

2025 年山东省临沂市  
临沂第三中学太原路校区学生公寓楼项目  
实施方案

项目单位：临沂第三中学

主管部门：临沂市兰山区教育和体育局

财政部门：临沂市兰山区财政局

2025 年 11 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

临沂第三中学太原路校区学生公寓楼项目

### （二）立项单位

项目立项单位：临沂第三中学；

负责人：杜传强；

统一社会信用代码：123713027465851999；

经营地址：临沂市育才路 98 号；

业务范围：实施高中学历教育、初中义务教育，促进基础教育发展,进行初、高中学历教育及相关社会服务。

### （三）项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

1.立项手续：2025 年 6 月 10 日，项目单位取得临沂市兰山区行政审批服务局出具的《关于临沂第三中学太原路校区学生公寓楼项目可行性研究报告的批复》（临兰审服字〔2025〕176 号），项目代码 2505-371302-04-01-628022；

2.土地手续：2025 年 10 月 13 日，项目单位取得临沂市兰山区自然资源局核发的《关于对（关于申请出具临沂第三中学太原路校区学生公寓楼项目用地情况说明的函）的复函》；

2025 年 6 月 26 日，项目单位取得临沂市自然资源和规划局核发的位于兰山区北城新区太原路（规划）与冠山路（规划）

交汇处东北角的国有建设用地使用权，不动产权证书（鲁〔2025〕临沂市不动产权第 0038923 号）；

2025 年 6 月 26 日，项目单位取得临沂市自然资源和规划局核发的位于兰山区北城新区茶山路与太原路（规划）交汇处西北角的国有建设用地使用权，不动产权证书（鲁〔2025〕临沂市不动产权第 0038924 号）；

2025 年 6 月 26 日，项目单位取得临沂市自然资源和规划局核发的位于北城新区冠山路（规划）与太原路（规划）交汇处东北角的国有建设用地使用权，不动产权证书（鲁〔2025〕临沂市不动产权第 0038925 号）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目位于临沂市北城新区太原路与茶山路交汇处西北，规划用地面积 3,055.92 平方米，总建筑面积 18,318.28 平方米，地上建筑面积 18,318.28 平方米，主要建设内容为 2 栋学生公寓楼等。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 9 月至 2026 年 2 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

1.《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；



2.《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;

3.《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》;

4.《产业结构调整指导目录（2019 版）》;

5.《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）;

6.《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）;

7.中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》;

8.原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度;

9.《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）;

10.同类工程及相关工程的投资估算有关数据;

11.工程所在地的人工、材料、机械预算价格等;

12.现行工程投资估算的有关规定;

13.项目《可行性研究报告》。

## （二）资金筹措方案

### 1.资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 7,253.21 万元，其中：项目单位自有资金 3,753.21 万元，已发行专项债券 3,000 万元，本期拟发行专项债券 500 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	7,253.21	100.00%	
一、资本金	3,753.21	51.75%	
（一）自有资金	3,753.21	51.75%	
（二）专项债券			
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）	3,500.00	48.25%	
（一）已发行专项债券	3,000.00	41.36%	
（二）本期拟发行专项债券	500.00	6.89%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

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

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
-------	----	--------	--------	--------	--------

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	16,665.03		456.58	513.65	570.72
经营活动支出	8,020.54		233.65	253.80	273.93
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	8,644.49		222.93	259.85	296.79
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	7,253.21	3,500.00	3,753.21		
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-7,253.21	-3,500.00	-3,753.21		
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	3,753.21		3,753.21		
专项债券	3,500.00	3,500.00			
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金	3,500.00				
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	2,601.00		86.70	86.70	86.70
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	1,152.21	3,500.00	3,666.51	-86.70	-86.70
四、期初现金				136.23	309.38
期内现金变动	2,543.49		136.23	173.15	210.09
五、期末现金	2,543.49		136.23	309.38	519.47

(续)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
-------	--------	--------	--------	--------	--------

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	570.72	570.72	570.72	570.72	570.72
经营活动支出	273.93	273.93	273.93	273.93	273.93
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	296.79	296.79	296.79	296.79	296.79
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	86.70	86.70	86.70	86.70	86.70
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-86.70	-86.70	-86.70	-86.70	-86.70
四、期初现金	519.47	729.56	939.65	1,149.74	1,359.83
期内现金变动	210.09	210.09	210.09	210.09	210.09
五、期末现金	729.56	939.65	1,149.74	1,359.83	1,569.92

(续)

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
-------	--------	--------	--------	--------	--------

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	570.72	570.72	570.72	570.72	570.72
经营活动支出	273.93	273.93	273.93	273.93	273.93
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	296.79	296.79	296.79	296.79	296.79
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	86.70	86.70	86.70	86.70	86.70
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-86.70	-86.70	-86.70	-86.70	-86.70
四、期初现金	1,569.92	1,780.01	1,990.10	2,200.19	2,410.28
期内现金变动	210.09	210.09	210.09	210.09	210.09
五、期末现金	1,780.01	1,990.10	2,200.19	2,410.28	2,620.37

(续)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
-------	--------	--------	--------	--------	--------



项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	570.72	570.72	570.72	570.72	570.72
经营活动支出	273.93	273.93	273.93	273.93	273.93
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	296.79	296.79	296.79	296.79	296.79
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	86.70	86.70	86.70	86.70	86.70
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-86.70	-86.70	-86.70	-86.70	-86.70
四、期初现金	2,620.37	2,830.46	3,040.55	3,250.64	3,460.73
期内现金变动	210.09	210.09	210.09	210.09	210.09
五、期末现金	2,830.46	3,040.55	3,250.64	3,460.73	3,670.82

(续)

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	570.72	570.72	570.72	570.72	570.72	570.72
经营活动支出	273.93	273.93	273.93	273.93	273.93	273.93
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	296.79	296.79	296.79	296.79	296.79	296.79
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
流动资金支出						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）						
专项债券						
银行借款						
流动资金						
偿还债券本金						
偿还银行借款本金						
偿还流动资金						
支付债券利息	86.70	86.70	86.70	86.70	86.70	86.70
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-86.70	-86.70	-86.70	-86.70	-86.70	-86.70
四、期初现金	3,670.82	3,880.91	4,091.00	4,301.09	4,511.18	4,721.27
期内现金变动	210.09	210.09	210.09	210.09	210.09	210.09
五、期末现金	3,880.91	4,091.00	4,301.09	4,511.18	4,721.27	4,931.36

(续)

项目/年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	570.72	570.72	570.72	570.72	570.72	285.36
经营活动支出	273.93	273.93	273.93	273.93	273.93	136.98
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	296.79	296.79	296.79	296.79	296.79	148.38
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
流动资金支出						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）						
专项债券						
银行借款						
流动资金						
偿还债券本金						3,500.00
偿还银行借款本金						
偿还流动资金						
支付债券利息	86.70	86.70	86.70	86.70	86.70	86.70
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-86.70	-86.70	-86.70	-86.70	-86.70	-3,586.70
四、期初现金	4,931.36	5,141.45	5,351.54	5,561.63	5,771.72	5,981.81
期内现金变动	210.09	210.09	210.09	210.09	210.09	-3,438.32
五、期末现金	5,141.45	5,351.54	5,561.63	5,771.72	5,981.81	2,543.49

## （二）应付本息情况

本项目已发行专项债券 3,000 万元，期限为 30 年，年利率 2.39%，本次拟发行专项债券 500 万元，假设期限为 30 年，年利率 3%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：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	应付利息	还本付息 合计
2025 年		3,500.00		3,500.00		
2026 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2027 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2028 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2029 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2030 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2031 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2032 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2033 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2034 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2035 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2036 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2037 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2038 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2039 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2040 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2041 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2042 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2043 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70

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	应付利息	还本付息合计
2044 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2045 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2046 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2047 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2048 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2049 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2050 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2051 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2052 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2053 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2054 年	3,500.00			3,500.00	86.70	86.70
2055 年	3,500.00		3,500.00		86.70	3,586.70
合计		3,500.00	3,500.00		2,601.00	6,101.00

### （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 8,644.49 万元，融资本息合计 6,101 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.42。

## 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

山东省临沂第三中学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

1.工期风险:工期延误造成机械、人力资源投入增加,债券利息增加导致成本增加。

2.质量风险:质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3.安全风险:发生安全事故造成成本增加,且安全事故会造成工期延误,从而导致成本增加。

4.环境破坏、环境保护风险。

5.财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6.材料风险:新材料、新工艺的引进,消耗定额变化,材料价格变化等。

7.资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8.自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9.人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10.设备风险:施工设备选型不当,出现故障,安装失误。

### (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，如果项目建成后相关数量和质量距离预期差距过大，将会对项目的收益带来一定风险。

### 2.运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，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营后的正常安全运营及运营效益。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

临沂第三中学太原路校区学生公寓楼项目，项目单位为临沂第三中学，本期拟发行专项债券 500 万元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1.项目实施的必要性

##### （1）满足学校规模扩张以及学生住宿的需求

临沂三中太原路校区原为临沂第十一中学太原路校区，该学校原为公立初中，建设初期并未考虑学生住宿的需求，因此并未建设学生公寓楼。随着北城新区的不断开发推进，临沂第十一中学太原路校区被划入临沂第三中学进行管理，原校区由原来的初中教育院校迈向高中教育院校，这也致使学生的住宿需求激增。同时，根据临沂第三中学的综合发展规划，未来学

校规模将进一步扩大，这也导致现有的设施无法满足学生的住宿需求。因此急需建设学生公寓以应对未来学生人数增加而产生的住宿需求。

## （2）响应高质量教育发展

临沂第三中学太原路校区作为北城新区开发的重点教育项目之一，一直将以人为本，以学生发展为本作为办学理念；以为学生终生发展奠基，对学生美好未来负责为办学宗旨；以德为先，以生为本，办人民满意的教育为办学目标进行教学发展。项目的建设高度契合临沂第三中学的办学理念、办学宗旨，该项目可以最大程度上的提升在校师生的生活和学习品质，从而进一步推动山东省教育现代化、均衡化的战略目标，最大限度上的响应高质量教育发展的要求。

## （3）项目的建设可以改善师生生活条件

项目的建设可以提供大量的住宿床位，为来自郊区或者交通不便区域以及需要花费大量时间通勤的学生提供住宿条件。减少学生不必要的时间消耗，保障学生的安全与学习精力。其次项目的建设也包含教师所需的周转宿舍，为教职工提供了便利住宿条件，稳定教师队伍，提高教学质量。

项目的建设，可以为临沂第三中学高质量发展提供有力支持，也为家长与社会创建一个可以信赖的教育品牌。

因此，项目的建设是十分必要的。

## 2.项目实施的公益性

### （1）提升教育环境

学生宿舍项目直接改善了教育环境，为学生提供了更加舒适、安全的居住条件。这不仅能提高学生的生活质量，还能有助于学生的学习和生活稳定性。良好的宿舍条件可以吸引更多的学生入学，提升学校的整体声誉和吸引力，从而推动教育事业的发展。

### （2）促进校园和谐

学生宿舍项目的建设有助于社会和谐。集中住宿可以有效减少学生分散居住带来的安全隐患和管理困难。宿舍内设有专门的管理人员和服务设施，有助于建立良好的住宿氛围和管理秩序。此外，宿舍内设有公共区域，能够促进学生之间的交流与合作，增强集体意识和社会责任感。

### （3）改善社会基础设施

学生宿舍项目不仅在经济上具有显著的收益和长期增值潜力，还在社会层面上促进了教育环境的改善、社会和谐的实现、地区经济的提升和基础设施的改善。通过深入分析和优化这些效益，能够实现项目的全面成功。

## 3.项目实施的收益性

项目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

8,644.49 万元，融资本息合计 6,101 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.42 倍。

#### 4.项目建设的投资合规性

本项目符合财政部办公厅、国家发展改革委办公厅专项债券项目支持的领域范围，项目在《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中，第一类“允许”，为允许类项目。

#### 5.项目成熟度

本项目完成项目立项批复手续，取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护。

#### 6.项目资金来源和到位可行性

本项目自筹资金 3,753.21 万元，通过临沂市发行政府专项债券 3,500 万元，项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

#### 7.项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

#### 8.债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 48.25%，本比例符合相关政

策和实际情况要求，较为合理。

#### 9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，且各年均均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.42 倍，具备较强的偿债能力。

#### 10.绩效目标合理性

项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 8,644.49 万元，融资本息合计 6,101 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.42，符合专项债发行要求；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。