**朝阳市龙城区水环境综合整治与生态产业开发EOD项目市场测试**

朝阳市龙城区人民政府

二〇二四年四月

**一、说明**

致潜在意向市场主体：

朝阳市龙城区人民政府（以下简称“区政府”）决定采用生态环境导向的开发模式（EOD模式）实施“朝阳市龙城区水环境综合整治与生态产业开发EOD项目”（以下简称“朝阳EOD项目”），依据《生态环境导向的开发（EOD）项目实施导则（试行）》（环办科财〔2023〕22号）要求，为进一步加快EOD项目的实施进度，明确潜在意向市场主体投资合作意向，了解潜在意向市场主体合作条件，保证项目可以获得充分响应，特对潜在意向市场主体合作意向及条件进行征集：

声明：

1、本次调查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、本次调查仅作为政府决策的参考，调查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、无论潜在意向市场主体是否参加征集，在后续环节将得到同等的对待。

请潜在融资机构在2024年4月19日9时前以PDF格式将加盖公章的相关反馈文件发送至下列指定邮箱：

联系方式：0421-3898803

联系邮箱：longchenghuanbao@163.com

反馈信息须标明单位名称、联系人、联系方式等基本信息。

**二、项目简介**

**1、项目建设地点**

本项目位于朝阳市龙城区。

**2、项目建设内容及总投资规模**

本项目总投资约20.78亿元（暂定），其中工程费14.92亿元，工程建设其他费（包含土地费）3.37亿元，预备费1.46亿元，建设期利息0.92亿元，流动资金0.10亿元。

项目主要建设内容由生态治理项目及生态产业类项目两部分组成：

（1）生态治理项目包含：

1）环城河水环境综合治理项目，投资约3.95亿元（暂定）；

本项目分为水泉沟水库环境综合治理、环城河沿河水生态环境治理两大区域。其中，水泉沟水库面积约9万m2；环城河治理段从关东非遗传承小镇至十家子河入河口，总长约8.6km。

①水体及河滨缓冲带生态修复：河道疏浚工程范围为环城河水泉沟水库至十家子河段，垃圾清运6.2万m2；环城河生态修复工程总面积49.83万m2，其中水体面积5.23万m2，陆地生态修复及绿廊面积44.6万m2；沿河堤防治理范围由上游文明路至下游西部截洪沟与十家子河入口处，治理长度4522m。

②生态基流保障工程：根据朝阳市中心城区污水处理中水回用主干管网工程设计铺设水泉沟区——下河首村，管道总长3.27km。环城河水体防渗工程7.36万m2，库区湖盆防渗面积9万m2，并完善库岸绿化防护带。

③外源污染控制工程：配套沿河道路（龙安大街西街、龙安大街东街）建设雨水、市政给水、排水管线，其中新建雨水管线3634 m，新建污水管5412.6 m，新建给水管3917 m，拆除已丧失功能的排渣管线3600m。

（2）生态产业类项目包括：

1）中华花鸟源文化创意旅游综合体项目，投资约5.66亿元（暂定）；

项目建设内容主要包括：中华花鸟源文化创意综合体（A区陆乐园区），其中包含白垩纪小镇、史前寻梦主题乐园、石破惊天陆地乐园、游客服务中心；中华花鸟源文化创意综合体（B区水乐园区），其中包含花鸟源主题水上乐园、花鸟秘境主题乐园、亘古之恋留影乐园；房车营地及新能源补给站建设项目（配套）等。

2）职业教育产教融合综合体项目，投资约6.73亿元（暂定）；

项目占地面积93亩，容积率2.0，建筑总面积12,2727㎡。新建两大工程，其中教学及创产服务建设（东区）工程，建筑主体总面积67233㎡，配套工程67233㎡；校区服务及生活建设（西区）工程，建筑主体总面积55494㎡，配套工程55494㎡；人防工程2016.99㎡。

本项目建设内容主要包括：职教办公楼、服务业教育楼、共享教育楼、公共运动场馆、职教综合服务楼、互联网图书馆、会议中心、创业孵化中心、食堂、高级公寓、学生宿舍、创意商街、过街天桥等。

3）龙韵朝阳城休闲旅游项目，投资约4.45亿元（暂定）。

项目占地面积95.5亩，容积率1.5，建筑总面积42487.5㎡。新建两大工程，项目室内部分42.5亩，朝阳宫宴8000㎡，龙韵笙歌4000㎡；其中室内街区30457.5㎡。项目室外部分53亩，梦回龙韵占地8亩，龙韵乐园占地22.5亩，停车场部分占地22.5亩。

项目建设内容主要包括：室内项目有朝阳宫宴、龙韵滋味小吃街、龙韵觅踪演绎街区、灵动龙韵潮玩街区、龙韵之光旅拍街区、龙韵笙歌大型秀场、室外项目有梦回龙韵主题街区、龙韵乐园、停车场。

**备注：以上建设内容及项目总投资并非最终数据，仅供参考使用。**

**三、市场测试内容**

按照《生态环境导向的开发（EOD）项目实施导则（试行）》（环办科财〔2023〕22号）要求，市场主体可单独或组成联合体参与项目竞争，以联合体形式参与的应成立EOD项目公司。市场主体或其成立的EOD项目公司作为项目实施主体，须具备项目投资建设与运维经营能力，经营范围包括相关生态环境治理和产业经营内容。

因本次项目投资规模大、收益较高等特点，现就下列事项向潜在意向市场主体广泛征集相关意向、意见和建议，潜在意向市场主体所提供的相关内容将为本项目的推进提供参考，具体内容如下：

**（一）潜在意向市场主体企业性质（可多选）**

□施工企业 □勘察设计类企业 □造价咨询企业 □金融机构

□投融资企业 □监理企业 □产业运营企业 □其他

**（二）可提供合作内容**

根据已谋划的项目建设内容，拟考虑以何种方式完成全部项目建设及运营维护工作，或采用何种方式组成联合体进行合作？

相关意向、意见和建议 。

**（三）产业的导入**

（1）本项目涉及的产业能否导入或以联合体方式如何导入？

相关意向、意见和建议 。

（2）除本项目设定的产业外，是否可将其他产业导入本地区内？

相关意向、意见和建议 。

**（四）融资相关（潜在市场主体填写）**

实施主体推进项目资金筹措，按相关要求保障项目资本金及时筹措到位。加强与金融机构接洽，推进项目融资，不在金融机构支持范围内的项目内容，项目实施主体应自筹资金推进实施。

（1）根据本项目总投资20.78亿元的20%计算，项目资本金为4.16亿元，是否考虑提高项目资本金额度；如未来成立项目公司，项目公司注册资本金是否与项目资本金保持一致？

相关意向、意见和建议 。

（2）如组成联合体，各联合体成员持股比例预计为多少？

相关意向、意见和建议 。

（3）拟合作金融机构有哪些？

相关意向、意见和建议 。

（4）拟合作金融机构融资支持领域是否涵盖本项目全面建设内容？

相关意向、意见和建议 。

（5）不在金融机构支持范围内的项目内容，实施主体是否能够使用自筹资金推进实施？

相关意向、意见和建议 。

（6）是否能够为本项目提供融资担保，是否能申请信用贷款？

相关意向、意见和建议 。

（7）拟合作金融机构的授信额度约多少？

相关意向、意见和建议 。

（8）拟合作金融机构融资利率是多少？

相关意向、意见和建议 。

（9）项目合作期为23年（其中建设期3年，运营期20年），拟考虑融资年限为多久，是否对项目合作期限有其他考虑？

相关意向、意见和建议 。

（10）合作期届满后，潜在意向市场主体希望的退出机制是什么？

相关意向、意见和建议 。

**（五）融资支持（金融机构填写）**

金融机构按照依法依规、独立审贷、市场化运作和风险可控的原则，统筹考虑社会经济和生态环境效益，在尽职调查、审查审批、贷款投放等方面优化流程、提升效率，对符合条件 的项目给予相应政策支持。

（1）项目谋划内容是否符合金融机构支持领域？

相关意向、意见和建议 。

（2）能够提供的最大金融支持额度为多少？

相关意向、意见和建议 。

（3）金融机构融资利率为多少？

相关意向、意见和建议 。

（4）是否需要实施主体提供担保，能否采用信用贷款？

相关意向、意见和建议 。

（5）是否能够提供其他优惠贷款条件？

相关意向、意见和建议 。

**（六）项目运营及产品销售**

本项目包含三个产业项目，分别是鸟化石景区，主营业务包含门票、衍生品、研学培训、餐饮收入、停车场收入等；不夜城，主营业务包含展会收入、乐园门票、停车场收入、剧场收入等；职教中心，主要内容包括师生生活区、课程培训区等。

鸟化石景区，满负荷运营全年可接待100万人。水陆乐园按照通票考虑；衍生品开发以鸟化石、花化石为主题IP的周边产品进行文创销售；研学项目以“科教游”相融合为理念，在建筑区域内规划出可供中小学生研学使用的室内室外区域；餐饮项目多以速食、快餐为主。

不夜城项目以精致国潮科技龙文化元素为主题，打造独属于朝阳市的不夜城项目。根据特色的场地布景，可承接室内外不同类型的展会；龙韵乐园以龙文化为主题，利用声光电等高科技，结合AR、VR等视觉体验，为游客呈现一个中国风的室内主题乐园，目标客群为中低龄儿童；朝阳秘境剧场+宫宴计划打造全国首创沉浸式餐秀，以百种饺子为主要食材，一道菜一个表演，边吃边看边入戏，收费包含演出门票及饺子宴正餐。

职教中心分为东西两个区域。学生公寓建成后，可容纳6000名学生同时入住；教师公寓规划50间，为教师提供在购房前提供过渡性住宿公寓；柔性人才公寓规划出50套高端公寓，为企业高管及高级教职员工提供住宿便利条件；学生食堂规划出3处可供学生集中就餐的餐厅，经营项目以米饭、面条、炒菜、盒饭、汉堡等日常品类为主；教师食堂规划一处，含20个包间，可供教师提供宴请接待、同事聚餐等服务；生活配套收入包含为学生提供健身房、咖啡厅、洗浴、理发、超市等；十大技能培训每年拟培训20000人次；校企合作项目每年拟开展10项；合作办学建成后按照满负荷培养在校生6000人为目标。

（1）针对策划产业类项目，预估各产业项目年运营收入、收费单价、负荷率等，请于下表填列？

相关意向、意见和建议 。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** |  **年 份  项 目**  | **基年（第1年）** | **2—20年** |
| **一** | **鸟化石公园二期（水陆乐园）** |  |  |
| 1 | 水乐园&陆乐园 |  |  |
| 1.1 | 门票（含演出） |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 景区容量（人次/年） | **1000000**  |  |
|  | 单价（元/人次） |  |  |
| 1.2 | 文创（二销） |  |  |
|  | 购物游客数量 | **180000** |  |
|  | 人均消费（元/人次） |  |  |
| 1.3 | 教育（研学） |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 接待能力（人次/年） | **100000** |  |
|  | 单价（元/人次） |  |  |
| 1.4 | 餐饮 |  |  |
|  | 就餐游客数量 | **180000** |  |
|  | 人均消费（元/人次） |  |  |
| 2 | 露营基地停车场 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 周转率 |  |  |
|  | 开放时间 |  |  |
|  | 车位数量 | **800** |  |
|  | 停车费单价（元/时） |  |  |
| **二** | **会展不夜城收入** |  |  |
| 1 | 展会收入 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 摊位数量 | **119** |  |
|  | 租金单价（万元/年） |  |  |
| 2 | 龙韵乐园门票 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 接待能力（人次/年） | **1000000** |  |
|  | 单价（元/人次） |  |  |
| 3 | 会展不夜城停车场 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 周转率 |  |  |
|  | 开放时间 | **10** |  |
|  | 车位数量 | **1000** |  |
|  | 停车费单价（元/时） |  |  |
| 4 | 朝阳秘境剧场+宫宴 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 剧场容量（人次/年） | **500000** |  |
|  | 单价（元/人次） |  |  |
| **三** | **职教中心收入** |  |  |
| 1 | 学生公寓 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 容量（人） | **6000** |  |
|  | 单价（元/年/人） |  |  |
| 2 | 教师公寓（专家公寓） |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 数量（间） | **50** |  |
|  | 单价（元/人/月） |  |  |
| 3 | 柔性人才公寓 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 数量（间） | **50** |  |
|  | 单价（元/人/月） |  |  |
| 4 | 学生食堂收入 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 容量（人） | **6000** |  |
|  | 单价（元/人/日） |  |  |
| 5 | 教师食堂收入 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 数量（间） | **20** |  |
|  | 单价（元/间/日） |  |  |
| 6 | 洗澡健身等其他配套收入 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 数量（间） | **6000** |  |
|  | 单价（元/人/月） |  |  |
| 7 | 十大类专业技能培训收入 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 课堂容量（人） | **20000** |  |
|  | 单价（元/人/年） |  |  |
| 8 | 校企合作培训收入 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 数量（项） | **10** |  |
|  | 单价（元/项/年） |  |  |
| 9 | 合作办学收入 |  |  |
|  | 负荷率 |  |  |
|  | 容量（人） | **6000** |  |
|  | 单价（元/年/人） |  |  |

（2）针对项目运营内容，合作期内运营成本如何考虑？

相关意向、意见和建议 。

（3）预计项目年负荷率及增长幅度如何？

相关意向、意见和建议 。

（4）市场主体有何运营优势、引流策略、销售渠道等？

相关意向、意见和建议 。

**（七）项目收益率**

中标后，意向达到的项目收益率为多少？

相关意向、意见和建议 。

**（八）优惠条件**

潜在意向市场主体还可给予本地区的优惠或支持条件。

相关意向、意见和建议 。

**（九）合理化建议或意见**

潜在意向市场主体对本项目的其他合理化建议或意见。

相关意向、意见和建议 。

**本调查所有内容的意见及建议均需逐项做出回应，必要时可采用附件形式提供。以上内容回复如有缺项，将视为未实质性回应，不予接收。**