

# 泰安市岱岳区职业中等专业学校学生公寓建设项目 实施方案



项目单位：泰安市岱岳区职业教育中心

主管部门：泰安市岱岳区人民政府

财政部门：泰安市岱岳区财政局

编制时间：2024年9月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

项目名称：岱岳区职业中等专业学校学生公寓建设项目

### （二）立项单位

立项单位：泰安市岱岳区职业教育中心

单位简介：岱岳区职业中等专业学校（泰安市岱岳区职业教育中心）由政府主办，是一所集中等职业教育、高级技工教育、各类短期培训于一体的高标准、现代化、综合性学校，是第三批国家中等职业教育改革发展示范学校，第二批山东省示范性及优质特色中等职业学校建设单位。

### （三）项目规划审批

2022年8月，京延工程咨询有限公司编制了《岱岳区职业教育中等专业学校学生公寓建设项目可行性研究报告》。

2022年6月16日，泰安市岱岳区行政审批服务局出具了《关于岱岳区职业教育中等专业学校学生公寓建设项目可行性研究报告的批复》（泰岱审批建字[2022]61号）。

本项目已取得泰土国用（2010）第D-0109号土地使用权证，项目建设用地规划许可证号为地字第370900201100027号。

该项目建筑设计已完成，建设工程规划、施工许可手续正在办理过程中。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目总用地面积3000 m<sup>2</sup>，总建筑面积18000 m<sup>2</sup>，主要建设2栋9F



学生公寓楼，并配套道路硬化、绿化、电梯、供水、供暖、供电、消防、雨污水等基础配套设施。项目计容建筑面积 18000 m<sup>2</sup>；建筑占地面积 2000 m<sup>2</sup>，建筑密度 66.67%；绿地面积 450 m<sup>2</sup>，绿地率 15%；道路硬化面积 550 m<sup>2</sup>，硬化率 18.33%。

### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2025 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、项目规划设计方案；
- 2、《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；
- 3、固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法（2016 年第 44 号令）；
4. 山东省发展和改革委员会关于印发《山东省固定资产投资项目节能审查实施办法》的通知（鲁发改环资〔2018〕93 号）；
5. 《山东省建设用地集约利用控制标准》（2019 年版）；
6. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
7. 《中华人民共和国教育法》；
8. 《中华人民共和国义务教育法》；
9. 《中国教育现代化 2035》；
10. 《“十四五”时期教育强国推进工程实施方案》；
11. 《教育强国推进工程中央预算内投资专项管理办法》（发改社会规〔2021〕525 号）；

12. 《山东省中等职业学校设置标准》（鲁教职字〔2009〕3号）；
13. 《山东省“十四五”教育事业发展规划》；
14. 《泰安市国民经济和社会发展第十四个五年发展规划及2035年远景目标纲要》；
15. 《中共泰安市委教育工作委员会 泰安市教育局关于印发2020年工作要点的通知》（泰教发〔2020〕1号）；
16. 《泰安市城市总体规划（2011-2020年）（2017年修订）》；
17. 《岱岳区土地利用总体规划（2006-2020年）（修改调整版）》；
18. 《2022年岱岳区人民政府工作报告》；
19. 《岱岳区2021年国民经济和社会发展统计公报》；
20. 国家、省及市有关部门颁发的法规、政策及定额等。

## （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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资9000万元，其中，项目单位自有资金6000万元，本期拟发行专项债券3000万元。

表 2：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
------	--------	----	----

估算总投资	9000	100%	
一、资本金	6000	66.67%	
（一）自有资金	6000		
（二）专项债券	0		
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	3000	33.33%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	3000		
（三）后续拟发行专项债券	0		
（四）银行融资	0		

### 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

#### （一）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡情况见下表：

表 3：项目资金测算平衡表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—													
经营活动收入	A	8770.56	0	0	331.6	331.6	331.6	374.48	374.48	374.48	374.48	374.48	417.36	417.36
经营活动支出	B	1573	0	0	63.16	63.16	63.16	68.94	68.94	68.94	68.94	68.94	74.82	74.82
支付的各项税费	C													
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7197.56	0	0	268.44	268.44	268.44	305.54	305.54	305.54	305.54	305.54	342.54	342.54
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	8895	4500	4395										
流动资金支出	F													
投资活动现金净流量	G=-E-F	-8895	-4500	-4395	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—													
资本金（自有资金）	H	6000	1500	4500										
专项债券	I	3000	3000	0										
银行借款	J													
偿还债券本金	K	3000								500				
偿还银行借款本金	L													
支付债券利息	M	2310	0	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
支付银行借款利息	N													
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	3690	4500	4395	-105	-105	-105	-105	-105	-605	-105	-105	-105	-105
四、期初现金	P		0	0	0	163.44	326.88	490.32	690.86	891.4	591.94	792.48	993.02	1230.56
期内现金变动	Q=D+G+O	1992.56	0	0	163.44	163.44	163.44	200.54	200.54	-299.46	200.54	200.54	237.54	237.54
五、期末现金	R=P+Q		0	0	163.44	326.88	490.32	690.86	891.4	591.94	792.48	993.02	1230.56	1468.1

续表：

项目/年度	公式	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	8770.56	417.36	417.36	417.36	460.24	460.24	460.24	460.24	460.24	505.12	505.12	505.12
经营活动支出	B	1573	74.82	74.82	74.82	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75	86.99	86.99	86.99
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7197.56	342.54	342.54	342.54	379.49	379.49	379.49	379.49	379.49	418.13	418.13	418.13
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	8895											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-8895	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	6000											
专项债券	I	3000											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	3000											2500
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	2310	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	3690	-105	-105	-105	-105	-105	-105	-105	-105	-105	-105	-2605
四、期初现金	P		1468.1	1705.64	1943.18	2180.72	2455.21	2729.7	3004.19	3278.68	3553.17	3866.3	3866.3
期内现金变动	Q=D+G+O	1992.56	237.54	237.54	237.54	274.49	274.49	274.49	274.49	274.49	313.13	313.13	-2186.87
五、期末现金	R=P+Q		1705.64	1943.18	2180.72	2455.21	2729.7	3004.19	3278.68	3553.17	3866.3	4179.43	1679.43

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 3000 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目专项债券到期后拟发行置换债券 2500 万元，假设发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，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。专项债券还本付息情况如下：

表 4：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

债券存 续期	期初本 金余额	本期增 加金额	本期偿 还金额	期末本 金余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2024 年	0	3000		3000	3.5%	0	0
2025 年	3000			3000	3.5%	105	105
2026 年	3000			3000	3.5%	105	105
2027 年	3000			3000	3.5%	105	105
2028 年	3000			3000	3.5%	105	105
2029 年	3000			3000	3.5%	105	105
2030 年	3000			3000	3.5%	105	105
2031 年	3000		500	2500	3.5%	105	605
2032 年	2500			2500	4.20%	105	105
2033 年	2500			2500	4.20%	105	105
2034 年	2500			2500	4.20%	105	105
2035 年	2500			2500	4.20%	105	105
2036 年	2500			2500	4.20%	105	105
2037 年	2500			2500	4.20%	105	105
2038 年	2500			2500	4.20%	105	105
2039 年	2500			2500	4.20%	105	105



债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2040 年	2500			2500	4.20%	105	105
2041 年	2500			2500	4.20%	105	105
2042 年	2500			2500	4.20%	105	105
2043 年	2500			2500	4.20%	105	105
2044 年	2500			2500	4.20%	105	105
2045 年	2500			2500	4.20%	105	105
2046 年	2500		2500	0	4.20%	105	2605
合计		3000	3000			2310	5310

### （三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 7197.56 万元，融资本息合计 5310 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36 倍。

## 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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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和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，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运行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、项目事前绩效评估

## （一）项目概况

岱岳区职业中等专业学校学生公寓建设项目，主管部门为泰安市岱岳区教育和体育局，实施单位为泰安市岱岳区职业教育中心，本次拟申请专项债券 3000 万元用于项目建设。

## （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），对岱岳区职业中等专业学校学生公寓建设项目进行了客观评估。

## 1、项目实施的必要性、公益性、收益性

### （1）项目实施的必要性

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。

根据《产业结构调整指导目录》（2019年本）的要求，项目的建设符合“第一类 鼓励类”、“第三十六条 教育”、“第3款 “职业教育”之规定，为“鼓励类”建设项目，符合国家“鼓励类”产业指导政策。

职业教育是注重对学生技能培育的一种教育，在一些发达国家，职业教育体系已经非常完善。职业教育有助于培养学生的动手能力，在就业方面更有作用。发展职业教育也是我国科教兴国、人才强国战略的体现。本项目学生公寓的建设有利于完善学校基础设施，满足学生的生活需求，从而促进岱岳区职业教育的健康长远发展，项目的建设是十分必要的。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、财政投入相关性较大，项目实施具有必要性。

### （2）项目实施的公益性

本项目专项债务收入用于公益性资本支出，注重校园发展长期利益。评估认为，项目实施具有公益性。

### （3）项目实施的收益性

本项目主要为岱岳区职业中等专业学校学生公寓建设项目，建设学生

公寓及相关配套服务设施。项目建成后收入主要为住宿费收入。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

2022年8月，京延工程咨询有限公司编制了《岱岳区职业教育中等专业学校学生公寓建设项目可行性研究报告》。

2022年6月16日，泰安市岱岳区行政审批服务局出具了《关于岱岳区职业教育中等专业学校学生公寓建设项目可行性研究报告的批复》（泰岱审批建字[2022]61号）。

本项目已取得泰土国用（2010）第D-0109号土地使用权证，项目建设用地规划许可证号为地字第370900201100027号。

该项目建筑设计已完成，建设工程规划、施工许可手续正在办理过程中。

评估认为，项目可研报告及立项批复已经落地，项目投资合规。本项目建设用地、规划等手续已完备，项目成熟度较高。

## 3、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资9000万元，项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券进行融资3000万元，占比33.33%，剩余6000万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，资金到位可能性一般。

## 4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目建成后，项目运营收入主要为学生住宿费收入，项目运营成本主要为管理人员工资及福利费、维修费、其他运营费用等各项成本，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。评估认为,项目收入、成本、收益预测较为合理。

## 5、债券资金需求合理性

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 3000 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

### (1) 项目偿债计划可行性

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,并以公寓楼的住宿费收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。评估认为,项目具有偿债计划,偿债计划切实可行。

### (2) 项目偿债风险点

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估,并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为,本项目对偿债风险的认识较为全面,偿债风险比较可控。

## 7、绩效目标合理性

### (1) 绩效目标明确性

项目单位泰安市岱岳区职业教育中心,会同财政部门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

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

岱岳区职业中等专业学校学生公寓建设项目收益 7197.56 万元，融资本息合计 5310 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36 倍，符合专项债券发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。