

2022年山东省枣庄市山亭区山亭区紫薇社区外配套  
基础设施建设项目专项债券项目实施方案



枣庄市山亭区山兴市政工程有限公司



2021年10月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

山亭区紫薇社区外配套基础设施建设项目

### （二）项目单位

项目立项主体名称枣庄市山亭区山兴市政工程有限公司,项目单位简介枣庄市山亭区山兴市政工程有限公司成立于2015-09-11,法定代表人为刘崇坤,注册资本为1000万元人民币,统一社会信用代码为913704063492897402,企业地址位于山东省枣庄市山亭区府前路8号(财政局院内),所属行业为土木工程建筑业,经营范围包含:道路桥涵的施工建设;城市照明施工;土木工程建筑施工;给排水施工;河道治理施工,现主要承接我区市政改造工程。

### （三）项目规划审批

项目已取得的批复文件:2020年10月16日,枣庄市山亭区行政审批服务局出具《关于山亭区紫薇社区外配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(山行审字〔2020〕37号)

### （四）项目规模与主要建设内容

为完善紫薇社区基础设施配套,本工程主要对山亭区紫薇社区外香港街(新源路-邾国路,全长1300m)、崇文路(汉诺路-府前路,全长470m)、仙台路(汉诺路-府前路,全长470m)进行改造提升,改造提升路面42260m<sup>2</sup>、人行道8460m<sup>2</sup>、种植行道树1490株、安装路灯114盏,完善供水管网2240m、雨水管网4480m、污水管网2240m、热力管网2240m、燃气管网2240m、强电管网2240m、

弱电管网 2240m，高压电缆沟 1300m，香港街北侧、太清湖南侧配套建设林荫停车场 3000m<sup>2</sup>，并对紫薇社区沿香港街沿街商业进行立面改造。

### （五）项目建设期限

本项目建设期 19 个月，预计工期为 2020 年 4 月至 2021 年 10 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）国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；

（2）国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（4）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（5）《枣庄市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（6）《中华人民共和国土地管理法》；

（7）《投资项目可行性研究指南》；

（8）技术服务合同书；

（9）其他相关资料。

#### 2. 估算总额

本项目估算总投资 8100 万元，其中建设投资 7847 万元，建设期利息 253 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	8100	100%	
一、资本金	4100	50%	
自有资金	4100	50%	
二、债务资金	4000	50%	
专项债券	4000	50%	
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

#### 收入分析

#### 1、停车位收入

项目设置停车位 550 个，依据枣庄市发展和改革委员会市枣庄市城市管理行政执法局指示精神，结合周边地块及路边停车位收费

标准，停车收费平均为 15 元/天，年按 300 天。经计算，该项目年停车位收入 247.5 万元。

## 2、广告费收入

项目设置大型广告位 117 个，大型广告位按 6 万元/年。小型广告位是利用社区灯杆、电梯、道闸等广告承载设备，VIP 定制广告投放内容，与市场头部企业进行合作，协助企业实现点对点的个性服务，提升数据流量的变现空间。采用 CPR 方式运营，按照 488 个广告位，广告位租赁价格按 8000 元/年·个计算。

经计算，项目年广告费收入为 1092.4 万元。

## (二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括动力费、人员费用、修理费、税金、利息支出等。年度运营支出预测如下：

### ① 工资及福利费

本项目需要人员 10 人，每人每年工资按 5 万元（包括工资、福利费）考虑。考虑到 CPI 上涨因素每年按 5% 递增人工成本。

### ② 修理费

预计修理费 10.00 万元/年。

### ③ 电费

本项目年用电量 40 万 kWh，单价为 1 元/kWh，年费用估算为 40 万元。考虑到 CPI 上涨因素每年按 5% 递增电费。

## 2、相关税费预测

增值税按照 9.00% 计算，城市维护建设税按 5.00% 计算，教育费附加按 3.00% 计算，地方教育费附加按 2.00% 计算，水利建设基金按 1.00 计算。所得税按照 25% 计算。

## 3、财务费用预测

预计募集本专项债券本金 45,00.00 万元，其中本次发行金额

40,000.00 万元，按年利率 4.00% 计算各年度利息费用金额。期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，每年利息 160 万元，本息合计 5600 万元。

#### （六）小结

本项目收入主要是广告费、停车场停车费收入，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、税费的估算，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 6954.57 万元，融资本息合计为 5600 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.24 倍。

表 9：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	4000	1600	5600	
银行借款				
融资合计	4000	1600	5600	6954.57
覆盖倍数				1.24

#### 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

(1) 施工过程中应注意保护生态环境，妥善弃土的堆放。

(2) 本工程中应注意新旧工程的衔接，处理好新、旧管线、道路和供电线路的关系。

### (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。

## 六、项目绩效目标表

(2022 年度)

项目名称		山亭区紫薇社区外配套基础设施建设项目			
主管部门	枣庄市山亭区财政局	实施单位	枣庄市山亭区山兴市政工程有限公司		
项目资金(万元)	年度资金总额	年初预算数			
		4000			
	其中:专项债券资金	4000			
	财政拨款资金				
	其他资金				
年度总体目标	预期目标				
	完成对山亭区紫薇社区外香港街(新源路-邾国路,全长1300m)、崇文路(汉诺路-府前路,全长470m)、仙台路(汉诺路-府前路,全长470m)进行改造提升,改造提升路面42260m <sup>2</sup> 、人行道8460m <sup>2</sup> 、种植行道树1490株、安装路灯114盏,完善供水管网2240m、雨水管网4480m、污水管网2240m、热力管网2240m、燃气管网2240m、强电管网2240m、弱电管网2240m,高压电缆沟1300m,香港街北侧、太清湖南侧配套建设林荫停车场3000m <sup>2</sup> ,并对紫薇社区沿香港街沿街商业进行立面改造。				
指 效	一级指	二级指标	三级指标	年度指标完成值	指标分

标				值
产出指标	数量指标	指标 1: 改造提升路面 42260m <sup>2</sup>	改造提升路面 42260m <sup>2</sup>	5 分
		指标 2: 种植行道树 1490 株	种植行道树 1490 株	5 分
		指标 3: 安装路灯 114 盏	安装路灯 114 盏	5 分
	质量指标	指标 1: 工程质量合格率	100%	10 分
	时效指标	指标 1: 按照政府要求按时完成工程进度率	≥95%	15 分
	成本指标	指标 1: 改造成本 4000 万元	≤4000 万元	10 分
效益指标	经济效益指标	指标 1: 提升社区周边商铺水平, 促进经济发展	促进经济发展	10 分
	社会效益指标	指标 1: 改善提升居民生活环境	提升居民生活环境	10 分
		指标 2: 改善紫薇社区周边商业环境	提升紫薇社区周边商业环境	10 分
	可持续影响指标	指标 1: 促进紫薇社区周围商业发展, 居民生活环境提升	长期	10 分
满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 群众满意度	≥95%	10 分
总分				100 分

## 七、事前项目绩效评估报告

### (一) 项目概况

山亭区紫薇社区外配套基础设施建设项目，项目主管部门为枣庄市山亭区财政局，实施单位为枣庄市山亭区山兴市政工程有限公司，本次拟申请专项债券 0.4 亿元用于山亭区紫薇社区外配套基础设施建设项目建设，年限为 10 年。

### (二) 评估内容

#### 1、项目实施的必要性

一、该项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中的内容

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中“加强城市基础设施建设”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。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。……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。”

二、该项目建设符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中的内容

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中“提高公用设施规划建设水平”指出：“统筹城市电力、通信、给排水、供热、燃气、消防等设施规划建设，加强网络设施建设与改造，推进老旧设施更新换代，确保供电、供水、供热、供气安全。……推进海绵城市建设，推广透水地面、雨水回用等绿色低碳技术，实施雨污分流工程，提升汇聚雨水、蓄洪排涝、净化生态等功能。”

三、项目建设符合产业政策的要求

本项目为山亭区紫薇社区外配套基础设施建设项目，经查询，项目实施符合国家发展和改革委员会颁发的《产业结构调整指导目录》（2019年本）鼓励类：“第二十二条、城镇基础设施”中“第

9 条城镇供排水管网工程”、“第 10 条城市燃气工程”、“第 11 条城镇集中供热建设和改造工程”，项目属于国家鼓励类项目，符合国家相关产业政策。

#### 四、项目建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要

山亭区紫薇社区外配套基础设施建设可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐，紫薇社区享受到了城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

#### 五、项目建设是满足农民基本生产、生活条件的基本需要

社区基础设施是居民赖以生存和发展的必备条件，加强老旧小区基础设施建设非常必要。紫薇社区外的配套基础设施存在滞后的问题，道路现状较差，道路其他附属设施基本没有。没有污水处理设施和完善的排水系统，生活污水随意泼洒，造成环境污染，不能满足群众正常需求，严重影响了居民的正常生产与生活，迫切需要建设。

综上所述，本项目建设，可改变山亭区紫薇社区基础设施条件，完善基础设施功能，提升城镇品位，使原来落后的城镇面貌变为城区靓丽的风景，同时为发展山亭区整体城市功能奠定了较好的基础。所以，本项目的建设是十分必要的、可行的。

#### 2、项目实施的公益性

工程建成后会明显产生社会效益，该工程建成后可提高山亭区紫薇社区外配套基础设施水平，对经济发展将起到强有力的拉动

作用。项目建设将完善山亭区老旧小区配套基础设施，改善投资环境，增强招商引资力度，加快山亭区城镇化进程，社会效益十分显著。山亭区紫薇社区外配套基础设施建设项目的实施，为促进我区建设现代化城镇等方面具有较大的促进和推动作用。同时还可提高城镇发展速度，增加就业人数，使城镇向城市化迈进，推动山亭区经济和社会的全面进步起到了重要的作用。

### 3、项目实施的收益性

项目建成后，广告费收益和停车位收费收入稳定，收益性较强。

### 4、项目建设投资合规性

紫薇社区外基础设施配套工程与山亭区小城镇规划相结合，纳入山亭区乃至枣庄市的总体规划，使其成为城镇总体规划的一个重要组成部分。规划不能只局限于土地方面，还要包括经济和社会发展规划，并辅之以相应的政策措施。要在总体规划的统一指导下，制定山亭区的专项建设规划，开展基础设施配套工程。

### 5、项目成熟度

该项目已于2021年4月开工建设。

### 6、项目资金来源和到位可行性

项目目前已到位建设资金，确保项目稳步推进。

### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目建成后，广告费收益和停车位收费收入稳定，收益性较强

### 8、债券资金需求合理性

该项目债权资金将全部用于项目建设，企业自筹部分铺底资金

用于启动项目。

## 9、其他需要纳入事前绩效评估的事项

### (三) 评估结论

山亭区紫薇社区外配套基础设施建设项目收益 0.6954 亿元，项目债券本息合计 0.56 亿元，本息覆盖倍数为 1.24 倍，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。项目建成后能工程建成后会产生明显的社会效益，该工程建成后可提高山亭区紫薇社区外配套基础设施水平，对经济发展将起到强有力的拉动作用。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。

