

2022 年山东省济宁市任城区鲁南高铁济宁北站
片区综合开发项目专项债券项目实施方案



山东仁城铁路工程有限公司

2021 年 10 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

建设项目：鲁南高铁济宁北站片区综合开发项目

（二）项目单位

本项目实施单位：山东仁城铁路工程有限公司

山东仁城铁路工程有限公司于2019年01月04日在济宁市任城区工商行政管理局登记成立。注册资本金陆亿元，法定代表人孙琪，公司经营范围包括铁路、城市轨道交通项目建设及工程项目管理；房屋建筑工程、市政公用工程、公路工程、隧道工程施工及施工总承包；房屋征收服务；房屋拆除服务等。是从事济宁市任城区铁路工程设施建设主要经营实体之一，承担任城区国有资产经营、铁路项目投资等政府重点工程项目。现主要运营鲁南高铁济宁任城段济宁北站站前广场及配套设施建设项目。公司坐落于济宁市任城区金融大厦2层203室。

（三）项目规划审批

2019年7月26日，济宁市城乡规划局任城区分局出具《关于鲁南高铁济宁北站片区综合开发项目的规划说明》（济规任函〔2019-010号〕），本项目拟选位置符合济宁市城市总体规划。

2019年7月26日，济宁市任城区自然资源局出具《关于鲁南高铁济宁北站片区综合开发建设项目用地的说明》（济任自然资函〔2019〕91号），本项目选址符合济宁市任城区土地利用总体规划。

2019年3月23日,济宁市任城区发展和改革局对本项目做出《关于山东仁城铁路工程有限公司鲁南高铁济宁北站片区综合开发项目建议书的批复》(济任发改字〔2019〕65号),经审查,同意本项目立项,并对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源进行了批复。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目拆迁占地面积2,300.00亩,建设占地面积800.00亩,总建筑面积约14.90万平方米,其中:站前广场面积11.90万平方米,站房、管理用房等其他配套约3.00万平方米。市政道路及配套管网等15.00公里,含东西向3条,南北向4条。

(五) 项目建设期限

项目建设期共3年,具体时间为2020年1月至2022年12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)《中华人民共和国建筑法》;

(2)《山东省禁止、限制供地项目目录》;

(3)《中华人民共和国国民经济与社会发展第十三个五年规划纲要》;

(4)《关于推进高铁站周边区域合理开发建设的指导意见》(发

改基础[2018]514号);

(5)《济宁市城市总体规划(2008-2030年)》;

(6)《2019年山东省政府工作报告》;

(7)《2019年济宁市政府工作报告》;

(8)《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》;

(9)《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;

(10)《济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;

(11)山东省、济宁市2016-2018年鲁南高速铁路系列专题会议纪要;

(12)中国铁路总公司、山东省人民政府关于鲁南高速铁路菏泽至曲阜段可行性研究报告的批复;

(13)项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资267,500.00万元,其中新建费用205,575.67万元,工程建设其他费用11,924.33万元,征地费用(拆迁补偿)50,000.00万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金，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	267,500.00	100.00%	
一、资本金	67,500.00	25.23%	
自有资金	67,500.00		
二、债务资金	200,000.00	74.77%	
专项债券	200,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入分析

根据项目单位提供的《鲁南高铁济宁北站片区综合开发项目实施方案》和项目可行性研究报告，用于偿还债券本息的收益来自鲁南高铁济宁北站片区综合开发项目未来运营收益和项目周边 A1、A2、B2 地块预期土地出让收益，具体预测如下：

1. 土地收益及现金流入预测

用于偿还专项债券本息的地块共 3 宗，总面积 920,000.00 平方米，地块位置、面积、土地性质如下：

地块名称	宗地位置	出让面积 (平方米)	主要用途
A1 地块	北至鲁南高铁正线，南至规划二路，西至张庄路，东至规划	200,000.00	商住

	一路		
A2 地块	北至鲁南高铁正线，南至规划二路，西至规划一路，东至济阳路	186,666.67	商住
B2 地块	北至规划二路，南至祥州路，西至规划一路，东至济阳路	533,333.33	商住

(1) 土地出让价格预测

依据济宁市任城区自然资源局的土地交易信息，并查询任城区公开土地交易信息，选取项目周边最近的地块 1 宗，参考此宗土地出让情况进行预测。具体如下表：

地块名称	宗地位置	出让面积 (平方米)	主要用途	出让价款 (万元)	出让时间
任城区原煤机厂供销总公司	建设北路以西、任城大道以北	19,505.00	居住用地兼容商业服务业	11,372.00	2018 年 8 月

(2) 土地出让收入预测

项目区土地价格参照煤机厂地块出让平均单价 5,830.30 平方米/元的 70% 计算，再以 GDP 平均每年 6.5% 的增速计算。

A1 和 A2 地块按融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易，B2 地块按融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	A1 地块	A2 地块	B2 地块	合计
一	土地出让总金额	万元	111,832.20	104,376.72	408,586.13	624,795.05
1	可出让土地面积	平方米	200,000.00	186,666.67	533,333.33	920,000.00
2	预计土地单价	元/平方米	5,591.61	5,591.61	7,660.99	
二	扣减项目合计	万元	29,682.98	27,704.11	119,217.83	176,604.92
1	集体土地的社保费	万元	450.00	420.00	1,200.00	2,070.00
2	耕地开垦费	万元	360.00	336.00	960.00	1,656.00
3	新增建设用地土地有偿使用费	万元	840.00	784.00	2,240.00	3,864.00
4	土地出让业务费	万元	1,536.92	1,434.46	6,305.81	9,277.19

序号	项目	单位	A1 地块	A2 地块	B2 地块	合计
5	农业土地开发资金	万元	212.00	197.87	565.33	975.20
6	廉租住房保障资金	万元	7,509.73	7,009.08	30,841.91	45,360.72
7	农田水利建设资金	万元	11,264.60	10,513.62	46,262.87	68,041.09
8	教育资金	万元	7,509.73	7,009.08	30,841.91	45,360.72
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	82,149.22	76,672.61	289,368.30	448,190.13

根据上述预测,在按 2019 年任城区 GDP 目标增速 6.5%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 448,190.13 万元。

2. 项目运营收益预测

项目运营收益为鲁南高铁济宁北站片区综合开发项目未来运营收入扣除运营成本后的部分。

项目运营收入主要为停车位租赁收入、商业用房出租收入、场站广告收入。

(1) 停车位租赁收入

表 2-1: 运营收入估算表 (单位: 万元)

年度	数量 (万次/年)	单价 (元/次)	日均饱和度	收入
2023 年 2-12 月	858.81	5	70%	3,005.85
2024 年	938.52	5	80%	3,754.10
2025 年	938.52	5	90%	4,223.36
2026 年	938.52	5	90%	4,223.36
2027 年	938.52	5	90%	4,223.36
2028 年	938.52	5	90%	4,223.36
2029 年	938.52	5	90%	4,223.36
2030 年	938.52	5	90%	4,223.36
2031 年	938.52	5	90%	4,223.36
2032 年	938.52	5	90%	4,223.36
2033 年	938.52	5	90%	4,223.36
2034 年	938.52	5	90%	4,223.36

年度	数量（万次/年）	单价（元/次）	日均饱和度	收入
2035 年	938.52	5	90%	4,223.36
2036 年	938.52	5	90%	4,223.36
2037 年	938.52	5	90%	4,223.36
2038 年	938.52	5	90%	4,223.36
2039 年	938.52	5	90%	4,223.36
2040 年	938.52	5	90%	4,223.36
2041 年	938.52	5	90%	4,223.36
合计				78,557.07

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

a. 数量

根据市场预测，本项目建成后，停车位共计 8,571.00 个，每天周转 3 次，365 天/年，运营期内车位租赁次数为 $8,571.00 \times 3 \times 365 / 10000 = 938.52$ （次/年）（运营期第一年暂定日均饱和度为 70%，此后每年日均饱和度增长 10%，正常运营期为 90%的饱和度）。

b. 单价

根据可行性研究报告数据，本项目停车单价暂按 5 元/次计算。

（2）商业用房出租收入

表 2-2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	数量（万平方米/年）	单价（元/平方米）	收入
2023 年 2-12 月	0.37	1,800.00	660.00
2024 年	0.40	1,890.00	756.00
2025 年	0.40	1,984.56	793.82
2026 年	0.40	2,083.68	833.47
2027 年	0.40	2,187.96	875.18
2028 年	0.40	2,297.28	918.91

年度	数量（万平方米/年）	单价（元/平方米）	收入
2029 年	0.40	2,412.12	964.85
2030 年	0.40	2,532.84	1,013.14
2031 年	0.40	2,659.44	1,063.78
2032 年	0.40	2,792.40	1,116.96
2033 年	0.40	2,931.96	1,172.78
2034 年	0.40	3,078.60	1,231.44
2035 年	0.40	3,232.56	1,293.02
2036 年	0.40	3,394.20	1,357.68
2037 年	0.40	3,563.88	1,425.55
2038 年	0.40	3,742.08	1,496.83
2039 年	0.40	3,929.16	1,571.66
2040 年	0.40	4,125.60	1,650.24
2041 年	0.40	4,331.88	1,732.75
合计			21,928.08

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

a. 数量

根据市场预测，商业用房可用于租赁面积 4,000.00 平方米；

b. 单价

根据可行性研究报告数据，以第一年 150 元/平方米/月，年 1800/平方米，以后年度单价每年递增 5%计算。

（3）济宁北站广告墙

表 2-3：运营收入估算表（单位：万元）

年度	数量（万平方米/年）	单价（元/平方米）	日均饱和度	收入
2023 年 2-12 月	0.21	73	70%	10.77
2024 年	0.23	73	80%	13.43

年度	数量(万平方米/年)	单价(元/平方米)	日均饱和度	收入
2025 年	0.23	73	90%	15.11
2026 年	0.23	73	90%	15.11
2027 年	0.23	73	90%	15.11
2028 年	0.23	73	90%	15.11
2029 年	0.23	73	90%	15.11
2030 年	0.23	73	90%	15.11
2031 年	0.23	73	90%	15.11
2032 年	0.23	73	90%	15.11
2033 年	0.23	73	90%	15.11
2034 年	0.23	73	90%	15.11
2035 年	0.23	73	90%	15.11
2036 年	0.23	73	90%	15.11
2037 年	0.23	73	90%	15.11
2038 年	0.23	73	90%	15.11
2039 年	0.23	73	90%	15.11
2040 年	0.23	73	90%	15.11
2041 年	0.23	73	90%	15.11
合计				281.09

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价

a. 数量

根据市场预测，商业用房可用于租赁面积 2,300.00 平方米（运营期第一年暂定日均饱和度为 70%，此后每年日均饱和度增长 10%，正常运营期为 90%的饱和度）。

b. 单价

根据可行性研究报告数据，以租赁单价 0.2 元/平方米/天，即 73 元/平方米/年。

（二）项目运营成本分析

项目运营成本主要为宣传策划、销售人员工资、企业管理部门的管理人员工资、办公费、差旅费等，项目运营成本为运营收入的2%，运营期内运营成本共计 2,015.32 万元。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	停车场收入	北站出租收入	场地广告收入	合计运营收入	比例	营运成本合计
2023 年 2-12 月	3,005.85	660.00	10.77	3,676.62	2%	73.53
2024 年	3,754.10	756.00	13.43	4,523.53	2%	90.47
2025 年	4,223.36	793.82	15.11	5,032.30	2%	100.65
2026 年	4,223.36	833.47	15.11	5,071.94	2%	101.44
2027 年	4,223.36	875.18	15.11	5,113.66	2%	102.27
2028 年	4,223.36	918.91	15.11	5,157.38	2%	103.15
2029 年	4,223.36	964.85	15.11	5,203.32	2%	104.07
2030 年	4,223.36	1,013.14	15.11	5,251.61	2%	105.03
2031 年	4,223.36	1,063.78	15.11	5,302.25	2%	106.04
2032 年	4,223.36	1,116.96	15.11	5,355.43	2%	107.11
2033 年	4,223.36	1,172.78	15.11	5,411.26	2%	108.23
2034 年	4,223.36	1,231.44	15.11	5,469.91	2%	109.40
2035 年	4,223.36	1,293.02	15.11	5,531.50	2%	110.63
2036 年	4,223.36	1,357.68	15.11	5,596.15	2%	111.92
2037 年	4,223.36	1,425.55	15.11	5,664.02	2%	113.28
2038 年	4,223.36	1,496.83	15.11	5,735.30	2%	114.71
2039 年	4,223.36	1,571.66	15.11	5,810.14	2%	116.20
2040 年	4,223.36	1,650.24	15.11	5,888.71	2%	117.77
2041 年	4,223.36	1,732.75	15.11	5,971.22	2%	119.42
合计	78,557.07	21,928.08	281.09	100,766.24		2,015.32

（三）相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用收入

税目	税率	类别
	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%	
水利基金	0.5%	
企业所得税	25%	

经营租赁不动产按 5% 税率缴纳增值税，城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加分别按增值税的 7%、3%、2%、0.5% 缴纳。

（四）债券应付本息情况

根据本项目已发行和资金筹措计划，建设期拟发行地方政府债券 200,000.00 万元。

2019 年 8 月发行 24,900.00 万元按照实际利率 3.63% 计算，2020 年 1 月发行 22,300.00 万元按照实际利率 3.67% 计算，调整 2020 年 5 月已发行金额 10,000.00 万元按照实际利率 3.44% 计算，调整 2020 年 9 月已发行金额 18,000.00 万元按照实际利率 3.78% 计算，调整 2020 年已发行金额 6,000.00 万元按照实际利率 3.55% 计算，2021 年 11 月发行债券 36,300.00 万元按照实际利率 3.62% 计算，本次发行债券 48,300.00 万元，后续发行 34,200.00 万元。本次发行及后续根据近期其他地方政府发行的二十年期债券，参照二十年期地方政府专项债券发债利率，按 4.5% 进行计算。本项目债券本金到期一次性偿还；本项目债券存续期内每半年支付一次债券利息。

债券存续期应还本付息情况如下表所示：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

(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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入 / 成本 / 税金											
营业收入	23,676.62	4,523.53	5,032.30	5,071.94	159,532.26	5,157.38	5,203.32	5,251.61	5,302.25	279,126.96	5,411.26
营业成本	73.53	90.47	100.65	101.44	102.27	103.15	104.07	105.03	106.04	107.11	108.23
税金及附加	13.39	16.47	18.32	18.47	18.62	18.78	18.94	19.12	19.30	-115.61	19.70
息税折旧及摊销前利润	23,589.71	4,416.59	4,913.33	4,952.04	159,411.36	5,035.46	5,080.31	5,127.46	5,176.90	279,135.46	5,283.33
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65
息税前利润	20,788.06	1,614.94	2,111.68	2,150.39	156,609.71	2,233.81	2,278.66	2,325.81	2,375.25	276,333.81	2,481.68
三、财务费用											
利息支出	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64
总财务费用	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64
税前利润	12,801.42	-6,371.70	-5,874.96	-5,836.25	148,623.07	-5,752.83	-5,707.98	-5,660.83	-5,611.39	268,347.17	-5,504.96
四、所得税											
所得税费用											
五、净利润	12,801.42	-6,371.70	-5,874.96	-5,836.25	148,623.07	-5,752.83	-5,707.98	-5,660.83	-5,611.39	268,347.17	-5,504.96

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	5,469.91	5,531.50	5,596.15	5,664.02	5,735.30	5,810.14	5,888.71	5,971.22
营业成本	109.40	110.63	111.92	113.28	114.71	116.20	117.77	119.42
税金及附加	19.91	20.14	20.37	20.62	20.88	21.15	21.44	21.74
息税折旧及摊销前利润	5,340.60	5,400.73	5,463.85	5,530.12	5,599.72	5,672.78	5,749.50	5,830.06
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65	2,801.65
息税前利润	2,538.95	2,599.08	2,662.20	2,728.47	2,798.07	2,871.13	2,947.85	3,028.41
三、财务费用								
利息支出	7,986.64	6,961.84	6,961.84	6,961.84	6,961.84	6,057.97	5,026.56	3,712.50
总财务费用	7,986.64	6,961.84	6,961.84	6,961.84	6,961.84	6,057.97	5,026.56	3,712.50
税前利润	-5,447.69	-4,362.76	-4,299.64	-4,233.37	-4,163.77	-3,186.84	-2,078.71	-684.09
四、所得税								
所得税费用								
五、净利润	-5,447.69	-4,362.76	-4,299.64	-4,233.37	-4,163.77	-3,186.84	-2,078.71	-684.09

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	5,203.32	5,251.61	5,302.25	279,126.96	5,411.26	5,469.91	5,531.50	5,596.15	5,664.02
经营活动支出	104.07	105.03	106.04	107.11	108.23	109.40	110.63	111.92	113.28
支付的各项税费	18.94	19.12	19.30	-115.61	19.70	19.91	20.14	20.37	20.62
经营活动产生的现金净额	5,080.31	5,127.46	5,176.90	279,135.46	5,283.33	5,340.60	5,400.73	5,463.85	5,530.12
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
资本金 1									
资本金 2 (专项债券)									
银行借款									
偿还债券本金						28,000.00			
偿还银行借款本金									
支付债券利息	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	7,986.64	6,961.84	6,961.84	6,961.84
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-7,986.64	-7,986.64	-7,986.64	-7,986.64	-7,986.64	-35,986.64	-6,961.84	-6,961.84	-6,961.84
四、期初现金	155,070.02	152,163.68	149,304.50	146,494.76	417,643.58	414,940.27	384,294.23	382,733.11	381,235.13
期内现金变动	-2,906.33	-2,859.18	-2,809.74	271,148.82	-2,703.31	-30,646.04	-1,561.11	-1,497.99	-1,431.72
五、期末现金	152,163.68	149,304.50	146,494.76	417,643.58	414,940.27	384,294.23	382,733.11	381,235.13	379,803.41

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	20	21	22	23
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	5,735.30	5,810.14	5,888.71	5,971.22
经营活动支出	114.71	116.20	117.77	119.42
支付的各项税费	20.88	21.15	21.44	21.74
经营活动产生的现金净额	5,599.72	5,672.78	5,749.50	5,830.06
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出				
流动资金支出				
投资活动产生的现金净额				
三、融资活动产生的现金				
资本金 I				
资本金 2 (专项债券)				
银行借款				
偿还债券本金	24,900.00	22,300.00	25,000.00	99,800.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	6,961.84	6,057.97	5,026.56	3,712.50
支付银行借款利息				
融资活动产生的现金净额	-31,861.84	-28,357.97	-30,026.56	-103,512.50
四、期初现金	379,803.41	353,541.29	330,856.09	306,579.03
期内现金变动	-26,262.12	-22,685.19	-24,277.06	-97,682.44
五、期末现金	353,541.29	330,856.09	306,579.03	208,896.59

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 20 年，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

本项目收入主要是土地挂牌交易收入和运营停车位租赁、商业用房出租、场站广告收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，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 546,709.29 万元，融资本息合计为 353,069.80 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.55 倍。（建议覆盖倍数不低于 1.4 不高于 4）

表 9：现金流覆盖倍数表-鲁南高铁济宁北站片区综合开发项目

（金额单位：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	200,000.00	153,069.80	353,069.80	
银行借款				
融资合计	200,000.00	153,069.80	353,069.80	546,709.29
覆盖倍数				1.55

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、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

安全事故风险：1、火灾爆炸：火灾是一种燃烧现象，当燃烧失去控制时，便形成火灾事故，火灾事故能造成较大的人员及财产损失。物质发生变化的速度不断急剧地增大，并在极短时间内释放出大量的能量的现象称为爆炸。爆炸也能造成较大的人员伤亡及财产损失；2、触电、碰撞、坠落等事故均对人体形成伤害，严重可造成工作人员的死亡；3、腐蚀既损坏设备，也对人体构成威胁；4、停电事故影响办公，甚至损坏设备，造成有害物外逸，危及人身安全。

（二）与项目收益相关的风险

1、政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给产品生产者与经营者带来各种不同形式的经济损失。所以，应该密切关注城市停车场政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

2、经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：市场供求风险、财务风险、地价风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

3、技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给产品生产者与经营者可能带来的损失。包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、产品加工工艺、产品生产力因素短缺风险、施工事故风险、产品市场供求风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

鲁南高铁济宁北站片区综合开发项目，项目主管部门为济宁市城乡振兴开发建设有限公司，实施单位为山东仁城铁路工程有限公司，本次拟申请专项债券 4.83 亿元（合计 20.00 亿元）用于鲁南高铁济宁北站片区综合开发项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家十三五发展规划的要求

《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：构建横贯东西、纵贯南北、内畅外通的综合运输大通道，加强进出疆、出入藏通道建设，构建西北、西南、东北对外交通走廊和海上丝绸

之路走廊。打造高品质的快速网络,加快推进高速铁路成网,完善国家高速公路网络,适度建设地方高速公路,增强枢纽机场和干支线机场功能。完善广覆盖的基础网络,加快中西部铁路建设,推进普通国省道提质改造和瓶颈路段建设,提升沿海和内河水运设施专业化水平,加强农村公路、通用机场建设,推进油气管道区域互联。提升邮政网络服务水平,加强快递基础设施建设。

(2) 符合山东省“十三五”发展规划的要求

重点加强铁路建设。按照统一规划、分步实施、整体推进的思路,大力推动高速铁路重点项目建设,加强与国家高速铁路通道的对接,强化济南铁路枢纽功能,基本建成以济南、青岛为中心的“1、2、3 小时”交通圈。构建南北通达、东西贯通、与国家高铁网融为一体的“两横两纵双辐射”全省高速铁路网,实现市市通高铁;全面建成“四纵四横”货运铁路网,实现人畅其行、货畅其流。到 2020 年,高速铁路通车里程力争达到 2100 公里。到 2030 年,建成覆盖全省 17 市的“三横五纵”高速铁路网。

(3) 符合济宁市“十三五”发展规划的要求

建设便捷城市。完善城市道路网络系统,加快济宁二环线建设和省道 338 线东西延伸,提升都市区内干线公路等级,适度增加城市支线密度,推进重要路段快速干道、高架路、立交桥、地下通道、停车场、充电桩建设,开拓畅通城市微循环,形成以 104、105、327 国道、滨湖路、临荷路、太白楼路为主干,济宁一环、二环、任城兖州环线、都市区环线四环联通的“六干四环”都市区路网。启动

都市区轨道交通建设。大力实施“公交优先”战略，增加公交线路，加快城市快速公交系统（BRT）、公共自行车交通系统、公交专用道和场站建设，规范出租车运营，构建完善的绿色城市公共交通体系。

2、项目实施的公益性

一是，项目的建设不仅可以作为一座地标性的建筑，提升济宁市的外在形象，而且，还可以带动车站周边的地产开发，尤其是商业开发，引进具有实力的开发商，或者动员本地的开发商进行开发，可以盘活周边一带的地产，从而快速带动城市的发展。二是，作为拉动经济发展的三驾马车，投资、消费、出口，项目的建设可以创造很多的就业机会；需要大量的水泥、钢材、砂石等建材和劳动力，可以进一步带动地区的经济发展。再者就是企业进驻，企业的进驻不仅看重其招商引资的条件是否实在，措施是否得力，同时也非常关注配套条件，就目前来看，企业产品外销，走铁路成本更加低廉，企业竞争能力更加强劲。只要车站新建之后，开通铁路货运业务，为济宁的经济发展提供坚强的支撑。

3、项目实施的收益性

项目收益包含土地出让收益及专项销售收入，土地出让收益项目收益 448,190.13 万元，经营期销售收益 98,519.16 万元，项目总收益共 546,709.29 万元。

财务内部收益率、总投资收益率各项增量评价指标均优于行业基准值，表明该项目具有较强的财务盈利能力。

4、项目建设投资合规性

项目资金自筹部分为财政专项资金，根据项目支付计划列支 2022 年及未来年度单位预算，债务资金通过专项债的方式予以筹集。资金来源渠符合相关规定；资金申请拨付履行相关审批程序，资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全；资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配。

5、项目成熟度

项目编制详细实施方案、可研报告、项目建议书等资料上报相关部门进行方案论证，经过专家详细论证，项目技术路线完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标相匹配；项目组织、进度安排合理；与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金经可行性研究报告及工程预算报告严格测算，由政府投资及专项债券筹资完成，符合各级财政资金配套方式和承受能力科学合理；各级财政部门和其他部门无类似项目资金重复投入；财政资金支持方式科学合理。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目整体保持较一定盈利有利于项目持续发展，并且提高群众满意度，项目各项预测经过专业机构严格测算并经过专家论证，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

根据《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）的文件精神，新增专项债券必须用于建设项目，

不得用于偿还债务。2021 年新增专项债券重点用于交通基础设施，能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流设施，市政和产业园区基础设施，国家重大战略项目，保障性安居工程等领域。本项目为基础设施建设项目，符合国家专项债重点支持领域。

通过对该项目收入以及相关营运成本、税费的估算，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 546,709.29 万元，融资本息合计为 353,069.80 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.55 倍，资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

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。

10、绩效目标合理性

本项绩效目标为站前枢纽主体工程建设全面完工，回迁安置房项目满足回迁户上房需求。数量指标为地面硬化覆盖率 100%，配套设施完工率 98%；质量指标为按照政府采购合同验收中标商工程施工

合格率 95%；时效指标为按项目实施进度按时完成拆迁，保证完工进度在 95%以上；成本指标为人均用电成本下降率 5%；经济效益指标为能源消耗逐步降低，为单位节约电费年均减少 5%，减少水资源浪费，为单位节约水费年均减少 5%；社会效益指标为提高工作效率或服务水平增效 7%；生态效益指标为节能减排 100 方/月、500 度/月；可持续影响指标为持续使用时间 30 年；服务对象满意度指标为服务对象满意度 95%以上。绩效目标为具体明确数据，能够将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现，项目预算与相关批复文件中预算匹配，与项目单位的职责密切相关，符合相关法律法规要求的标准，绩效目标合理。

（三）评估结论

鲁南高铁济宁北站片区综合开发项目收益 54.67 亿元，项目债券本息合计 35.31 亿元，本息覆盖倍数为 1.55，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。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能有利于济宁市任城区的经济发展，促进任城区综合竞争力的发展，改善任城区的经济环境，社会效益极其显著。但该项目在绩效目标细化、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，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

