

滕州市高铁新区基础设施排水工程项目 2022 年山东省枣庄市滕州市 专项债券项目实施方案

项目单位：山东联迪建设集团有限公司



主管部门：滕州高铁新区管理委员会



财政部门：滕州市财政局



2022 年 1 月份

目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(三) 项目规划审批.....	2
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限.....	2
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	2
(一) 投资估算.....	2
(二) 资金筹措方案.....	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	4
(一) 项目收入预测.....	4
(二) 运营成本预测.....	4
(三) 其他需要说明的事项	6
(四) 小结	6
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	7
五、项目风险分析.....	7
(一) 与项目建设相关的风险	7
(二) 与项目收益相关的风险	8
六、事前项目绩效评估报告.....	9
(一) 项目概况.....	9
(二) 评估内容.....	9

常务委员会公告第 88 号)

- (10) 国家、省、市有关法律、法规、政策、规定
- (11) 《产业结构调整指导目录(2019 年)》
- (12) 《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》
- (13) 《投资项目可行性研究指南》(试用版)
- (14) 项目建设单位提供的有关基础资料、数据

2、估算总额

项目为高铁新区周边区域道路及配套设施建设,项目总投资 44897.39 万元,其中工程费用 38299.41 万元,其他工程费用 3178.85 万元,预备费用 1659.13 万元,建设期利息 1760 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) 发行政府专项债券向社会筹资。

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:

资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	44897.39	100%	
一、资本金	22879.39	51.00%	
自有资金	22879.39		
二、债务资金	22000.00	49.00%	
专项债券	22000.00		
银行借款	0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

1、根据《滕州市人民政府办公室关于转发<枣庄市人民政府办公室关于调整城市基础设施配套费标准的通知>的通知（滕政办发[2012]45 号）》，按照现行的城市基础设施配套费征收标准，城市基础设施配套费 190 元/平方米（含教育附加费），其中：1、综合配套费 120 元/平方米（住房按 100%征收、经济适用房按 60%征收、工业生产用房按 40%征收、商业用房按 200%征收）；2、供热配套费 50 元/平方米；3、燃气配套费 12 元/平方米；4、供水配套费 8 元/平方米。（公共管理与公共服务建筑免征城市基础设施配套费）。结合依据《滕州市人民政府《滕政字[2014]37 号文，关于高铁新区合作区域土地出让金使用有关问题的批复》》《关于返还滕州市高铁新区基础设施排水工程项目服务区域内部分建设项目城市基础设施综合配套费的协议》，2020 年至 2035 年间该项目服务区域内本项目返还城市基础设施综合配套费比例按 30%估算本项目收入总额为 55021.40 万元，平均每年 3930.1 万元。

2、项目共计建设再生水管网 44302 米，年租赁费单价为 60 元/米/年，再生水管网可实现年租赁收入 265.81 万元

（二）运营成本预测

本项目建设完成后，为了保证正常运营，每年需要一定的维护管理费用。分述如下：

（1）外购原辅材料费

本项目建设完成后，每年外购原辅材料进行维护。经估算，该项目平均年外购原辅材料费约为 5.00 万元。

（2）外购燃料及动力

本项目所需的燃料和动力主要是水、电，经估算，该项目正常年外购燃料及动力费约为 3.01 万元。

（3）工资及福利

本项目劳动定员为 10 人，以平均年工资 5.475 万元，福利费按年工资的 14% 计取，平均每年工资福利费为 62.415 万元。

（4）折旧与摊销

本项目总投资 44897.39 万元，即固定资产投资，按平均年限法计算折旧，折旧年限按 40 年，不计净残值率，每年折旧 1122.43 万元。

没有无形资产，不计摊销。

（5）修理费

经计算，该项目平均年维护修理费约为 3.23 万元。

（6）管理费及其他费用

经计算，该项目管理费及其他费用约为 2 万元。

综上所述，经测算，本项目年均总成本费用 29002.46 万元，其中：可变成本费用 138.16 万元，固定成本费用 28864.29 万元。

2、相关税费

由于本项目无销售收入，即无销项增值税，而且，进项增值税数额很小，故计算过程不计增值税税金及附加。

3、利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 22000.00 万元，年利率 4.2%，期限 15 年，每年付息一次，到期一次偿还本金

专项债券还本付息测算表

单位：万元

年度	期初 本金余额	本期 新增	本期 偿还本金	期末 本金余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		22000		22000			
2023 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2024 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2025 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2026 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2027 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2028 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2029 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2030 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2031 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2032 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2033 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2034 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2035 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2036 年	22000			22000	4.2%..	924	924
2037 年	22000			0	4.2%..	924	924
合计		22000	22000			13860	35200

（三）其他需要说明的事项

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。

（四）小结

本项目收入主要是房产销售收入，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 49796.30 万元，融资本息合计为 35860.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.39 倍。

现金流覆盖倍数表

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	22000.00	13860.00	35860.00	
融资合计				49796.30
覆盖倍数	1.39			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，资源开发与利用、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

资金因素历来是影响项目建设的重要因素，各项资金是否落实到位、科学管理、合理运用，将直接影响该项目的顺利实施。因此，必须认真落实各项工作，保证资金到位并进行科学管理，否则项目

难以实现预定目标。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

滕州市高铁新区基础设施排水工程项目，项目主管部门为滕州市高铁新区管理委员会，实施单位为山东联迪建设集团有限公司，本次拟申请专项债券 22000 万元，用于滕州市高铁新区基础设施排水工程项目，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、立项必要性

（1）政策相关性

1）项目建设符合我国国民经济和社会发展规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》第三十四章建设和谐宜居城市第二节加强城市基础设施建设明确指出：构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。

该项目建设符合国家、山东省及滕州市的相关政策。因此，该项目建设政策相关性强。

（2）职能相关性

该项目与山东联迪建设集团有限公司工作重点相关，职能相关性强。

（3）需求相关性

该项目实施后，将进一步完善高铁新区的交通网络，改善城区

道路交通状况，适应城区经济发展的需要。同时镇域交通能力大幅度提高、排水设施的逐步完善，也使得北部城区的综合服务功能显著增强，为发展区域外向型经济创造了条件，为经济产业开发创造良好基础条件。

（4）财政投入相关性

该项目为道路排水工程建设，项目的实施将在统一规划，合理布局，综合开发的原则下，对于优化土地资源，提高土地使用价值，完善城市功能，改善城市居民的居住条件，具有良好的社会效益和经济效益，项目是可行的。具有较强公共性，属于公共财政支持范围。

综上，评估认为，项目立项依据充分，实施必要性强，与国家、省、市宏观政策相衔接，符合财政支持范围。

2、投入经济性

（1）投入合理性

项目单位该项目进行了详细的价格估算，范围包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、预备费等。项目总投资 44897.39 万元，其中工程费用 37340.10 万元，其他工程费用 3432.02 万元，预备费用 2365.27 万元，建设期利息 1760 万元。本项目主要收入来源为：返还计算期内部分城市基础设施综合配套费；再生水管网租赁费。经估算，本项目计算期内期收入总额 58742.74 万元，平均年收入 4195.91 万元。基本情况分述如下：

1）项目服务区域城市规划的基本情况

项目服务区域内建设用地的基本情况

根据滕州市高铁新区城市总体规划，2020 年至 2035 年间该项

目服务区域内拟建设总用地面积约 17202.95 亩(不包括基本农田),其中包括:产业建设用地 3793.41 亩、公共管理与公共服务建设用地 2583.69 亩、居住建设用地 6197.91 亩、商住建设用地 2455.42 亩、商业服务业设施建设用地 2172.52 亩。

项目服务区域建设用地汇总表

序号	类别	单位(亩)	用地结构占比	备注
1	产业用地	3793.41	22.05%	不包括基本农田 和城市道路
2	公共管理与公共服务用地	2583.69	15.02%	
3	居住用地	6197.91	36.03%	
4	商住用地	2455.42	14.27%	
5	商业服务业设施用地	2172.52	12.63%	
6	合计	17202.95		

根据滕州项目服务区域内建设各类建筑的基本情况

市经济社会发展远景规划和发展目标,结合高铁新区城市总体规划,2020年至2035年间该项目服务区域内拟建设各类建筑基本情况。

服务区域内建设各类建筑的基本情况汇总表

序号	类别	建设用地面积(亩)	容积率	拟建建筑面积(m ²)	备注
一	产业(工业)建筑	3793.41	1.2	3034743.17	
二	居住建筑	6197.91	2.4	9916705.58	
三	商住建筑	2455.42	2.4	3928691.64	
3.1	其中:商业建筑			785738.33	按20%计
3.2	住宅建筑			3142953.31	按80%计
四	商业、服务业建筑	2172.52	0.56	811078.19	
五	公共管理与公共服务	2583.69	0.4	688987.44	
六	合计	17202.95		18380206.03	

2) 项目收入估算

根据《滕州市人民政府办公室关于转发<枣庄市人民政府办公室关于调整城市基础设施配套费标准的通知>的通知（滕政办发[2012]45号）》，按照现行的城市基础设施配套费征收标准，城市基础设施配套费 190 元/平方米（含教育附加费），其中：1、综合配套费 120 元/平方米（住房按 100%征收、经济适用房按 60%征收、工业生产用房按 40%征收、商业用房按 200%征收）；2、供热配套费 50 元/平方米；3、燃气配套费 12 元/平方米；4、供水配套费 8 元/平方米。（公共管理与公共服务建筑免征城市基础设施配套费）。2020 年至 2035 年间该项目服务区域内本项目返还城市基础设施综合配套费比例按 30%估算本项目收入总额为 550213.40 万元，平均每年 3930.10 万元。

项目服务区域返还城市基础设施综合配套费汇总表

序号	类别	建设用地面积 (亩)	容积率	拟建建筑面积 (平方米)	综合配套费 计算 标准	返 还 比 例	金额 (万元)	备注
一	产业(工业)建筑	3793.41	1.2	3034743.17	120 元/m ² *40%	30 %	4370.03	
二	居住建筑	6197.91	2.4	9916705.58	120 元/m ²	30 %	35700.14	
三	商住建筑	2455.42	2.4	3928691.64		30 %		
3.1	其中：商业建筑			785738.33	240 元/m ²	30 %	5657.32	面积占比按 20%

3. 2	住宅建筑			3142953.31	120 元/m ²	30 %	11314.63	面积占 比按 80%
四	商业、服务业建筑	2172.52	0.5 6	811078.19	240 元/m ²	30 %	5839.76	
五	合计	14619.26		17691218.59			55021.40	
六	计算期内平均每年返还						3930.10	

项目共计建设再生水管网 44302 米，年租赁费单价为 60 元/米/年，再生水管网可实现年租赁收入 265.81 万元

3) 偿债能力分析

据测算，该项目总收入 58742.74 万元，总成本费用 29002.46 万元。可用于还本付息金额的净现金流入为 49796.30 万元，能够覆盖债券本息金额 35860.00 万元，项目收益覆盖本息倍数为 1.39 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

(2) 成本控制措施有效性

项目管理组根据实际情况，按照工程项目计划的整体安排，制定具体的实施方案，严格执行政府采购相关制度，第三方服务经政府招标程序全部实行公开招标，确保采购物资设备的质优价廉，制定合理的招标控制价格，成本控制措施较好，最大限度地发挥资金的使用效益，从而确保项目投入的经济性。

3、绩效目标合理性

(1) 目标明确性

该项目旨在加快高铁新区的城市化进程，项目建成后，将显著

提高滕州市高铁新区道路排水能力，带动沿线及周边的社会经济发展，道路排水工程的实施，将有效的组织城区道路沿线的雨水排放，防止雨水沿路流淌影响交通、破坏路基。路间分隔带的整治既有效的控制了路面车辆通行秩序又美化了城区道路沿线环境，同时镇域交通能力大幅度提高、排水设施的逐步完善，为发展区域外向型经济创造了条件，为经济产业开发创造良好基础条件。该项目目标设置明确。

（2）目标合理性

该项目建设符合我国国民经济和社会发展规划，《中华人民共和国国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要》第三十四章建设和谐宜居城市第二节加强城市基础设施建设明确指出：构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。项目建设符合国家产业政策，国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录》（2011 年 2013 年修订本）将城市道路及智能交通体系建设、城镇地下管道共同沟建设、城镇园林绿化及生态小区建设、城镇供排水管网工程等项目列入第一类“鼓励类”，第二十二条“城市基础设施”。符合国家产业政策的要求。

该项目与现实需求相匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标细化、量化，指标值合理。

4、实施方案有效性

（1）实施内容明确性。

该项目制定了明确的实施方案，与绩效目标相匹配。

（2）项目时效性

《实施方案》中明确了项目实施的时间阶段，但项目退出、调整机制并不健全。

（3）实施方案可行性

《实施方案》中对该项目的组织、实施进度的描述较详细，并且明确了施工进度、施工条件、施工内容、施工时间，并对施工的质量做了相关要求，实施方案可行性较好。

（4）过程控制有效性

该项目项目申报、审批、调整等方面计划履行程序规范，项目组织机构健全、职责分工明确，业务管理制度、技术规程、标准健全、完善，相关业务方面问题得到有效解决并配有相应的保障措施，项目执行过程设立管控措施、机制等，对项目执行过程中发现的重大质量问题、安全隐患做出了相关要求，并对项目执行过程中的风险进行合理预估，评价认为该项目过程控制有效性较好。

综上，评估认为，该项目实施方案内容明确，可操作性强，实施方案有效性较好。

5、筹资合规性

（1）筹资合规性

该项目投资主体明确，资金来源可靠，整体资金投入可行。该项目筹资的合规性较好，财政投入风险较小且财政资金不存在重复投资风险。

（2）财政投入能力

根据《中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府

专项债券发行及项目配套融资工作的通知》)第二则:支持做好专项债券项目融资工作中第一条,合理明确金融支持专项债券项目标准。发挥专项债券带动作用 and 金融机构市场化融资优势,依法依规推进专项债券支持的重大项目建设。对没有收益的重大项目,通过统筹财政预算资金和地方政府一般债券予以支持。对有一定收益且收益全部属于政府性基金收入的重大项目,由地方政府发行专项债券融资;收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入,且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目,可以由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。第三条,积极鼓励金融机构提供配套融资支持。对于实行企业化经营管理的项目,鼓励和引导银行机构以项目贷款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券,支持符合标准的专项债券项目。

(3) 筹资风险可控性

该项目符合国家和省、地产业政策及行业发展规划,有利于当地产业结构的调整和区位优势增强,并促进区域经济的发展。该项目从整体上讲,风险程度不高,但有些因素也会给项目带来不利影响,造成一定风险,因此,要采取积极合理的风险防范措施,将风险降至最低,项目采用的防范和降低风险的措施如下:

- 1) 建立技术指导和服务小组,具体负责项目各环节的技术指导和服务工作。
- 2) 落实项目建设资金,加强资金的筹措与管理,以保证项目资金及时、全额到位。

3) 严把质量关, 制定合理的规章制度, 严格执行相关行业标准和质量管理体系, 切实提升质量。

4) 加强项目自身管理, 合理选择和配备人员, 采取正确的指导方法, 运用先进可行的计划和健全的组织, 实行统一指挥, 建立有效的内部协调机制, 依靠及时而准确的信息系统以及严密合理的控制, 使生产要素做到最佳组合。

该项目投资主体明确, 资金来源可靠, 整体资金投入可行。该项目筹资的合规性较好, 财政投入风险较小且财政资金不存在重复投资风险。

6、总体结论

综合上述绩效评估情况, 事前绩效评估得分为 96 分。评估组认为本次申请的滕州市高铁新区基础设施排水工程项目(专项债)资金申请绩效目标指向明确, 与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关, 评估过程经调查研究及科学论证, 符合实际。总体意见为: 予以支持。

