

岳阳市云溪区文苑农贸市场 新建专项债券项目绩效自评报告

一、项目概况

（一）项目基本情况

岳阳市云溪区文苑农贸市场新建专项债券项目位于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，项目业主为岳阳云嘉公用事业有限公司。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。

项目主管单位为云溪区住房和城乡建设局，项目实施单位为岳阳云嘉公用事业有限公司。

（二）项目建设规模及内容

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。

（三）项目实施情况

2019 年 11 月 12 日云溪区发展改革局对项目立项进行了批复，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。2021 年 11 月 5 日取得了云溪区自然资源局批复项目红线图。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 日区发改局批复项目初步设计概算金额为 3,631.03 万元。2020 年 10 月至 11 月基本完成对部分征地拆迁补偿协议的资金补偿。

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计有限公司（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。

项目于 2020 年 10 月 22 日正式开工建设；2021 年 11 月 16 日第三方检测鉴定单位湖南湘建智科工程技术有限公司对新建综合楼及门面房屋、停车场房屋的安全性进行了检测鉴定，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，项目监理组织进行了交工预验收；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。

项目于 2022 年 1 月 1 日投入运营。文苑农贸市场由区城建投与艾买菜（岳阳）物联科技有限公司签订《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），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 套住房中，于 2022 年 2-5 月由区城建投公司将其中 46 套分别出租，另 3 户未签订合同（其中 2 户艾买菜公司租赁为办公场所，1 户为闲置状态）。

二、项目资金来源、资金到位及资金使用情况

（一）资金来源

项目立项估算总投资 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。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%，项目资金使用用途及范围均为本项目建设。

（二）资金到位情况

截至 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拨付的项目债券资金 3,000.00 万元，其中：2021 年 11 月 9 日收到 2,000.00 万元；2022 年 1 月

收到 1,000.00 万元。

(三) 资金使用情况

截至 2022 年 4 月 30 日止，项目使用资金 2,497.52 万元。按资金使用时间统计，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。按资金用途统计，工程建设费用支出 2,425.47 万元，拆迁补偿款支出 72.05 万元。

(四) 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及青苗补偿包干协议 31.9 万元、门面置换 8 户违约金协议 6.00 万元。

三、项目资金主要绩效目标

(一) 项目总体绩效目标

解决云溪区农副产品市场营销问题，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，提高居民生活水平。

（二）项目产出

1. 项目产出数量目标

（1）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住房出租率达到《预期收益与融资平衡专项评价报告》预测计划的 85%。

2. 项目产出质量目标

（1）已完工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》。

3. 项目产出时效目标

按合同计划 2020 年 9 月 28 日开工，2021 年 3 月 28 日竣工。

4. 项目产出成本控制目标

项目总投资控制在 7,215.00 万元之内；项目建设工程费用控制在总概算 3,631.03 万元之内。

（三）项目效益

增加本区税收，增加经营者家庭收入；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；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；区政府重点支持项目，有专业团队管理，有固定的收入来源。

（四）服务对象满意度

商铺、摊位经营者对项目建设质量及运营管理满意度 90%以上；周边居民对项目建设质量及运营管理满意度 90%以上。

四、绩效自评结论及绩效自评情况

（一）绩效自评结论

岳阳市云溪区文苑农贸市场新建专项债券项目绩效自评得分为 86.75 分，绩效自评等级为“良”。

（二）绩效自评情况

1. 项目产出数量目标完成情况

（1）新建综合楼 4 层，其中：完成综合楼建设 1806 平方米、农贸市场建设 2125 米；但管理用房 2 层 128 平方米因变更未建；地下一层车位未划定。

（2）新市场装修及老市场改造已完成。

（3）2022 年运营期农贸市场为整体出租，门面出租率为 100%；住房 49 套，出租 46 套，出租率 94%。

（4）根据安全性检测鉴定报告，农贸市场-综合楼及门面、停车场房屋均满足正常使用要求；但尚未办理竣工验收。

2. 项目产出质量目标完成情况

(1) 未办理工程竣工验收；根据安全性检测鉴定报告，农贸市场-综合楼及门面、停车场房屋均满足正常使用要求。

(2) 采购设施设备质量经建设方验收合格。

(3) 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。

3. 项目产出时效目标完成情况

实际开工时间为2020年10月20日，至2022年4月30日，项目尚未完工。

4. 项目产出成本控制目标完成情况

(1) 实际完成投资2497.52万元，控制在立项批复总投资之内。

(2) 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。

5. 项目效益目标实现情况

(1) 经营者缴纳了一定的税费；增加了农民、城市居民等经营者的家庭收入。

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

(3) 环境影响：市场卫生环境较好，市场垃圾、污水处理及时。

(4) 可持续性：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。

6. 经营者及占比居民满意度情况

门面经营者及公租房租户对项目建设及运营满意度为 86%；周边居民对项目建设质量及运营管理满意度为 89%。

五、存在的问题

1. 项目建设未按计划开工和竣工

根据总承包合同，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。

2 未完成项目建设目标任务

截至 2022 年 4 月 30 日，新建管理用房 2 层 128 平米未完成；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。

3. 项目未办理竣工验收

项目新建农贸市场及综合楼已于 2022 年 1 月至 2 月交付使用并出租，但未办理竣工验收手续，未取得消防验收证明，存在风险隐患。

4. 市场建设存在质量瑕疵、农贸市场管理不规范

(1) 一是地面瓷砖防滑效果较差；二是个别烟酒门面屋顶渗水、农贸市场顶棚多处漏雨；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。

(2) 市场摊位经营者对市场建设和管理方面有不满意意见，未及时进行调解及处理。

(3) 市场公共服务及管理不到位，如农贸市场内外车辆乱停放、未设置公平秤等。

六、主要改进措施和建议

1. 加快办理完工项目竣工手续及决算审计工作

综合楼及农贸市场项目已于 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。应督促施工单位，尽快完成工程扫尾工作，做好项目竣工验收的准备工作。

2. 协调项目建设内容及履行变更程序

就项目实际建设内容与项目可研及融资平衡方案建设内容不一致，及部分工程因设计变更未建设的问题，项目实施单位后续应改进的措施：一是就项目建设内容进行协调和履行变更程序，二是跟进和督促完成应建未建、未完工工程并尽快交付使用。

3. 对农贸市场建设存在的质量问题及时整改

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，应要求施工单位及时整改；对地面瓷砖防滑效果差的问题也应一并整改；整改市场内电子屏故障、公共音响效果差的问题。

4. 加强对农贸市场管理

对农贸市场经营者反馈的问题进行协调或整改，定期征求门面及摊位经营者意见，及时发现问题并及时调解或处理。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；禁止市场内使用液



化汽灶具用于生活及现场食品制作存在安全隐患；及时划分车位，防止车辆乱停放。

附件：云溪区文苑农贸市场及公租房建设专项债券项目绩效自评评分表

湖南省政府债务项目绩效自评评分表

填报单位：岳阳市云溪区城市建设投资有限公司

填报到位：岳阳市云溪区城市建设投资有限公司					2022年至2036年			
项目名称 主管部门		岳阳市云溪区文苑农贸市场新建专项债券项目 云溪区住房和城乡建设局		债券存续期间 项目实施单位				
项目资金 (万元)		类别		资金来源				
		项目总投资		7,215.00				
		其中：专项债券资金		3,000.00				
单位自筹		4,215.00		0.00				
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，提高居民生活水平。								
项目总体 绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	项目指标值	实际完成值	分值	得分	偏差原因分析及改进措施
	产出指标	数量指标	总建筑面积	新建综合楼4层2442平方米，新建管理用房2层128平方米；新建地下停车场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）。	新建综合楼4层，其中：综合楼建设1806平米、农贸市场建设2125平米；但管理用房2层128平米因变更未建；地下一层车位未划定。	10.00	6.00	一是项目实际建设内容与项目可研及融资平衡方案建设内容不一致，二是部分工程因设计变更未建设。后续改进措施：一是就项目建设内容进行协调和履行变更程序，二是跟进和督促完成应建未建、未完工程。
新、老市场装修及改造面积			新市场装修2125平方米，老市场改造2800平方米。	新市场装修及老市场改造已完成。	6.00	6.00		
市场门面及综合楼出租率			2022年运营期菜市场门面及综合楼出租率达到《预期收益与融资平衡专项评价报告》预测计划的85%。	2022年运营期农贸市场为整体出租，门面出租率为100%；49套住房，出租46套，出租率94%。	6.00	6.00		
质量指标		竣工验收	已完工建筑安装工程竣工验收合格	未办理工程竣工验收；根据安全性检测鉴定报告，综合楼及门面、停车场房屋均满足正常使用要求。	8.00	5.00	督促施工单位尽快完成工程扫尾工作，做好项目竣工验收的准备工作。	
		设施设备	采购设施设备质量验收合格	采购设施设备质量经建设方验收合格。	6.00	6.00		
绩效	菜市场建设符合《标准化菜市场设置与管理规范》		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		6.00	4.00	1.对农贸市场建设存在的质量问题及时整改； 2.加强对农贸市场管理。对农贸市场经营者反馈的问题进行协调或整改，定期征求门面及摊位经营者意见，及时发现问題并及时调解或处理。	
	开工情况		2020年9月28日开工		4.00	3.00	履行建设程序与项目实施计划在时间节点上存在差异	

项目名称	岳阳市云溪区文苑农贸市场新建专项债券项目				债券存续期间		2022年至2036年	
主管部门	云溪区住房和城乡建设局				项目实施单位		岳阳市云嘉公用事业有限公司	
项目资金 (万元)	类别	资金来源			资金到位	资金使用		
	项目总投资	7,215.00			3,000.00	2,497.52		
	其中：专项债券资金	3,000.00			3,000.00	2,497.52		
	单位自筹	4,215.00			0.00	0.00		
项目总体绩效目标	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，提高居民生活水平。							
指 标	一级指标	二级指标	三级指标	项目指标值	实际完成值	分值	得分	偏差原因分析及改进措施
		时效指标	完工情况	2021年3月28日竣工	至2022年4月30日，项目尚未完工	4.00	2.00	督促施工单位尽快完成工程扫尾工作
效 益 指 标		成本指标	总投资控制率	总投资控制在7,215.00万元之内	实际完成投资2497.52万元	4.00	4.00	
			总概算控制率	项目建设工程费用控制在总概算3,631.03万元之内	项目建设支出2,425.46万元，应付未付1,205.56万元，项目支出控制在预算成本总概算3,631.03万元之内	4.00	4.00	项目未完工、财评或结算审计未完成，工程费用超概算的几率较小
			经济效益指标	经济收益	增加本区税收，增加经营者家庭收入	8.00	8.00	
			社会效益指标	社会效益	增加就业岗位、改善市场环境、促进城乡物质交流，方便群众，保障食品安全	8.00	8.00	
			环境保护效益指标	环境保护	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	8.00	8.00	
满意度指标	服务对象满意度指标	可持续影响指标	可持续影响	区政府重点支持项目，有专业团队管理，有固定的收入来源	8.00	8.00		
		经营满意度	经营者对项目建设质量及运营管理能力90%以上	5.00	4.30	对农贸市场建设存在的质量问题及时整改，加强市场公共服务及管理，提高经营者的满意度		
		周边居民满意度	周边居民对项目建设质量及运营管理能力90%以上	5.00	4.45	加强农贸市场卫生管理和监督，提高周边居民满意度		
总分					100.00	86.75		