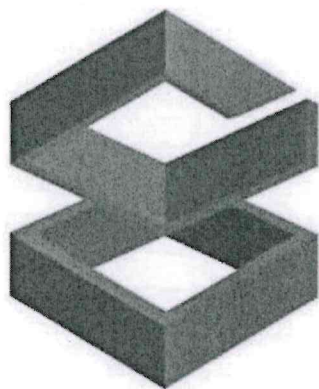




XINSHENG

**2024 年泉州台商投资区百崎湖
东片区实验学园 PPP 项目
成本预算绩效分析报告**

委托单位: 泉州台商投资区管理委员会财政金
融与国资局

实施单位: 泉州台商投资区管理委员会教育文
体旅游局

编制单位: 福建鑫盛项目管理咨询有限公司

2025 年 11 月



2024 年泉州台商投资区百崎湖 东片区实验学园 PPP 项目 成本预算绩效分析报告

编制单位：福建鑫盛项目管理咨询有限公司

主评人：林丽敏（会计师）

编制人员：朱俞政（一级造价工程师）

校对人员：李荣珍（咨询工程师（投资））

复核人：李华旺（高级会计师）

目 录

前言	1
报告正文	2
一、项目背景	2
二、项目基本信息	2
(一) 项目概况	3
1.建设内容	3
2.建设规模	3
3.运营期总体绩效目标	3
4.运营期年度绩效目标	6
(二) 项目组织管理情况	6
(三) 项目资金	7
(四) 项目投资范围	7
(五) 项目工期要求	8
三、 分析方式和方法	10
(一) 分析工作实施程序	10
(二) 具体分析方式	11
(三) 分析方法	12
四、成本效益绩效分析	12
(一) 成本指标分析	12
1.项目收入情况（政府方投入成本）	12
2.项目运行成本	13
(二) 产出指标分析	13
1.数量指标	14

2.质量指标	14
3.时效指标	15
(三) 效益指标分析	16
1.社会效益	16
2.生态效益	16
3.经济效益	17
(四) 成本分析	17
1.资金使用总体情况	17
2.总体成本分析	18
五、综合分析结论	20
六、存在的问题	20
(一) 债务支出占比过高，财务结构有待优化	20
(二) 设施维护模式偏向事后维修，预防性投入不足	21
(三) 教育资源分配存在不均衡情况	21
(四) 运营费用支付周期较长	21
(五) 固定支出占比过大，成本调整空间有限	21
七、相关建议	22
(一) 加强内部资金统筹管理，建立偿债准备金制度	22
(二) 建立预防性维护工作机制	22
(三) 推进教育资源优化配置	22
(四) 完善费用支付流程	22
(五) 成立成本管控小组，从可调控成本入手节约开支	22
八、其他需要说明的问题	23
九、附件	23

附件 1 部分现场调研照片	24
附件 2 绩效评价报告编制单位及主评人签章	25
附件 3 营业执照	26

前 言

为加快推进绩效评价管理工作，提高财政资金使用效益，福建鑫盛项目管理咨询有限公司接受泉州台商投资区管理委员会财政金融与国资局委托，依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）《福建省委 省政府〈关于全面实施预算绩效管理〉的实施意见》（闽委发〔2019〕5号）《福建省财政厅〈关于全面实施预算绩效管理若干措施〉的通知》（闽财绩〔2019〕2号）等文件的要求，对2024年泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园PPP项目进行了成本绩效评价。我公司评价小组通过分析旨在核查现行支出标准是否合理、项目实施流程是否存在问题。按照“实事求是、客观公正、科学合理、绩效导向”的原则，通过数据采集、现场调研和分析对比等方式开展成本预算绩效分析并形成本报告。

正文

一、项目背景

实现社会主义现代化，科技是关键，教育是基础。国家的综合国力和国际竞争能力将越来越取决于教育发展、科学技术和知识创新水平。当前我国教育发展水平仍然较低，教育结构和体制、教育观念和方法以及人才培养模式尚不能适应现代化建设的需要。党和政府高度重视，制定了一系列的教育改革和发展规划。

随着泉州台商投资区建设步伐的加快和经济的迅速发展，规模不断扩大，城市人口快速增加，区内务工人员急剧增多，适龄就读学生势必将逐年增加，现有教育资源不能满足适龄儿童少年入学的需求。发展区域经济，民生工程配套至关重要，首先应优化教育布局，确保为经济建设提供优质足量的人力资源。泉州在构建一个宜居城市综合体的时候，更应该注意教育、文化等社会事业蕴含的巨大力量。本项目的建设，让有意在台商区安家的市民免除孩子上学的后顾之忧，使未来的泉州台商区借助教育的力量，变得更加宜居。同时项目的建设，易形成人口集聚效应，推动第三产业的快速发展，有利于带动泉州台商区的凝聚力，加快新区的建设速度。

二、项目基本信息

项目名称：2024 年泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园 PPP 项目

项目单位：泉州台商投资区管理委员会教育文体旅游局

建设地点：泉州台商投资区东园镇，东至惠经四路，西至杏惠路，南至惠纬三路，北至惠纬二路。

建设性质：新建。

建设期限：2016 年 6 月至 2019 年 12 月。

（一）项目概况

1.建设内容

本工程总建设用地面积约为 115924.7m^2 （约 173.77 亩），分为中、小学用地及幼儿园用地，其中中学用地面积为 72041m^2 （约 108 亩），规划总建筑面积约为 84505m^2 （含地下室），建筑占地面积为 14234m^2 ，容积率：0.935，绿地率：35.1%，建筑密度：19.76%；小学用地面积为 33368.4m^2 （约 50 亩），规划总建筑面积约为 31800m^2 （含地下室），建筑占地面积为 5751m^2 ，容积率：0.674，绿地率：35.1%，建筑密度：17.23%；幼儿园用地面积为 10515.3m^2 （15.77 亩），规划总建筑面积约为 8500m^2 （含地下室），建筑占地面积为 2608m^2 ，容积率：0.76，绿地率：35.1%，建筑密度：24.8%。

2.建设规模

本项目办学规模中学为 60 个班，每班 50 人；小学办学规模为 48 个班，每班 45 人；幼儿园办学规模为 15 个班，每班 30 人。

3.运营期总体绩效目标

在运营期间本项目百崎湖东片区实验学园委托范围内的物业管理（秩序维护服务、日常安全管理、卫生保洁服务、环境绿化服务、设施设备管理、消防管理、智能化管理及其他服务等），维持项目设施的可用性，运营项目配套服务，达到运营维护绩效评价指标的要求。具体指标如下表所示。

表 1 运营期总体绩效目标 - 可用性绩效评价

一级指标	二级指标	目标内容	总体目标
产出	项目运营	建筑物完好程度	建筑物完好无破损，发现问题应及时维护维修
		外墙面完好程度	外墙无明显破损或影响美观的情况，发现问题应及时维护维修。
		楼板、地面砖完好程度	楼板、地面砖等无破损、渗漏等工程质量问题，发现问题应及时维护维修
	项目维护	户外景观构筑物完好程度	户外构筑物无失修、破损、破旧无法使用的情况，项目公司应日常维护、翻新，发现问题应及时维护维修
		户外设施维护维修情况	户外道路设施无破损、安全隐患，发现问题应及时维护维修。
效果	社会影响	安全事故	项目运营中无维护维修不及时导致安全事故的
		负面舆论影响	项目无媒体负面新闻报道
	满意度	政府部门服务	项目公司运营过程中配合相关单位要求进行整改

一级指标	二级指标	目标内容	总体目标
	可持续性	绩效监控	项目公司根据工作方案要求定期进行绩效监控，并向实施机构汇报监控情况、及时纠偏
管理	制度管理	规章制度	项目公司规章制度健全，保障项目公司日常正常运行。
	组织管理	协调机制	项目公司与实施机构、使用单位
	资金管理	财务管理	项目公司财务管理合法合规，日常资金开支正常，无违法违纪行为。
	档案管理	档案管理	项目公司档案管理清晰、完整，便于查阅。
	安全保障	应急处理	项目公司定期进行日常应急演练，具有妥善处理突发事件的能力。
	信息公开	信息公开	项目公司信息公开及时、准确。

表 2 运营期总体绩效目标 - 运维绩效评价

二级指标	目标内容	总体目标
物业内控 管理	基本要求	物业管理日常内部管理良好，严格遵守物业管理方案运行。
	房屋管理	房屋设施维护维修及时、按时巡检，记录齐全。

二级指标	目标内容	总体目标
	共用设施设备维 修养护	项目配套设施设备维持正常运行，消防用品配备齐全。
	协助维护公共秩 序	学院内安全保障完备，按照物业管理方案管理。
项目维护	保洁服务	项目日常卫生保洁到位，保持项目范围内区域卫生，为使用者提供干净、整洁、卫生的学习生活环境
项目运营	绿化养护管理	绿化养护定期管养，无杂草、虫害等情况。

4.运营期年度绩效目标

在 2024 年考评年度内，完成本项目范围内维持项目建设产出设施设备的可用性，项目公司日常运营良好，达到可用性绩效评价指标的要求，每个季度考评得分均达到 70 分以上。

在 2024 年考评年度内，本项目委托范围内物业管理，维持项目设施的可用性，运营项目配套服务，达到运维绩效评价指标的要求，每个季度考评得分均达到 90 分以上。

（二）项目组织管理情况

根据泉州台商投资区 2016 年第 9 次党政联席会议的纪要精神，泉州台商投资区管理委员会决定采用 PPP（即政府和社会资本合作模式）方式建设泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园项目。泉州台商投资区管理委员会授权泉州台商投资区管理委员会教育文体旅游局作为本项目实施机构和招标人，于 2016 年 7 月

7日至2016年8月12日对本项目遵循公开、公平、公正和公共利益优先的原则，进行公开招标。经过法定程序，确定福建省第五建筑工程公司为中标人。本项目中标价（政府总付费金额）合计532985670元。其中子项目一176345876元（建安下浮6.2%，合理利润率6.2%），子项目二356639794元（建安下浮6.2%，合理利润率6.2%），总体建设期为2年。工程质量承诺为符合《工程施工质量验收规范》及其他相关规范合格标准。

双方于2016年9月6日签署本项目《泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园PPP项目合同》，总体合作期限12年（总体建设期2年+运营期10年）。

（三）项目资金

项目总投资约6.34亿元所需建设资金以区财政投入为主，同时积极争取上级资金。其中建安工程费用为37949.1万元，工程建设其他费用为16354.03万元（含征地拆迁费13637.7万元），预备费为4344.3万元，建设期利息4800万元。建设资金拟申请银行贷款35000万元，其余由区财政统筹解决。

（四）项目投资范围

投资范围为项目范围内的工程费用（含建筑工程费、安装工程费、设备购置费及预备费），约需投资人民币4.05亿元，建设规模和内容见下表。具体包括建安工程（包括但不限于土建工程、基坑支护降水工程、人防工程、水电安装工程、消防安装工程、装修工程、室外工程、景观绿化工程及标志标线工程等）；设备安装工程（包括但不限于电梯安装工程、空调安装工程、智能化设备安装工程、发电机组安装工程）；配套工程（包括但

不仅限于供配电工程、自来水供水工程、燃气工程、广电安装、驻地网络工程、邮电信报箱安装）等。

本项目仅将工程费用（含预备费）约 4.05 亿元，其中子项目一（幼儿园及小学相关土建工程）的工程投资（含预备费）约 1.34 亿元，子项目二（中学相关土建工程）的工程投资（含预备费）约 2.71 亿元，纳入 PPP 投资范围，工程建设其他费用所需资金由项目业主泉州台商投资区管理委员会教育文体旅游局自筹。以上数值均为概算价，工程费用最终以泉州台商投资区财政投资评审中心审核的施工图预（结）算为准。

（五）项目工期要求

建设期要求详见下表 3。运营内容为投资范围内的园区物业管理（秩序维护服务、日常安全管理、卫生保洁服务、环境绿化服务、设施设备管理、消防管理、智能化管理及其他服务等），最终实施的运营范围和内容以招标人或使用单位确认为准。建设期工期要求与子项目一建设期关键节点工期要求具体如下表 4、表 5。

表3 投资规模和建设内容一览表

项目	投资额	建筑面积	建设内容
幼儿园主要工程	2107万元。 建筑工程费概算约为1803万元；安装工程费概算约为201万元；设备购置费概算约为103万元；	0.80万平方米	幼儿园1#、2#教学楼及门卫房等；
小学主要工程	8571万元。 建筑工程费概算约为7038万元；安装工程费概算约为845万元；设备购	3.26万平方米	小学1#-4#教学楼、行政综合楼、艺术楼、地下室及门卫房等。

项目	投资额	建筑面积	建设内容
	置费概算约为688万元；		
中学主要工程	21669万元。建筑工程费概算约为18944万元；安装工程费概算约为2022万元；设备购置费概算约为703万元；	7.11万平方米	中学1#-5#教学楼、1#-2#学生宿舍楼、教师宿舍楼、中学行政楼、中学艺术楼、体育馆、地下室、公卫、门卫房及配电房等
室外工程	3783万元。建筑工程费概算约为3513万元；安装工程费概算约为270万元；	/	相关园林建筑、绿化种植、运动场及看台等。
预备费	4324万元	/	/
合计	4.05亿元。建筑工程费概算约为3.13亿元；安装工程费概算约为0.34亿元；设备购置费概算约为0.15亿元；预备费0.43亿元	/	/

表4 建设期工期要求

子项目	计划开工时间	要求竣工时间
子项目一：小学相关 土建工程	2016.8	2017年8月11日前通过竣工验收， 2017年8月26日前通过消防验收。
子项目一：幼儿园相关 土建工程	2016.9	
子项目二：中学相关 土建工程	2016.11	2018年7月31日前通过竣工验收，于 2018年8月15日前通过消防验收。

表5 子项目一建设期关键节点工期要求

序号	节点名称	完成时间	备注
----	------	------	----

1	桩基工程	2016年10月11日	桩基全部完成
2	地下室	2016年11月11日	地下室完成时间以地下室顶板浇筑完成为准
3	结构封顶	2017年2月11日	
4	砌体工程	2017年3月11日	
5	外墙装修落架	2017年5月21日	
6	室内装修完成	2017年7月11日	
7	电梯工程施工	2017年3月31日	
8	室外工程	2017年7月11日	包含景观工程、室外雨污水管道、绿化等
9	配套工程	2017年6月11日	包含供配电、自来水、燃气、智能化、广电、驻地网络等
10	通过竣工验收	2017年8月11日	
11	工程消防验收移交	2017年8月26日	

三、分析方式和方法

（一）分析工作实施程序

本次成本预算绩效分析工作分为分析准备、实施、总结三个阶段开展。

1.实施前期准备阶段

根据项目基本情况,成立项目工作小组,制定总体工作方案,明确工作任务和重点。

2.实施成本绩效分析阶段

根据工作实施方案，收集审核项目资料，多方收集项目相关信息，了解并核实项目具体内容、实施程序、成本投入、产出及效果实现等情况，对试点项目进行成本绩效分析。

3.分析总结阶段

撰写审核报告、提交成本预算绩效分析报告。

（二）具体分析方式

成本预算绩效分析的方式包括查阅资料、座谈交流、现场调研、数据采集分析等。

1.查阅资料

为了解项目情况，工作组向项目单位收集项目立项背景、实施程序、资金投入、过程管理、效果实现等方面的资料。同时，通过网络查阅、专家咨询、单位咨询等多种途径，查阅国家、自治区的相关政策要求及行业标准，以及其他市县的相关做法。

2.现场调研

基于对项目内容的初步了解及分析成本效益的工作要求，工作组对项目单位开展座谈、现场调研等工作，了解泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园工作业务流程、成本构成、会计核算方法、资金支出情况、项目开展情况、项目实施效益等内容。

3.对比分析

基于所收集的泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园项目的成本构成、工作量、测算标准等基础信息，工作组结合行业标准、市场行情等信息，对项目现行标准及成本投入合理性进行综合分析。

（三）分析方法

1.成本效益分析法

成本效益分析法主要是结合预算支出确定的绩效目标、泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园的情况,通过分析项目的全部成本和效益来判断项目价值。

2.作业成本法

作业成本法是分析湖东学园资源耗用情况,将资源耗费分配给作业,再依照成本对象消耗作业的情况,把作业成本分配给成本对象。

3.最低成本法

最低成本法是指对于湖东学园的运行成本,通过综合分析测算其最低实施成本,对项目进行分析。

4.比较法

比较法是指通过对绩效目标与预期实施效果、历史情况、湖东学园运行情况进行比较,分析项目成本构成和效益实现情况。

5.因素分析法

因素分析法是指通过综合分析、归纳影响旅游公厕绩效目标实现、实施效果的内外因素,对项目进行分析。

6.公众评判法

公众评判法是指通过专家咨询及抽样调查等方式,对项目进行分析。

四、成本效益绩效分析

（一）成本指标分析

1.项目收入情况（政府方投入成本）

本项目采用政府直接购买公共产品和服务形式进行付费，政府根据项目的可用性以及服务的质量进行付费。项目属于非经营性项目，采用“建设期融资补贴+政府可用性付费+绩效付费”形式。由政府向项目公司购买本项目可用性（符合竣工验收标准的公共产品）以及为维持本项目可用性所需的运营维护服务（符合绩效要求的公共服务），即政府需向项目公司支付可用性服务费和运维绩效服务费，二者统称为政府购买服务付费。

本项目运营维护采取绩效考核，实行政府付费与项目养护绩效考核挂钩。根据项目公司提供的运营期绩效评价报告（2024年1月1日至2024年6月30日）显示，当期考核结果为94分。

根据《PPP项目合同》约定及各季度考核结果，2024年政府方需支付项目公司4,500,000.00元。

2.项目运行成本

泉州市伍湖投资经营有限公司负责泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园PPP项目的运营维护。运营内容为投资范围内的园区物业管理（秩序维护服务、日常安全管理、卫生保洁服务、环境绿化服务、设施设备管理、消防管理、智能化管理及其他服务等）。根据项目公司提供的2024年支出台账数据，2024年总支出为73,858,323.99元。

（二）产出指标分析

产出指标方面主要为衡量项目运营服务的直接成果，我们从数量、质量与时效三个维度，结合期初设定目标（数据来源于项目可行性研究报告及实施方案设定目标值）与实际达成数据（数据来源于被评价单位统计填报），对项目产出情况进行系统分析。

1.数量指标

质量指标主要从学生服务规模和资产维护规模两个方面进行分析评价。

（1）学生服务规模

项目期初设定目标为服务学生 5,610 人,其中中学 3,000 人、小学 2,160 人、幼儿园 450 人。实际运营数据显示,当前服务学生总数已达 6,520 人,其中中学与小学 6,122 人、幼儿园 398 人,超额完成目标 16.2%。项目实际承载的教育需求超出初期规划,有效缓解了区域学位压力。

（2）资产维护规模

在校舍建筑面积方面,项目实际维护总面积达 125,525.95 平方米,期初目标为 124,805 平方米,实际维护总面积与期初目标基本持平,完成率为 100.6%。其中,中学部与幼儿园的实际建筑面积均略超目标,小学部则略低于目标。

2.质量指标

质量指标主要从设施整体完好率、安全零事故达标率、环境维护达标率三个方面进行分析评价。

（1）设施整体完好率

根据《泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园 PPP 项目运营期绩效评价报告》（2024 年 1 月 1 日—2024 年 6 月 30 日）考核情况显示,项目在“楼内墙面、顶棚”“楼板、地面砖”“户外设施”及“防水工程”等多个三级指标上均存在扣分情况,具体问题包括粉刷层剥落、地面铺装下陷、井盖破损,以及多处渗漏。本次常规考核最终得分为 94 分（满分 100 分），这表明项

目整体质量处于“良好”水平，尚有需要重点改进的区域。

（2）安全零事故达标率

根据被评价单位及项目公司提供的资料，2024 年项目未发生因维护不及时导致的安全事故。项目在保障师生人身安全这一质量要求上已达成目标，各相关单位有效地履行了公共项目的安全运营职责。

（3）环境维护达标率

根据年度绩效考核结果，在环境绿化与卫生保洁项上，未对项目公司进行扣分，表明 2024 年 1-6 月，项目公司在“绿化养护管理”和“保洁服务”的运营维护上基本满足了绩效目标的要求，维持了校园环境的整洁与美观。

3.时效指标

时效指标主要从维修响应与处理及时性、定期巡检计划执行率两个方面进行分析评价。

（1）维修响应与处理及时性

通过查阅《泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园 PPP 项目运营期绩效评价报告》（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）发现，报告中多次强调“发现问题应及时维护维修”，并将未及时处理的情况列为扣分项。考核中发现的“地面下陷”“井盖破损”“局部渗漏”等问题，可见项目公司在维修响应与处理方面存在不及时的情形，设备设施的维修及时性存在改进空间。

（2）定期巡检计划执行率

项目公司运营期间的绩效目标要求为“按时巡检，记录齐全”，本次考核中，项目公司提供了必要的记录资料，且未因此项被扣

分，由此可见项目运营在定期巡检方面达成了期初目标。

（三）效益指标分析

1.社会效益

社会效益指标从教育资源承载力实现率、生均校舍建筑面积目标完成率、生均体育活动用地达标率三个方面进行评价。

（1）教育资源承载力实现率

本项目当前已进入运营期，根据被评价单位提供的数据信息显示当前园区实际服务学生 6,520 人，远超期初设定目标 5,610 人，实现率高达 116.2%（实际服务学生总人数/期初目标学生总人数） $\times 100\%$ ）。由此可见，项目超额完成规划的教育资源供给任务，有效缓解了区域学位压力，社会效益显著。

（2）生均校舍建筑面积目标完成率

根据被评价单位提供的数据，幼儿园生均校舍建筑面积目标完成率实际值为 $26.43 \text{ m}^2/\text{人}$ ，目标值 $18.89 \text{ m}^2/\text{人}$ ，完成率 139.9%。

小学生均校舍建筑面积目标完成率实际值为 $5.32 \text{ m}^2/\text{人}$ ，目标值 $14.72 \text{ m}^2/\text{人}$ ，完成率仅为 36.1%，与高标准设计预期存在显著差距。

（3）生均体育活动用地达标率

小学生均体育活动用地达标率实际值 $7.51 \text{ m}^2/\text{人}$ ，高于期初目标 $5.26 \text{ m}^2/\text{人}$ ，完成率 142.8%。

2.生态效益

生态效益主要从绿化环境保障水平方面进行分析评价。

根据被评价单位提供的资料，园区现有中学、小学、幼儿园的实际绿地率均为 35.1%，与期初目标一致。

3.经济效益

经济效益从土地资源利用效率和建筑密度控制水平两个方面进行分析评价。

（1）土地资源利用效率

根据被评价单位提供的资料，园区现有中学实际容积率 0.987，小学实际容积率 0.77。项目当前在保证校园环境品质的同时，实现了合理且高效的土地利用，避免了土地资源的浪费。

（2）建筑密度控制水平

根据被评价单位填报的数据显示当前园区中学、小学、幼儿园的实际建筑密度分别为 19.86%、16.72%和 24.98%。项目各学部建筑密度均处于合理区间。

（四）成本分析

本报告基于泉州市伍湖投资经营有限公司提供的 2024 年度项目资金台账数据，对泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园 PPP 项目运营期的成本结构与使用情况进行了系统分析。

1.资金使用总体情况

2024 年度项目资金支出主要集中在以下四个方面：

（1）资本性支出（工程款）1272.84 万元，主要用于主体工程建设和专项维修；

（2）运营性支出 300.81 万元，用于物业管理与设施维护；

（3）财务性支出 5811.61 万元，包括贷款本金偿还与利息支付；

（4）税费及其他零星支出 54.76 万元。

从结构来看，债务还本付息占绝对主导地位，反映出项目当

前阶段显著的财务压力。

2.总体成本分析

2024 年总支出为 7385.83 万元，其中债务还本付息支出占比 78.75%，工程款支出占比 17.23%，运营维护支出占比 4.07%。

（1）资本性支出分析

资本性支出全年共计 1272.84 万元，主要为支付给施工单位的工程款项。其中：主体工程款 1257.52 万元，占比 98.8%；专项维修及引水工程 15.32 万元，占比 1.2%。该类支出集中发生在 2 月份，反映出资金流出存在一定的集中度。

（2）运营性支出分析

运营维护支出全年 300.81 万元，全部为支付给物业公司的运营维护费用。从资金流出情况看，这类用途资金的支付存在一定滞后性，如 2024 年 3 月支付的是 2023 年 5-7 月的费用。

（3）财务性支出分析

财务性支出是 2024 年项目运营投入中最主要的成本构成，其中：偿还贷款本金 5000 万元，支付贷款利息 811.61 万元。该部分支出占比接近 80%，表明 2024 年项目融资成本较高。

其构成如下表所示：

表 6 2024 年度 PPP 项目资金使用情况汇总表

支出类别	明细项目	金额（元）	占比	说明
一、资本性支出	合计金额	12,728,429.80	17.23%	用于工程建设与改造
	1.主体工程款（福建省五建）	12,575,200.00	17.03%	项目主体建设费用
	2.专项维修劳务费（万胜东南）	140,400.00	0.19%	外墙空鼓排查与敲除
	3.引水工程费（富升建设）	12,829.80	0.02%	宿舍楼斜坡引水工程
二、运营性支出	合计金额	3,008,145.00	4.07%	用于项目运营与维护
	1.物业运营维护费（鸿湾物业）	3,008,145.00	4.07%	支付2023.5-2024.1期间的维护费
三、财务性支出	合计金额	58,116,142.77	78.69%	用于债务还本付息
	1.偿还贷款本金	50,000,004.00	67.69%	两笔各 2500 万元
	2.支付贷款利息	8,116,138.77	10.99%	分四笔支付
四、税费及其他	合计金额	547,607.42	0.74%	/
	1.印花税	547,579.42	0.74%	建设工程合同

支出类别	明细项目	金额（元）	占比	说明
				印花税
	2.银行手续费及其他	28.00	<0.01%	账户管理、法人变更等零星费用
年度支出总计		73,858,323.99	100.00%	/

五、综合分析结论

本项目在运营期内基本实现了预期的产出与效益目标。在产出方面，项目服务的学生人数与维护的资产规模均达到或超过了期初设定值，并通过有效的运营管理，在绩效评价中取得了良好成绩，确保了校园设施的基本可用性。在效益方面，项目显著提升了区域教育资源供给能力，社会效益显著，但各学部资源分配存在不均衡现象。经济效益则主要体现在稳定的绩效付费和资产保值方面。

从成本结构来看，项目呈现出显著的刚性特征：还本付息等固定支出占总成本的近 80%，形成了“重债务、轻运营”的支出格局。尽管当前运营成本控制有效，绩效挂钩机制运行良好，但整体成本结构的灵活性不足，限制了资金调配空间，对项目的长期财务可持续性构成潜在压力。未来应重点关注债务结构优化与全生命周期成本管理，在保障服务质量的同时提升资金使用效益。

六、存在的问题

（一）债务支出占比过高，财务结构有待优化

项目偿债性支出在成本结构中占比显著，2024 年度还本付

息支出占总支出 78.75%，其中利息支出 811.6 万元。较高的财务成本对项目现金流产生一定压力。具体表现为 2024 年还本付息支出占总成本比例高达 78.75%，其中仅利息支出就达 811.6 万元。在 2024 年的支出中，支付给银行的贷款利息分四笔共计 811.6 万元，而直接用于校园物业的运营维护费为 300.8 万元，利息支出是后者的 2.7 倍。

（二）设施维护模式偏向事后维修，预防性投入不足

从项目公司提供的当年度绩效考核结果看，项目存在墙面粉刷层剥落、地面铺装下陷、防水渗漏等问题。这表明维护工作较多处于被动响应状态，预防性维护体系有待完善。具体表现为在 2024 年上半年绩效评价中，因防水工程、地面铺装等问题被扣分，影响了设施完好率的考评结果。

（三）教育资源分配存在不均衡情况

各学部生均资源分配存在差异，小学生均校舍建筑面积 5.32 平方米，与期初目标 14.72 平方米存在一定差距，而幼儿园生均面积 26.43 平方米，超过期初目标。具体表现为小学部实际在校生人数 6122 人，大幅超过期初规划 2160 人，生均资源相对紧张。

（四）运营费用支付周期较长

运营维护费支付存在一定滞后，如 2024 年 3 月支付的是 2023 年 5—7 月的费用，支付周期较长可能影响资金使用效率。

（五）固定支出占比过大，成本调整空间有限

项目每年绝大部分支出用于偿还贷款本金利息和工程款，这些都是必须支付的固定款项。留给日常运维管理等可以灵活调控的成本比例很小，导致管理团队在控制总成本、优化资金使用方

面的操作空间十分有限。2024 年，还贷和工程款等固定支出占了总成本的 95%以上，而物业维护、耗材等可以根据实际情况进行调节的费用，仅占约 4%。

七、相关建议

（一）加强内部资金统筹管理，建立偿债准备金制度

建议项目公司加强内部资金统筹管理，建立偿债准备金制度。通过优化年度资金使用计划，在保障必要运营支出的前提下，提前做好偿债资金安排，确保还本付息流程平稳有序，减少因资金调度产生的额外成本。

（二）建立预防性维护工作机制

建议项目公司制定年度预防性维护计划，明确各类设施的检查频次和维护标准。建立维护台账，对屋面防水、地面铺装等重点部位实施定期监测，确保问题早期发现、及时处理。

（三）推进教育资源优化配置

建议实施单位对小学部现有空间进行功能评估，通过教室布局优化、闲置空间改造等措施提升空间利用效率。同时将生均资源数据纳入区域教育规划参考。

（四）完善费用支付流程

建议项目公司在合同约定范围内，将运维费用支付周期调整为按季度定期结算。在每季度绩效评价完成后规定期限内完成支付流程，提高资金运转效率。

（五）成立成本管控小组，从可调控成本入手节约开支

建议项目公司建议组建一个专门负责成本管理的工作小组，定期详细分析占比不大的运营维护费用。通过对比市场价、集中

采购、采用节能技术等方式，在确保服务质量不下降的前提下，尽力节约这部分的支出，提高资金的使用效率。

八、其他需要说明的问题

1.本次绩效评价报告是在泉州台商投资区管理委员会教育文体旅游局及泉州市伍湖投资经营有限公司等项目相关单位提供资料及回收的统计数据基础上形成的。

2.项目评价过程中，受被评价单位对本次绩效评价工作的配合程度，提供资料的全面性，被调查人员对项目的了解程度等因素影响，评价结论可能存在缺陷。

3.本绩效评价报告仅供泉州台商投资区管理委员会财政金融与国资局和相关单位开展 2024 年泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园 PPP 项目成本预算绩效评价相关工作使用，不作他用。

九、附件

附件 1 部分现场调研照片

附件 2 绩效评价报告编制单位及主评人签章

附件 3 营业执照

附件 1 部分现场调研照片



附件 2 绩效评价报告编制单位及主评人签章

项 目 2024 年泉州台商投资区百崎湖东片区实验学园 PPP 项目
名 称 成本预算绩效分析报告

编 制
单 位
(盖章)



主评人
(签章)



校对人
(签章)



复核人
(签章)



时间 2025 年 11 月

附件 3 营业执照

统一社会信用代码 913505005595965462		营 业 执 照 (副 本) 副本编号: 1-1		 扫描二维码 “国家企业信用信 息公示系统”了解 更多登记、备案、 许可、监管信息。	
名 称	福建鑫盛项目管理咨询有限公司	注册 资 本	贰仟万圆整		
类 型	有限责任公司	成 立 日 期	2010年08月23日		
法 定 代 表 人	张凤娇	住 所	福建省泉州市丰泽区东海街道海星街100号东海大厦B幢24层		
经 营 范 围	一般项目: 工程造价咨询业务; 工程管理服务; 房地产评估; 招投标代理服务; 数据处理和存储支持服务; 财政咨询项目预算绩效评价服务; 政府采购代理服务; 节能管理服务; 社会经济咨询服务; 企业管理咨询; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 非居住房地产租赁。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目: 拍卖业务; 建设工程勘察; 测绘服务; 建设工程监理。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)				
登 记 机 关			2025 年 1 月 20 日		

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制