

2022 年山东省潍坊市峡山区
潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基
础设施提升工程专项债券项目实施方案

潍坊国骏建设投资有限公司

2022 年 01 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施提升工程

（二）项目单位

潍坊国骏建设投资有限公司成立于 2016 年 12 月 08 日，注册资本 50000 万元，位于山东省潍坊市峡山区怡峡街 197 号 3 号楼。主要从事项目投资（不含国家有专项规定的项目），国有资产管理、维护，基础设施项目建设，园林绿化，房屋建设及销售，物业管理服务，建设项目管理及咨询；园区开发及运营管理；停车场服务；会议及展览展示服务；市场营销策划；招商运营管理；电子商务平台的运营管理（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）。为了带动本地段区域资源的开发，提高地域经济价值，使其资源得以充分开发利用。

（三）项目规划审批

潍坊峡山生态经济开发区经济发展局出具《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370795-78-03-008280。

（四）项目规模与主要建设内容

总建筑面积 60.11 万平方米，本项目建设内容主要分为地上和地下两部分，其中地上部分分别为新建生产租赁厂房 275535 平方米，包含建设 52 个一层厂房；新建企业租赁办公楼、配套公建设施 230629.11 平方米，地上停车位 1273 个，地下建筑总建筑面积为 94935.89 平方米，建设停车场约 2435 个，并配套完成厂区内外道路

12 公里,给排水、污水、照明、电信、消防管道 60.11 万平方米,建设 35KW 变电站线路等配套工程。

（五）项目建设期限

本项目建设期 60 个月，预计工期为 2020 年 6 月至 2025 年 5 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- 1、项目设计图纸及规划图
- 2、《产业结构调整指导目录》（2019 年本）
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 4、《投资项目可行性研究指南》
- 5、国家及地方相关发展规划
- 6、建设单位提供的有关资料
- 7、有关部门提供的基础资料及证明文件

2. 估算总额

该项目总投资估算为 200,000.00 万元，其中工程费 133,755.28 万元，其他费用 15,956.96 万元，基本预备费 6,687.76 万元，建设期利息 33,600.00 万元，铺底流动资金 10,000.00 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。

(3) 采用专项债及银行贷款等其他融资方式。

2. 资金筹措方案

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20%的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 120,000.00 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 60%；通过专项债券融资 80,000.00 万元，期限 20 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目预期收入主要来源于厂房出租收入、公建等配套建筑出租收入、地上停车位租赁收入、物业管理费收入等。

营业税金及附加和增值税估算表（单位：万元）如下：

(1) 厂房出租收入

出租面积 275,535 平方，按照 0.6 元/平收费，价格每年递增 3%，全年按照 365 天计算。第一年出租率为 50%，每年递增 10%，直至 90%。

价格依据：本项目厂房租赁单价参照互联网网站 58 同城潍坊城区周边标准化车间出租信息拟定。

(2) 公建等配套建筑出租收入

出租面积 230,629.11 平方，按照 1.0 元/收费，价格每年递增 3%，全年按照 365 天计算。第一年出租率为 50%，每年递增 10%，直至 90%。

价格依据：本项目公建租赁单价参照互联网网站 58 同城潍坊城区周边办公楼出租信息拟定。

(3) 地上停车位租赁收入

地上停车位 1,273 个,每个按照 300 元/月收费,全年 12 月计算:

地下停车位 2,435 个,每个按照 300 元/月收费,全年 12 月计算,
停车位租赁收入全部考虑 50%负荷率。

价格依据:本项目车位费按照《潍坊市停车场管理办法》要求,按照市场价有经营者自主确定执行。车位费有两部分组成,地上车位月租金按照 300 元/个;地下车位月租金按照 300 元/个,给租赁单位设置区域门禁识别费、独立车位增值管理服务等。

(4) 物业管理费收入

出租面积 601,100 平方,按照每月 1 元/平收费,全年按照 12 个月计算。

价格依据:本项目不属于住宅项目,物业费不实行政府指导价,属于其他物业参照市场调节价计取。参照潍坊市人民政府发布的《关于印发潍坊市物业服务收费管理实施办法的通知》,物业管理费参照对标功能产业园区物业费取价。

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
总营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,025.34
厂房出租收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,759.98
出租面积 (m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	275,535.00
单价 (元/m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.60
365=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	212.92
出租率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
商业及公建等配套建筑出租收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,455.24
出租面积 (m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	230,629.11
单价 (元/m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
365 天=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	212.92
出租率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
停车位收费收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	389.35
地上停车位租赁收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	133.67
车位数量 (个)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,273.00
收费标准 (元/个/月)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300.00
12 月=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.00
负荷率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
地下停车位租赁收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	255.68
车位数量 (个)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,435.00
收费标准 (元/个/月)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300.00
12 月=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.00
负荷率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
物业管理费收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	420.77
出租面积 (m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	601,100.00
单价 (元/m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
12 月=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.00
现金流入合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,025.34

(续表)

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
总营业收入	10,320.21	12,121.38	14,022.59	16,028.21
厂房出租收入	3,729.15	4,481.19	5,275.00	6,112.41
出租面积 (m ²)	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00
单价 (元/m ²)	0.62	0.64	0.66	0.68
365=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.60	0.70	0.80	0.90
商业及公建等配套建筑出租收入	5,202.30	6,251.43	7,358.83	8,527.04
出租面积 (m ²)	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11

单价 (元/m ²)	1.03	1.06	1.09	1.13
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.60	0.70	0.80	0.90
停车位收费收入	667.44	667.44	667.44	667.44
地上停车位租赁收入	229.14	229.14	229.14	229.14
车位数量 (个)	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
地下停车位租赁收入	438.30	438.30	438.30	438.30
车位数量 (个)	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
物业管理费收入	721.32	721.32	721.32	721.32
出租面积 (m ²)	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00
单价 (元/m ²)	1.00	1.00	1.00	1.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	10,320.21	12,121.38	14,022.59	16,028.21

(续表)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
总营业收入	16,467.39	16,919.75	17,385.68	17,865.59
厂房出租收入	6,295.78	6,484.65	6,679.19	6,879.57
出租面积 (m ²)	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00
单价 (元/m ²)	0.70	0.72	0.74	0.76
365=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90
商业及公建等配套建筑出租收入	8,782.85	9,046.34	9,317.73	9,597.26
出租面积 (m ²)	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11
单价 (元/m ²)	1.16	1.19	1.23	1.27
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90
停车位收费收入	667.44	667.44	667.44	667.44
地上停车位租赁收入	229.14	229.14	229.14	229.14
车位数量 (个)	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
地下停车位租赁收入	438.30	438.30	438.30	438.30
车位数量 (个)	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00

12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
物业管理费收入	721.32	721.32	721.32	721.32
出租面积 (m²)	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00
单价 (元/m²)	1.00	1.00	1.00	1.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	16,467.39	16,919.75	17,385.68	17,865.59

(续表)

项目	2034年	2035年	2036年	2037年
总营业收入	18,359.90	18,869.02	19,393.44	19,933.57
厂房出租收入	7,085.96	7,298.53	7,517.49	7,743.01
出租面积 (m²)	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00
单价 (元/m²)	0.78	0.81	0.83	0.86
365=1年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90
商业及公建等配套建筑出租收入	9,885.18	10,181.73	10,487.19	10,801.80
出租面积 (m²)	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11
单价 (元/m²)	1.30	1.34	1.38	1.43
365天=1年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90
停车位收费收入	667.44	667.44	667.44	667.44
地上停车位租赁收入	229.14	229.14	229.14	229.14
车位数量 (个)	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
地下停车位租赁收入	438.30	438.30	438.30	438.30
车位数量 (个)	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
物业管理费收入	721.32	721.32	721.32	721.32
出租面积 (m²)	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00
单价 (元/m²)	1.00	1.00	1.00	1.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	18,359.90	18,869.02	19,393.44	19,933.57

(续表)

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
总营业收入	20,489.93	21,062.95	21,653.18	22,261.11	22,887.29	311,066.53
厂房出租收入	7,975.31	8,214.56	8,461.00	8,714.83	8,976.28	119,683.89

出租面积 (m²)	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00	0.00
单价 (元/m²)	0.88	0.91	0.93	0.96	0.99	0.00
365=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.00
商业及公建等配套建筑出租收入	11,125.86	11,459.63	11,803.42	12,157.52	12,522.25	166,963.60
出租面积 (m²)	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11	0.00
单价 (元/m²)	1.47	1.51	1.56	1.60	1.65	0.00
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.00
停车位收费收入	667.44	667.44	667.44	667.44	667.44	11,735.83
地上停车位租赁收入	229.14	229.14	229.14	229.14	229.14	4,029.05
车位数量 (个)	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	0.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	0.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.00
地下停车位租赁收入	438.30	438.30	438.30	438.30	438.30	7,706.78
车位数量 (个)	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00	0.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	0.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.00
物业管理费收入	721.32	721.32	721.32	721.32	721.32	12,683.21
出租面积 (m²)	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00	0.00
单价 (元/m²)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
现金流入合计	20,489.93	21,062.95	21,653.18	22,261.11	22,887.29	311,066.53

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料动力费、职工工资福利、维修费、其他费用等。

1. 外购燃料动力费

该项目正常年需要水、电等燃动力 615.91 万元，逐年递增 3%。

2. 职工工资福利

年工资福利共计 100 万元，逐年递增 3%。

3. 维修费

该项目正常年维修、管理的成本，正常年费用共计 2.901.2 万元，逐年递增 3%。

4. 其他费用

该项目其他费用包括管理费、销售费用等按照销售收入的 2% 计算。

根据以上说明，本项目运营成本现金流出如下：

年份	燃料及动力费	职工福利费	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	359.28	58.33	1,692.38	100.51	2,210.50
2026 年	634.39	103.00	2,988.26	206.40	3,932.05
2027 年	653.42	106.09	3,077.90	242.43	4,079.84
2028 年	673.02	109.27	3,170.24	280.45	4,232.99
2029 年	693.21	112.55	3,265.35	320.56	4,391.68
2030 年	714.01	115.93	3,363.31	329.35	4,522.59
2031 年	735.43	119.41	3,464.21	338.40	4,657.44
2032 年	757.49	122.99	3,568.13	347.71	4,796.33
2033 年	780.22	126.68	3,675.18	357.31	4,939.38
2034 年	803.62	130.48	3,785.43	367.20	5,086.73
2035 年	827.73	134.39	3,899.00	377.38	5,238.50
2036 年	852.56	138.42	4,015.97	387.87	5,394.82
2037 年	878.14	142.58	4,136.45	398.67	5,555.83
2038 年	904.48	146.85	4,260.54	409.80	5,721.68
2039 年	931.62	151.26	4,388.36	421.26	5,892.49
2040 年	959.57	155.80	4,520.01	433.06	6,068.43
2041 年	988.35	160.47	4,655.61	445.22	6,249.65
2042 年	1,018.01	165.28	4,795.27	457.75	6,436.31
合计	14,164.56	2,299.78	66,721.59	6,221.33	89,407.25

2. 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 80000 万元，其中 2020 年 9 月已发行 9,600.00 万元，发行利率 3.90%，发行年限 20 年，2021 年 5 月调整至本项目置换债金额 6,200.00 万元，期限为 10 年，利率为 3.36%，2021 年 5 月调整至本项目置换债金额 3,000.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.71%，2021 年 9 月已发行 12,800.00 万元，发行利率为 3.53%，发行年限为 20 年，2022

年1月本期发行15,700万元，剩余32,700.00万元假设2022年全部发行完毕，拟发行专项债券期限为20年。在债券存续期内，按半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目借款还本付息计划表如下：

年度	已发行			计划发行或调整			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	合计
2020年	9,600.00		-			-	-
2021年	22,000.0		534.21			-	534.21
2022年			1,145.86	48,400.0		968.00	2,113.86
2023年			1,145.86	-		1,936.00	3,081.86
2024年			1,145.86			1,936.00	3,081.86
2025年			1,145.86			1,936.00	3,081.86
2026年			1,145.86			1,936.00	3,081.86
2027年			1,145.86			1,936.00	3,081.86
2028年			1,145.86			1,936.00	3,081.86
2029年			1,145.86			1,936.00	3,081.86
2030年			1,145.86			1,936.00	3,081.86
2031年			1,041.70			1,936.00	2,977.70
2032年			937.54			1,936.00	2,873.54
2033年			937.54			1,936.00	2,873.54
2034年			937.54			1,936.00	2,873.54
2035年			937.54			1,936.00	2,873.54
2036年			881.89			1,936.00	2,817.89
2037年			826.24			1,936.00	2,762.24
2038年			826.24			1,936.00	2,762.24
2039年			826.24			1,936.00	2,762.24
2040年		9,600.00	826.24			1,936.00	12,362.2
2041年		22,000.0	451.84		-	1,936.00	24,387.8
2042年			-		48,400.0	968.00	49,368.0
合计	31,600.0	31,600.0	20,277.5	48,400.0	48,400.0	38,720.00	138,997.5

3、项目相关税费

本项目相关税率：增值税税率9%，6%，附加税12.5%（其中：城建税税率7%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%，地方

水利建设基金税率 0.5%)，所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	464.06	0.00	464.06
2026 年	0.00	0.00	983.28	0.00	983.28
2027 年	0.00	0.00	1,181.57	0.00	1,181.57
2028 年	0.00	0.00	1,390.88	0.00	1,390.88
2029 年	0.00	0.00	1,611.68	0.00	1,611.68
2030 年	0.00	0.00	1,660.03	0.00	1,660.03
2031 年	0.00	0.00	1,709.83	0.00	1,709.83
2032 年	0.00	0.00	1,761.13	0.00	1,761.13
2033 年	0.00	0.00	1,813.96	0.00	1,813.96
2034 年	0.00	0.00	1,868.38	0.00	1,868.38
2035 年	0.00	0.00	1,924.43	0.00	1,924.43
2036 年	0.00	0.00	1,982.17	0.00	1,982.17
2037 年	0.00	0.00	2,041.63	0.00	2,041.63
2038 年	0.00	0.00	2,102.88	0.00	2,102.88
2039 年	0.00	0.00	2,165.97	0.00	2,165.97
2040 年	0.00	0.00	2,230.95	0.00	2,230.95
2041 年	0.00	0.00	2,297.87	0.00	2,297.87
2042 年	0.00	0.00	2,366.81	0.00	2,366.81
合计	0.00	0.00	31,557.52	0.00	31,557.52

（三）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，故测算项目收益与融资自求平衡时，2042 年仅计算 1 个月。

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。

（四）小结

本项目收入主要是厂房租赁费、公建租赁费、物业管理费、停车收入等，项目建设资金包含项目资本金及发行地方政府专项债券。通过对相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目净现金流 190,101.76 万元，对应本项目融资到期本息总计 138,997.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37，项目偿债能力较强。

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

1. 资金风险

本项目资金来源为自有资金，项目建设需投入大量资金，因此在开发过程中必须注意资金的有效使用和管理，确保项目的顺利实施。

2. 工程风险

在施工过程中因为水文、地质、气候等的不可预见性，导致项目建设过程中的不确定性，这些条件一旦发生重大变化，将会影响到项目的整个进度，导致项目无法或不能继续作业。

3. 通货膨胀风险

项目建设过程中，需要购买大量的材料设备，投入大量的人力和物力，因为通货膨胀的影响，导致物价上涨，会导致项目建设成本增加，给建设单位造成资金筹集上的压力，进而会影响项目的顺利开展。

4. 环境影响风险

环境影响风险主要是指项目本身所出现的内部消化问题而引起的外溢现象，对周边环境产生负面的影响，将会影响项目的正常实施，可能会增加治理投资费用等。

5. 经济风险

经济风险主要是指由于各种原因，项目盈利水平与实际相比的不确定性所带来的经济效益的不确定性或不能按借贷条件偿还贷款等。

6. 其它风险

该因素包括了上述因素内没有包括的风险。譬如自然灾害、社会动乱等。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施提升工程项目，实施单位为潍坊国骏建设投资有限公司，本次拟申请

专项债券 15700 万元用于潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施提升工程项目，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）该项目符合国家产业指导目录

项目的建设符合《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中允许类，既不属于鼓励类，也不属于限制类。

（2）该项目符合国家政策

①积极建设产业园区，加快推进产城融合发展的需要

峡山生态开发区早已将产城融合作为贯穿经济发展的主线，在经济发展中，要始终坚持产城融合，切忌将产业发展与城市建设分开探讨，要以城市为基础，承载产业空间和发展产业经济，以产业为保障，驱动城市更新和完善服务配套，以达到产业、城市、人之间富有活力、持续向上发展的模式。在潍坊市“十三五”规划中也已经明确提出要促进产城融合，坚持规划引领，将产业发展和城市建设同步规划，科学选择产业和城市的空间组合方式，促进产城相互支撑、互动发展。拉长优势产业链条，打造产业集群，以产业发展带动城市发展。优化产业生态，完善提升城镇及园区各类服务功能，为企业和员工提供就近服务的平台，形成以产兴城、以城带产、产城融合的为一体的发展格局，产城融合创新基地（一期）项目是产业链健全发展的必经之路，将加快潍坊市产业发展，加强壮大了产业发展基础，进一步带动潍坊市经济发展，加强城市基础配套设施的完善建设，以更好地服务产业发展，真正实现以产带城的效果，实现产、城、人之间互相带动的发展模式。

②项目建设符合十三五规划

《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》等文件中，都将发展战略性新兴产业作为引导未来经济社会发展的重要力量，发展战略性新兴产业已成为世界主要国家抢占新一轮经济和科技发展制高点的重大战略。战略性新兴产业是以重大技术突破和重大发展需求为基础，对经济社会全局和长远发展具有重大引领带动作用，知识技术密集、物质资源消耗少、成长潜力大、综合效益好的产业。加快培育和发展战略性新兴产业对推进我国现代化建设具有重要战略意义。根据战略性新兴产业的特征，立足我国国情和科技、产业基础，现阶段重点培育和发展节能环保、新一代信息技术、生物、高端装备制造、新能源、新材料、新能源汽车等产业。

山东省是环黄渤海经济圈、黄河三角洲高效生态经济区、山东半岛蓝色经济区中的重要经济主体，近几年对战略性新兴产业的关注越来越大，在其颁布的《山东省“十三五”规划纲要》及《山东省“十三五”战略性新兴产业发展规划》，都在政策层面表明了对于战略性新兴产业的大力支持，提出了要将战略性新兴产业发展壮大为先导性、支柱性产业，充分发挥创新骨干企业的龙头带动作用，带动打造“专、精、特、新”中小微企业群，形成分工合理、协作密切、特色鲜明的产业链。依托高技术产业基地和战略性新兴产业示范基地、战略性新兴产业集聚发展试点区域等载体，培植一批规模优势突出、创新能力强、示范带动作用大的产业聚集区。

潍坊市政府也在其印发的《潍坊市“十三五”规划纲要》提出了培育新型产业的重要性，提出要发展新型产业，就要重点发展产城融合道路，即以产业为主导，将产业作为城市进步的不竭动力，

始终坚持产业发展与城市建设同步规划，科学选择产业和城市的空间组合方式；产业发展过程中，要在城市建设中，规划发展功能空间区域，搭建产业的发展平台，建设产业园区，形成产业集聚，促进产城相互支撑、互动发展。拉长优势产业链条，打造产业集群，以产业发展带动城市发展。优化产业生态，完善提升城镇及园区各类服务功能，为企业和员工提供就近服务的平台，形成以产兴城、以城带产、产城融合的一体发展格局。

③契合世界发展趋势，加快新旧动能转换的需要

当今世界正处一场极为深刻的科技革命和产业革命进程中，产业跨界融合，新技术、新业态、新模式、新产业不断涌现，潍坊市将以“项目推进，资源争取”为支撑，着力打造“一基地一园区”，并通过招商引资、招才引智，积蓄发展新动能。打造高端产业集群，积极发展新兴产业发展，加快新旧动能转换，将基地建设作为加快新旧动能转换的“头号工程”，不断拓展发展空间、提升产业层级、延伸产业链条，巩固低速、突破高速，全面打造、全国布局，基地建设全面起势；产业龙头实现突破，积极支持龙头企业发展，为龙头企业的发展做更多政策、经济支持，巩固壮大龙头企业的发展规模，加强产业配套建设，打造良好产业生态，要加大对产业园区基础配套设施的建设，进一步服务方便产业园区中企业的发展，打造精细化工园区，加快产业转型升级，为产业迈向高端化、绿色化、集中化奠定基础。

④是响应国家政策号召，加快培育壮大新兴产业的需要

在《中国制造 2025》明确提出要提升新兴产业支撑作用，支持新一代信息技术、生物技术、绿色低碳、高端装备与材料、数字创

意等领域的产业发展壮大培育发展战略性新兴产业，加强前瞻布局，在空天海洋、信息网络、生命科学、核技术等领域，培育一批战略性新兴产业构建新兴产业发展新格局，支持产业创新中心、新技术推广应用中心建设，支持创新资源密集度高的城市发展成为新兴产业创新发展策源地。潍坊市经济发展积极响应国家政策号召，将战略性新兴产业发展作为经济发展重点，培植壮大战略性新兴产业发展，以落实战略性新兴产业培育实施方案，统筹科技研发、产业化、标准制定和应用示范，大力发展智能装备、节能环保、电子信息、海洋动力装备、新能源汽车、生物医药、生物基新材料等新兴产业。充分发挥龙头企业的引领作用，加快延伸产业链，形成一批战略性新兴产业集聚区。

⑤加快产业发展，实现产业集聚的需要

产业集聚是产业发展的必经之路，产业集聚将壮大产业发展基础，将产业资源做更好分享分配，加强产业标准化体系建设，产业园区建设是产业集聚的载体，是产业资源分享的平台，峡山区经济迅速发展，初步形成了“四大片区”的发展格局。尤其是绿色工业片区，以峡山高新项目区为发展载体，大力发展高端装备制造、食品加工、现代物流等产业，形成了绿色工业新动能支撑。但随着工业园区的快速发展以及众多战略性新兴产业的引进，对园区的配套服务能力与设施承载水平提出了更高的要求。故此，为推进工业园区健康发展，着力构筑投资创业和承接投资项目的有效载体，项目单位特提出此次项目，按照“布局科学、建设有序、分步实施、配套全面”的要求，总建筑面积 60.11 万平方米，本项目建设内容主要分为地上和地下两部分，其中地上部分分别为新建生产租赁厂房

275535 平方米,地下建筑总建筑面积为 94935.89 平方米的产城融合创新基地。项目的实施,将全力主攻重大基础设施建设,加快完善园区功能配套,夯实园区发展平台,能有效提升园区的承载力和竞争能力,为承接产业转移做好准备、奠定基础。

⑥是促进峡山产业升级,推动区域经济社会发展的需要

峡山产业发展迅速,初步建立了金融与科技引领,现代农业、生命健康与养老产业、文化旅游教育产业、绿色工业“四大产业”为主导的生态产业体系,形成了生态产业化、产业生态化、发展绿色化的“三化”发展模式。未来峡山区将坚持“生态立区、产业引领、创新驱动、民生优先”理念,努力探索绿色发展新体制,围绕全市构建“1669”现代产业体系的工作思路,加快壮大优势主导产业,不断完善潜力新兴产业,积极培育产业发展新动能,以现代产业为支撑奋力打造生态城、教育城、智慧城、健康城“四城”合一的现代化生态新区,创建全国生态发展示范区,实现安全发展、绿色发展、创新发展。本项目的建设,是符合峡山区经济发展要求,是峡山区产业发展的需求,为峡山区产业发展提供一个平台,加快峡山区经济发展,可加强园区基础设施建设,推动园区功能由生产功能向生产生活生态“三生协调”功能转变,把产业园区建设成为经济繁荣、生态优美、和谐宜居、富有活力的现代化城市功能区,充分发挥产业园区的产业集聚和溢出效应,加大招商引资力度,针对性的引导企业入住,强化服务,激发各类主体投资的积极性,积极引进科技含量高、国家鼓励发展的新兴产业项目,引进先进设备、技术、人才,大力发展高端高质高效产业。项目的实施,有利于推进产业集群、集约生产,延伸产业链条,有利于推进县域工业结构

优化升级，提升产业核心竞争力和影响力，从而拉动整个工业园区以及全县经济的快速增。

（三）评估结论

潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施提升工程项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 190,101.76 万元，对应本项目融资到期本息总计 138,997.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37，项目偿债能力较强，符合专项债发行要求；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。项目建成后吸引优秀企业在此落户，逐渐增强项目的实力，最大限度的降低项目的运营风险。可以产生较好的直接经济效益，社会效益也非常显著，会强烈推进峡山区工业经济发展，推动项目区经济社会健康可持续发展，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。