

鲁山县供销社为农服务中心建设项目 事前绩效评估报告

项目单位：鲁山县供销社联合社

主管部门：鲁山县供销社联合社

评估机构：河南德成会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年六月

目录

| | |
|--------------------------|----|
| 一、项目概况 | 1 |
| (一) 项目概况 | 1 |
| 1. 项目名称 | 1 |
| 2. 项目立项背景 | 1 |
| 3. 项目预算资金来源及使用情况 | 7 |
| 项目的实施单位：鲁山县供销合作社联合社 | 8 |
| (二) 项目主要内容 | 8 |
| (三) 项目建设投资估算 | 9 |
| 1. 项目投资估算依据 | 9 |
| 2. 项目投资估算 | 9 |
| (四) 项目组织及管理 | 10 |
| 1. 项目建设工期 | 10 |
| 2. 项目实施进度安排 | 11 |
| 3. 工程施工与管理 | 11 |
| 二、事前绩效评估 | 12 |
| (一) 事前绩效评估目的 | 12 |
| (二) 评估方案制定 | 12 |
| 1. 项目事前绩效评估主要依据 | 13 |
| 2. 前期调研 | 13 |
| 3. 事前绩效评估指标体系及事前绩效评价方案设计 | 13 |
| (三) 事前绩效评估框架 | 14 |
| (四) 数据收集方法及过程 | 14 |
| (五) 绩效评价实施过程 | 14 |
| 三、事前绩效评估原则及分析 | 15 |
| (一) 评估原则 | 15 |
| (二) 事前绩效评估分析 | 16 |
| 1. 社会效益 | 16 |
| 2. 经济效益 | 16 |
| 3. 项目公益性 | 17 |
| 4. 实施收益性 | 17 |
| 5. 项目投资建设合规性与项目成熟度 | 17 |
| 6. 项目资金来源和到位可行性分析 | 18 |
| 7. 筹资合规性 | 18 |
| 8. 项目收入、成本、收益预测合理性 | 19 |
| 9. 债券资金需求合理性 | 30 |
| 10. 项目偿债计划可行性 | 31 |
| 11. 绩效目标合理性 | 31 |
| 四、绩效目标 | 31 |
| 五、支出排他性及风险 | 32 |
| (一) 影响施工进度的风险 | 32 |
| (二) 影响项目收益的风险 | 34 |
| 六、评估结论 | 35 |
| 七、项目存在问题和建议 | 35 |
| (一) 项目存在的问题 | 35 |
| (二) 项目管理建议 | 35 |
| 八、其他需说明的问题 | 36 |
| 九、附件 | 36 |

鲁山县供销社为农服务中心建设项目

事前绩效评估报告

一、项目概况

(一) 项目概况

1. 项目名称

鲁山县供销社为农服务中心建设项目

2. 项目立项背景

(1) 乡村振兴政策背景

党的十九大提出实施乡村振兴战略，是以习近平同志为核心的党中央着眼党和国家事业全局，深刻把握现代化建设规律和城乡关系变化特征，顺应亿万农民对美好生活的向往，对“三农”工作作出的重大决策部署，是决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务，是新时代做好“三农”工作的总抓手。从党的十九大到二十大，是“两个一百年”奋斗目标的历史交汇期，既要全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标，又要乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程，向第二个百年奋斗目标进军。

十九大报告指出，农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作的重中之重。要坚持农业农村优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，加快推进农业农村现代化。巩固和

完善农村基本经营制度，深化农村土地制度改革，完善承包地“三权”分置制度。确保国家粮食安全，把中国人的饭碗牢牢端在自己手中。促进农村一二三产业融合发展，支持和鼓励农民就业创业，拓宽增收渠道。加强农村基层基础工作，健全自治、法治、德治相结合的乡村治理体系。贯彻实施好《乡村振兴战略规划(2018-2022年)》，对于解决农村经济社会发展阶段性矛盾，保证乡村振兴战略实施开好局、起好步、打好基础，具有重大现实意义和深远历史意义，特别要把产业发展作为乡村振兴的物质基础，用心用力加快农业农村产业发展，推动实现产业兴旺、生活富裕。

2022年2月22日，《中共中央国务院关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》，即2022年中央一号文件发布。这是21世纪以来第19个指导“三农”工作的中央一号文件。文件指出要持续推进农村一二三产业融合发展。鼓励各地拓展农业多种功能、挖掘乡村多元价值，重点发展农产品加工、乡村休闲旅游、农村电商等产业。实施“数商兴农”工程，推进电子商务进乡村。促进农副产品直播带货规范健康发展，推进智慧农业发展，促进信息技术与农机农艺融合应用。加强农民数字素养与技能培训，加快农村物流快递网点布局，实施“快递进村”工程，鼓励发展“多站合一”的乡镇客货邮综合服务站、“一点多能”的村级寄递物流综合服务点。推动冷链物流服务网络向农村延伸，整县推进农产品产地仓储保鲜冷链物流设施建设，促进合作联营、成网配套。支持供销合作社开展县域流通服务网络建设提升行动，建设县域集采集配中心。

(2) 供销合作社发展背景

供销合作社是服务我国农业生产，活跃城乡经济的一支重要力量。

2015年3月中共中央、国务院印发《关于深化供销合作社综合改革的决定》，2018年4月全国总社部署专项改革试点。经过综合改革，供销合作社基层组织进一步夯实，为农服务能力显著提升。2020年9月底中华全国供销合作社第七次代表大会胜利召开，全系统积极谋篇“十四五”发展蓝图，为开创我国供销合作事业新局面而不断奋进。

2020年9月，习近平总书记对供销合作社工作作出重要指示指出，供销合作社是党领导下的为农服务的综合性合作经济组织，有着悠久的历史、光荣的传统，是推动我国农业农村发展的一支重要力量。供销合作社成立以来，坚持五个“始终如一”，为加快成为服务农民生产生活的综合平台，成为党和政府密切联系农民群众的桥梁纽带，积极进取，开拓创新，努力走出一条新时代中国特色供销合作社发展之路。

供销合作社正在成为推动农业农村发展的一支重要力量，参与构建现代农业经营体系。全系统充分发挥主体多元、网络健全的优势，依托2.2万家社有企业、84.6万个经营服务网点、3.2万家基层供销合作社和18万家农民专业合作社，借助系统内10余家科研院所和10余家全国性行业协会力量，推进一二三产业融合发展，不断提升农业效益和竞争力。

供销合作社现代流通服务网络不断完善，目前化肥供应量占社会用肥量70%，承担了70%的国家淡储任务，再生资源回收量占全社会近50%。2019年全系统农产品交易市场有1399家，农贸市场2225家，已初步形成联结产地到消费终端的农产品市场网络，在保障“菜篮子”供给、畅通国内大循环、促进

内需中发挥积极作用。

供销合作社围绕农民生产需要，已由传统单一的农资供应向多环节多功能延伸，为农户提供土地托管、耕种管收、烘干储藏、分拣加工等全产业链服务。目前全系统土地托管面积超过 1 亿亩，农业社会化服务超过 2 亿亩次。主动参与生活垃圾治理和农业面源污染防治，初步构建起农膜供应、销售、推广、回收、加工、利用体系，在改善农村人居环境中发挥积极作用。围绕农民综合服务需要，42.5 万家综合服务社基本实现乡镇全覆盖，涵盖商品供应、电子商务、代理代办、文体娱乐等服务，提升了农村公共服务水平。通过产业扶贫、消费扶贫、电商扶贫多手段助力脱贫攻坚。“扶贫 832 平台”已实现 832 个国家级贫困县全覆盖，交易额突破 31 亿元；全系统累计定点帮扶 583 个国家级贫困县、7708 个贫困村，为打赢脱贫攻坚战作出积极贡献。

近年来，全国各地的供销社把为农服务中心建设与推进基层社组织建设相结合，大力发展生产、供销、信用“三位一体”综合服务，不断提升为农服务能力水平。

为破解新时期农民和土地之间的关系问题，2018 年起，河南省供销合作社系统大力建设为农服务中心，把经营性服务与公益性服务有机结合，整合涉农公共服务资源，承接政府购买项目，成为落实国家支农惠农富农政策的重要载体。供销合作社建设运营为农服务中心是省委、省政府的一项重要工作任务，为农服务中心建设为稳定完善农村双层经营体制运行提供了新路径，为深入实施乡村振兴战略培育了新主体。

两年来，河南省供销合作社系统依托省财政专项资金已经建成和正在建设

的标准化为农服务中心有 34 个，引领带动了全系统开展为农服务中心建设。全省系统共建设生产性服务中心 680 余个，提供“菜单式”“全托管”“一站式”农业生产社会化服务 1200 余万亩，超过全省耕地面积的 10%，超过全省土地托管总面积的 30%。

为响应国家、河南省对“十四五”期间继续大力实施消费帮扶、巩固拓展脱贫攻坚成果作出的安排部署，河南省驻马店市供销合作社充分发挥自身优势，依托供销电子商务公司，联合市财政、农业农村、乡村振兴、工会等部门，投资 300 万元，于 2020 年 9 月建成运营了农特产品展销平台—驻马店市消费帮扶展示展销中心。驻马店市供销社通过强强联合、筹资自建等方式，积极推进为农服务中心建设，扩大供销社为农服务功能值得学习和借鉴。



3. 项目的提出

深化供销合作社综合改革是做好新形势下“三农”工作的需要。供销合作社是为农服务的合作经济组织，是党和政府做好“三农”工作的重要载体，是

新形势下推动农村经济社会发展不可替代、不可或缺的重要力量。供销合作社具有为农服务的浓厚基础和独特优势，有条件成为党和政府抓得住、用得上、靠得着的为农服务的综合性服务组织。乡镇供销合作社同时也是连接城市和农村，助力乡村振兴，推动乡村实现产业兴旺、生活富裕的重要力量。

目前，鲁山县供销合作社基层组织相对薄弱，生存维稳压力较大，综合服务实力不强，难以适应市场经济新常态下党委政府对发挥供销合作社作用、更好服务“三农”提出的新要求，必须通过深化综合改革，进一步激发内生动力和发展活力、在发展现代农业、促进农民致富、繁荣城乡经济中更好地发挥独特优势，担当起更大责任。

本项目中的张店供销社、马楼供销社、熊背供销社、赵村供销社、背孜供销社、辛集供销社均为鲁山县供销社下属单位，目前各乡镇供销社现有建筑用房建设年代久远，老化损坏现象严重，院内空地荒废，造成了社有资产的大量闲置，不利于供销社的持续健康发展。在深化供销合作社综合改革的新形势下，在国家实施乡村振兴战略的大背景下，将鲁山县现有乡镇供销社改造建设成为农服务中心，是供销社积极落实“乡村振兴战略”、主动服务“三农”工作的重要举措，也是鲁山县供销社自身持续健康发展的必要。

4. 项目建设必要性

(1) 项目的建设是深化供销合作社综合改革的需要

深化供销合作社综合改革是做好新形势下“三农”工作的需要。供销合作社是为农服务的合作经济组织，是党和政府做好“三农”工作的重要载体，是新形势下推动农村经济社会发展不可替代、不可或缺的重要力量。供销合作社

具有为农服务的浓厚基础和独特优势，有条件成为党和政府抓得住、用得上、靠得着的为农服务的综合性服务组织。

（2）项目的建设是助力乡村振兴战略、巩固脱贫攻坚成果的需要

乡村振兴战略是新时代“三农”工作的总抓手，巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接是当前全面推进乡村振兴的重点工作，党中央、国务院作出了一系列重大决策，部署了一系列重大任务。自党的十九大提出实施乡村振兴战略以来，供销合作社系统坚持为农务农姓农，服务乡村振兴，取得明显成效。为农服务中心的建设是供销社积极落实乡村振兴战略的重要举措。

（3）项目的建设是鲁山县供销社加强自身建设、盘活社有资产的需要

鲁山县供销社下属的张店供销社、马楼供销社、熊背供销社、赵村供销社、背孜供销社、辛集供销社现有建筑用房老化损坏现象严重，院内空地荒废，造成了社有资产的大量闲置。在深化供销合作社综合改革的新形势下，将鲁山县现有乡镇供销社改造建设成为农服务中心，积极服务于“三农”工作，助力乡村振兴，也是鲁山县供销社自身持续健康发展的需要。

5. 项目预算资金来源及使用情况

（1）资金来源

本项目计划总投资 10788.45 万元，其中计划申请使用债券总额为 7800.00 万元，占总投资的 72.30%；剩余不足部分 2988.45 万元由地方财政配套解决，占总投资比例 27.70%。

（2）资金预算及使用情况

鲁山县供销社为农服务中心建设项目总投资 10788.45 万元。其中：工程费用 8693.95 万元，工程建设其他费用 1078.69 万元，基本预备费 781.81 万元，建设期利息 234.00 万元。具体投资构成表如下：

总投资构成一览表

| 序号 | 名称 | 单位 | 数值 | 占比 |
|-----|----------|----|----------|---------|
| 1 | 项目总投资 | 万元 | 10788.45 | 100.00% |
| 1.1 | 工程费用 | 万元 | 8693.95 | 80.59% |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 万元 | 1078.69 | 10.00% |
| 1.3 | 预备费 | 万元 | 781.81 | 7.25% |
| 1.4 | 建设期利息 | 万元 | 234.00 | 2.17% |

(3) 项目实施情况

本项目计划建设工期 12 个月(1 年)，即 2022 年 6 月 15 日开始前期工作，2023 年 06 月 14 日完成建设、投入使用。

(4) 项目的组织和管理

项目的主管部门：鲁山县供销合作社联合社。主要负责该项目建设期监督管理工作，总体协调、督促、指导鲁山县供销社为农服务中心建设项目工程的有效实施。

项目的实施单位：鲁山县供销合作社联合社

(二) 项目主要内容

鲁山县供销社为农服务中心建设项目的建设内容包新建设六个乡镇供销社为农服务中心，总占地为 35233.76 m²，总建筑面积为 29833.00 m²。

各个乡镇供销社为农服务中心的功能为：农资及农副产品展示销售、农民

培训(农村电商服务)、农产品保鲜冷库及物流仓储(不存放化工类产品)三大功能。项目建设地点位于各个乡镇的镇区,根据各乡镇规划要求:集镇建筑高度一般控制在15m以下,个别放宽至20m以下;容积率一般控制在1.2以下,个别放宽至1.5以下;建筑密度一般控制在35%以下,个别放宽至45%以下;根据《平顶山市城市规划管理技术暂行规定》,建筑基地内的集中绿地面积,在居住用地中应不少于用地总面积的10%,在体育、医疗卫生和教育科研设计用地中应符合有关规定,在其它类别用地中应不少于5%。参照以上规划规定,根据各个供销社的占地面积,合理配置建筑、仓储厂房及其他基础设施的规模。

(三) 项目投资估算

1. 项目投资估算依据

- ① 《投资项目经济咨询评估指南》(咨经〔1998〕11号);
- ② 《投资项目可行性研究指南》(计办投资〔2002〕15号);
- ③ 《建设工程工程量清单计价规范》(2013版);
- ④ 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016);
- ⑤ 《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016);
- ⑥ 《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016);
- ⑦ 《河南省建设工程施工费用计算规则》;
- ⑧ 《河南省建设工程补充定额估价表》;
- ⑨ 与建设工程项目有关的标准、规范、技术资料。

2. 项目投资估算

1、工程费用

工程费用包括建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用,根据相同结构的类似工程计算,并参考现行市场材料价格和当地工程造价指数信息进行调整,以单方指标计入。

2、工程建设其他费用

(1)项目建设管理费：根据财建〔2016〕504号文件计取；

(2)工程勘察费、工程设计费、工程监理费、前期工作咨询费、招标代理服务费等：根据发改价格〔2015〕299号文，按照市场价水平计取；

(3)专项债工程项目管理费：根据财预〔2018〕161号及市场指导价计取，按照所申请专项债金额的1.5%计算；

(4)场地准备及临时设施费：按第一部分工程费用的1.00%计取；

(5)工程造价咨询服务费：参考豫发改收费〔2008〕2510号文计取；

(6)工程保险费：按工程费用的0.50%计取。

(7)人防异地建设费：根据豫人防〔2019〕80号文计取。

3、预备费

本项目预备费按工程费用和工程建设其他费用之和的8.00%进行估算。

4、建设期利息

建设期利息按照4.5%的利率计取。

鲁山县供销社为农服务中心建设项目总投资10788.45万元。其中：工程费用8693.95万元，工程建设其他费用1078.69万元，基本预备费781.81万元，建设期利息234.00万元。

具体投资构成表如下：

| 序号 | 名称 | 单位 | 数值 | 占比 |
|-----|----------|----|----------|---------|
| 1 | 项目总投资 | 万元 | 10788.45 | 100.00% |
| 1.1 | 工程费用 | 万元 | 8693.95 | 80.59% |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 万元 | 1078.69 | 10.00% |
| 1.3 | 预备费 | 万元 | 781.81 | 7.25% |
| 1.4 | 建设期利息 | 万元 | 234.00 | 2.17% |

(四) 项目组织及管理

1. 项目建设工期

本项目计划建设工期 12 个月(1 年)，即 2022 年 6 月 15 日开始前期工作，2023 年 06 月 14 日完成建设、投入使用。

2. 项目实施进度安排

该项目实施主要包括以下 5 个部分：

- (1) 前期工作：可行性研究报告编制及批复等。
- (2) 设计工作：完成项目初步设计及施工图设计等工作。
- (3) 施工准备：对场地平整，同时开展前期工作。
- (4) 项目施工：进行项目施工。
- (5) 竣工验收：组织竣工验收，并交付使用。

为加快项目实施进度，缩短实施工期，尽快使投资发挥效益，各阶段的工作尽量提前进行，允许有一定程度交叉。依据项目确定的规划设计方案，本项目实施计划安排 12 个月。

3. 工程施工与管理

本项目从方案设计到监理单位、施工单位的选择均实施招投标制度，以公开招标的方式选择报价合理、能够满足建设工期及质量、安全有保证、技术力量和管理水平符合要求以及资质业绩良好的单位。

为确保工程建设顺利进行，由鲁山县供销合作社联合社成立项目建设领导小组，下设项目办公室，组织工程招投标，择优选择施工单位，并负责协调解决施工中遇到的各种问题，确保本项目按期顺利完成，项目建设领导小组应做好以下工作：

实行工程质量终身负责制。对项目建设工程质量负主要责任的领导、对参

建单位的领导人和直接责任人，实行工程质量终身负责制度。

实行工程监理制。项目建设过程中，聘请有资质的监理单位和人员，对项目建设进行监理，抓好工程进度，提高工程质量，降低成本。

严格按照基本建设程序办事，建设过程中，接受审计等部门和社会舆论的监督，建成后按照有关规定进行严格的竣工验收。

严格项目资金管理。对项目资金实行专账管理、专款专用，严禁挪用和挤占。

施工过程中还应保证安全、文明、协调施工，采取严格的安全防护措施，并符合市政、市容、交通等要求。按照《国务院关于推进国有资本投资、运营公司改革试点的实施意见》国发〔2018〕23号文件精神，对企业行使股东职责，维护股东合法权益，按照责权对应原则切实承担优化国有资本布局、提升国有资本运营效率、实现国有资产保值增值等责任。并按照运转协调、有效制衡的决策执行监督机制，充分发挥党组织的领导作用。

二、事前绩效评估

（一）事前绩效评估目的

本次事前绩效评估，主要通过对鲁山县供销社为农服务中心建设项目投入的必要性、公益性、收益性、经济性、绩效目标合理性、规划方案的有效性和筹资合规性等方面的评估，以分析和评价鲁山县专项债项目是否具有实施的必要性，也是优化财政资源配置、提升资金使用效益、推动发展鲁山县城基础建设提质增效的必然要求。

（二）评估方案制定

1. 项目事前绩效评估主要依据

- (1) 《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）；
- (2) 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
- (3) 国家及省市制定的国民经济与社会发展规划和方针政策；
- (4) 财政部及省、市财政部门制定的预算管理制度；
- (5) 政府债券管理制度；
- (6) 部门（单位）职能职责、中长期发展规划及年度工作计划；
- (7) 相关行业政策、行业标准及专业技术规范；
- (8) 项目可行性研究、市场分析；
- (9) 与项目相关的法律、法规和规章制度；
- (10) 其他相关材料。

2. 前期调研

由项目总负责人及项目组成员负责对鲁山县供销社为农服务中心建设项目进行前期调研，了解该项目工作的总体情况、具体状况。对该项目流程进行调研，对项目的公开信息进行案卷研究。

3. 事前绩效评估指标体系及事前绩效评价方案设计

根据项目的资料研读及前期调研，结合项目的情况，将鲁山县供销社为农服务中心建设项目的指标体系和方案初稿进行调整和完善。并且与鲁山县供销社联合社的相关领导进行沟通，就方案的可行性合理性进行商讨。最终形成项目绩效评价指标体系和事前绩效评估方案。

（三）事前绩效评估框架

鲁山县供销社为农服务中心建设项目的目标是严格按照计划内容开展并建设，按时按质按量完成计划任务。指标设计充分考虑鲁山县供销社为农服务中心建设项目的具体特点，指标体系中对绩效指标的设计，从项目决策及资金投入、项目产出完成、达标和长期可持续发展等多个层次来进行。

事前绩效评估指标体系按照逻辑分析法设计，包括三部分内容，主要围绕资金使用、资源配置、项目管理等客观分析项目的产出和效果，体现从投入、过程到产出、效果和影响的绩效逻辑路径。内在逻辑的一致性也增强了评价的科学性、严谨性和可行性。

评价标准及评分方式遵守量化原则。除可以定量的指标外，对定性指标进行分解，针对分解部分进行打分，具体采用隶属度赋值方法，将定性指标分成几个档次，分别对应分值。对于每一档次的评分，制定评分依据，增加定性指标的准确性。

（四）数据收集方法及过程

为了完成绩效指标的分析评价工作，评价小组设计了基础表、访谈表，通过项目单位对基础表的填列、评价小组的核对核查、访谈的分析，来确保项目评价结果尽可能的可靠真实。在项目实施阶段，评价小组对所填列的基础表进行核对核查，并根据项目成本归集，用3E（经济性、效率性、有效性）维度对指标进行分析评价。同时评价过程中还将采用现场勘察、档案法所获取的相应数据进行比较。然后采用评价模型进行定量分析评价。

（五）绩效评价实施过程

1. 绩效评价启动阶段——2022年5月10日前

鲁山县供销合作社联合社进行前期沟通并召开会议布置相关工作。河南融成会计师事务所（普通合伙）联络本次绩效评价的相关部门及人员，收集相关资料，撰写前期调研方案。

2. 绩效评价开展审定阶段——2022年5月10日~5月25日

由河南融成会计师事务所（普通合伙）评价小组成员专访本次绩效评价项目相关单位，充分和项目单位沟通，确定指标体系，对工作方案、指标体系及访谈内容听取意见、进行完善，并提交专家组进行论证后定稿。

3. 实地调研和撰写报告——2022年5月25日~6月4日

河南融成会计师事务所（普通合伙）成立评价小组对评价单位的相关资料数据汇总和分析，根据确定的工作方案，对项目单位进行访谈、联系项目单位组织人员进行社会调查，取得第一手资料，并撰写绩效评价报告。

4. 绩效评价完成阶段——2022年6月4日~6月10日

由评价小组和项目单位对报告进行审核，绩效评价项目结项。

三、事前绩效评估原则及分析

（一）评估原则

（1）科学规范。专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。建立规范的工作流程和指标体系。推动绩效管理工作有序开展。

（2）协同配合。财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。上级财政部门加强工

作指导和检查。

(3) 公开透明。绩效信息是专项债券项目信息的重要组成部分。应当依法依规公开，自觉接受社会监督、通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

(4) 强化运用。突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券的项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩。

(二) 事前绩效评估分析

本项目依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件精神实施事前绩效评估。

1. 社会效益

供销合作社是党领导下的为农服务的综合性合作经济组织，有着悠久的历史、光荣的传统，是推动我国农业农村发展的一支重要力量。供销合作社作为为农服务的合作经济组织，在乡村振兴战略中承担着重要的历史使命和社会责任。近年来，供销合作社全面拓展了为农服务领域，提振了乡村经济，但系统发展不平衡、不充分的矛盾依然突出。要更好地发挥供销合作社在服务乡村振兴战略中的独特优势和重要作用，使供销社更好地参与到农村改革中，就要围绕如何提升发展质量、增强为农服务能力上下功夫。本项目鲁山县供销社为农服务中心的建设，将整合供销社现有土地资源，适应供销社改革发展要求，在满足农村居民生产生活需要和促进农民致富、繁荣城乡经济中发挥重要作用，项目的社会效益显著。

2. 经济效益

(1) 本项目各个乡镇为农服务中心的建设将直接消耗大量的钢材、水泥、沥青、砂石、能源、劳动力以及使用大量的各种机械设备。同时，为建设项目国民经济各部门包括农业、工业、建筑业、运输邮电业、餐饮业及其他非物质生产部门等，都将投入大量的生产和服务，从而拉动了这些行业和部门的经济

发展。

(2) 项目建成后，项目运营管理所需的各类人员来自于当地劳动力，有利于扩大当地的就业机会，提供一定的就业岗位。

(3) 本项目的实施，将会较快地拉动鲁山县乡镇仓储物流、农村电商的发展势头，带动项目周边区域经济的发展，提高地域经济价值，使其土地资源得以充分开发利用，促进经济快速发展。

(4) 本项目的建设促进了乡镇农村地区发展，间接提高了当地从业人数和从业人员的收入水平，促进了当地经济的可持续发展，对构建和谐社会有着重大的意义。

本项目的建设社会效益显著，社会风险较小，社会效益评价可行。

3. 项目公益性分析

鲁山县供销社为农服务中心建设项目的建设，充分利用起来六个乡镇级供销社的闲置资产，服务于当地农民，提供农资、农副产品展示销售服务，开展农民培训，发展乡村农产品保鲜冷藏及仓储物流行业，为当地农民群众提供实实在在的农业相关服务，提升农民技能水平，响应国家乡村振兴战略，完善提升乡村冷链物流基础设施，项目的建设具有显著的公益性。

4. 项目实施收益性分析

本项目建成并投入使用后，债券存续期间内仓储物流厂房出租收入、展销及培训用房出租收入、停车场收入、充电桩收入、物业费收入共计 25,793.08 万元，经营成本费用 6,361.20 万元，项目收益 19,431.88 万元。

5. 项目投资建设合规性与项目成熟度分析

(1) 前期筹备完整性

本项目前期经过了集体决策，并进行了可行性论证和研究，前期筹备工作基本完备。

(2) 实施计划可行性

本项目的实施计划基本完整、可行、合理；具备明确的项目范围和项目内容；具备明确的项目组织及分工。

(3) 管理机制健全性

项目论证方案全面，绩效目标标准明确，管理机制健全。

(4) 项目成熟度

该项目符合平顶山市经济社会发展需要，符合国家政策要求，具备实施条件，项目成熟度高。

6. 项目资金来源和到位可行性分析

预算编制依据充分。本项目计划总投资 10788.45 万元，其中计划申请使用债券总额为 7800.00 万元，占总投资的 72.30%；剩余不足部分 2988.45 万元由地方财政配套解决。

预算结构合理。本项目按照“预算安排与项目成熟度相匹配，与预期能实现的绩效目标相匹配”的原则安排资金。本项目已制定项目总预算及分年度预算。测算的项目收益未来能够覆盖债券本息，符合发行债券条件，达到覆盖倍数在 1.20 以上的要求。

7. 项目筹资合规性分析

(1) 筹资程序是否合规

本项目 2022 年 6 月 10 日，鲁山县发展和改革委员会下发《关于鲁山县供销社为农服务中心建设项目可行性研究报告的批复》（鲁发改〔2022〕47 号），

同意由鲁山县供销合作社联合社建设鲁山县供销社为农服务中心建设项目，程序符合规定。本项目不存在违法违规融资担保行为，未通过企事业单位等举借资金。

（2）是否具备筹资风险控制

从财务规范方面分析，根据《会计法》和有关财务制度规定，结合鲁山县供销合作社联合社工作特点，制订并完善了包括内部财务控制、财务公开、重点支出管理、会计报销、资产管理、现金及帐户管理等财务管理制度。在经费支出方面采取了如下措施：明确经费支出严格按照年初预算执行，做到严格控制、公开透明、科学合理，无故不得突破年初预算确定的经费数额。各项支出严格执行年度经费支出计划，不得预算外开支，实行财务事前监督，所有经费支出（含借款）必须履行申请、审核、审批手续。专项业务工作项目支出，需由经办部门提出书面申请，部门负责人审核签字，财务部门对支出指标进行审核，提交财务部门负责人审核，经支出部门主管局长审批，财务部门负责人审核，报财务主管局长批准列支；单笔大额开支（超过 100,000.00 元的）需要党组会集体批准的开支，由党组会批准。严格依照《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）的规定，采取招投标工作的一律进行公开招标，禁止出现应招未招或者逃避招标的情况。通过动态采集数据，及时、系统地反映预算执行、项目实施和绩效目标完成情况等重点内容，发现运行偏差并提出及时、有效的纠偏措施予以纠正，以确保项目预算资金按计划使用并实现预期绩效目标。

8. 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入预测合理性

本项目的收入来源主要包括仓储物流厂房出租收入、展销及培训用房出租收入、停车场收入、充电桩收入、物业费收入，均为持续性收入。

储物流厂房出租收入

经过网上信息调查，鲁山县当地的物流仓储/厂房的租金价格水平在0.37-0.45元/m²/天之间，如下所示。

(出租) 仓库出租 进出方便 水电齐全有意电联

更新于2022-04-25 5人已浏览

☆ 收藏
0人气



500元/月 0.37元/m²/天

45m²

建筑面积

平库

仓库类型

暂无数据

起租面积

区域: 鲁山区

地址: 平顶山市鲁山县尧山大道与鲁班路交叉口东...

地图



宋先生

个人

已在58注册9年

已实名认证



微信扫码

电话联系TA

在线沟通



750元/月 0.45元/m²/天

55m²

建筑面积

楼库

仓库类型

暂无数据

起租面积

区域: 鲁山区

地址: 河南省平顶山市鲁山县

地图



蒋蒙福

个人

已在58注册4年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通



基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

猜你喜欢

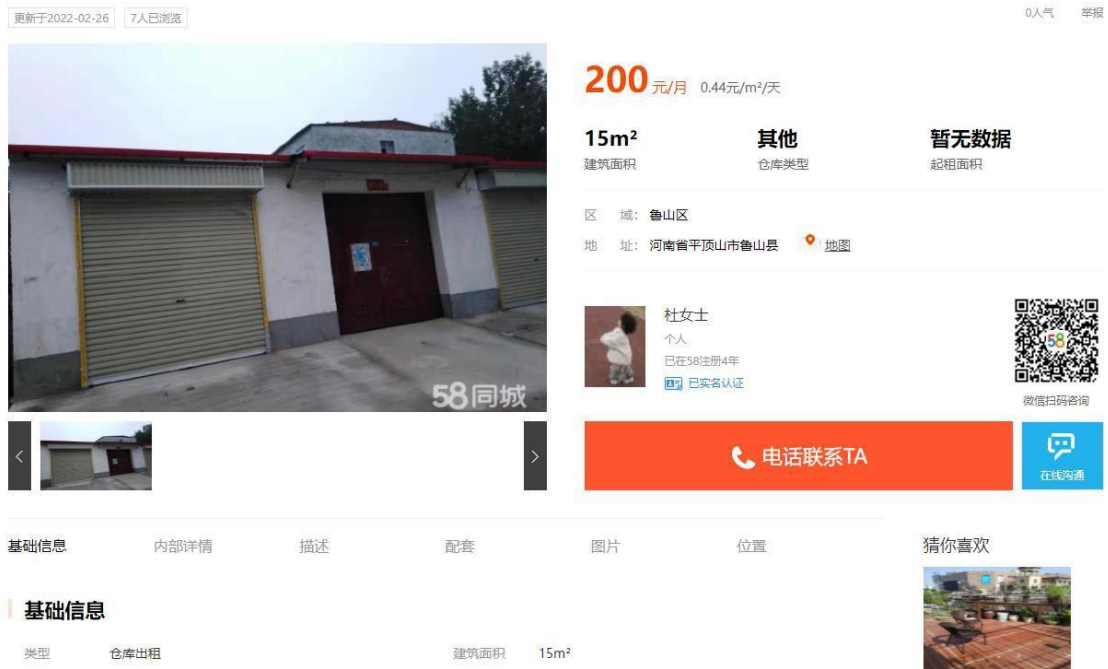
基础信息

类型: 仓库出租
押付: 面议
租赁方式: 整租

建筑面积: 55m²
起租期: 面议
地址: 鲁山 河南省平顶山市鲁山县



东郡华府
鲁山 - 平顶山 仓库



参考调研的租金价格水平，本次仓储物流厂房出租收入取 13 元/月/m²（合 0.433 元/m²/天）。出租率第一年为 60%，之后每年上涨 10%，上涨到 90%以后保持不变。

根据近五年国家统计局数据显示，2017-2021 年各年度 CPI 增长率为 1.60%、2.10%、2.90%、2.50%、0.90%，五年期间的均值为 2.00%。

本次谨慎考虑，租金价格水平每两年上涨幅度为 2.00%。

2、展销及培训用房出租收入

经过调查，当地乡镇供销社附近的街道门面房租金水平在 14 元/月/m²左右。本次展销及培训用房出租收入取 14 元/月/m²。出租率第一年为 60%，之后每年上涨 10%，上涨到 90%以后保持不变。

鲁山县各个乡镇供销社附近的街道门面房租金

| 序号 | 为农服务中心所在乡镇 | 附近商铺租金水平(元/月/平方) |
|----|------------|------------------|
| 1 | 张店 | 14 |

| | | |
|---|----|----|
| 2 | 马楼 | 14 |
| 3 | 熊背 | 11 |
| 4 | 赵村 | 14 |
| 5 | 背孜 | 11 |
| 6 | 辛集 | 11 |

本次谨慎考虑，租金价格水平每两年上涨幅度为 2.00%。

3、停车场收入

本项目六个乡镇供销社新建设的停车场的车位数量一共 495 个，谨慎考虑，本次停车场每个车位每天周转次数取 2 次，单次收费为 3 元。停车场运营负荷率第一年为 60%，之后每年上涨 10%，上涨到 90%以后保持不变。本次谨慎考虑，停车收入水平每两年上涨幅度为 2.00%。

4、充电桩收入

本项目六个乡镇供销社新建设的停车场的车位数量一共 495 个，其中设置 40KW 直流快充充电桩 131 个。出于谨慎原则，以每个充电桩每天有效使用时间为 4 个小时计算，年有效使用天数为 300 天，参照市场行情，除去成本电价后的充电桩服务收入按每度电 0.4 元计算。则单个充电桩一年的收入为 19200 元。

充电桩负荷使用率第一年为 60%，之后每年上涨 10%，上涨到 90%以后保持不变。本次谨慎考虑，收入水平每两年上涨幅度为 2.00%。

5、物业费收入

参考鲁山县街道店铺、住宅物业费收费水平，考虑本项目处于各个乡镇的实际情况，项目新建建筑物物业费收费标准为 0.7 元/月/m²，物业费收费面积基

数为当年出租的仓储物流厂房和展销及培训用房面积之和，谨慎考虑，收入水平每两年上涨幅度为 2.00%。

收入预测具体如下所示：

单位：人民币万元

| 名称 | 合计 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 |
|--------------------------------|-----------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 总收入 | 25,793.08 | 0.00 | 535.50 | 620.57 | 719.76 | 806.54 | 822.67 | 822.67 | 839.12 | 839.12 | 855.90 |
| 总收入(不含税) | 23,445.38 | 0.00 | 487.04 | 564.27 | 654.33 | 733.11 | 747.77 | 747.77 | 762.72 | 762.72 | 777.98 |
| 仓储物流厂房出租收入 | 3,960.33 | 0.00 | 80.99 | 94.49 | 110.15 | 123.92 | 126.40 | 126.40 | 128.92 | 128.92 | 131.50 |
| 仓储物流厂房出租 | 3,960.33 | 0.00 | 80.99 | 94.49 | 110.15 | 123.92 | 126.40 | 126.40 | 128.92 | 128.92 | 131.50 |
| 新建仓储物流厂房建筑面积(m ²) | | | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 |
| 出租率 | | | 60% | 70% | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 出租收入(元/月/m ²) | | | 13 | 13 | 13.26 | 13.26 | 13.53 | 13.53 | 13.80 | 13.80 | 14.07 |
| 展销及培训用房出租收入 | 10,439.38 | 0.00 | 213.49 | 249.08 | 290.35 | 326.65 | 333.18 | 333.18 | 339.84 | 339.84 | 346.64 |
| 展销及培训用房出租 | 10,439.38 | 0.00 | 213.49 | 249.08 | 290.35 | 326.65 | 333.18 | 333.18 | 339.84 | 339.84 | 346.64 |
| 新建展销及培训用房建筑面积(m ²) | | | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 |
| 出租率 | | | 60% | 70% | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 出租收入(元/月/m ²) | | | 14 | 14 | 14.28 | 14.28 | 14.57 | 14.57 | 14.86 | 14.86 | 15.15 |
| 停车场收入 | 3,180.45 | 0.00 | 65.04 | 75.88 | 88.46 | 99.52 | 101.51 | 101.51 | 103.54 | 103.54 | 105.61 |
| 停车场 | 3,180.45 | 0.00 | 65.04 | 75.88 | 88.46 | 99.52 | 101.51 | 101.51 | 103.54 | 103.54 | 105.61 |
| 车位数量(个) | | | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 |
| 运营负荷率 | | | 60% | 70% | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 单个车位收入(元/天/个) | | | 6 | 6 | 6.12 | 6.12 | 6.24 | 6.24 | 6.37 | 6.37 | 6.49 |
| 充电桩收入 | 7,379.25 | 0.00 | 150.91 | 176.06 | 205.24 | 230.90 | 235.51 | 235.51 | 240.22 | 240.22 | 245.03 |
| 充电桩 | 7,379.25 | 0.00 | 150.91 | 176.06 | 205.24 | 230.90 | 235.51 | 235.51 | 240.22 | 240.22 | 245.03 |
| 充电桩(个) | | | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 |
| 负荷使用率 | | | 60% | 70% | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 单个收入(元/年/个) | | | 19,200.00 | 19,200.00 | 19,584.00 | 19,584.00 | 19,975.68 | 19,975.68 | 20,375.19 | 20,375.19 | 20,782.70 |
| 物业费收入 | 833.67 | 0.00 | 25.06 | 25.06 | 25.56 | 25.56 | 26.07 | 26.07 | 26.59 | 26.59 | 27.13 |
| 物业费 | 833.67 | 0.00 | 25.06 | 25.06 | 25.56 | 25.56 | 26.07 | 26.07 | 26.59 | 26.59 | 27.13 |
| 建筑面积(m ²) | | | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 |
| 收费(元/月/m ²) | | | 0.7 | 0.7 | 0.71 | 0.71 | 0.73 | 0.73 | 0.74 | 0.74 | 0.76 |

承接上表：

| 名称 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 总收入 | 855.90 | 873.02 | 873.02 | 890.48 | 890.48 | 908.29 | 908.29 | 926.46 | 926.46 | 944.99 |
| 总收入（不含税） | 777.98 | 793.54 | 793.54 | 809.41 | 809.41 | 825.60 | 825.60 | 842.11 | 842.11 | 858.95 |
| 仓储物流厂房出租收入 | 131.50 | 134.13 | 134.13 | 136.82 | 136.82 | 139.55 | 139.55 | 142.34 | 142.34 | 145.19 |
| 仓储物流厂房出租 | 131.50 | 134.13 | 134.13 | 136.82 | 136.82 | 139.55 | 139.55 | 142.34 | 142.34 | 145.19 |
| 新建仓储物流厂房建筑面积（m ² ） | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 |
| 出租率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 出租收入（元/月/m ² ） | 14.07 | 14.35 | 14.35 | 14.64 | 14.64 | 14.93 | 14.93 | 15.23 | 15.23 | 15.54 |
| 展销及培训用房出租收入 | 346.64 | 353.57 | 353.57 | 360.64 | 360.64 | 367.86 | 367.86 | 375.21 | 375.21 | 382.72 |
| 展销及培训用房出租 | 346.64 | 353.57 | 353.57 | 360.64 | 360.64 | 367.86 | 367.86 | 375.21 | 375.21 | 382.72 |
| 新建展销及培训用房建筑面积（m ² ） | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 |
| 出租率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 出租收入（元/月/m ² ） | 15.15 | 15.46 | 15.46 | 15.77 | 15.77 | 16.08 | 16.08 | 16.40 | 16.40 | 16.73 |
| 停车场收入 | 105.61 | 107.72 | 107.72 | 109.87 | 109.87 | 112.07 | 112.07 | 114.31 | 114.31 | 116.60 |
| 停车场 | 105.61 | 107.72 | 107.72 | 109.87 | 109.87 | 112.07 | 112.07 | 114.31 | 114.31 | 116.60 |
| 车位数量（个） | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 |
| 运营负荷率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 单个车位收入（元/天/个） | 6.49 | 6.62 | 6.62 | 6.76 | 6.76 | 6.89 | 6.89 | 7.03 | 7.03 | 7.17 |
| 充电桩收入 | 245.03 | 249.93 | 249.93 | 254.93 | 254.93 | 260.03 | 260.03 | 265.23 | 265.23 | 270.53 |
| 充电桩 | 245.03 | 249.93 | 249.93 | 254.93 | 254.93 | 260.03 | 260.03 | 265.23 | 265.23 | 270.53 |
| 充电桩（个） | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 |
| 负荷使用率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 单个收入（元/年/个） | 20,782.70 | 21,198.35 | 21,198.35 | 21,622.32 | 21,622.32 | 22,054.76 | 22,054.76 | 22,495.86 | 22,495.86 | 22,945.78 |
| 物业费收入 | 27.13 | 27.67 | 27.67 | 28.22 | 28.22 | 28.79 | 28.79 | 29.36 | 29.36 | 29.95 |
| 物业费 | 27.13 | 27.67 | 27.67 | 28.22 | 28.22 | 28.79 | 28.79 | 29.36 | 29.36 | 29.95 |
| 建筑面积（m ² ） | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 |
| 收费（元/月/m ² ） | 0.76 | 0.77 | 0.77 | 0.79 | 0.79 | 0.80 | 0.80 | 0.82 | 0.82 | 0.84 |

承接上表：

| 名称 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 总收入 | 944.99 | 963.89 | 963.89 | 983.16 | 983.16 | 1,002.83 | 1,002.83 | 1,022.88 | 1,022.88 | 1,043.34 |
| 总收入（不含税） | 858.95 | 876.13 | 876.13 | 893.65 | 893.65 | 911.53 | 911.53 | 929.76 | 929.76 | 948.35 |
| 仓储物流厂房出租收入 | 145.19 | 148.09 | 148.09 | 151.06 | 151.06 | 154.08 | 154.08 | 157.16 | 157.16 | 160.30 |
| 仓储物流厂房出租 | 145.19 | 148.09 | 148.09 | 151.06 | 151.06 | 154.08 | 154.08 | 157.16 | 157.16 | 160.30 |
| 新建仓储物流厂房建筑面积（m ² ） | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 | 8653 |
| 出租率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 出租收入（元/月/m ² ） | 15.54 | 15.85 | 15.85 | 16.16 | 16.16 | 16.49 | 16.49 | 16.82 | 16.82 | 17.15 |
| 展销及培训用房出租收入 | 382.72 | 390.37 | 390.37 | 398.18 | 398.18 | 406.14 | 406.14 | 414.27 | 414.27 | 422.55 |
| 展销及培训用房出租 | 382.72 | 390.37 | 390.37 | 398.18 | 398.18 | 406.14 | 406.14 | 414.27 | 414.27 | 422.55 |
| 新建展销及培训用房建筑面积（m ² ） | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 | 21180 |
| 出租率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 出租收入（元/月/m ² ） | 16.73 | 17.07 | 17.07 | 17.41 | 17.41 | 17.76 | 17.76 | 18.11 | 18.11 | 18.47 |
| 停车场收入 | 116.60 | 118.93 | 118.93 | 121.31 | 121.31 | 123.74 | 123.74 | 126.21 | 126.21 | 128.73 |
| 停车场 | 116.60 | 118.93 | 118.93 | 121.31 | 121.31 | 123.74 | 123.74 | 126.21 | 126.21 | 128.73 |
| 车位数量（个） | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 |
| 运营负荷率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 单个车位收入（元/天/个） | 7.17 | 7.31 | 7.31 | 7.46 | 7.46 | 7.61 | 7.61 | 7.76 | 7.76 | 7.92 |
| 充电桩收入 | 270.53 | 275.94 | 275.94 | 281.46 | 281.46 | 287.09 | 287.09 | 292.83 | 292.83 | 298.69 |
| 充电桩 | 270.53 | 275.94 | 275.94 | 281.46 | 281.46 | 287.09 | 287.09 | 292.83 | 292.83 | 298.69 |
| 充电桩（个） | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 |
| 负荷使用率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 单个收入（元/年/个） | 22,945.78 | 23,404.69 | 23,404.69 | 23,872.79 | 23,872.79 | 24,350.24 | 24,350.24 | 24,837.25 | 24,837.25 | 25,333.99 |
| 物业费收入 | 29.95 | 30.55 | 30.55 | 31.16 | 31.16 | 31.78 | 31.78 | 32.42 | 32.42 | 33.07 |
| 物业费 | 29.95 | 30.55 | 30.55 | 31.16 | 31.16 | 31.78 | 31.78 | 32.42 | 32.42 | 33.07 |
| 建筑面积（m ² ） | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 | 29,833.00 |
| 收费（元/月/m ² ） | 0.84 | 0.85 | 0.85 | 0.87 | 0.87 | 0.89 | 0.89 | 0.91 | 0.91 | 0.92 |

(2) 成本预测合理性

为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的方法，将成本费用按外购原材料燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。

1) 外购原材料燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为水、电费用，后期建筑物用水电由入驻企业负责，本次财务测算仅进行公共区域水电消耗，经过估算，计入项目成本的用水量为 0.15 万 m³/年，用电量为 10.08 万 Kwh，水价按照 3.00 元/吨，电价按照 0.53 元/kwh 进行测算。

(2) 工资及福利费

项目一共配置运营管理人员为 18 人，根据河南省发布的 2021 年最低工资标准以及当地的工资水平，本项目运营管理人员的人均工资水平取 2000 元/月，福利费提取比例为 14%。。

(3) 修理费

按照营业收入 1.5%。

(4) 其他费用

其他费用按照当年的营业收入的 5% 计入。

(5) 税金及附加

税金按照国家相关规定执行：根据营改增及增值税相关政策，建筑及安装工程费进项税税率为 9%，设备购置进项税税率为 13%，前期工作咨询

费、设计费等工程建设其他费按服务类税率 6%计入。城市维护建设税税率按照 5%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率按照 2%计入。

销项税税率：充电桩收入税率为 13%，物业费收入税率为 6%，仓储物流厂房出租收入、展销及培训用房出租收入、停车场收入税率为 9%。

进项税税率：电费税率为 13%，水费税率为 9%，修理费税率为 13%，管理费用税率为 6%。

项目具体实施时，根据一般计税方式，增值税按实际销项税额、进项税额具体数额冲抵后，计算并缴纳相关税费。成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 年限 | 外购原材料 燃料及动力 费 | 工资及福利费 | 修理费 | 其他费用 | 税金 | 合计 |
|----|-----|--------|---------------------|--------|-------|-------|--------|--------|
| 1 | 建设期 | 第 1 年 | | | | | | |
| 2 | 运营期 | 第 2 年 | 5.79 | 49.25 | 8.03 | 26.78 | 32.42 | 122.27 |
| 3 | | 第 3 年 | 5.79 | 49.25 | 9.31 | 31.03 | 37.82 | 133.20 |
| 4 | | 第 4 年 | 5.79 | 49.25 | 10.80 | 35.99 | 44.09 | 145.92 |
| 5 | | 第 5 年 | 5.79 | 49.25 | 12.10 | 40.33 | 49.60 | 157.07 |
| 6 | | 第 6 年 | 5.79 | 49.25 | 12.34 | 41.13 | 50.60 | 159.11 |
| 7 | | 第 7 年 | 5.79 | 49.25 | 12.34 | 41.13 | 50.60 | 159.11 |
| 8 | | 第 8 年 | 5.79 | 49.25 | 12.59 | 41.96 | 51.61 | 161.19 |
| 9 | | 第 9 年 | 5.79 | 49.25 | 12.59 | 41.96 | 51.61 | 161.19 |
| 10 | | 第 10 年 | 5.79 | 49.25 | 12.84 | 42.80 | 52.64 | 163.31 |
| 11 | | 第 11 年 | 5.79 | 49.25 | 12.84 | 42.80 | 52.64 | 163.31 |
| 12 | | 第 12 年 | 5.79 | 49.25 | 13.10 | 43.65 | 53.69 | 165.48 |
| 13 | | 第 13 年 | 5.79 | 49.25 | 13.10 | 43.65 | 20.91 | 132.70 |
| 14 | | 第 14 年 | 5.79 | 49.25 | 13.36 | 44.52 | 138.48 | 251.40 |
| 15 | | 第 15 年 | 5.79 | 49.25 | 13.36 | 44.52 | 138.48 | 251.40 |
| 16 | | 第 16 年 | 5.79 | 49.25 | 13.62 | 45.41 | 141.26 | 255.34 |
| 17 | | 第 17 年 | 5.79 | 49.25 | 13.62 | 45.41 | 141.26 | 255.34 |

| | | | | | | | | |
|----|-----|--------|--------|----------|--------|---------|----------|----------|
| 18 | | 第 18 年 | 5.79 | 49.25 | 13.90 | 46.32 | 144.10 | 259.36 |
| 19 | | 第 19 年 | 5.79 | 49.25 | 13.90 | 46.32 | 144.10 | 259.36 |
| 20 | | 第 20 年 | 5.79 | 49.25 | 14.17 | 47.25 | 147.00 | 263.46 |
| 21 | | 第 21 年 | 5.79 | 49.25 | 14.17 | 47.25 | 147.00 | 263.46 |
| 22 | | 第 22 年 | 5.79 | 49.25 | 14.46 | 48.19 | 149.95 | 267.64 |
| 23 | | 第 23 年 | 5.79 | 49.25 | 14.46 | 48.19 | 149.95 | 267.64 |
| 24 | | 第 24 年 | 5.79 | 49.25 | 14.75 | 49.16 | 152.96 | 271.91 |
| 25 | | 第 25 年 | 5.79 | 49.25 | 14.75 | 49.16 | 152.96 | 271.91 |
| 26 | | 第 26 年 | 5.79 | 49.25 | 15.04 | 50.14 | 156.03 | 276.26 |
| 27 | | 第 27 年 | 5.79 | 49.25 | 15.04 | 50.14 | 156.03 | 276.26 |
| 28 | | 第 28 年 | 5.79 | 49.25 | 15.34 | 51.14 | 159.16 | 280.69 |
| 29 | | 第 29 年 | 5.79 | 49.25 | 15.34 | 51.14 | 159.16 | 280.69 |
| 30 | | 第 30 年 | 5.79 | 49.25 | 15.65 | 52.17 | 162.36 | 285.22 |
| 31 | 总成本 | | 167.98 | 1,428.19 | 386.90 | 1289.65 | 3,088.48 | 6,361.20 |

(3) 收益预测合理性

鲁山县供销社为农服务中心建设项目预期收入扣除经营成本后项目收益累计金额为 19,431.88 万元（详见下表）。

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | | 收入（含税） | 成本 | 息前收益 |
|----|-----|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 建设期 | 第 1 年 | | | |
| 2 | 运营期 | 第 2 年 | 535.50 | 122.27 | 413.23 |
| 3 | | 第 3 年 | 620.57 | 133.20 | 487.37 |
| 4 | | 第 4 年 | 719.76 | 145.92 | 573.84 |
| 5 | | 第 5 年 | 806.54 | 157.07 | 649.47 |
| 6 | | 第 6 年 | 822.67 | 159.11 | 663.56 |
| 7 | | 第 7 年 | 822.67 | 159.11 | 663.56 |
| 8 | | 第 8 年 | 839.12 | 161.19 | 677.93 |
| 9 | | 第 9 年 | 839.12 | 161.19 | 677.93 |
| 10 | | 第 10 年 | 855.90 | 163.31 | 692.59 |
| 11 | | 第 11 年 | 855.90 | 163.31 | 692.59 |
| 12 | | 第 12 年 | 873.02 | 165.48 | 707.54 |
| 13 | | 第 13 年 | 873.02 | 132.70 | 740.32 |
| 14 | | 第 14 年 | 890.48 | 251.40 | 639.08 |
| 15 | | 第 15 年 | 890.48 | 251.40 | 639.08 |

| | | | | |
|----|--------|-----------|----------|-----------|
| 16 | 第 16 年 | 908.29 | 255.34 | 652.95 |
| 17 | 第 17 年 | 908.29 | 255.34 | 652.95 |
| 18 | 第 18 年 | 926.46 | 259.36 | 667.10 |
| 19 | 第 19 年 | 926.46 | 259.36 | 667.10 |
| 20 | 第 20 年 | 944.99 | 263.46 | 681.53 |
| 21 | 第 21 年 | 944.99 | 263.46 | 681.53 |
| 22 | 第 22 年 | 963.89 | 267.64 | 696.24 |
| 23 | 第 23 年 | 963.89 | 267.64 | 696.24 |
| 24 | 第 24 年 | 983.16 | 271.91 | 711.26 |
| 25 | 第 25 年 | 983.16 | 271.91 | 711.26 |
| 26 | 第 26 年 | 1,002.83 | 276.26 | 726.57 |
| 27 | 第 27 年 | 1,002.83 | 276.26 | 726.57 |
| 28 | 第 28 年 | 1,022.88 | 280.69 | 742.19 |
| 29 | 第 29 年 | 1,022.88 | 280.69 | 742.19 |
| 30 | 第 30 年 | 1,043.34 | 285.22 | 758.12 |
| | 合计 | 25,793.08 | 6,361.20 | 19,431.88 |

9. 债券资金需求合理性

(1) 申请债券的要求

根据本项目的实际情况，按照使用专项债券资金的政策要求，严禁将新增专项债券资金用于置换存量债务，不允许搞形象工程、面子工程；新增专项债券资金依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、单位运行经费、发放养老金、支付利息等，严禁用于商业化动作的产业项目、企业补贴等；坚持不安排土地项目、不安排产业项目、不安排房地产相关项目。同时，将非标专项债资金发行手续费、存续期利息及时缴入指定帐户，做好项目收益归集。

(2) 本项目债券资金需求合理性

根据本项目的投资需求，结合鲁山县财政实际情况，确定债券融资

金额为 7,800.00 万元，占项目总投资的占比 72.30%，债券资金需求合理。

10. 项目偿债计划可行性

投资估算的风险主要来自工程方案变动的工程量增长、工期延长、人工、材料、各种费率、利率的提高。由于本项目受到市政府的支持，且工程投资估算相对较准，投资估算的风险相对也小。

11. 绩效目标合理性

(1) 指向是否明确

本项目鲁山县供销社为农服务中心建设项目的建设规模总占地面积 35233.76 m²(合 52.85 亩)，拆除现有老旧建筑共 14425.58 m²，新建建筑总建筑面积 29833.00 m²。项目绩效目标指向明确。

(2) 是否细化量化

本项目已设定绩效指标，并对项目的投入、产出、效益进行科学、合理的指标量化设置。

四、绩效目标

1、鲁山县供销社为农服务中心建设项目是做好新形势下“三农”工作的需要，供销合作社是为农服务的合作经济组织，是党和政府做好“三农”工作的重要载体，是新形势下推动农村经济社会发展不可替代、

不可或缺的重要力量。供销合作社系统坚持为农务农姓农，服务乡村振兴，取得明显成效。为农服务中心的建设是供销社积极落实乡村振兴战略的重要举措。项目建成后会产生明显的环境效益、社会效益和经济效益。

2、鲁山县供销社为农服务中心建设项目的建设规模总占地面积35233.76 m²(合52.85亩)，拆除现有老旧建筑共14425.58 m²，新建建筑总建筑面积29833.00 m²。

五、支出排他性及风险

鲁山县供销社为农服务中心建设项目，项目的投资规模较大，但工程的投资主要依靠财政资金、专项债券资金，偿债资金还本付息主要依靠项目自身预期收入现金流量来解决。

风险分析的目的是在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到项目整体风险最小化的目标。

(一) 影响施工进度的风险

1. 自然环境和施工条件风险

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是

通过购买保险等方式进行风险转移。风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买保险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2. 来自政府方的风险

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：政府方，尤其是项目行业主管部门及代建单位，应做好项目前期立项手续，代建单位代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3. 来自施工方的风险

来自施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代

表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。

4. 资金落实风险

资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种主、客观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

(二) 影响项目收益的风险

1. 经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收运收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注本项目收入主要包含仓储物流厂房出租收入、展销及培训用房出租收入、停车场收入、充电桩收入、物业费收入收取情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 投资测算不准确风险

投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于鲁山县供销社为农服务中心建设项目户外场地出租收入、地面功能建筑对外出租收入，测算

结果可能与实际结果存在一定的差距。此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合鲁山县经济社会发展的现实情况，尽可能的减小人为误差到可控范围。

六、评估结论

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

七、项目存在问题和建议

（一）项目存在的问题

无。

（二）项目管理建议

为保证项目的顺利实施，建议项目单位在建设过程中应注意以下几个方面：

- 1、建设单位做好项目前期工作，积极收集项目相关技术资料，做好前期勘察设计，为下一步工作打好基础。

2、落实施工质量保证措施，根据工期合理安排施工计划，做好项目组织和管理，安排各分项工程衔接进度，保证项目按时顺利完成。

3、建设单位积极落实建设资金，保证资金按时到位，保证工程顺利实施，项目建设中要做好投资控制，制定合理的合同条款，并严格监督工程款项支出。

4、项目在建设和运行中要做好环境保护工作，要把环保作为先决条件，严格执行环境保护的各项政策法规，实现可持续发展。

八、其他需说明的问题

无

九、附件

附件 1：项目事前评估申报表

项目事前评估申报表

| | | | | | |
|-----------|---|----------------|-----------------|--|-------------------------------------|
| 项目立项名称 | 鲁山县供销社为农服务中心建设项目 | | | | |
| 分配方式 | 项目管理法 | 项目年度 | 2022 | 项目类别 | 0409 产业园区基础设施 |
| 是否已具备实施条件 | 是 | 项目实施期限 | 1 年 | 项目起止时间 | 2022 年 6 月 15 日至 2023 年 6 月 14 日 |
| 主管单位 | 鲁山县供销合作社 联合社 | 预算单位 | 鲁山县供销合作社 联合社 | 归口股室 | —— |
| 申报日期 | 2022 年 6 月 | 计划投资金额 (万元) | 10788.45 | 其中：财政资金 (万元) | 2988.45 |
| 计划投资金额明细 | 年度 | 资金性质 | | 金额 (万元) | |
| | 2022 | 财政资金 | | 2988.45 | |
| | | 地方政府专项债券 | | 7800.00 | |
| 项目实施单位 | 鲁山县供销合作社联合社 | | 项目实施地址 | 本项目建设地点分布于 6 个乡镇供销社院内，分别为张店供销社、马楼供销社、熊背供销社、赵村供销社、背孜供销社、辛集供销社 | |
| 项目监理单位 | —— | | 项目施工单位 | —— | |
| 项目概况 | 本项目鲁山县供销社为农服务中心建设项目包含六个乡镇级供销社为农服务中心的建设。项目总占地面积 35233.76 m ² (合 52.85 亩)，拆除现有老旧建筑共 14425.58 m ² ，新建建筑总建筑面积 29833.00 m ² 。 | | | | |

| | |
|---------------|---|
| 项目评估概况 | 2022年1月鲁山县供销合作社联合社委托第三方公司承担鲁山县供销社为农服务中心建设项目可行性研究报告的编制工作。根据《投资项目可行性研究报告编制指南》(计办投资〔2002〕15号)、《投资项目经济咨询评估指南》(咨经〔1998〕11号),提升城市品质,优化城市环境,进一步完善公共设施和基础设施配套,是提升人民幸福感的重要手段。同时公共服务设施和基础设施的建设也是推动城市品质和功能提升,促进城市环境更加美好的重要方式,提出鲁山县供销社为农服务中心建设项目。 |
| 立项合法性 | 该项目得到2022年6月10日,鲁山县发展和改革委员会下发《关于鲁山县供销社为农服务中心建设项目可行性研究报告的批复》(鲁发改〔2022〕47号)。 |
| 立项合理性 | 国务院等分别发布了关于支持城市建设发展提升行动计划建设的相关政策文件,本项目的实施能够进一步优化和满足提升城市品质,优化城市环境,进一步完善公共设施和基础设施配套,是提升人民幸福感的重要手段。促进城市环境更加美好的重要方式。工程建成后会产生明显的环境效益、社会效益和经济效益。 |
| 筹资合规性 | 鲁山县供销社为农服务中心建设项目,资金来源暂考虑为财政资金和专项债。根据投资所形成的资产形式不同,本项目不向银行贷款。 |
| 政策重叠性 | 目前无已设立专项资金使用用途与此项重叠或交叉。 |
| 其他需要阐述的情况(如有) | 无 |
| 实施方案可行性 | 本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性,项目投资合规且具有必要的成熟度,项目资金来源和到位具有一定的可行性,项目收入、成本、收益预测合理,债券资金需求合理,项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控,项目绩效目标合理,项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。 综上所述,本项目具有较好的建设条件和依托基础,经济效益显著,因此本项目是可行的。 |
| 财政可承受能力 | 该项目单位财政资金2988.45万元,已预留该部分资金。 |
| 执行保障性 | 鲁山县供销社为农服务中心建设项目,将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理意见》(国发〔2014〕43号)、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号文)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)等相关法律法规要求,按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后,严格按照申请用途使用债券资金。 |
| 其他需要阐述的情况(如) | 无 |

| 有) | | | | | | | | |
|--------|------|-----------------|--------|------|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标说明 | 指标类型 | 单位 | 符号 | 目标值 | 当年目标值 |
| 产出指标 | 数量指标 | 总占地面积 | 初步设计方案 | 定量 | m ² | = | 35233.76 m ² | 35233.76 m ² |
| | | 拆除现有老旧建筑 | 初步设计方案 | 定量 | m ² | = | 14425.58 m ² | 14425.58 m ² |
| | | 新建建筑总建筑面积 | 初步设计方案 | 定量 | m ² | = | 29833.00 m ² | 29833.00 m ² |
| | | 建筑基地内的集中绿地面积 | 初步设计方案 | 定量 | m ² | = | >用地总面积 10% | >用地总面积 10% |
| | 质量指标 | 工程验收合格率 | 定量 | 定量 | % | = | 100 | 100 |
| | | 工程竣工配套基础设施正常使用率 | 质量指标 | 定量 | % | = | 100 | 100 |
| | 时效指标 | 项目计划安排建设期 | 建设工期偏差 | 定性 | 月 | | 12 | 7 |
| | | 项目建设按期开竣工 | 建设工期偏差 | 定性 | | | 按计划完成 | 1/2 |
| | 成本指标 | 建设期投入成本 | 总投资成本 | 定量 | 万元 | = | 10788.45 万元 | 10788.45 万元 |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 运营期收入 | 定量 | | 万元 | ≥ | 25793.08 万元 |
| 税金 | | | 定量 | | 万元 | ≥ | 3088.48 万元 | - |
| 社会效益指标 | | 事故识别率 | 社会效益 | 定性 | % | = | 100 | - |
| | | 事故处置率 | 社会效益 | 定性 | % | = | 80 | - |

| | | | | | | | | |
|------------|--|-----------------|------|----|----|---|----------|---|
| | 生态效益指标 | 工程质量重大事故 | 项目环评 | 定量 | | = | 0 | - |
| | | 污水 | 项目环评 | 定性 | 合格 | = | 经处理达标后外排 | - |
| | 可持续影响指标 | 建成后可使用年限 | 可持续 | 定量 | 年 | ≥ | 30 | - |
| | | 设备正常使用年限 | 可持续 | 定量 | 年 | ≥ | 20 | - |
| 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 涉及地区群众对建设项目的满意度 | 定量 | | % | ≥ | 90 | - |
| 绩效目标可实现性 | <p>经过征求多方意见，结合项目实际情况，设置产出、效益、满意度三个一级指标，从一级指标中分类细分成数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、满意度 9 个二级指标，再对 9 个二级指标进行细化，建立 17 个三级指标。</p> | | | | | | | |
| 绩效可持续性 | <p>项目建成后，运营期内实现综合收入 25793.08 万元，运营期 ≥ 29 年。项目建设有较大的经济和社会意义。</p> | | | | | | | |
| 支出排他性风险 | 无 | | | | | | | |
| 项目总结 | <p>本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。</p> <p>综上所述，本项目具有较好的建设条件和依托基础，经济效益显著，因此本项目是可行的。</p> | | | | | | | |
| 主管单位审核意见 | | | | | | | | |
| 财政业务科室审核意见 | | | | | | | | |