

临沂东城高端装备制造产业园基础设施 项目实施方案

财政部门：临沂市河东区财政局

主管部门：临沂东城建设投资集团有限公司

立项单位：临沂东城建设投资集团有限公司

编制时间：2022 年 1 月

临沂东城建设投资集团有限公司

临沂东城高端装备制造产业园基础设施

项目实施方案

一、项目基本情况

(一) 项目名称

临沂东城建设投资集团有限公司临沂东城高端装备制造产业园基础设施建设项目

(二) 项目单位

临沂东城建设投资集团有限公司

法人代表：王明伟

注册资本：50,000 万元

统一社会信用代码：91371312MA3C15G12F

企业类型：有限责任公司(国有控股)

注册地址：山东省临沂市河东区北京东路与温泉路交汇西100米路北写字楼

经营范围：以自有资产对外投资；新农村建设；国有资产（资源）的投资、开发、运营及管理；经政府授权开展土地一级开发利用；参与实施全区土地（矿区）整理、城乡基础设施、公共事业、基础产业的投资建设、运营；市政、水利建设；产业园区、房地产、新动能产业开发、投资、经营（凭有效资质证经营）；农村土地综合整治；旧城、旧村、棚户区改造及保障性安居工程开发建设和物业管理；承担新城、城镇基础设施和重大项目建设；文化旅游项目投资、开发、建设、管理；健康养老产业及医药、医疗器械经营；物流服务；销售：沙石、

建材、装饰材料；人才园区建设与运营服务；经政府授权的其他管理事务及职责。

（三）项目规划审批

1. 立项手续：2020 年 12 月 4 日，取得临沂市行政审批服务局《临沂东城高端装备制造产业园基础设施建设项目》山东省建设项目备案证明（项目代码 2020-371312-78-03-142520）。

2. 规划手续：2020 年 12 月 4 日，取得临沂市河东区规划领导小组《关于临沂东城建设投资集团有限公司临沂东城高端装备制造产业园基础设施建设项目符合规划的说明》（〔2020〕74 号）。

3. 环评手续：2020 年 12 月 24 日，取得临沂市兰山区行政审批服务局《关于临沂东城建设投资集团有限公司临沂东城高端装备制造产业园基础设施建设项目环境影响报告表的批复》（临东审服字〔2020〕924 号）。

4. 土地手续：2021 年 4 月 12 日，取得临沂市河东区自然资源局《关于临沂东城建设投资集团有限公司临沂东城高端装备制造产业园基础设施建设项目拟用地情况的复函》（临东自然资规函〔2021〕2 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目总用地面积 2,090,000 平方米（合 3,135 亩），主要建设道路、绿化、官网、给排水、供电及其他公用工程。其中：道路工程：建设主干路 3.48 千米，次干路 7.45 千米，支路 3.20 千米；建设给水管网 11.32 千米，建设污水管网 11.88 千米，建设雨水管网 9.26 千米；建设热力管网 3.56 千米，燃气管网 3.02 千米；建设 10kV 电力管线 11.32 千米，四回 110kV 电力管线 1.5 千米，35 千

伏电缆长度 1.5 千米,建设电信管线 11.32 千米;项目建设社会停车场 2 处,面积为 16,500 平方米;锅炉房用地 1 处,用地面积 7,000 平方米;污水处理厂用地 1 处,用地面积 15,000 平方米;客运站用地 1 处,用地面积 10,200 平方米;项目配套建设卫生站 2 处,公共厕所 1 处,垃圾转运站 1 处,10kV 变电所 3 处,燃气调压站 2 处,换热站 2 处。

(五) 项目建设期限

建设期为 2 年, 2021 年 1 月-2022 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目总投资 34,908.48 万元,其中:工程费用 31,079.47 万元,工程建设其他费用 1,647.21 万元,预备费用 981.80 万元,建设期利息 1,200 万元。

(二) 资金筹措方案

本项目预计总筹资 34,908.48 万元,资金来源为:

1. 项目资本金 19,908.48 万元,占总投资的 57.03%,由项目单位自筹解决。

2. 发行 15,000 万元政府专项债券。

三、项目预期收益、成本及总体评价

(一) 运营收入预测

本项目收入主要来源为车位收入、蒸气销售收入、污水处理费收入、垃圾处理费收入,本项目投产期第一年按 85%出租,第二年按 95%出租,以后各期按 100%出租。

1. 车位收入

根据《2019 年临沂市河东区现行政府定价政府指导价经营服务性收费目录》，本项目车位收入按 240 元/个/月，年运营 12 个月，则车位收入按 2,880 元/个/年，停车位数量为 1,200 个，运营期车位收入约 345.60 万元/年。

2. 蒸气销售收入

预测项目锅炉房供热负荷为 70.66MW(100t/h)，需要系数取 0.6，年运行 330 天，每天运行 24 小时，每吨蒸汽售价为 170 元/吨，年收入为 8,078.40 万元。

3. 污水处理费收入

根据《关于临沂市城区居民生活用水实行阶梯水价和调整污水处理费标准的通知》（临价格发〔2015〕137 号）文件规定，2017 年 1 月 1 日起，非居民用水污水处理费标准由每立方米 1.10 元调整为 1.40 元。特种用水污水处理费标准由每立方米 1.10 元调整为 1.40 元。污水处理厂每天污水处理量为 0.75 万 m³/日，共 383.25 万元/年。

4. 垃圾处理费收入

参考《临沂市城市生活垃圾处理费征收管理办法》规定，（六）其他行业按照实际产生垃圾量每吨 123 元缴纳，产业园区每天产生垃圾量约为 40 吨，共 179.58 万元/年。

综上，预计运营期内项目总收入为 170,680.65 万元。

（二）运营成本预测

本项目成本主要包括人员经费、直接燃料及动力费、锅炉运营成

本、污水处理厂运行成本、其他费用、税金及附加等，预计运营期内项目总成本为 125,630.47 万元。

（三）总体评价

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 15,000 万元专项债债券发行计划为基础，本项目预计项目收益覆盖应偿还债券本息覆盖倍数可达到 1.67 倍。

三、项目事前绩效评估情况

1. 本项目绩效目标为：

数量方面：建设主干路 3.48 千米，次干路 7.45 千米，支路 3.20 千米；建设给水管网 11.32 千米，建设污水管网 11.88 千米，建设雨水管网 9.26 千米；建设热力管网 3.56 千米，燃气管网 3.02 千米；建设 10kV 电力管线 11.32 千米，四回 110kV 电力管线 1.5 千米，35 千伏电缆长度 1.5 千米，建设电信管线 11.32 千米；项目建设社会停车场 2 处，面积为 16,500 平方米；锅炉房用地 1 处，用地面积 7,000 平方米；污水处理厂用地 1 处，用地面积 15,000 平方米；客运站用地 1 处，用地面积 10,200 平方米；项目配套建设卫生站 2 处，公共厕所 1 处，垃圾转运站 1 处，10kV 变电所 3 处，燃气调压站 2 处，换热站 2 处。

质量方面：与规划设计符合率 100%，验收合格率 100%。

成本及方面：道路成本 1483.65 万元（含给水、污水、雨水、热力、燃气、电力、电信管线），停车场 2 处 369.6 万元，锅炉房用地 1 处 2,482.2 万元，污水处理厂用地 1 处 19,920 万元，客运站用地 1 处 1,581 万元，其他费用 2,629.01 万元。

项目完成预计实现经济效益和社会效益：

经济效益：临沂东城高端设备制造产业园基础设施建设项目，项目收入主要为管网出租收入、车位收入、广告经营权收入、污水处理收入。项目建成后每年可产生效益 2,509.68 万元，预计运营期内累计产生经济效益 45,050.18 万元。

社会效益：本项目的建设将产生显著的社会效益，主要表现在以下几个方面：

（1）项目建成后有利于加快该区规划的实施，符合临沂市的发展规划。

（2）项目建成后通过本项目的建设，临沂市河东区的生活和投资环境将进一步改善，城市社会功能进一步增强，投资条件将大为提高，对促进河东区自身发展、提高城市整体水平和发展竞争力、实现该区长远目标具有重要意义。

2. 事前绩效评价结果：

临沂东城高端装备制造产业园基础设施建设项目符合国家、行业及所在区域的发展战略、政策重点及需求，总体立项等手续规范，绩效目标较为合理，建立健全了保障绩效目标实现的项目实施办法和措施，有明确的职责分工、严谨有效的财务管理和内控制度，有科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，来确保绩效目标可实现性和绩效可持续性。《临沂东城高端装备制造产业园基础设施建设项目可行性研究报告》对项目收益进行专业且合理的预测，项目收益满足专项债券还款要求；通过不确定性分析，项目也具有一定的抗风险能力，因此本项目从财务上讲是可行的。项目建成后带来很大的经济效益、社会效益，有利于加快河东区经济发展和城市建设目标的实现。

综合上述绩效评估情况，我们认为本次申请的地方债券项目资金绩效目标指向明确，与相应的投资支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际与相应的投资支出范围、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。