租房项目推进过程中相关问题的专题会议纪要》（岳云政专纪[2021]29号）会议精神，相关职能部门责任单位及责任人根据会议明确的分工及职责，加快办理项目土地出让手续、项目报建手续，尽快协调好陈雁峰房屋征收拆除工程，组织实施项目预验收工作，使项目建设资产合法化。

**2、补办相关手续，使运营出租合同合法化。**

**（1）补办相关手续。**补办行政许可审批手续，使项目资产合法化，公租房出租符合《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和建设部令6号）要求。

**（2）使运营出租合同合法化。**本项目农贸市场及公租房资产已依法没收后移交给岳阳市云溪区财政局，区城投公司作为合同主体不适格，应该增加适格主体作为签约主体，重新订立合同或签订补充协议等其他多种措施及办法；使[房屋租赁](http://www.64365.com/contract/2.aspx" \o "房屋租赁合同" \t "http://www.64365.com/special/zlhtwxryqsqzj/_blank)合同合规、合法、具有法律效力。

**3、项目建设工程做到先审批、后变更**。

项目变更应遵循“先审批、后变更；先设计，后施工”的原则。项目开工前应组织勘察、设计、施工、监理单位对招投标文件、施工合同、施工图纸、工程量清单进行现场审签，发现施工图设计及预算中的错漏碰缺等问题应当及时提出意见和建议，对施工合同造价和投资管控目标进行现场确认，确保经济技术统一。确因初设、概算有变化的，项目建设单位可申请一次概算调整，并严格执行概算批复，按照工程设计图纸和施工技术标准施工，不得擅自增加建设内容、扩大建设规模、提高建设标准或改变设计方案，如确系节约工程造价优化设计的，经区人民政府批准后方可进行变更。

**4、充分利用资源，增加停车场车位经营性收入。**

原初步设计概算为建设地下停车场小型停车位46个，非机动停车位40个，现项目已完成地下停车场建设，应及时划分车位，实施规范管理，严禁车辆乱停放；充分利用资源，增加停车场车位经营性收入。

**5、制订风控机制及措施，严控资金风险。**

项目相关单位应按《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》要求，建立债务风险动态监测机制，对项目收益不能达到预期目标的，应该认真分析、研究制订应对的风险预案及防范措施，严控格控制债券资金运营期潜在风险，保障项目单位能按期还本付息。

**6、加快办理项目竣工手续**及**项目工程预算、决算审计工作。**

项目已于2022年1月1日交付使用，至2022年4月30日仍未办理竣工验收手续等。项目业主应督促施工单位，尽快完成工程扫尾工作，整理好项目竣工所需资料，加快办理项目竣工手续。

项目相关单位应加强对项目工程预算、决算审计工作，应注意核实项目实际工程量，论证项目变更增加工程量的必要性与真实性，核实减少本期设施、设备安装数量及金额，加快工程决算及审计进程。

**7、加强对公租房出租管理。**

**（1）严格申请人资格审查**。相关部门应对公租房租赁人进行资格审查，应按《岳阳市公共租赁住房管理暂行办法》或区级相关管理办法规定实施，审查公租房申请人是否符合条件，审核身份证信息、户口簿、婚姻及生育状况、工作单位提供的收入证明及当地民政部门出具的居民家庭经济状况核定证明、当地房产部门出具的无房或住房困难证明、社会保险经办机构提供的养老、医疗等社会保险缴费证明等；相关部门并对符合条件的申请人向社会公示。

（2）加强监控管理。相关部门应定期对公租房进行巡查，防止出现有人将公租房用于赌博等违法活动，防止改变房屋原有结构或自行重新装修的现象。

**8、加强对农贸市场建设质量监控，及时整改存在问题。**

项目业主应该针对个别烟酒经营门面屋顶出现渗水、农贸市场顶棚漏雨、市场内摊位地表污水槽过浅、污水排放不畅、污物容易堵塞等现象，相关管理部门应要求施工单位及时整改；核实地面瓷砖防滑效果，防止进入市场居民摔倒，发生安全事故；整改市场内电子屏故障、公共音响效果差的问题。

**9、重视农贸市场经营者意见，加强对农贸市场管理**。

区城投公司应该对已出租菜市场加强监督、管理，定期进行深入调查，了解艾买菜公司运营状况；定期征求门面及摊位经营者意见，及时发现问题、督促艾买菜公司加强管理，及时进行调解及处理商户意见。

加强市场公共服务及管理，应按照《标准化菜市场设置与管理规范》要求，在农贸市场内显著位置未设置投诉台、公布投诉电话，设立公平秤等公共服务设施；严控并查处市场内使用液化汽灶具用于生活及现场食品制作存在安全隐患；加停车场建设，及时划分车位，防止车辆乱停放，严防安全事故发生。

**10、加强对项目管理费支出管理。**

根据岳阳市云溪区人民政府印发《岳阳市云溪区政府性投资项目管理办法》（岳云政发〔2022〕2号），制订管理费用控制计划，严格控制管理费用超控制总额；加强对施工现场津贴审核及管理，严格执行《关于转发湖南省财政厅关于规范党政机关工作人员参与重点项目建设领取施工现场津贴的意见（岳云财发〔2018〕1号）要求审核程序，做到施工现场津贴支出会计凭证附件资料齐全、审批流程完整。

**11、加强项目资产管理，及时办理相关手续。**

政府方、社会方应按投资额明确资产股权比例，及时办理项目资产备案和产权登记手续；加强项目资产管理。

1. **制订项目运营计划或方案**。

区城投公司项目运营管理部门应制订运营期实施方案或计划，明确相关部门职责分工，做好农贸市场及公租房维修、养护、管理，制订实际收益不能偿还本息等筹资资金计划，做到项目目标明确、责任明确，保障项目运营可持续性。

**13、进行事前绩效评估，是立项的必要条件。**

项目主管部门应根据《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》（湘财绩[2020]12号）要求，编制项目事前绩效评估报告，报送同级财政部门审核，形成重点事前绩效评估报告。政府专项债务项目的事前绩效评估应当结合项目融资平衡方案，重点评估项目的投融资规模、前期手续、建设周期、后续融资计划；收入预测依据是否可靠；预期收入测算和预期成本测算、运营成本测算是否合理；项目净收益、融资还本付息和现金流模拟分析等是否合理。评估结果作为项目立项的必要条件，对事前绩效评估未通过的项目不予立项。

**14、明确绩效目标，加强绩效运行监控管理。**

相关单位应严格按照湖南省财政厅印发的《湖南省政府债券项目绩效管理暂行办法》要求，将绩效目标设置作为安排专项债券资金的前置条件，经批复的绩效目标作为后续开展绩效运行监控、绩效评价、绩效评价结果应用等工作的重要依据。政府债务项目绩效目标按照“谁申报，谁公开”的原则，由项目主管部门和项目单位按照有关规定进行信息公开。项目主管部门每半年定期组织项目单位开展项目绩效运行监控，监控绩效目标实现程度，债券资金使用进度，目标保障措施，目标偏差和纠偏情况等。项目主管部门应组织项目单位对项目绩效目标完成情况以及债券资金使用情况等进行单位自评，有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

1. **绩效报告使用限制及其他需要说明的事项**

（一）调查问卷属于被调查者的主观反馈，问卷措辞可能影响被调查者的回应，问卷题目也无法给出项目全貌，不能完全真实反映本项目实际效果。

（二）本报告数据仅根据晨宇公司提供的文件、资料、原始单证、报表、凭证数据及内容进行的绩效评价，绩效评价意见和观点是在现场评价时点数的基础上出具的，不应视作包含绩效评价期间所有业务发生的保证。

（三）本报告仅供云溪区财政局云溪区文苑农贸市场专项债券资金建设项目绩效评价所用，不能作为其他用途。

以上因使用不当造成任何后果与本报告执业注册会计师及本事务所无关。

**七、附件**

1、区文苑农贸市场及公租房建设专项债券项目绩效评价指标体系

2、区文苑农贸市场及公租房建设专项债券项目绩效评价评分表

3、绩效评价工作小组

4、问卷调查表

5、租金收入

6、实际收入、成本、净收益测算表

7、项目支出及合同支付情况明细表

8、项目管理费支出明细表

本页无正文。

湖南恒兴联合 中国注册会计师:

会计师事务所 中国注册会计师：

湖南.岳阳 二0二二年五月二十七日