

淄博市临淄区火车站广场及配套设施 项目实施方案

财政部门：淄博市临淄区财政局

主管部门：淄博市临淄区交通运输局

实施单位：淄博市临淄区九合润齐城市发展有限公司

编制时间：2022 年 06 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

临淄火车站广场及配套建设项目

(二) 项目单位

淄博市临淄区九合润齐城市发展有限公司

(三) 项目规划审批

项目已由淄博市临淄区九合润齐城市发展有限公司立项，审批监管平台代码 2108-370305-89-01-143672。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目建设内容如下：

1. 临淄火车站站房改建工程

对原临淄站房及铁路配套设施等过时建筑进行拆除，在临淄站既有站房原址新建站房综合体。临淄站站房综合体面宽 192m，最大进深 59.4m，总建筑面积 28550 m²，地上 5 层地下 1 层。

地下一层建筑面积 5350 m²，主要功能为出站厅、设备用房及铁路停车场；地上中部为还建临淄站站房，地上建筑面积 12200 m²，主要功能有集散厅、候车室、售票厅、旅服及配套辅助用房。

站房两侧为综合体，地上部分建筑面积 11000 m²，主要功能为还建铁路用房。

2. 临淄火车站广场改造工程

结合本次临淄火车站新建站房设计理念及站区周边环境，本次站前广场改造采用立体广场设计方案，设置全地下停车场，在站前

广场（地面层）东、西两侧分别设置出租车、社会即停即走送站落客区及公交车场，其规划功能结构为“一心、一轴携六区”，满足交通疏散和接驳需要，实现城市门户空间、交通枢纽、停车接站、人流集散、应急避难场等众多功能。

3. 站前路改造工程

本工程主要进行站前路（原闻韶路）的升级改造，道路长度 3.5km，工程内容包括道路、智能交通、道路照明、排水设施、城市家具、绿化等分项工程，主要解决道路通行能力不足等问题，对缓解交通压力、提升城市品质具有重要意义。

（五）项目建设期限

项目建设期为 2021 年至 2022 年。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据和原则：

编制依据

（1）《国家铁路局关于发布铁道行业标准的公告（工程建设标准 2018 年第 8 批）》（国铁科法[2018]93 号，〈铁路建设项目预可行性研究、可行性研究和设计文件编制办法〉TB 10504-2018，以下简称“93”号文）。

（2）《国家铁路局关于发布铁路工程造价标准的公告（2018 年第 1 批）》（国铁科法[2018]101 号，《铁路基本建设工程投资估算预估算编制办法》TZJ1002-2018，以下简称“101 号文”）。

(3)《国家铁路局关于发布铁路工程造价标准的公告(2018年第2批)》(国铁科法[2018]102号,《铁路基本建设工程投资估算预算费用定额》TZJ3002-2018,以下简称“102号文”)。

(4)《国家铁路局关于发布铁路工程造价标准的公告(2017年第3批)》(国铁科法[2017]32号《铁路工程材料基期价格》TZJ3003-2017和《铁路工程施工机具台班费用定额》TZJ3004-2017,以下简称“32号文”)。

(5)《国家铁路局关于下调铁路工程造价标准增值税税率的公告》(国科铁法[2019]12号,以下简称“12号文”)。项目《可行性研究报告》。

编制原则:

(1)实事求是的原则。从实际出发,深入开展调查研究,掌握第一手资料,不弄虚作假。

(2)合理利用资源,效益最高的原则。市场经济环境中,利用有限的经费,有限的资源,尽可能满足需要。

(3)尽量做到快、准的原则。通过艰苦细致的工作,加强研究,积累的资料,尽量快速、准确的拿出项目的投资估算。

(4)适应高科技发展的原则。从编制投资估算角度出发,在资料收集、信息储存、处理、使用以及编制方法选择和编制过程应逐步实现计算机化、网络化。

2. 估算总额

本项目估算总投资 120000 万元,项目自有资金 38300 万元,拟

发行债券 81700 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入 38300 万元资本金，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 81700 万元向社会筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	120000	100%	
一、资本金	38300	31.92%	
自有资金	38300		
二、债务资金	81700	68.08%	
专项债券	81700		
银行借款	0		

三、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商业租赁收入、停车位收入、广告位租赁收入、财政补贴收入及土地出让收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	商业租赁收入	停车位收入	广告位租赁收入	财政补贴收入	土地出让收入	合计
2022				4,500.00		4,500.00
2023	45.99	140.50	36.75	4,500.00		4,723.24
2024	52.56	160.57	42.00	4,500.00		4,755.13
2025	55.85	170.61	44.63	4,500.00		4,771.09
2026	59.13	180.64	47.25	4,500.00		4,787.02
2027	59.13	180.64	47.25	4,500.00	87,022.38	91,809.40
2028	59.13	180.64	47.25	4,500.00		4,787.02
2029	59.13	180.64	47.25	4,500.00		4,787.02
2030	59.13	180.64	47.25	4,500.00		4,787.02
2031	59.13	180.64	47.25	4,500.00		4,787.02
2032	59.13	180.64	47.25	4,500.00		4,787.02
合计	568.31	1,736.16	454.13	49,500.00	87,022.38	139,280.98

收入预测方法说明：

1、商业租赁收入

商业可出租面积 1200 m²，项目 2023 年建成并投入使用。根据市场及产品产值综合考虑，租金按照 1.5 元/日/ m²，项目运营期第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年出租率 85%，第三年后出租率 90%。

2、停车位收入

项目设计建设车位 611 个，按照单价 3 元/小时，每日收费 3 小时，项目运营期第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年出租率 85%，第三年后出租率 90%。

3、广告位租赁收入

项目设计可租赁广告位 350 m²，单价按照 1,500.00 元/年/m²，项目运营期第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年出租率 85%，第三年后出租率 90%。

4、财政补贴收入

根据临淄区人民政府出具的《关于同意使用财政收入偿还临淄火车站广场及配套建设项目专项债券本息的批复》，财政补贴资金约 4,500.00 万元/年，补贴时间为 2022 年至 2032 年。

5、土地出让收入

临淄火车站广场及配套建设项目指定地块还款来源为三个地块国有土地出让收益，地块一面积 119.51 亩，土地范围为东至南三路、西至纵三路、南至南二路、北至横二路；地块二面积 132.73 亩，土地范围为东至纵四路、南至横二路、西至南三路、北至七中路；地块三面积 165.57 亩，土地范围为东至电厂东路、南至临淄大道、北至学府路、西至淄河西路。三个地块的土地性质均为住宅用地。

土地收益及现金流入预测：

(1) 土地出让价格预测

依据淄博市临淄区自然资源局的土地交易信息，查询临淄区公开土地交易信息，选取项目周边地块 3 宗，参考此 3 宗土地出让价格进行预测。具体如下表：

宗地编号	位置	用途	面积（亩）	成交日期	成交价（万元）
[临淄区 2020(增量)-005 号]	临淄区规划南一路以南，规划横二路以北，规划南四路以东，规划纵二路以西	住宅	36.60	2020-6-1	8,520.00
[临淄区 2019(增量)-014 号]	临淄区胶济铁路以南、杨坡路以西	住宅	59.94	2020-10-12	10,874.00
[临淄区 2019(增量)-030 号]	临淄区规划横一路以南，规划南一路以北，规划南四路以东，规划纵二路以西	住宅	69.69	2020-1-22	17,051.00

(2) 土地出让收入预测

按融资开始日起 2027 年前全部完成国有土地挂牌交易

单位：万元

序号	项目	地块一	地块二	地块三	合计
一	出让土地回款	26,201.90	29,100.31	36,300.30	91,602.51
二	用于资金平衡土地相关收益	24,891.81	27,645.29	34,485.29	87,022.38
1	土地出让收入	26,201.90	29,100.31	36,300.30	91,602.51
2	国有土地收益基金(1*5%)	1,310.10	1,455.02	1,815.02	4,580.13
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	24,891.81	27,645.29	34,485.29	87,022.38

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 87,022.38 万元。

(二) 运营成本预测

根据临淄区人民政府出具的《关于同意使用财政收入偿还临淄火车站广场及配套建设项目专项债券本息的批复》，项目所产生的日常运营成本由区财政全额保障。

(三) 专项债券利息预测

根据整体融资情况，本期临淄火车站广场及配套建设项目专项债券计划发行金额为 20,000.00 万元（按照专项债券分期发行计划，本项目拟申请发行专项债券 81,700.00 万元。其中 2021 年 8 月已发行 27,200.00 万元，债券利率 3.11%，期限 10 年；2021 年 10 月第一批已发行 4,500.00 万元，债券利率 3.21%，期限 10 年；2021 年 10 月第二批已发行 30,000.00 万元，债券利率 3.24%，期限 10 年；本期拟申请发行 20,000.00 万元，假设债券利率 3.85%，期限 10 年）。预计专项债券利息共计 27,323.70 万元。本项目融资与还本付息情况：

表 3：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 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2021	-	61,700.00	-	61,700.00	-	-
2022	61,700.00	20,000.00	-	81,700.00	2,347.37	2,347.37
2023	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2024	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2025	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2026	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2027	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2028	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2029	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2030	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2031	81,700.00	-	61,700.00	20,000.00	2,732.37	64,432.37
2032	20,000.00	-	20,000.00	-	385.00	20,385.00
合计		81,700.00	81,700.00		27,323.70	109,023.70

（四）现金流量情况表

现金流量情况表如下：

单位：万元

年度	期初余额	现金流入				现金流出				期末余额
		业务活动收入	债券融资款	建设投资	小计	业务活动支出	偿还债券本金	支付债券利息	建设支出	
2021	-	-	61,700.00	20,000.00	81,700.00	61.70	-	-	60,000.00	21,638.30
2022	21,638.30	4,500.00	20,000.00	18,300.00	42,800.00	20.00	-	2,347.37	50,000.00	12,070.93
2023	12,070.93	4,723.24	-	-	4,723.24	-	-	2,732.37	10,000.00	4,061.80
2024	4,061.80	4,755.13	-	-	4,755.13	-	-	2,732.37	-	6,084.56
2025	6,084.56	4,771.09	-	-	4,771.09	-	-	2,732.37	-	8,123.28
2026	8,123.28	4,787.02	-	-	4,787.02	-	-	2,732.37	-	10,177.93
2027	10,177.93	91,809.40	-	-	91,809.40	-	-	2,732.37	-	99,254.96
2028	99,254.96	4,787.02	-	-	4,787.02	-	-	2,732.37	-	101,309.61
2029	101,309.61	4,787.02	-	-	4,787.02	-	-	2,732.37	-	103,364.26
2030	103,364.26	4,787.02	-	-	4,787.02	-	-	2,732.37	-	105,418.91
2031	105,418.91	4,787.02	-	-	4,787.02	-	61,700.00	2,732.37	-	45,773.56
2032	45,773.56	4,787.02	-	-	4,787.02	-	20,000.00	385.00	-	30,175.58
合计		139,280.98	81,700.00	38,300.00	259,280.98	81.70	81,700.00	27,323.70	120,000.00	

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券每半年付息一次，到期一次偿还本金。
2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是商业租赁收入、停车位收入、广告位租赁收入、财政补贴收入和土地出让收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本的估算，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 139,199.28 万元，融资本息合计为 109,023.70 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍。

四、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。
2. 项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（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，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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，特别是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营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

3. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

4. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

五、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

临淄火车站广场及配套建设项目主管部门为淄博市临淄区交通运输局，实施单位为淄博市临淄区九合润齐城市发展有限公司，本次拟申请专项债券 20,000.00 万元用于项目建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：“拓展基础设施建设空间，加快完善安全高效、智能绿色、互联互通的现代基础设施网络，更好发挥对经济社会发展的支撑引领作用。

按照人人参与、人人尽力、人人享有的要求，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，注重机会公平，保障基本民生，不断

提高人民生活水平，实现全体人民共同迈入全面小康社会。”

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：“以市市通高铁、县县通高速为目标，以强化综合交通枢纽为重点，完善综合运输通道，统筹交通网络和各种交通方式提档升级、协调发展，加快构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代综合交通网络体系。

强化规划引领和约束作用，坚持标准化、信息化、精细化方向，提升城市基础设施建设管理水平，形成适度超前、相互衔接、满足需求的功能体系，全面增强综合承载能力。

加大支持力度，合理配置用地，有序推进具备条件的城中村、城边村改造，按标准建设新型社区，配套完善基础设施和公共服务设施，成建制推动当地居民市民化。”

《淄博市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出“突出组团特色，协调推进淄川城区、博山城区、周村城区、临淄城区、桓台县城、高青县城和沂源县城等七个次城区（县城）建设发展。加大棚户区改造力度，重点抓好淄川、博山、周村等老旧工矿区改造提升；突出抓好老旧居住区改造；按照城市社区建设管理模式，加快推进城中村和城郊村整治改造，消除城市内部和城市边缘的二元结构。

提升城乡基础设施、要素资源、公共服务和生态环保统筹水平，努力破除城乡二元结构。”因此，项目实施具有必要性。

2. 项目实施的公益性

临淄火车站片区建成区年代较早，现有铁路公共设施陈旧，建筑大多属于九十年代砖混结构，房屋质量很差、交通不便、治安和消防隐患大，基础设施配套不齐全，影响了城市总体规划的实施，严重阻碍了区域城市化进程，对临淄区的城区发展、工业发展造成不利影响。因此临淄火车站广场及配套建设项目具有公益性。

3. 项目实施的收益性

本项目收入主要是商业租赁收入、停车位收入、广告位租赁收入、财政补贴收入和土地出让收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本的估算，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 139,199.28 万元。

4. 项目投资合规性

本项目取得编号为 2108-370305-89-01-143672 的批复，同意临淄火车站站房综合体、广场及配套建设项目。项目与本部门职能、规划一致，建设投资具有合规性。

5. 项目成熟度

本项目实施拟使用政府采购程序，招标活动拟采取委托招标的形式面向全社会进行公开招标。招标范围、招标组织形式和招标方式报项目审批部门核准。在项目建设过程中，项目实施单位对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。临淄火车站站房综合体、广场及配套建设项目已取得相关批复文件，项目成熟。

6. 项目资金来源和到位可行性

本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理，本次申请的专项债券项目资金与已设立的专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要是租赁收入、广告收入、停车场收入、财政补贴收入和土地出让收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本的估算，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 139,199.28 万元，融资本息合计为 109,023.70 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍，项目收入、成本、收益预测合理。

8. 债券资金需求合理性

临淄火车站广场及配套建设项目总投资 120000 万元，项目自有资金 38300 万元，拟发行债券 81700 万元。本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理，用于临淄火车站广场及配套建设项目，符合相关要求，本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力，筹资风险可控。

本债券的风险因素主要有：（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

市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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，特别是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营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。(3) 利率波动风险。在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。(4) 流动性风险。债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

但根据山东省人民政府办公厅印发《山东省政府性债务风险应急处置预案》，按照“谁举债、谁偿还”的原则，要求举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案，当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排。

10. 绩效目标合理性

符合临淄区的城市建设总体规划，重点规划推进临淄火车站站房、站前广场及配套设施建设，形成独具特色的城市发展中枢，可以拓展临淄区的城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快临淄区经济的发展，也为招商引资创造良好的投资环境，项目建设方案可行。该项目建成后，有利于更好地服务于当地经济社会，从而更好地促进该地域的经济发展。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配且，符合实际需求；绩效目标经过充分论证和合理测算，符合国家政策的发展趋势，具有前瞻性。

（三）评估结论

本项目收益 139,199.28 万元，融资本息合计为 109,023.70 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 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。符合临淄区的城市建设总体规划，重点规划推进临淄火车站站房、站前广场及配套设施建设，形成独具特色的城市发展中枢，可以拓展临淄区的城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快临淄区经济的发展，也为招商引资创造良好的投资环境，项目建设方案可行。该项目建成后，有利于更好地服务于当地经济社会，从而更好地促进该地域的经济发展。但该项目在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，项目予以支持。