

# 九台区生活保供冷链物流低碳产业基地建设 专项债项目绩效评价概要

## 一、项目概况

2022年10月，经长春市九台区发展和改革局批准，本项目正式立项，并相继获得可行性研究报告的批复、规划与土地意见函、土地出让成交书、建设用地规划许可证、初步设计批复、建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证等相关手续。该项目的建设及运营工作由九富城市发展投资控股（集团）有限公司负责，并接受长春市九台区农业农村局的管理与监督。

九台区生活保供冷链物流低碳产业基地建设项目总投资额为40,886.59万元。其中，计划申请专项债券资金32,000.00万元，占项目总投资的78.26%；配套资金8,886.59万元，占项目总投资的21.74%。

本项目正处于施工阶段。其中，一标段工程已于2023年7月31日正式开工建设，并预定于2024年10月31日全面完成竣工验收；二标段工程计划于2023年9月30日启动施工，预计2024年10月31日全面完成建设任务。截至当前统计，项目已完成投资金额占项目总投资额的39.14%，各项工作正按计划稳步推进。

效评



197296

## 二、评价结果及主要绩效

该项目绩效评价分数为 83.9，评价等级为“良”。项目总体实施状况良好。具体情况如下所述：一标段：C1—C8 栋主体建筑及配套工程已全部完成。二标段：C7 综合楼主体完工、屋面保温、防水完成、场区内围墙毛石基础砌筑完成。外网工完成 100%。进场道路工程完成 50%。园区内工程完成 50%。本项目建成后，将能够全面满足长春市市民对于基本物资保障、医疗用品供应、战略储备安排、食品安全监管以及应急救援响应等多方面的需求，为市民提供全方位保障服务。

## 三、存在问题

一是项目配套资金存在到位不及时的问题，导致项目建设资金完全依赖于债券资金。根据原计划，项目应于 2023 年使用专项债券资金 16,000.00 万元，并由企业自筹配套资金 4,011.71 万元。然而，截至 2023 年 12 月 31 日，虽然项目专项债券资金已实际使用 16,000.00 万元，但自筹资金实际到位金额近为 3.73 万元，未能按计划及时补足项目所需配套资金。

二是本项目所预期的收益表现过于乐观，缺乏实际可行性。考虑到项目建设地点位于九台区，项目收益预测中，冷库与综合楼的预期租金单价显著超出了长春市区内的普遍水平。据此，项目预计于 2025 年实现的收入将达到 4,016.25 万元，这一预期收益水平明显偏高。结合当前租赁市场的深入分析，该预期收



益的可实现性相对较差，进而存在较高的偿债风险。

#### 四、有关建议

1.为确保项目资金使用的科学性、规范性和有效性，项目单位应当对项目资金使用需求进行合理预测，并紧密结合工程计划的建设进度，对年度投入资金进行周密的安排。此举旨在保障资金供给的平稳和连续，进而促进项目的有序进行。在进行年度资金支出需求测算时，项目单位需全面审慎考虑，确保年度投入资金与工程进度和支出需求保持基本协调，以最大程度地发挥资金的使用效益。

2.一是项目运营环节，强化监管，提升使用质效。对平衡方案中的收益测算进行重新审视和调整，以确保其更加符合项目的实际情况和市场需求。尽快落实招商租赁工作，确保产业园区租赁收入能够按期偿还债务。二是充分利用绩效动态监控，对专项债券项目实行绩效跟踪监测，重点加强收益偏离度监控，切实防控专项债券偿债风险。加强监管，主动预防政府债务风险。定期监督项目建设及运营情况，有效控制政府债务风险。