

# 2022 年济南高新区集中隔离医学观察点项目 专项债券实施方案

财政部门：济南高新技术产业开发区管委会财政金融部

立项主体：济南高新技术产业开发区管理委员会财政性投资项目  
推进中心

编制时间：2022 年 4 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

济南高新区集中隔离医学观察点项目。

### （二）项目单位

立项主体单位名称：济南高新技术产业开发区管理委员会财政性投资项目推进中心

济南高新技术产业开发区管理委员会财政性投资项目推进中心位于济南市历下区新泺大街 1666 号齐盛广场 1 号楼，负责牵头《高新区财政性投资项目建设计划》编制；负责市政道路（市交通局实施之外的）及路灯、交通设施、道路绿化等附属设施建设；负责农村公路、县乡道路建设；负责夜景亮化设施建设；负责城市污水处理设施建设；负责安置房等安居工程及学校、幼儿园等配套教育设施建设协调推进；负责电力管沟、线路迁改工程建设，协调市、区供电公司（供电部）配合项目临电、正式电建设；负责中心区市政道路、雨污水管线、路灯、交通设施、绿化及夜景亮化设施养护维护；负责中心区道路相关的公厕建设及维护，道路及城市家具保洁；负责 PPP 项目策划、入库及协调推进；负责铁塔等杆线布点审核；负责项目单位代建学校、幼儿园、道路建设协调推进；负责对接市城乡交通运输局，配合主干道和部分次干道、跨区道路建设；负责对接市公交公司，协调公交候车亭、公交场站建设及公交线路开设等工作。单位内设职能处室有规划策划办公室、项目推进办公室、养护管理办公室。

### （三）项目规划审批

1、1.2022 年 3 月 27 日，项目取得《济南高新区管委会关于济南高新区集中隔离医学观察点项目可行性研究报告的批复》（济高审服字〔2022〕19 号）

2、2022 年 4 月 22 日，济南高新区管委会建设管理部出具《关

于济南高新区集中隔离医学观察点项目用地情况的说明》，疫情方舱隔离点属于疫情防控急需使用的临时用地，根据《土地管理法实施条例》第二十一条，“抢险救灾、疫情防控等急需使用土地的，可以先行使用土地，用后恢复原状，可不再办理用地审批手续”。

项目其他建设审批手续正在办理过程中。

#### **（四）项目规模与主要内容**

项目位于济南市高新区东区科嘉路以北、春博路以东。项目用地面积约 56206 平方米，总建筑面积 19176 平方米，主要建设隔离病房、医护人员办公区、宿舍区、设备间及相关设施建设等，同步进行场地硬化、道路、给排水、照明、消防、电气、绿化、智能化工程等室外工程。

#### **（五）项目建设期限—项目进展**

本项目预计 2022 年 4 月开工，2022 年 6 月全部完工投入使用，建设期 2 个月。

### **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）《国家卫生健康委住房和城乡建设部医学隔离观察临时设施设计导则（试行）》；

（2）《省住建厅省卫健委“方舱式”临时应急医疗救治场所设计导则（试行）》；

（3）鲁指发〔2022〕61 号文件；

（4）设备及材料按现行市场价格估算，另外，因近期各地集中建设隔离设施，相关材料价格变化频繁，增长幅度较大，建议最终据实结算；

（5）项目所在地类似工程建设经济指标；

（6）建设单位提供的其它材料。

- (7) 其他相关资料;
- (8) 项目《可行性研究报告》;
- (9) 项目实施方案。

## 2、估算总额

济南高新区集中隔离医学观察点项目，投资概（估）算总额 11,316.00 万元，包括工程费用 7,978.00 万元，工程建设其他费用 2,309.00 万元，基本预备费 1,029.00 万元。明细如下：

表 1 单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	7,978.00
二	工程建设其它费用	2,309.00
三	基本预备费	1,029.00
合计		11,316.00

## (二) 资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 8,000.00 万元( 占总投资的 70.70%), 剩余部分资金来源：资本金 3,316.00 万元（占总投资的 29.30%）。项目资金来源情况如下：

表 2：单位：万元

项目名称	项目概算 总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项 债券资金	其他 资金
			已申请发行的省 政府专项债券资 金金额	其他融资金额		
济南高新区集中隔离医 学观察点项目	11,316.00	3,316.00			8,000.00	
合计	11,316.00	3,316.00			8,000.00	

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 运营收入预测

根据可行性研究报告及项目实施方案数据，该项目预期收入主要来源疫情期间隔离床位费收入、餐费收入；疫情后租赁收入。

运营期各年收入预测如下：

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

年度	疫情期间		疫情后	合计
	隔离住宿费收入	伙食费收入	隔离点租赁收入	
2022 年	1,635.38	726.84		2,362.21
2023 年	2,453.07	1,090.25		3,543.32
2024 年			3,543.32	3,543.32
2025 年			3,543.32	3,543.32
2026 年			3,543.32	3,543.32
2027 年			3,543.32	3,543.32
2028 年			3,543.32	3,543.32
2029 年			3,543.32	3,543.32
2030 年			3,543.32	3,543.32
2031 年			3,543.32	3,543.32
2032 年			1,181.11	1,181.11
合计	4,088.45	1,817.09	29,527.68	35,433.22

收入预测方法说明：

#### （1）隔离住宿费

本项目为方舱医院项目，项目建成后可提供 676 张床位，每个床位费暂按 180 元/天计取，预计未来 2 年疫情缓解，疫情期间隔离床位费只计算前两年，隔离期为 14 天，每月按 1.5 个隔离期测算，隔离病房入住率按 80%考虑。

#### （2）餐饮费收入

项目设有厨房及食堂，可为隔离人员提供就餐服务，伙食费暂按 80 元/人/天测算。

#### 2、疫情后租赁收入

2024 年疫情缓解后，方舱隔离点可用于对外租赁使用，租赁标准为每床位 300 元/天，出租率按照 80%计算。

#### 3、特殊说明

由于本项目为临时性建筑，假设疫情在 2032 年还本前结束，建筑拆除，项目业主方将通过项目残值收益优先偿还债券本息，不足

部分由财政部门统筹归还。

## （二）运营成本预测

该项目总成本费用包括原材料成本、燃料动力费、工资及福利费、修理费及管理费用、税费、折旧摊销费、利息支出等。该项目临时占用土地成本由项目单位自行解决，不占用本项目收益。年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

年度	原材料成本	工资与福利	燃料及动力费	合计
2022 年	454.27	364.80	275.40	1,094.48
2023 年	681.41	547.20	413.11	1,641.71
2024 年	681.41	547.20	413.11	1,641.71
2025 年	681.41	547.20	413.11	1,641.71
2026 年	681.41	547.20	413.11	1,641.71
2027 年	681.41	574.56	413.11	1,669.07
2028 年	681.41	574.56	413.11	1,669.07
2029 年	681.41	574.56	413.11	1,669.07
2030 年	681.41	574.56	413.11	1,669.07
2031 年	681.41	574.56	413.11	1,669.07
2032 年	227.14	191.52	137.70	556.36
合计	6,814.08	5,617.92	4,131.05	16,563.05

成本预测方法说明：

### 1、伙食成本

伙食费成本按照 40 元/人/天计算，隔离期为 14 天，按每个月 1.5 个隔离期测算。

### 2、工资及福利费

项目建成后需要工作人员 80 名，参照高新区生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人均年工资按 60000 元/人年计，福利费按照工资薪金总额的 14%计算，每 5 年上浮 5%。

### 3、外购燃料及动力费

主要为电费和水费支出，项目年耗电量约 385 万 kWh，按照每度电 1 元计算，年用水量约 8.03 万 m<sup>3</sup>，按照单价 3.5 元/m<sup>3</sup>来计算。

#### 4、折旧费用

该项目固定资产原值为 10,287.00 万元，折旧年限按 10 年计算，净残值率取 5%。

#### 5、相关税费

结合该项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购设备、外购电、修理费
	9%	工程类费用、租赁收入、外购自来水
	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%	
房产税	4%	
土地使用税	2 元 / 平方米 · 年	
企业所得税	25%	

#### 6、利息支出

根据项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 8,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。该项目还本付息预测如下：

表 6：专项债券还本付息测算表单位：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		8,000.00		8,000.00	4.00%	160.00	160.00
2023 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00

2028 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2032 年	8,000.00		8,000.00	-	4.00%	160.00	8,160.00
合计		8,000.00	8,000.00			3,200.00	11,200.00

### （三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

### （四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表单位：万元

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/ 成本/税金												
营业收入	32,790.62	2,186.04	3,279.06	3,279.06	3,279.06	3,279.06	3,279.06	3,279.06	3,279.06	3,279.06	3,279.06	1,093.02
营业成本	15,659.32	1,034.23	1,551.34	1,551.34	1,551.34	1,551.34	1,578.70	1,578.70	1,578.70	1,578.70	1,578.70	526.23
税金及附加	106.74	-	-	-	-	-	16.32	20.87	20.87	20.87	20.87	6.96
息税折旧 及摊销前 利润	17,024.56	1,151.81	1,727.72	1,727.72	1,727.72	1,727.72	1,684.05	1,679.50	1,679.50	1,679.50	1,679.50	559.83
二、折旧和 摊销	-											
总折旧和 摊销	9,772.65	651.51	977.27	977.27	977.27	977.27	977.27	977.27	977.27	977.27	977.27	325.76
息税前利 润	7,251.91	500.30	750.46	750.46	750.46	750.46	706.78	702.23	702.23	702.23	702.23	234.08
三、财务费 用	-											
利息支出	3,200.00	160.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	160.00
总财务费 用	-											
税前利润	4,051.91	340.30	430.46	430.46	430.46	430.46	386.78	382.23	382.23	382.23	382.23	74.08
四、所得税	-											
所得税费 用	1,012.98	85.08	107.61	107.61	107.61	107.61	96.70	95.56	95.56	95.56	95.56	18.52
五、净利润	3,038.93	255.23	322.84	322.84	322.84	322.84	290.09	286.67	286.67	286.67	286.67	55.56

表 8：项目资金测算平衡表单位：万元

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	35,433.22	2,362.21	3,543.32	3,543.32	3,543.32	3,543.32	3,543.32	3,543.32	3,543.32	3,543.32	3,543.32	1,181.11
经营活动支出	16,563.05	1,094.48	1,641.71	1,641.71	1,641.71	1,641.71	1,669.07	1,669.07	1,669.07	1,669.07	1,669.07	556.36
支付的各项税费	2,009.20	85.08	107.61	107.61	107.61	107.61	248.98	290.31	290.31	290.31	290.31	83.44
经营活动产生的现金净额	16,860.97	1,182.66	1,793.99	1,793.99	1,793.99	1,793.99	1,625.26	1,583.94	1,583.94	1,583.94	1,583.94	541.31
二、投资活动产生的现金	-											
建设成本支出	11,316.00	11,316.00										
流动资金支出	-											
投资活动产生的现金净额	-11,316.00	-11,316.00										
三、融资活动产生的现金	-											
资本金	3,316.00	3,316.00										
专项债券	8,000.00	8,000.00										
银行借款	-											
偿还债券本金	8,000.00											8,000.00
偿还银行借款本金	-											
支付债券利息	3,200.00	160.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	160.00
支付银行借款利息	-											
融资活动产生的现金净额	116.00	11,156.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-8,160.00
四、期初现金		-	1,022.66	2,496.66	3,970.65	5,444.65	6,918.64	8,223.90	9,487.84	10,751.78	12,015.72	13,279.66
期内现金变动	5,660.97	1,022.66	1,473.99	1,473.99	1,473.99	1,473.99	1,305.26	1,263.94	1,263.94	1,263.94	1,263.94	-7,618.69
五、期末现金		1,022.66	2,496.66	3,970.65	5,444.65	6,918.64	8,223.90	9,487.84	10,751.78	12,015.72	13,279.66	5,660.97

## （五）总体评价

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，该项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 16,860.97 万元，还本付息总额为 11,200.00 元，本息资金覆盖率可达到 1.51 倍，最终在 2032 年到期偿还专项债券本息后，仍有 5,660.97 万元现金结余，能够满足偿债资金充足性的要求。期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 9：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	8,000.00	3,200.00	11,200.00	16,860.97
融资合计	8,000.00	3,200.00	11,200.00	
覆盖倍数				1.51

## 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、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

济南市高新区集中隔离医学观察点项目，立项主体为高新区财政性投资项目推进中心，本次拟申请专项债券 0.8 亿元用于济南市高新

区集中隔离医学观察点项目，年限为 10 年。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

2022 年初疫情反弹，快速蔓延，3 月 15 日，国家卫健委发布的《新型冠状病毒肺炎诊疗方案》（试行第九版），做出如下调整：“对病例实施分类收治，根据病情确定隔离管理和治疗场所。轻型病例实行集中隔离管理，相关集中隔离场所不能同时隔离入境人员、密切接触者等人群。隔离管理期间应做好对症治疗和病情监测，如病情加重，应转至定点医院治疗。”3 月 17 日晚市委市政府疫情防控专题会，要求各区立即启动方舱隔离点建设。

项目建设符合山东省疫情防控指挥部鲁指发【2022】61 号文件要求，符合政策要求。

综上所述，项目的建设符合国家、山东省医疗卫生事业发展规划，是济南市医疗卫生建设发展的重要组成，有利于改善高新区的医疗条件，提升医疗服务水平，促进区域经济建设发展，因此项目的建设是必要的。

### 2、项目实施的公益性

本项目建成后可以减轻医院对于轻型病症患者医护的压力，合理配置组织医疗资源，提升医务人员效率，有效控制疫情蔓延。疫情对经济、民生造成了极大的影响。通过方舱隔离点的建设将降低疫情快速传播，为区域内的居民安全生产生活提供进一步的保障，为整个区域的经济正常运转提供保障。

### 3、项目实施的收益性

项目建成投入后收益来源主要为疫情期间隔离床位费收入、餐费收入、停车收入；疫情后租赁收入，可覆盖项目融资本息。

#### 4、项目投资合规性

本项目已获得立项批复，同意该项目实施。

#### 5、项目成熟度

本项目已取得山东省建设项目备案证明，疫情方舱隔离点属于疫情防控急需使用的临时用地，根据《土地管理法实施条例》第二十一条，“抢险救灾、疫情防控等急需使用土地的，可以先行使用土地，用后恢复原状，可不再办理用地审批手续”。建设方舱隔离点、永久隔离点及配套道路（600 米左右）按照应急处置模式紧急开工建设，可由先投产发公司直接委托具有类似工程建设经验的施工企业作为承建单位，不再进行公开招标。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目计划总投资 11316 万元，包括资本金和债务资金构成。其中资本金共 3316 万元，债务资金共 8000 万元。债务资金仅来自于专项债券资金，无银行借款融资情况。本项目按照应急处理模式紧急开工建设，疫情防控指挥部追加疫情防控专项资金，予以保障。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益参考项目可研及项目单位提供数据，预测较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

项目申请债券资金需求参考山东省疫情防控指挥部鲁指发【2022】61 号文件要求，建设进度、偿还时间均符合相关测算，与项目当年投资进度、支出进度相匹配。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目还款资金来源为疫情期间隔离床位费收入、餐费收入、停

车收入；疫情后租赁收入。按照高新区管委会计划，偿债资金来源充足、稳定。

偿债风险点和应对措施：

（1）本项目应统筹布局，为项目建设做好衔接与规划。

（2）项目应按照“服从规划、布局合理、功能齐全、经济适用”的原则统一组织实施，确保各个部门及单位应统一认识，确保项目按期完成任务，保证符合山东省疫情指挥部的相关要求。

（3）本项目建筑方案未最终优化前，不应盲目开工单体建设，以避免造成不必要的损失。

（4）项目建设过程中应强化系列节能环保施工工艺和技术的应用，项目建成后应通过对项目运营过程中产生的污染废弃物进行针对性的处理，以避免对项目周边环境产生负面影响。

（5）由于建设项目规模较大，资金投入较多。加强财务管理，保证投资资金专款专用，保证投资资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。

#### 10、绩效目标合理性

根据山东省疫情防控指挥部鲁指发【2022】61号和《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

#### （三）评估结论

项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 16,860.97 万元，还本付息总额为 11,200.00 元，本息资金覆盖率可达到 1.51 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。

项目建成后能促进地方经济社会发展，对疫情防控具有重要作用，提高和带动济南市高新区医疗能力。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。