

相城经济技术开发区安居房建设 PPP 项目
市场测试方案

2019 年 1 月

目 录

一、说明	1
二、项目简介	2
三、测试内容	4
1. 项目运作方式	4
2. 项目回报机制	4
3. 投资回报率	5
4. 项目公司组成及合作期限	5
5. 绩效考核	6
6. 社会资本准入条件	7
7. 潜在社会资本的其他建议及意见	7

一、说 明

致潜在社会资本及金融机构：

相城经济技术开发区安居房建设项目拟采用政府和社会资本合作（PPP）模式实施，为加快该项目的实施进度，保证本项目获得社会资本的充分响应，特邀请潜在社会资本及金融机构进行市场测试。

请感兴趣的潜在社会资本及金融机构参加 PPP 项目现场市场测试。

声明：

1. 本次市场测试并非正式采购程序的组成部分，不作为政府方的任何承诺。
2. 本次市场测试主要是对实施方案有关运作模式、回报机制等进行论证，测试提供的方案信息仍可能进一步修改，对各方均不具有约束力。
3. 无论潜在社会资本是否参加市场测试，在后续社会资本采购环节将得到同等的对待。

会议时间：2019 年 1 月 28 日 上午 9:30

会议地点：苏州市相城区永昌泾大道 1 号漕湖大厦 1 号会议室（一楼）

联 系 人：张磊

联系电话：13812666817

联系邮箱：907253657@qq.com

2019 年 01 月 20 日

二、项目简介

1. 项目名称及建设性质

本项目名称为相城经济技术开发区安居房建设 PPP 项目，项目性质为新建项目。

2. 项目实施机构

相城经济技术开发区安居房建设 PPP 项目实施机构为苏州相城经济技术开发区管理委员会(下称“开发区管委会”)。

3. 建设内容

本项目总用地面积 29.23 万平方米(438.45 亩),总建筑面积 826650 平方米,其中:计容积率建筑面积 601200 平方米,不计容积率建筑面积 225450 万平方米,安居房建设总套数 6000 套。

(1) 1 号地块安居房

1 号地块总用地面积 83500 平方米,总建筑面积 229625 平方米,其中:计容积率建筑面积 167000 平方米,不计容积率建筑面积 62625 平方米。地块容积率 2.0,建筑密度 20%,绿地率 30%。

(2) 2 号地块安居房

2 号地块总用地面积 46700 平方米,总建筑面积 128425 平方米,其中:计容积率建筑面积 93400 平方米,不计容积率建筑面积 35025 平方米。地块容积率 2.0,建筑密度 20%,绿地率 30%。

(3) 3 号地块安居房

3 号地块总用地面积 41500 平方米,总建筑面积 136950 平方米,其中:计容积率建筑面积 99600 平方米,不计容积率建筑面积 37350 平方米。地块容积率 2.4,建筑密度 30.%,绿地率 30. %。

(4) 4 号地块安居房

4 号地块总用地面积 80100 平方米,总建筑面积 220275 平方米,其中:计容积率建筑面积 160200 平方米,不计容积率建筑面积 60075 平方米。地块容积率 2.0,建筑密度 20.%,绿地率 30. %。

(5) 5号地块安居房

5号地块总用地面积40500平方米，总建筑面积111375平方米，其中：计容积率建筑面积81000.0平方米，不计容积率建筑面积30375平方米。地块容积率2.0，建筑密度20%，绿地率30%。

4. 项目建设年限

本项目建设期暂定为4年，自PPP项目合作协议约定开始实施建设之日起至所有项目竣工验收止。

5. 项目投融资

项目总投资429364.2万元，其中：建设投资394868.2万元，建设期利息34496.0万元。

项目总投资429364.2万元，其中：资本金109364.2万元，占项目总投资的25.5%，由项目公司筹措解决；债务资金320000.0万元，占总投资的74.5%，拟通过金融机构贷款解决。

本项目建设期为4年，贷款年限为14年，其中宽限期4年，五年以上借款利率暂按4.9%上浮10%，即5.39%计算，各年借款均按年中投入计，借款共计约320000.0万元，建设期借款利息约为34496.0万元。

三、测试内容

1. 项目运作模式

本项目运作方式拟采用建设-运营-移交(BOT)的方式运作，安居房建成后项目公司根据安置计划移交给安置居民，配套用房等由项目公司负责运营维护，合同期满后无偿移交政府方或政府方指定的移交机构。

意见及建议：

2. 项目回报机制

本项目为相城经济技术开发区安居房建设 PPP 项目，涉及安居房及配套用房建设，安居房建成后项目公司根据安置计划移交给安置居民，配套用房等由项目公司负责运营维护，产生经营性现金流较少，不能弥补建设及运营成本。项目公司取得投资回报的资金来源为可行性缺口补助。

可行性缺口补助主要用于补偿营业收入不能覆盖的项目建设成本、运营成本合理资金收益等。

可行性缺口补助计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{可行性缺口补助} &= \text{可用性服务费} + \text{运维服务费} - \text{使用者付费} \\ &= \frac{\text{项目建设成本} \times (1 + \text{合理利润率}) \times (1 + \text{年度折现率})^n}{\text{财政运营补贴周期(年)}} \\ &\quad + \text{年度运营成本} \times (1 + \text{合理利润率}) - \text{当年使用者付费} \end{aligned}$$

其中：

(1) 项目建设成本通常由建筑安装工程费、工程建设其他费用、预备费和建设期利息组成。

(2) 年度运营成本不包括建设成本对应的折旧和摊销金额，也不包括项目融资对应的利息支出。

(3) 使用者付费为配套用房出租收入、物业管理费收入、停车位出租收入，在计算可行性缺口补助时，年度运营成本及使用者付费由政府或其指定机构每年

按实审计，审计结果作为每年可行性缺口补助支付的依据。

(4) 合理利润率以商业银行中长期贷款利率水平为基准(参考《PPP 项目资产评估及相关咨询业务操作指引》(中评协〔2016〕38号))，考虑使用者付费情况，项目合理利润率在基准利率 4.9%的基础上上浮 20%，即 5.88%。

(5) 年度折现率通常参照同期地方政府债券收益率合理确定。2018 年江苏省政府专项债券(二)期债券 10 年期的收益率为 3.9%，考虑到项目建设运营周期较长，项目年度折现率在 3.9%的基础上上浮 36%，即 5.3%。

意见及建议：

3. 投资回报率

本项目财务指标如下

表 1

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	项目投资财务内部收益率			
	所得税前	%	5.4	
	所得税后	%	4.4	
2	资本金财务内部收益率	%	3.4	
3	总投资收益率	%	3.5	
4	项目资本金净利润率	%	3.2	

意见及建议：

4. 项目公司组成及合作期限

本项目项目公司拟由政府方指定的出资机构与中标的社会资本共同出资设立，项目的建设及运营由项目公司负责。

项目公司注册资本暂定为项目资本金 109364.2 万元，其中政府方拟出资 10936.4 万元，占股比 10%，社会资本方出资 98427.8 万元，占股比 90%。注册资金采用认缴制货币出资。

项目建设过程中及项目建成后运营过程中，如所需资本金超过暂定资本金，以股东增资的形式补偿，比例依照项目公司股比。

本项目合作期限为 14 年，其中：第 1~4 年为建设期，第 5~14 年为运营期。

意见及建议：

5. 绩效考核

(1) 建设期绩效考核

根据《关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目库管理的通知》，为进一步加强社会资本运维服务质量，项目将 35%的建设成本与运营绩效考核绑定。

当年实际项目建设成本=当年应计建设成本-(85%-当年各子项目运营维护绩效考核分数均值/100)*35%*当年应计建设成本。

当年各子项目运营维护绩效考核分数均值低于 85 分时，采用上述公式扣除相应的可用性服务费，当年各子项目运营维护绩效考核分数均值为 85-100 分时，不予扣除当年可用性服务费。

(2) 运营期绩效考核

本项目服务内容主要包括运营配套用房、停车位及小区内公共设施的运营及维护。

项目年度运营成本根据每年审计后金额结算，实际支付金额根据绩效考核评分计算支付。因项目公司管理不善或运维项目维修过于频繁或维修成本高，导致的运维服务费用超支，超出部分政府方不予支付。项目公司运营管理费与运营绩效考核绑定。当年各子项目运营维护绩效考核分数均值低于 85 分时，根据相应分值范围扣除相应的运营管理费，当年各子项目运营维护绩效考核分数均值为 85-100 分时，不予扣除当年运营管理费。

意见及建议：

6. 社会资本准入条件

(1) 资格预审申请人没有处于被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等不良状态；

(2) 社会资本方应证明其自身具备类似规模项目建设经验、运营经验；

(3) 社会资本方应具备为标的项目提供包括银行贷款等多渠道融资的资源 and 经验；

(4) 资格预审申请人近三年内无重大违法违规行为且无重大未决诉讼事项。

(5) 允许联合体投标。

意见及建议：

7. 潜在社会资本的其他建议及意见