

淄博市本级职业教育产教融合实训基地建设 项目实施方案

财政部门：淄博市财政局

主管部门：

实施单位：淄博市城市资产运营有限公司

编制时间：2022年02月

一、项目基本情况

（一）项目名称

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目

（二）项目单位

淄博市城市资产运营有限公司成立于 2003 年 7 月，由淄博市人民政府批准成立。公司为市财政局直接管理的国有独资公司，主要承担城（乡）基础设施和交通设施建设项目投资，受市政府委托管理运营部分国有资产，进行土地整理开发。多年来，公司以“资源资产化、资产资本化、资本证券化”为宗旨，采用市场化手段开展资产运营，资产规模和资产质量得到了增加和提升，已成为政府支撑经济社会发展的重要平台和载体。按照全市国民经济发展统一规划和布局，公司对市委、市政府确定的重点产业、重点行业 and 重点企业进行投资，构建了城市开发建设、城市资产及公用事业运营、产业及金融投资三大板块，布局了城市功能开发、地产物业、文体旅游、金融担保、交通、能源燃气、医疗健康、水资源等八大业务。

（三）项目规划审批

2020 年 12 月 2 日，淄博市行政审批服务局出具淄博职业教育产教融合实训基地建设项目备案证（2020-370306-47-03-141657）；

2021 年 10 月 15 日，淄博市自然资源和规划局出具淄博职业教育产教融合实训基地建设项目建设用地规划许可证（地字第 370306202113011 号）；

2021 年 10 月 15 日，淄博市自然资源和规划局出具淄博职业教育产教融合实训基地建设项目建设工程规划许可证（建字第

370306202113019 号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

1、建设内容及规模

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目，位于淄博大学城联通路以南、学府路以东、广州路（规划西十五路）以西，杏元子村苗圃及周边位置。

2021 年 4 月，淄博市城市资产运营有限公司向淄博市周村区发展和改革委员会提报《关于淄博职业教育产教融合实训基地建设项目立项变更的请示》（淄城资发【2021】48 号），申请将项目立项主体由淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司变更为淄博市城市资产运营有限公司，立项内容变更为建筑面积 270896 平方米，包括实验实训楼 A、综合楼、体育馆、食堂、活动中心、学生宿舍等，配套建设智慧校园智能化工程、特殊门道系统、标识标牌、大门、围墙、道路及铺装、运动场、室外管线及设施等室外工程，总投资调整为 235929 万元。淄博市周村区发展和改革委员会经审核后，同意了淄博市城市资产运营有限公司的上述立项变更申请。

2、建设目标

通过项目建设实施，建成青岛科技大学研究生院淄博分院、山东化工研究院淄博分院、淄博研究院和本科生实习实训基地，实现 800 名全日制在校研究生、5000 名本科生实训、45 名教职工的办学规模，同时具备产业研究、项目孵化的功能，打造充满创新活力的淄博职业教育产教融合实训基地。

(五) 项目建设期限

项目建设期为 2021 年至 2023 年。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算依据

本投资估算根据项目构成的内容和设计方案提供的条件编制的。进行编制，主要材料、设备价格及人工工资按山东省淄博地区实际情况进行调整，以符合当地现行的价格水平。主要依据如下：

（1）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（2）国家发改委《建设项目进行可行性研究的试行管理办法》

（3）《市政工程投资估算指标》

（4）《关于淄博市征地地面附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁价费发〔2014〕35号）

（5）《山东省人民政府关于调整山东省征地片区综合地价标准的批复》（鲁政字〔2015〕286号）

（6）《关于公布取消和停止征收100项行政事业性收费项目的通知》（财综字〔2008〕78号）

（7）工程所在地材料预算价格并参照同类型工程投标价

2、估算总额

该项目规模总投资235929万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券募集资金。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	235,929.00	100%	
一、资本金	55,629.00	23.58%	
自有资金	55,629.00		
二、债务资金	180,300.00	76.42%	
专项债券	180,300.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

1、食堂租赁收入

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目建成后，预计餐厅面积 1,040.00 平方米，租赁价格为 0.65 元/平方米/天，运营期第 1 年空置率 20%，运营期第 2 年空置率 15%，自运营期第 3 年起空置率 10%。

2、场地租赁收入

项目建成后预计可租赁场地面积为 10,000.00 余平方米，预计租赁价格为 0.75 元/平方米/天，运营期第 1 年空置率 20%，运营期第 2 年空置率 15%，自运营期第 3 年起空置率 10%。

3、培训收入

项目建成后将开展培训、实训业务，其中面向社会培训、实训

业务预计收费标准为 2500 元/人/次，创新研发平台科研培训业务预计收费标准为 3000 元/人/次。运营期第 1 年培训比例达到 80%，第 2 年达到 85%，自运营期第 3 年起达到 90%。

4、财政补贴收入

根据淄博市人民政府出具的《关于同意使用政府补贴偿还淄博职业教育产教融合实训基地建设项目专项债券本息的批复》，财政补贴资金约 17500.00 万元/年，补贴时间为 2024 年至 2031 年。

5、土地出让收入

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目指定地块还款来源为两个地块国有土地出让收益。地块一面积 65.44 亩，土地范围为联通路以北，天津路以东，香港路以西，齐盛路以南，土地性质为商业用地；地块二面积 116.73 亩，土地范围为妇幼南路以南，天津路以东，中润大道以北，香港路以西，土地性质为住宅用地。

土地收益及现金流入预测：

(1) 土地出让价格预测

依据淄博市自然资源和规划局张店分局的土地交易信息，并查询淄博市张店区公开土地交易信息，选取项目周边地块 10 宗，参考此 10 宗土地出让价格进行预测。具体如下表：

宗地编号	位置	用途	面积（亩）	成交日期	成交价（万元）
淄博市 2018（增量）-张 010	张店区房宁路以东、联通路以南、天津路以西、房文路以北	商业用地	111.13	2019/1/28	39,491.00
淄博市 2018（增量）-储张 001-04	张店区香港路以东、淄博市基础设施和保障房投资有限公司以西、规划汇英路以南、华光路以北	商业用地	50.46	2019/6/27	30,328.00
淄博市 2018（增量）-储张 001-01	张店区天津路以东、香港路以西、已批国有建设用地以南、规划汇英路以北	商业用地	112.37	2019/6/27	51,535.00

宗地编号	位置	用途	面积(亩)	成交日期	成交价(万元)
淄博市 2018(增量) - 储张-001-02	张店区天津路以东、香港路以西、规划汇英路以南、华光路以北	商业用地	88.08	2019/6/27	50,079.00
淄博市 2019(增量)-储张 003-02	张店区上海路以东、心环西路以西、规划道路以南、华光路以北	商业用地	136.03	2019/9/2	84,891.00
370303100202GB00025[淄博市 2020(增量)-张 011 号]	张店区和平路以南, 山东汇美置业有限公司以西, 淄博市张店区马尚镇西南村村民委员会以北	住宅	91.07	2020/12/24	54,766.00
370303100003GB00071[淄博市 2017(增量)-张 023]	淄博新区北京路以东, 范荣路以北	住宅	39.54	2018/10/9	51,036.00
370303107204GB00022[淄博市 2017(增量)-张 009 号]	淄博新区中润大道以北, 上海路以西, 妇幼南路以南, 静宁路以东	住宅	51.05	2017/9/4	46,412.00
370303100203GB00040[淄博市 2017(增量)-张 005]	淄博新区北京路以西, 新村西路以南, 和平路以北	住宅	19.48	2018/1/8	10,130.00
370303100203GB00042[淄博市 2017(增量)-张 006]	淄博新区北京路以西, 新村西路以南, 和平路以北	住宅	91.07	2018/1/8	49,050.00

(2) 土地出让收入预测

按融资开始日起 2027 年前全部完成国有土地挂牌交易。

单位: 万元

序号	项目	地块一	地块二	合计
一	出让土地回款	33,677.51	82,462.31	116,139.82
二	用于资金平衡土地相关收益	31,993.63	78,339.19	110,332.82
1	土地出让收入	33,677.51	82,462.31	116,139.82
2	国有土地收益基金(1*5%)	1,683.88	4,123.12	5,807.00
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	31,993.63	78,339.19	110,332.82

根据上述测算,用于资金平衡土地相关收益为 110,332.82 万元。

年经营收入情况如下：

表 2：项目运营期收入一览表

单位：万元

年份	租金收入	培训收入	土地出让收入	财政补贴收入	收入合计
2024	255.03	5,120.00		17,500.00	22,875.03
2025	270.97	5,440.00		17,500.00	23,210.97
2026	286.91	5,760.00		17,500.00	23,546.91
2027	286.91	5,760.00	110,332.82	17,500.00	133,879.73
2028	286.91	5,760.00		17,500.00	23,546.91
2029	286.91	5,760.00		17,500.00	23,546.91
2030	286.91	5,760.00		17,500.00	23,546.91
2031	286.91	5,760.00		17,500.00	23,546.91
合计	2,247.46	45,120.00	110,332.82	140,000.00	297,700.28

（二）运营成本预测

根据淄博市人民政府出具的《关于同意使用政府补贴偿还淄博职业教育产教融合实训基地建设项目专项债券本息的批复》，本项目所产生的日常运营成本由财政全额拨款保障。

（三）项目利息预测

根据整体融资情况，本期淄博职业教育产教融合实训基地建设项目专项债券计划发行金额为 50,000.00 万元（按照专项债券分期发行计划，本项目拟申请发行专项债券 180,300.00 万元，其中 2021 年 4 月已发行 51,300.00 万元，债券利率 3.42%；2021 年 5 月已发行 14,000.00 万元，债券利率为 3.36%；本期拟申请发行 50,000.00 万元，2022 年拟继续申请发行 65,000.00 万元），期限 10 年，按照预测年利率 3.85%进行测算。预计专项债券利息共计 66,523.60 万元。本项目融资与还本付息情况：

表 3：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	付息合计	当期还本付息合计
2021	-	65,300.00	-	65,300.00	1,112.43	1,112.43
2022	65,300.00	115,000.00	-	180,300.00	4,438.61	4,438.61
2023	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2024	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2025	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2026	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2027	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2028	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2029	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2030	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2031	180,300.00	-	65,300.00	115,000.00	5,539.93	70,839.93
2032	115,000.00	-	115,000.00	-	2,213.75	117,213.75
合计		180,300.00	180,300.00		66,523.60	246,823.60

（四）现金流量表

项目现金流量表如下：

表 4：项目现金流量表（单位：万元）

年度	期初余额	现金流入				现金流出					期末余额
		业务活动 收入	债券融 资款	建设投资	小计	业务 活动 支出	偿还债券 本金	支付债券 利息	建设支出	小计	
202 1	-	-	65,300.00	45,000.0 0	110,300.0 0	65.30	-	1,112.43	50,000.00	51,177.73	59,122.27
202 2	59,122.27	-	115,000.0 0	10,000.0 0	125,000.0 0	115.0 0	-	4,438.61	80,000.00	84,553.61	99,568.66
202 3	99,568.66	-	-	629.00	629.00	-	-	6,652.36	85,929.00	92,581.36	7,616.30
202 4	7,616.30	22,875.03	-		22,875.03	-	-	6,652.36	20,000.00	26,652.36	3,838.97
202 5	3,838.97	23,210.97	-		23,210.97	-	-	6,652.36		6,652.36	20,397.58
202 6	20,397.58	23,546.91	-		23,546.91	-	-	6,652.36		6,652.36	37,292.13
202 7	37,292.13	133,879.73	-		133,879.7 3	-	-	6,652.36		6,652.36	164,519.5 0
202 8	164,519.5 0	23,546.91	-		23,546.91	-	-	6,652.36		6,652.36	181,414.0 5

2029	181,414.05	23,546.91	-		23,546.91	-	-	-	6,652.36		6,652.36	198,308.60
2030	198,308.60	23,546.91	-		23,546.91	-	-	-	6,652.36		6,652.36	215,203.15
2031	215,203.15	23,546.91	-		23,546.91	-	65,300.00	5,539.93			70,839.93	167,910.13
2032	167,910.13	-	-		-	-	115,000.00	2,213.75			117,213.75	50,696.38
合计		297,700.28	180,300.00	55,629.00	533,629.28	180.30	180,300.00	66,523.60	235,929.00	482,932.90		

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要租金收入、培训收入、土地出让收入、财政补贴收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 297,519.98 万元，融资本息合计为 246,823.60 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍。

表 5：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	180,300.00	66,523.60	246,823.60	
银行借款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	180,300.00	66,523.60	246,823.60	297,519.98
覆盖倍数				1.21

四、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会

对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

五、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目，实施单位为淄博市城市资产运营有限公司，本次拟申请专项债券 50,000.00 万元用于淄博职业教育产教融合实训基地项目建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

- 1、项目实施的必要性
- 2、项目实施的公益性
- 3、项目实施的收益性
- 4、项目投资合规性
- 5、项目成熟度
- 6、项目资金来源和到位可行性
- 7、项目收入、成本、收益预测合理性
- 8、债券资金需求合理性
- 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施
- 10、绩效目标合理性
- 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（三）评估结论

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目收益 297,519.98 万元，项目债券本息合计 246,823.60 万元，本息覆盖倍数为 1.21，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后有利于促进项目所在地乃至淄博市的“产业技术升级”和“提高科技持续创新能力”，对当地经济持续增长和社会面进步有积极的促进作用。也有助于带动全市战略性新兴产业集聚发展，培育区域产业结构升级和经济增长的新动力，进而推动淄博市转型升级和高质量发展，加速凤凰涅槃。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。