

2022 年山东省枣庄市市中区
市中区西昌路地下管廊建设项目
实施方案

枣庄市市中区住房和城乡建设局

2021 年 11 月



2022 年山东省枣庄市市中区
市中区西昌路地下管廊建设项目
实施方案

枣庄市市中区住房和城乡建设局

2021 年 11 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

市中区西昌路地下管廊建设项目

（二）项目单位

枣庄中安城建开发有限公司

（三）项目规划审批

备案文号：市中发改行审【2021】69号

（四）项目规模与主要建设内容

项目工程里程全长 4.025 公里，工程内容包括：现浇钢筋混凝土方型箱体。文化路至汇泉路为单孔，宽四米，高 2.3 米；汇泉路至世纪大道为双孔，宽 4 米，高 2.5 米*2。全线箱体西侧铺设电力排管和直径 600 的污水管，形成地下综合管廊。

（五）项目建设期限

本项目建设期 24 个月，预计工期为 202 年 12 月至 2023 年 12 月。

（六）估算总额

本项目估算总投资 26000 万元，其中建设投资 25244 万元，建设期利息 756 万元。

二、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管廊、污水管网租赁收入。运营期第一年收入预测如下：

表 1：建成后第一年收入估算表（单位：万元）

项目	产品名称	基数	单价	总价（万元）
1	地下管廊	4025m	3200 元/m·a	2013
2	污水管网	3702m	1150 元/m·a	426
	合计			2438

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

1. 数量

项目建成后，对外租赁地下管廊 4025 米、污水管 3702m。

2. 单价

参考当地同类管网项目租赁收费情况，按照地下管廊 5000 元/m·a、污水管网 1150 元/m·a 进行收取。同时，第一年按照正常年的 80% 计算计算。

项目营业收入估算表详见表 3。

表 2：营业收入估算表（单位：万元）

序 号	项目	合计	建设期		经营期																		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	销售收入	45839			1951	2438	2438	2438	2438	2438	2438	2438	2438	2438	2438	2438	2438	2438	2438	2438	2438	2438	2438
2	税金及附加	358			15	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
2.1	水利建设专项 基金	28			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.2	城市维护建设 税	193			8	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2.3	教育费附加	83			4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
2.4	地方教育费及 附加	55			2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
3	增值税	2750			117	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146
3.1	销项税	2750			117	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146
3.2	进项税	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括辅助材料费、动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。

年度运营支出预测如下表 4：

1. 公用工程消耗单价（含税）

新鲜水按 2.13 元/吨，外购电按 0.81 元/度计取；

2. 固定资产折旧年限为 20 年、净残值率为 5%；

3. 土地无形资产和其他资产摊销年限分别为 50 年和 5 年；

4. 本项目定员人均工资及福利按 6 万元/人·年考虑；

5. 其他费用按销售收入的 1.0%估算；

6. 修理费：按当年折旧的 0.3%计取。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	经营期																		
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	运营维护成本	1746	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
1.1	外购原材料费	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2	外购燃料及动力费	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	工资及福利费	1710	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
1.4	修理费	36	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2	产业策划、宣传费用	367	16	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
3	经营成本	2113	107	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
4	折旧费	11989	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631
5	摊销费	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	利息支出	9324	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	252
6.1	长期借款利息支出	9324	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	252
6.2	流动资金借款利息支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	总成本费用合计	23425	1242	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	994
7.1	其中：可变成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.2	固定成本	23425	1242	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246	994

7. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	动力费
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

8. 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 12000 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 5：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		12000		12000	4.20%	252	252
2023 年	12000			12000	4.20%	504	504
2024 年	12000			12000	4.20%	504	504
2025 年	12000			12000	4.20%	504	504
2026 年	12000			12000	4.20%	504	504
2027 年	12000			12000	4.20%	504	504
2028 年	12000			12000	4.20%	504	504
2029 年	12000			12000	4.20%	504	504
2030 年	12000			12000	4.20%	504	504
2031 年	12000			12000	4.20%	504	504
2032 年	12000			12000	4.20%	504	504
2033 年	12000			12000	4.20%	504	504
2034 年	12000			12000	4.20%	504	504

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
2035 年	12000			12000	4.20%	504	504
2036 年	12000			12000	4.20%	504	504
2037 年	12000			12000	4.20%	504	504
2038 年	12000			12000	4.20%	504	504
2039 年	12000			12000	4.20%	504	504
2040 年	12000			12000	4.20%	504	504
2041 年	12000			12000	4.20%	504	504
2042 年	12000		12000	0	4.20%	252	12252
合计		12000	12000			10080	22080

（二）小结

本项目收入主要是管廊租赁收入费用，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对管廊租赁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 29587.2 万元，融资本息合计为 22080 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 倍。

表 6：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流量
	本金	利息	本息合计	
专项债券	12000	10080	22080	
银行借款	0	0	0	
融资合计	12000	10080	22080	29587.2
覆盖倍数	1.34			

三、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目为市中区西昌路地下管廊建设项目，项目主管部门为枣庄中安城建开发有限公司，本次拟申请专项债券 1.20 亿元用于市中区西昌路地下管廊建设项目建设，建设期年限为 24 个月。

（二）评估内容

1、项目实施的公益性

本项目建设符合国家产业政策，符合“十四五”规划，促进当地的和谐社会的建设，不仅可以使当地环境明显改善，保障人民生活健康，还可以使经济发展条件改善，投资环境质量提高，吸引更多的商家来此投资，从而更好的促使当地经济向着良性循环发展，为当地的经济繁荣奠定基础，满足该地区下一步招商引资的要求。

2、项目实施的收益性

项目建成后，年均营业收入 2413 万元，财务分析表明，项目税后财务内部收益率 5.03%，投资回收期 15.95 年，总投资收益率 4.46%，财务评价指标较好，敏感性分析结果表明，本项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

3、项目建设投资合规性

本项目总投资估算为 26000 万元，其中工程费用 22714 万元，工程其他费用 1328 万元，预备费 1202 万元，建设期利息 756 万元。

（三）评估结论

市中区西昌路地下管廊建设项目计算期内可实现净收益收益

29587.2 万元，项目债券本息合计 22080 亿元，本息覆盖倍数为 1.34，符合专项债发行要求。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。项目建成后有利于推动市中区的经济发展，从政策、投入拉动为主向，以依靠科技、知识、人才、文化、体制等创新要素驱动为主转变，使市中区发展成为具有强大创新动力和雄厚创新实力的城市。项目建设可优化整合社会资源，增加市中区的财政税收，形成产业聚集效应，壮大当地经济。

但本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一定不足。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。