

2020 年古美路街道

平阳菜场管理费项目评审报告

(2020 年度)

项目名称：2020 年古美路街道平阳菜场管理费项目

项目单位：闵行区古美路街道办事处

主管部门：闵行区古美路街道办事处

委托单位：闵行区古美路街道办事处

评价机构：上海港融投资管理有限公司

2019 年 11 月

目 录

一、项目概况	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目内容	2
(三) 项目预算	3
(四) 2020 年绩效目标	5
二、项目评审情况	9
三、项目存在问题与改进建议	9
四、项目预算审核意见	9
五、项目结果应用情况	10

“2020 年古美路街道平阳菜场管理费”项目

评审报告

一、项目概况

(一) 项目背景

上海古美资产经营管理有限公司（以下简称“古美公司”）于 1996 年 07 月 24 日登记成立，古美路街道拥有其 100% 的股权，公司经营范围包括资产管理，物业服务，投资咨询，经纪技术咨询（咨询类项目除经纪）等，属于古美路街道管理的国有企业。

古美路街道办事处自有 2 处国有资产（一处是古美西路 399 弄 10 号楼 3 至 11 层的人才公寓，建筑面积 2474.55 平方米；另一处是古美路 445、461 号街道创意楼，建筑面积 2913.85 平方米）。为了保证国有、集体资产的保值、增值和安全，以及更好地对接辖区企业的需求，按照《闵行区区属国有（集体）经营性资产公开招租的实施办法》，该两处资产由古美路街道委托古美公司按照《闵行区国有、集体资产公开招租竞投规则（试行）》进行管理。

除此之外，古美路街道范围内共有 5 处农贸市场（分别为大臻莉菜市场、平南菜市场、古吉菜市场、平阳菜市场和马路钟点菜市场等 5 家市场），为了进一步规范和提高菜市场管理水平，降低菜市场经营成本，按照属地化管理要求，农贸市场的管理由古美路街道委托古美公司进行管理。

基于上述古美路街道资产及市场的管理需求背景，古美公司受古美路街道委托，承担古美路街道两处资产及 5 个市场的管理工作。

2018 年 2 月 9 日，根据《关于同意上海古美资产经营管理有限公司 100% 股权无偿划转的批复》，将上海古美资产经营管理有限公司 100% 股权（注册资本 1 亿元）无偿划转至上海闵房（集团）公司（区属国有企业），隶属于闵行区国有资产管理委员会（以下简称“区国资委”）的管理。

2018 年 1 月 17 日，根据《关于同意上海平阳农贸市场经营管理有限公司等两户企业股权无偿划转的批复》，上海古美资产经营管理有限公司所持

有的上海平阳农贸市场经营管理有限公司(以下简称“平阳农贸公司”)100%股权(出资30万元)无偿划转至上海市闵行区古美路街道城市网格化综合管理中心,且平阳农贸公司从2018年7月正式运营,其经营范围为本市场内农副产品、日用百货商品经营者提供市场管理服务,企业管理,物业服务,停车服务。

基于上述股权划转事项,2018年期间古美公司股权划转后属于区国资委管理,平阳农贸公司股权划转后属于古美路街道管理,因此古美路街道与平阳农贸公司签订协议,将古美路街道的2处资产和5家菜市场委托给平阳农贸公司管理。

由于平阳农贸公司作为新成立公司,公司处于运营起步阶段,运营成本较大,因此古美路街道拟针对平阳农贸公司运营成本和管理成本予以扶持。根据《古美路街道办事处党政办抄告单》(闵古美办抄)(2019)27号),街道承担平阳农贸市场的菜市场管理成本;根据《古美路街道办事处党政办抄告单》(闵古美办抄)(2019)26号),根据“收支两条线”原则,平阳农贸公司将租金收入全部上缴街道,街道以租金总额的38.9%作为运营成本支付给平阳农贸公司。

因此自2019年开始,古美路街道设立“平阳菜场管理费”项目,并纳入街道预算,作为经常性项目实施,一是用于委托平阳农贸市场管理街道5处菜市场的管理费,项目经费二是用于委托平阳农贸市场管理街道国有资产的管理费。项目预算申报金额为177.08万元,包含2个子项目,具体如下:

- (1) 市场委员会管理费,60.6万元;
- (2) 委托平阳市场管理街道国有资产暨购买服务费,116.48万元。

(二) 项目内容

2020年古美路街道平阳菜场管理费项目基本参照往年实施经验,主要由古美街道企服办按照街道、区经委、区市场监督局下达的各项通知,对平阳农贸公司实施日常指导和监督,具体菜市场管理工作和国有资产管理工作由平阳农贸公司负责实施。具体实施内容包括负责制定菜市场日常管理的工作计划并按照上级管理部门要求开展日常硬件设施检查和维修、定期安全检

查、创全宣传、食品安全检测、垃圾分类和日常保洁等具体工作，负责对菜市场管理委员会的年度考核和奖励工作；负责国有资产承租者的内审工作并报送企服办。

（三）项目预算

1、项目总投入和构成情况

2020 年古美路街道平阳菜场管理费项目申报预算总额为 177.08 万元，包含 2 个子项目，各子项目金额及预算编制过程具体如下：

- (1) 市场委员会管理费，60.6 万元；
- (2) 委托平阳市场管理街道国有资产暨购买服务费 116.48 万元。

表 1 预算编制明细表

子项目	三级明细构成	金额	预算编制文件依据
市场委员会管理费	市场管理服务工作 培训	8.6 万元	参照《古美路街道办事处党政办抄告单》 (闵古美办抄 (2019) 26 号) 文 件 《2019 年协议书》
	考核奖励	2 万元	
	网络信息开发及维 护	6 万元	
	组织宣传	10 万元	
	管理经费	34 万元	
	小计	60.6 万元	
委托平阳 市场管理 街道国有 资产暨购 买服务费	增值税	5% (14.97 万元)	《古美路街道办事处党政办抄告单》 (闵古美办抄 (2019) 27 号) 《2019 年协议书》
	企业所得税	25% (74.87 万元)	
	增值税附加税	0.9% (2.69 万元)	
	管理费 (含维修费)	8% (23.95 万元)	
	小计	38.9% (116.48)	
合计		177.08 万元	-

注：资产管理费核算时基于国有资产全年收入，按照既定税率计算而得。根据 2019 年协议书，古美西路 399 弄 10 号楼 3 至 11 层的人才公寓，建筑

面积 2474.55 平方米，预计 2019 年收入 1134000 元；古美路 445、461 号街道创意楼，建筑面积 2913.85 平方米，预计 2019 年收入 1861221.72 元，共计 299.52 万元，委托平阳市场管理街道国有资产购买服务费中的各项税费均基于国有资产租赁收入基数计算而得。

2、经常性项目执行情况

古美路街道平阳菜场管理费项目自 2019 年开始设立，2019 年预算资金为 177.08 万元，预算执行金额为 177.08 万元，预算执行率为 100%。

表 2 具体绩效目标表

年度	子项目	预算金额	执行金额	预算执行率
2019	平阳市场国有资产 管理_国有资产管理 服务	116.48	116.48	100%
	平阳市场集贸市场 管理_集贸市场管理 服务	60.6	60.6	100%
	小计	177.08	177.08	100%

3、资金来源情况

2020 年古美路街道平阳菜场管理费项目预算资金均由古美路街道办事处一般公共预算承担，申报预算金额为 177.08 万元，预算具体安排在古美路街道办事处企业服务办公室。

(四) 2020 年绩效目标

2020 年古美路街道平阳菜场管理费项目具体绩效目标如下表所示：

表 3 具体绩效目标表

目标类型	具体目标	标杆值	目标说明
产出数量	完成日常巡查和自查工作	工作天数 \geqslant 358 天	由平阳农贸公司组织市场管委会成员，对菜市场的内部装修、供排水设施、供电设施、通风设施、公共设施、消防设施进行自查，做好日常保洁工作、食品安全工作、柜台排列工作
	完成全面检查工作	每月 1 次 每个重大节日 1 次	按照上级部门要求，由平阳农贸公司组织市场管委会成员每月开展 1 次全面检查，同时在重大节日也将开展该项工作
	配合完成季度督查	每季一次（包括中央、市、区三级）	配合上级职能部门（市场监督局、经委），每季完成 1 次督查检查验收工作
	完成年度考核工作	年终 1 次	由平阳农贸公司制定对管理委员会的年度考核细则，并按照考核细则，对管理委员会成员进行考核打分
	完成市场管理者体检工作	全年 1 次	全年组织覆盖 5 个菜市场管理委员会工作人员的体检工作
	完成市场投诉处理	按实际投诉发生数	参照历年菜市场的日常运行情况，每年约发生 10-20 起数

目标类型	具体目标	标杆值	目标说明
			量不等的投诉事件，因此将按照 2020 年实际发生情况，由平阳农贸公司牵头完成投诉处理
	完成资产租赁工作	12 个月	完成 2 处国有资产的全年公开招租、承租者资格审核、报上级部门审批、合同签订及备案相关工作
产出质量	全面检查得分率	检查得分率 $\geq 90\%$	根据全面检查打分情况，每月全面检查得分不应低于总分（该打分制非满分制）的 90%
	季度督查通过率	100%	顺利通过区级、市级及中央的检查工作
	年度考核得分率	考核得分 ≥ 90	按照平阳农贸公司对市场管理委员会的管理要求，市场管理委员会的年度考核得分不应低于 90 分
	投诉重复率	0 起	按照市场管理要求，投诉事件妥善处理后，问题彻底解决，不再发生同一起事件的重复投诉
	资产租赁租期	不断租	保证国有资产运作活力，确保资产效益最大化，按照古美路街道 2 处资产的历年出租情况来看，应尽量保证资产不断租
产出时效	设备维修及时性	通过巡查或接受需求后 1 天内响应	针对菜市场的日常维修，按照标准菜市场日常管理要求，需做到市场内设施放置规范、完好整洁；柜台排列整齐，

目标类型	具体目标	标杆值	目标说明
		1 周内维修	功能分区合理。
	垃圾清运及时性	日清	针对菜市场的日常维保洁，按照标准菜市场日常管理要求，需做到市场内垃圾日产日清。
	投诉处理及时性	一周	针对菜市场的投诉，按照标准菜市场日常管理要求，做到一周内及时处理
经济效益	国有资产租赁收入	稳定提升	按照《闵行区区属国有（集体）经营性资产公开招租的实施办法》（闵府办发〔2018〕16号），国有资产租赁收入应
社会效益	设备完好率	正常运转	在日常巡查中，不发生市场内设施设备严重损坏或无法使用的情况；安全设施、电压设施等符合市场运作需求
	菜场环境整洁度	功能分区合理 通道整洁畅通 无乱堆物	5家菜市场功能分区合理，通道整洁畅通、无乱堆物
	重大商品质量责任事故	0 起	不发生重大食品（农副产品）安全责任事故，或因食品（农副产品）质量问题被新闻媒体曝光事件
	投诉发生数量增长率	≤ 0	相较于上年度投诉量呈减少状态

目标类型	具体目标	标杆值	目标说明
满意度	社会公众满意度	满意度 $\geq 90\%$	菜市场采购者对市场物业管理，包括设施方式规范性、柜台排列整齐性、功能分区合理性、通道畅通性、环境整洁度、食品安全性等方面满意度
	资产承租者满意度	满意度 $\geq 90\%$	资产承租者对资产租赁的满意度，包括租赁价格、租赁期限、租赁流程复杂度等
影响力	长效机制建设与执行	健全且执行有效	项目的长效运维机制包括菜市场三级管理机制、资产分级审批及备案管理机制等；以长效管理机制的制度及执行台账为评判依据

二、项目评审情况

项目单位自评项目总得分为 93 分；经评审后得分结果 XX 分。其中项目决策权重 50 分，得分 XX 分；项目管理权重 30 分，得分 XX 分；项目绩效权重 20 分，得分 XX 分。

待专家评审结束后评价组予以补充。

三、项目存在问题与改进建议

(一) 存在的问题

“市场委员会管理费”子项目预算编制是参照 2019 年抄告单批复预算金额，但是该预算金额为细化至具体的预算编制单价和预算编制数量，预算编制细化度不高。“委托平阳市场管理街道国有资产暨购买服务费”子项目预算编制是基于国有资产全年收入，按照既定税率计算而得，其中，增值税税率是参照 5% 计算管理费用，根据我国增值税最新规定，小规模纳税人的增值税率为 3%，预算编制依据不合理。

(二) 改进建议

一是建议古美路街道参照“预算金额=预算单价*数量”的模式细化“市场委员会管理费”子项目预算；二是建议古美路街道参照国家增值税税率规定，对“委托平阳市场管理街道国有资产暨购买服务费”预算申报金额进行调整。

四、项目预算审核意见

2020 年项目预算申报金额为 177.08 万元，初步核定为 171.09 万元，建议核减金额为 5.99 万元，核减率为 3.38%。

表 1 预算核减金额及原因表

子项目	三级明细构成	申报金额	建议核定金额	建议核减原因
市场委员会管理费	市场管理服务工作培训	8.6 万元	8.6 万元	该部分预算参照 2019 年抄告单因此无预算核减建议。
	考核奖励	2 万元	2 万元	
	网络信息开发及维护	6 万元	6 万元	
	组织宣传	10 万元	10 万元	

子项目	三级明细构成	申报金额	建议核定金额	建议核减原因
	管理经费	34 万元	34 万元	
	小计	60.6 万元	60.6 万元	
委托平 阳市场 管理街 道国有 资产暨 购买服 务费	增值税	5% (14.97 万 元)	3% (8.98 万元)	平阳农贸市场为 小规模纳税人，增 值税率一般为 3%。
	企业所得税	25% (74.87 万 元)	25% (74.87 万 元)	——
	增值税附加税	0.9% (2.69 万 元)	0.9% (2.69 万 元)	——
	管理费（含维修 费）	8% (23.95 万 元)	8% (23.95 万元)	——
	小计	38.9% (116.48)	38.9% (110.49)	——
合计		177.08 万元	171.09 万元	——

注：根据 2019 年协议书，古美西路 399 弄 10 号楼 3 至 11 层的人才公寓，建筑面积 2474.55 平方米，预计 2019 年收入 1134000 元；古美路 445、461 号街道创意楼，建筑面积 2913.85 平方米，预计 2019 年收入 1861221.72 元，共计 299.52 万元，委托平阳市场管理街道国有资产购买服务费中的各项税费均基于国有资产租赁收入基数计算而得。

五、项目结果应用情况

该项目往年未开展绩效评价工作。

上海港融投资管理有限公司

2019 年 11 月