

泰安市泰山医养中心二期工程 实施方案

项目单位：泰安市中心医院（青岛大学附属泰安市中心医院、泰山医养中心）

主管部门：泰安市卫生健康委员会

财政部门：泰安市财政局

编制时间：2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：泰安市泰山医养中心二期工程

（二）项目单位

项目单位：泰安市中心医院

单位简介：泰安市中心医院位于山东省泰安市龙潭路 29 号，始建于 1948 年，医院占地面积 8.7 万平方米，建筑面积 18.7 万平方米，是一所集医疗、教学、科研于一体的三级甲等综合医院。医院先后获得“全国五一劳动奖状”、“全国创建文明行业工作先进单位”、“全国百姓放心百佳示范医院”、“全国医疗保健服务质量优秀示范医院”、“全国医院文化建设先进单位”、“全国诚信建设示范单位”、“全国改善服务创新医院”、“国家卫生计生委脑卒中防治工程示范基地医院”、“全国糖尿病健康管理认证单位”、“山东省文明单位”、“山东省卫生系统先进集体”、“山东省优质医疗服务示范单位”、“山东省惠民医疗先进单位”、“山东省卫生强基先进集体”、“山东省院务公开民主管理示范单位”、“山东省健康促进医院”等诸多荣誉称号。

（三）项目规划审批

2020 年 9 月 27 日，该项目完成山东省建设项目备案，项目代码：2020-370902-85-03-105415。

2021 年 4 月 26 日，泰安市行政审批服务局下发了《建设项目规划审查（批）意见通知书》（泰审规 2021-0111）。

2021 年 8 月 26 日，本项目取得了泰安市行政审批服务局颁发的建字

第 370900202100187 号、建字第 370900202100188 号、建字第 370900202100189 号、建字第 370900202100190 号、建字第 370900202100191 号和建字第 370900202100192 号建设工程规划许可证。

2021 年 12 月 30 日，泰安市泰山区行政审批服务局下发了《阶段开工意见书》（泰山行政审批项（2021）119 号），批准“基坑支护和土方开挖”阶段施工。

该项目已取得泰土国用（2011）第 T-1035 号、泰土国用（2014）第 T-0043 号、泰土国用（2016）第 T-0174 号及泰土国用（2011）第 T-0176 号国用土地使用权证。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目为泰安市泰山医养中心二期工程，位于泰山区泰前街道办事处杏园村碧霞湖大街 17 号，占地 80127 平方米，总建筑面积 78987 平方米，其中地上建筑面积 49914 平方米，地下建筑面积 29072 平方米。项目建设 550 套居家式养老住宅，其中多层建设 450 套，低层建设 100 套，建成后用于居家式养老服务功能。

（五）项目建设期限

本项目建设期 1 年，预计工期为 2022 年 1 月至 2022 年 12 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

投资估算编制依据为：

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (2) 《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》；
- (3) 设计文本、图纸和相关的技术资料；
- (4) 委托方提供的有关资料；
- (5) 类似工程造价指标；
- (6) 参考泰安市近年来的同类工程预、决算资料；
- (7) 主要材料估算价格按当地现行价格计算，设备按厂家报价加运杂费计算。

2. 估算总额

本项目估算总投资 26000 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：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	26000	100%	

一、资本金	13000	50%	
自有资金	13000		
二、债务资金	13000	50%	
专项债券	13000		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入预测

该项目建成后，项目收入主要为居家式养老服务收入和医疗服务收入。

1. 居家式养老服务收入

本项目计划建设 550 套居家式住宅，项目建成后，预计债券存续期第 2 年入住率达到 60%，第 3 年达到 80%，第 4 年实现 90%入住。根据泰安市发展和改革委员会出具的《关于泰山医养中心养老服务项目试行价格的批复》（泰发展价格[2021]119 号）文件，结合项目运营单位对外报价，价格按每月 0.6 万元/套计算，每 5 年上涨 5%。

2. 医疗服务收入

项目建成后，预计每套居家式住宅平均每月收取 0.4 万元医疗服务费用，每 5 年上涨 5%。

（二）项目运营成本预测

该项目建成后，综合考虑项目运营的维修、人员配备及水电等成本，项目单位按按照收入的 45%计算考虑运营成本。

(三) 项目收益预测

项目收益预测情况见下表：

表 2：项目收益预测表

单位：人民币万元

序号	项目名称		债券存续期预测数据											合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一	项目运营收入合计		0	3960	5280	5940	5940	5940	6237	6237	6237	6237	6237	58245
1	居家式养老服务收入			2376	3168	3564	3564	3564	3742.2	3742.2	3742.2	3742.2	3742.2	34947
1.1	套数	550 套		330	440	495	495	495	495	495	495	495	495	
1.2	单价	0.6 万元/套·月		7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	
2	医疗服务收入		0	1584	2112	2376	2376	2376	2494.8	2494.8	2494.8	2494.8	2494.8	23298
2.1	套数	550 套		330	440	495	495	495	495	495	495	495	495	
2.2	单价	0.4 万元/套·月		4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04	
二	项目运营成本		0	1782	2376	2673	2673	2673	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	26210.25
三	项目收益		0	2178	2904	3267	3267	3267	3430.35	3430.35	3430.35	3430.35	3430.35	32034.75

(四) 项目还本付息情况

本项目 2022 年计划发行地方政府专项债券 13000 万元，其中 2022 年 1 月已发行 3000 万元，发行期限为 10 年，年利率为 2.97%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

项目计划本期发行 2000 万元，2022 年下半年发行 8000 万元。假设债券发行期限为 10 年，年利率为 4%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。项目还本付息情况见下表：

表 3：项目还本付息测算表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金金额	新增债券 (一期)	新增债券 (二期)	新增债券 (三期)	本期偿还金额	期末本金金额	应付利息	应付本息和	备注
2022 年	0	3000	2000	8000		13000	84.55	84.55	2022 年 1 月已发行债券年利率为 2.97%，本期及后续发行专项债券年利率按 4% 计算
2023 年	13000					13000	489.1	489.1	
2024 年	13000					13000	489.1	489.1	
2025 年	13000					13000	489.1	489.1	
2026 年	13000					13000	489.1	489.1	
2027 年	13000					13000	489.1	489.1	
2028 年	13000					13000	489.1	489.1	
2029 年	13000					13000	489.1	489.1	
2030 年	13000					13000	489.1	489.1	
2031 年	13000					13000	489.1	489.1	
2032 年	13000				13000	0	404.55	13404.55	
合计		3000	2000	8000	13000		4891	17891	

(五) 项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表：

表 4：项目融资平衡测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	债券存续期预测数据											合计
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一	经营活动产生的现金流												
1	经营活动产生现金净流量	0	2178	2904	3267	3267	3267	3430.35	3430.35	3430.35	3430.35	3430.35	32034.75
1.1	现金净流入	0	3960	5280	5940	5940	5940	6237	6237	6237	6237	6237	58245
1.1.1	总收入	0	3960	5280	5940	5940	5940	6237	6237	6237	6237	6237	58245
1.2	现金流出	0	1782	2376	2673	2673	2673	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	26210.25
1.2.1	运营成本	0	1782	2376	2673	2673	2673	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	26210.25
二	投资活动产生的现金流												
2	投资活动现金净流量	-25915.45											-25915.45
2.1	投资活动现金流入												
2.2	现金流出	25915.45											25915.45
2.2.1	建设投资	25915.45											25915.45
三	融资活动产生的现金流												
3	融资活动的现金净流量	25915.45	-489.1	-489.1	-489.1	-489.1	-489.1	-489.1	-489.1	-489.1	-489.1	-13404.55	8109
3.1	现金流入	26000											26000
3.1.1	资本金流入	13000											13000
3.1.2	贷款流入												
3.1.3	专项债券流入	13000											13000
3.2	现金流出	84.55	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	13404.55	17891
3.2.1	偿还债券本金											13000	13000
3.2.2	偿还债券利息	84.55	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	404.55	4891
四	期末现金	0	1688.9	2414.9	2777.9	2777.9	2777.9	2941.25	2941.25	2941.25	2941.25	-9974.2	14228.3
五	累计剩余现金	0	1688.9	4103.8	6881.7	9659.6	12437.5	15378.75	18320	21261.25	24202.5	14228.3	
六	本息覆盖倍数												1.79

（六）其他需要说明的事项

1. 项目建设期利息通过项目自有资金解决。
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。

（七）总体评价

本项目收入来源主要为居家式养老服务收入和医疗服务收入，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对项目居家式养老服务收入和医疗服务收入和相关运营成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 32034.75 万元，融资本息合计为 17891 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.79 倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以居家式养老服务收入和医疗服务收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

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，项目管理部门的运用管理水平直接关系到项目投入运用后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

泰安市泰山医养中心二期工程，项目主管部门为泰安市卫生健康委员

会，实施单位为泰安市中心医院，本次拟申请专项债券 2000 万元用于泰安市泰山医养中心二期工程建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

评估工作组运用专家咨询、查阅资料、座谈论证等方式，根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号），参照《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估工作规程》（鲁财绩〔2020〕5 号），对泰安市泰山医养中心二期工程进行了客观评估。

表 5：事前绩效评估得分情况统计表

指标	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目资金来源和到位可行性	项目收入、成本、收益预测合理性	债券资金需求合理性	项目偿债计划可行性和偿债风险点	绩效目标合理性	合计
分值	20	10	10	20	10	20	10	100
得分	20	10	10	18	10	20	10	98
得分率	100%	100%	100%	90%	100%	100%	100%	98%

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

该指标分值 20 分，评估得分 20 分，得分率 100%。

（1）项目实施的必要性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

本项目符合政策要求，与国家及省市发展规划相关，政策相关性较强。

本项目主管部门为泰安市卫生健康委员会，负责统筹规划全市卫生健康资源配置，拟订全市健康产业发展规划、政策并组织实施，协调推进健康产业与相关产业融合，该部门具有建设项目的规划、审批职能，规划及当年重点工作与项目相关，职能相关性较强。

本项目具有现实需求，项目建成后用于居家式养老服务功能，具有明显的经济、社会、生态效益和可持续影响，需求相关性较强。

本项目具有公共性，属于公共财政支持范围，财政投入相关性较强。

评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、财政投入相关性，项目实施具有必要性。

(2) 项目实施的公益性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为养老公益服务，注重社会、区域发展长期利益。评估认为，项目实施具有公益性。

(3) 项目实施的收益性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

根据泰安市发展和改革委员会出具的《关于泰山医养中心养老服务项目试行价格的批复》（泰发展价格[2021]119 号）文件，本项目建成后，项目收入主要为居家式养老服务收入和医疗服务收入，具有明确的收益渠道。

评估认为，项目实施具有收益性。

2、项目投资合规性与项目成熟度

该指标分值 10 分，评估得分 10 分，得分率 100%。

(1) 项目投资合规性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

2020 年 9 月 27 日，该项目完成山东省建设项目备案，项目代码：2020-370902-85-03-105415。

评估认为，项目投资合规。

(2) 项目成熟度。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

2021年4月26日，泰安市行政审批服务局下发了《建设项目规划审查（批）意见通知书》（泰审规2021-0111）。

2021年8月26日，本项目取得了泰安市行政审批服务局颁发的建字第370900202100187号、建字第370900202100188号、建字第370900202100189号、建字第370900202100190号、建字第370900202100191号和建字第370900202100192号建设工程规划许可证。

2021年12月30日，泰安市泰山区行政审批服务局下发了《阶段开工意见书》（泰山行政审批项[2021]119号），批准“基坑支护和土方开挖”阶段施工。

评估认为，本项目已开工建设，建设用地、规划等手续较为完备，项目成熟度较高。

3、项目资金来源和到位可行性

该项指标10分，得分10分，得分率100%。

本项目估算总投资26000万元。项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券进行融资13000万元，占比50%，剩余13000万元由项目单位自筹解决。

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

该项指标20分，得分18分，得分率90%。

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为居家式养老服务收入和医疗服务收入，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

5、债券资金需求合理性

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。本项目拟发行地方政府专项债券 13000 万元，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。评估认为，项目债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

该项指标 20 分，得分 20 分，得分率 100%。

(1) 项目偿债计划可行性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以居家式养老服务收入和医疗服务收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。评估认为，项目偿债计划切实可行。

(2) 项目偿债风险点。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

评估认为，本项目以居家式养老服务收入和医疗服务收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

7、绩效目标合理性

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

(1) 绩效目标明确性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

泰安市中心医院按照要求设定了项目绩效目标，同时将绩效目标进行了细化、量化。评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

(2) 绩效目标合理性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。评估认为，绩效目标设置合理。

(三) 评估结论

泰安市泰山医养中心二期工程收益 32034.75 万元，融资本息合计为 17891 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.79 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。

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，收益预测较为合理，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。