

长春宽城装备制造产业园区标准化厂房建设 项目事前绩效评估报告

一、基本情况

（一）项目背景

为实现东北振兴，推动产业由生产型经济向服务型经济转变，以企业的高质量发展推动经济的高质量发展，长春装备制造产业开发区将改革和创新作为推动宽城转型升级、实现跨越发展的头等大事来谋划，项目规划建设的产业园区力争在管理体制、市场机制、运营模式上深化改革和创新思维、扩大开放，引导、引领需求，实现产业园区的“二次创业”。

与此同时，《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）指出“必须正确处理保障经济社会发展与保护土地资源的关系，严格控制建设用地增量，努力盘活土地存量，强化节约利用土地，深化改革，健全法制，统筹兼顾，标本兼治，进一步完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。”建设标准化厂房工业区，实行标准化厂房设计，可以有效节约土地资源，缓解工业用地供需矛盾，是实现土地资源节约集约利用的有效途径。建设园区标准化厂房，以资源高效利用为核心，形成低投入、低消耗、低排放和高效

率的节约型产业园区。

（二）主要内容

本项目智能制造产业园一期，东起甲七路，北至防护绿地，西起今麦郎街，南至乙十一路；轨道客车零部件产业园东至新秀街路，北至富业大路，西至锦业街，南至物华路。

项目收购厂房 8 栋并对厂房进行改造及园区配套设施改造。本项目改造后 8 栋厂房总用地面积 91455.51 m²，总占地面积 59388.01 m²，总建筑面积 69528.96 m²，拟为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所。

目前，项目预计至少入驻吉林省金沙数控机床股份有限公司、长春市泉兴轨道科技有限公司、吉林省瑞创轨道交通设备有限公司、常州剑湖金城车辆设备有限公司、长春市北星轨道客车科技有限公司、长春铁建重工有限公司、华芯智能科技（长春）有限公司、长春市优达汽车零部件制造有限公司等 8 户企业，以上企业均已签订租赁合同。

项目总用地面积 91455.51 m²，总占地面积 59388.01 m²。总建筑面积 69528.96 m²，其中厂房建筑面积 54284.25 m²、办公楼建筑面积 15184.71 m²、绿化面积 17683.50 m²、道路及地面硬化用地面积 14384.00 m²，新建门卫建筑面积 60.00 m²、围墙 1924.00m、供电线路 16000.00m、大门 3 座。

二、项目预算

（一）预算构成

项目建设期为 3 年，按照计划 2023 年 10 月建成。2020 年已支付 14158.80 万元，2021 年已支付 11676.50 万元，已完成总投资计划的 63.37%。

具体实施进度如下：

2020 年 6 月 ~ 2020 年 7 月：工程咨询及报批；

2020 年 8 月 ~ 2020 年 9 月：项目初步设计和工程招标；

2020 年 10 月 ~ 2023 年 10 月：工程施工工作；

2023 年 10 月：项目竣工验收投入使用。

（1）项目估算总投资

项目总投资 40633.22 万元，其中：工程费用 34224.03 万元，工程建设其他费用 2236.20 万元；基本预备费 1823.01 万元，流动资金 130.16 万元，建设期利息 2219.82 万元。

（2）资金来源

项目总投资为 40633.22 万元，其中发行专项债券 18400.00 万元，占比 45.28%，项目单位自有资金 22368.10 万元，占比 54.72%。根据《项目资本金落实情况说明》，2022 年资本金部分由项目主体单位（长春市智能装备制造建设有限公司）股东长春市宽城区轨道客车装备产业园区建设服务中心注资补充。其中，2020 年已发行地方政府专项债券 11200.00 万元，品种为记账式固定利率付息债券，期限 30 年，按吉林省政府专项债券三十九期的发行结果公告利率执行，即为 4.14%，利息按半年支付到期一次性偿还本金；2021

年已发行专项债券 5200 万元，品种为记账式固定利率付息债券，期限 30 年，票面利率 3.66%，利息按半年支付，到期一次性偿还本金。2022 年拟申请发行地方政府专项债券 2000.00 万元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，期限为 30 年，利息按半年支付，利率暂按 4.5% 测算，债券存续期后五年等额还本。

（二）测算依据和标准

（1）参照长春市同类建筑工程估算指标计算；

（2）建设管理费根据国家财政部“关于印发《基本建设财务管理规定》的通知”（财建[2016]504 号）文件执行；

（3）建设工程监理费、招标代理服务费等、工程设计费、建设项目前期工作咨询费、环境影响咨询服务费：参照国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改委改价字[2015]299 号），按市场调节价估算；

（4）工程保险费、劳动安全卫生评审费、场地准备费及临时设施费按建设部[2007]164 号文件计算；工程造价咨询费按吉发改收管字[2008]505 号文件计算；施工图审查费按吉建联发【2018】36 号文件计算；

（5）根据国家财政部、国家发展和改革委员会关于公布取消和停止征收 100 项行政事业性收费项目的通知（财综[2008]78 号），项目工程定额测定费、建设工程质量监督费不予计算；

三、评估内容

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性；

（1）项目实施具有充分的必要性

该项目建设是加快当地高新技术产业发展的重要举措。

“十三五”时期是全球战略性新兴产业的孕育和爆发期，是高新技术产业的新一轮高速增长期，项目建设地早已开始着力推进传统产业高技术化、发展技术密集型产业，大力培育战略性新兴产业，为推动经济发展提供有力支撑。高新技术产业引领发展方式转变的示范作用日益突出。该项目的建设将对当地进一步加强科技创新并不断调整优化产业结构起到积极作用，将大力发展低消耗、低排放、高效益的高新技术产业，着力改造提升传统支柱产业，着眼市场需求和产业发展方向，研发具有自主知识产权和市场竞争力重大战略产品，提升重点产业的核心竞争力，推进节能减排和环境保护，为当地经济社会发展方式转变发挥示范带头作用。

该项目的建设对提高项目区经济发展水平和综合实力具有重要意义。小企业创业初始阶段普遍存在的规模偏小、布局分散、产业层次低、用地难、融资难等问题，这些问题一直困扰着各类创业群体。为解决小企业创业中的热点难点问题，通过政府引导、现场运作、政策支持等措施，收购厂房、装修及加固标准厂房，为广大创业者开辟一片“试验田”，起到积极的示范作用及带动作用，引导广大创业者走合法、

优质、高效的创业道路，储备一批成长性中小企业，培育一批企业上规模，为长春装备制造产业开发区工业经济发展提供源源不断的强大动力，对提高长春装备制造产业开发区经济发展水平和综合实力具有重要意义。

该项目的建设可促进产业集聚、企业集群、土地资源集约利用。长春装备制造产业开发区正处于加快新型工业化进程的关键时期，面临着多区域合作、多机遇重叠的发展新兴机遇。使用标准厂房是贯彻落实科学发展观，转变经济增长方式，构建资源节约型经济体系和资源节约型社会的具体体现；是优化长春装备制造产业开发区土地资源配置，缓解用地紧张矛盾，为中小企业搭建发展平台，解决中小工业企业用地难问题的有效手段；是培育优势行业，促进工业集中区建设，推进工业聚集发展，加快推进长春装备制造产业开发区建设先进制造业基地的有效途径。

（4）增加就业带动相关产业链发展的需要。本项目除少数管理人员和关键岗位技术人员由企业解决外，新增员工均由当地招工解决，项目建成后，将为当地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，可促进当地经济和谐发展；此外，项目的实施可带动相关行业上下游产业的发展，为提高我国综合国力产生巨大而深远影响，对于搞活国民经济、增加国民收入、提高国民生活水平有着非常重要的意义。

（2）项目具有公益性

长春宽城装备制造产业园区标准化厂房建设项目由长春市宽城区住房和城乡建设局负责。经公益性论证分析，该项目符合项目公益性的条件，具体阐述如下：

①法律对公益性的第一点基本要求，即非营利性。公益项目的非营利要求与项目收益并不矛盾，区分营利性和非营利性，关键不在于是否从事经营活动获得收入，而主要看其是否将其经营所得进行利润分配。专项债券公益项目的收益应全部归属政府财政收入，用于偿还债券本息以及项目建设运营公共用途，不存在利润分配的可能性。

该项目为收购厂房及对厂房进行装修改造，项目建成后存在运营收益，主要运营收入来源为厂房建筑出租，该项目收益将全部归属于政府财政收入，用于偿还债券本息及项目建设运营公共用途，不会进行利润分配。基于此，判断其满足公益性论证的第一点基本要求。

②法律对公益性的第二点基本要求，即注重社会整体目标和长远利益。专项债的公益性应体现在地方重大区域发展内容。地方政府作为责任主体发行专项债的公益性项目一定是在当地经济社会建设中有重大影响力的建设项目，项目的投资规模大，项目建设完成投入运营后，将产生巨大的经济与社会效益，往往能带来当地公共产品与服务的较大提升，影响当地与该领域相关的产业和部门，甚至影响区域经济的

发展与产业机构的调整，乃至影响当地整个社会经济的发展与人民生活质量的提高。该项目建成后能够满足、带动经济发展，项目的建设和运营，促进就业人口增加，推进传统产业高技术化、发展技术密集型产业，项目的实施可带动相关行业上下游产业的发展，提高我国综合国力产生巨大而深远影响，对于搞活国民经济、增加国民收入、提高国民生活水平有着重大影响。

③法律对公益性的第三点基本要求，即追求公共福利和公共价值。为公众平等地提供公共福利，满足公众的基本需求。专项债券公益项目应为社会公共利益服务，不以营利为目的的投资项目。项目建成后，将为当地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，可促进当地经济和谐发展，优化长春装备制造产业开发区土地资源配臵，缓解用地紧张矛盾，为中小企业搭建发展平台，解决中小工业企业用地难问题。此外，该项目的建设必将产生大量的社会效益和环境效益，追求公共利益和价值。基于此，判断该项目符合公益性论证的第三点基本要求。

（3）项目具有收益性

本项目的开工建设，将推动产业由生产型经济向服务型经济转变，以企业的高质量发展推动经济的高质量发展，使产业整合速度加快，整体优势得以充分发挥，并带动全区及周边经济的快速发展。

(二) 项目投资合规性与项目成熟度;

项目投资符合相关规定。

目前已完成项目立项、已取得《关于对长春宽城装备制造产业开发区标准化厂房建设项目的项目建议书的批复》(长宽发改字[2020]43号)、《关于调整长春宽城装备制造产业开发区标准化厂房建设项目资金筹措方式的通知》(长宽发改字[2021]15号)、《关于长春宽城装备制造产业园区标准化厂房建设项目初步设计批复的通知》(长宽发改字[2021]51号)。

项目成熟度高,建设期为3年,具体实施进度如下:

2020年6月~2020年7月:工程咨询及报批;

2020年8月~2020年9月:项目初步设计和工程招标;

2020年10月~2023年10月:工程施工工作;

2023年10月:项目竣工验收投入使用。

资金使用计划如下:

项目资金使用计划表

单位:万元

建设内容	项目资本金					专项债券资金			合计
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2020年	2021年	2022年	
建筑工程费	313.23	3386.36	9301.5	2822.94		11200	5200	2000	34224.03

设备购置		1490	375						1865
安装工程		186.5							186.5
其它费用	2236.2								2236.2
基本预备费	409.37	1413.64							1823.01
流动资金				18.5	111.66				130.16
合计	2958.8	6476.5	9676.5	2841.44	111.66	11200	5200	2000	40464.9

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源和到位可行性较高。

项目总投资 40633.22 万元，其中：工程费用 34224.03 万元，工程建设其他费用 2236.20 万元；基本预备费 1823.01 万元，流动资金 130.16 万元，建设期利息 2219.82 万元。资金筹措方式为：2020 年申请专项债券 11200.00 万元，2021 年申请专项债券 5200.00 万元，2022 年申请专项债券 2000.00 万元，其余 22233.22 万元为自有资金解决。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性；

项目收入、成本、收益预测较为合理。

项目的收入为出租建筑。根据市场调研、查询长春市周边地区同类建筑租赁收入等历史出租信息，结合装备制造产业园区其他厂房、办公楼等租赁价格等因素，地理位置及谨慎性原则进行测算，合计 77514.13 万元。

成本费用方面，主要包括外购燃料动力费、工资及福利费用、日常修理费及设备大修理费、其他管理费用和其他营业费用，合计 7783.29 万元。

其中税费为项目收入的房屋出租增值税率 9%，房屋出租房产税税率 12%，所得税税率 25%，城建税税率 7%，教育费附加 5%，合计 13139.12 万元。

收益预测为上述项目的收入减去成本费用和税费，合计 56591.72 万元。

（五）债券资金需求合理性

本项目对债券资金的需求在合理范围内。

本次申请的债券资金需求与项目绩效目标相匹配，项目建设资金、运营成本费用均细化编制，资金需求明确。项目拟申请的地方政府专项债券额度符合《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）的要求。项目以土地出让收入偿还地方政府的专项债券，在风险可控的前提下，按照地方相关法律法规限额内适度举债，保障重点领域合理融资需求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿还计划具有一定可行性

项目成本测算：长春宽城装备制造产业园区标准化厂房建设项目计划总融资金额 1.84 亿元，本期拟融资专项债券金额 0.2 亿元，专项债券利率暂按 4.50% 进行测算，期限 30 年，每半年支付一次利息，各期债券存续期后 5 年采取等额本金的方式偿还本金。

根据 2020 年吉林省政府专项债券（三十九期），本项目已发行专项债券 1.12 亿元，期限 30 年，2050 年 10 月 27 日至期，利率 4.14%，每半年付息一次，每年 4 月 27 日和 10 月 27 日付息。

根据 2021 年吉林省政府专项债券（二十四期），本项目已发行专项债券 0.52 亿元，期限 30 年，票面利率 3.66%，每半年付息一次，每年 3 月 1 日和 9 月 1 日付息，债券存续期内后 5 年每年 9 月 1 日等额还本。

项目申请政府专项债总额自融资之日起应还本付息共计 41248.42 万元。

项目收益测算：项目可用于出租的厂房 54284.25 平方米、配套公共建筑 15084.71 平方米。根据市场调研、查询长春市周边地区同类建筑租赁收入等历史出租信息，结合装备制造产业园区其他厂房、办公楼等租赁价格等因素，地理

位置及谨慎性原则，本项目厂房初始租赁价格按 292.00 元/m²/年计算；配套公共建筑初始租赁价格按 401.50 元/m²/年计算。

长春市近三年（2018 年、2019 年、2020 年）的 CPI 增速分别为 2.00%、2.90%、1.90%，近三年平均值为 2.27%，考虑预期物价上涨情况，自项目运营开始采取逐年上涨的方式，每五年上涨一次，上涨比率按 2%确定。出租的价格在 2020 年及以后预测期内按规律变动。

房屋预计出租时间为预计 2023 年 11 月开始，首年出租率为 80%、次年出租率为 90%，以后出租率为 95%。

综上所述，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.41，项目收益均可以覆盖融资成本。

（2）项目偿债风险可控

项目根据风险评估情况制定了相应控制措施，保障了项目偿还能力。

①风险评估情况

本项目主要风险因素包括灾害、市场、融资等方面的风险因素。灾害方面主要是重大自然灾害及爆炸、火灾等，公司应加强管理，提高员工安全意识，可以规避一定风险；市场方面主要指产品价格、竞争力等，公司产品与市场同类产品对比价格适中，质量高，技术先进，单位能耗低，具有较

强的竞争力。项目对市场的适应性较强；融资方面指项目实施所需资金，从公司近几年的经营情况看具有一定的融资能力。

②风险控制措施

对于可能发生的重大自然灾害及爆炸、火灾等灾害，本项目一方面应采取投保的方式进行解决，另一方面应加强管理，提高员工安全意识，尽量较少损失；对于市场方面应通过有效的管理，降低成本，以具有竞争力的产品市场价格销售用户满意的产品，同时加大产品宣传力度，以确立在目标市场上与国内外同类产品竞争中占据有利地位；对于可能发生的融资问题如贷款到位不及时问题，建设单位要准备一定的资金，必要时进行垫付，确保本项目能按计划如其完成。

（七）绩效目标合理性；

本项目绩效目标为鼓励、支持、促进民营中小企业快速发展，助力经济稳步增长，实行产业化、集约化经营，提高企业经营素质，增强创新能力和市场竞争力，促进中小企业的规模集群发展，目标设置较为合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

评估工作组从项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理

性；项目偿债计划可行性和偿债风险点等七个方面对长春宽城装备制造产业园区标准化厂房建设项目进行综合分析后，结论如下：长春宽城装备制造产业园区标准化厂房建设项目事前绩效评估得分 100 分，评价等级为“优秀”。对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

四、其他需要说明的内容

无