

菏泽市鲁南高铁（曲阜段）配套基础设施建设项目



专项债券项目实施方案

菏泽市铁路投资发展集团有限公司



2022年4月

目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 实施单位.....	1
(三) 项目规划批复.....	2
(四) 项目规模与主要建设内容.....	5
(五) 项目建设期限.....	6
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	9
(一) 投资估算.....	9
(二) 资金筹措方案.....	11
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	12
(一) 运营收入测算.....	12
(二) 指定偿债地块出让收益预测.....	15
(三) 运营成本预测.....	错误！未定义书签。
(三) 项目运营损益表.....	33
(四) 项目资金测算平衡表.....	35
(五) 其他需要说明的事项.....	44
(六) 项目收益与融资自求平衡情况.....	45
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	45
五、项目风险分析.....	46
(一) 与项目建设相关的风险.....	46
(二) 与项目收益相关的风险.....	47

六、事前项目绩效评估报告.....	48
(一) 项目概况.....	48
(二) 评估内容.....	48
(三) 评估结论.....	42

一、项目基本情况

（一）项目名称

鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目。

（二）实施单位

实施单位：菏泽市铁路投资发展集团有限公司

菏泽市铁路投资发展集团有限公司是本项目的项目管理单位，公司成立于 2017 年 07 月 27 日，统一社会信用代码：91371700MA3FAAG93L，住所：山东省菏泽市开发区长江东路 4727，法定代表人：陈纪强，注册资本：300000 万元人民币，经营状态：在营（开业）企业。该公司由菏泽交通投资发展集团有限公司 100% 出资。

公司经营范围：以自有资金对铁路和轨道交通投资、建设及运营管理；以自有资金对市政工程、园林绿化工程、道路桥梁工程、教育医疗、健康养老基础设施、公共服务设施投资、建设、开发、运营和管理；土地综合治理；房地产开发经营；物业管理；建筑材料购销。

菏泽交通投资发展集团有限公司原是由市交通运输局经营事业单位，2020 年 1 月 22 日经菏泽市人民政府批准重新组建市属国有独资企业，注册资本 30 亿元。2021 年 3 月，根据菏泽市委、市政府开展国有企业优化重组、提质增效，推动国资布局结构优化调整的要求，菏泽市铁路投资发展集团有限公司整体划转至菏泽交通投资发展集团有限公司。

作为菏泽市政府批准成立的市属大型重要国有企业，公司主要承担鲁南高铁菏泽段、菏泽站及周边配套基础设施、鲁南高铁曲菏段沿线综合开发项目、雄商高铁菏泽段及配套基础设施项目、徐民高速公路单县至曹县段、新万福河复航二期等重大交通基础设施投资、建设、运营及管理。另外，在区域经济和产业政策框架下，发挥市场化主体功能，进行业务模式的创新，提升市场化盈利能力，积极布局商贸物流、金融投资等具有高成长的产业，形成产业经营推动资本运营、资本运营反哺产业经营的产融结合协同发展模式。

截至目前，公司已积累资产 110 余亿元，拥有全资、参控股企业 40 余家，组建了交通板块、商贸物流板块、金融投资板块、综合片区开发板块、综合服务板块在内的五大业务板块，形成了一体两翼多元化的业务新格局，构建了集国有资本运作平台、城市建设运营平台、产业投资平台为一体的交通产业投融资集团。

（三）项目规划批复

2018 年 8 月 16 日，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》（铁总发改函[2018]532 号）批复，同意新建鲁南高速铁路菏泽至曲阜段工程。

2019 年 3 月 27 日，菏泽市人民政府授权菏泽市铁路投资发展集团有限公司代表市政府为鲁南高铁菏泽站站房及配套等调整增加工程建设投资主体。

2019 年 5 月 28 日，菏泽市行政审批服务局《关于鲁南高铁菏泽站站房及站前广场项目用地预审意见的复函》（菏行审投[2019]60

号），同意鲁南高铁菏泽站站房及站前广场项目用地预审；

2019年6月3日，菏泽市行政审批服务局向菏泽市铁路投资发展集团有限公司颁发鲁南高铁菏泽站站房及站前广场项目《建设项目选址意见书》（选字 371700201900011），明确项目拟选位置；

2019年5月29日，巨野县行政审批服务局向菏泽市铁路投资发展集团有限公司颁发鲁南高铁巨野北站站房扩容及站前广场项目《建设项目选址意见书》（选字 371724201900007），明确项目拟选位置；

2019年5月31日，菏泽市行政审批服务局《关于鲁南高铁巨野北站站房扩容及站前广场项目用地预审意见的复函》（菏行审投[2019]65号），同意鲁南高铁巨野北站站房扩容及站前广场项目用地预审；

2019年5月31日，菏泽市行政审批服务局《关于菏泽市铁路投资发展集团有限公司鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目节能评估报告的审查意见》（菏行审投[2019]66号），原则同意该项目节能评估报告；

2019年5月23日，郓城县人民政府《关于申请鲁南高铁（郓城段）建设项目专项债券相关情况的说明函》，指定了用于平衡债务的相关土地；

2019年5月24日，菏泽市开发区管理委员会《关于申请鲁南高铁（曲菏段）建设项目专项债券相关情况的说明》，指定了用于平衡债务的相关土地；

2019年5月24日，菏泽市定陶区人民政府《关于申请鲁南高铁

（曲菏段）建设项目专项债券相关情况的说明》，指定了用于平衡债务的相关土地；

2019年5月24日，巨野县人民政府同意了巨野县自然资源和规划局关于申请高铁建设专项债券指定偿债地块的请示。

2019年6月10日，菏泽市人民政府《关于同意指定地块用于鲁南高铁曲菏段相关建设项目发行专项债券自求平衡的批复》（菏政复[2019]372号），同意菏泽市资源和规划局指定地块用于鲁南高铁曲菏段相关建设项目发行债券自求平衡的请示。

2019年6月10日，菏泽市牡丹区人民政府《关于申请鲁南高铁（曲菏段）建设项目专项债券相关情况的说明》，指定了用于平衡债务的相关土地。

2019年6月10日，菏泽市发展改革委员会《关于菏泽市铁路投资发展集团有限公司鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，同意建设鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目。

2019年9月20日，菏泽市发展和改革委员会《关于菏泽市铁路投资发展集团有限公司鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目变更建设内容和总投资的批复》（菏发改[2019]84号），同意建设鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目变更建设内容和总投资。

2020年3月3日，菏泽市发展和改革委员会《菏泽市铁路投资发展集团有限公司鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目变更建设内容和总投资的批复》（菏发改〔2020〕26号），同意建设鲁南高铁（曲

菏段) 配套基础设施建设项目变更建设内容和总投资。

2021 年 3 月 26 日, 取得不动产权证 (鲁 (2021) 菏泽市不动产权第 0025382 号), 面积为 19825m^2 ;

2021 年 3 月 26 日, 取得不动产权证 (鲁 (2021) 菏泽市不动产权第 0025386 号), 面积为 29869m^2 ;

2021 年 3 月 26 日, 取得不动产权证 (鲁 (2021) 菏泽市不动产权第 0025376 号), 面积为 12806m^2 ;

2021 年 4 月 1 日, 取得《建设用地规划许可证》(地字第 371700202100014);

2021 年 4 月 1 日, 取得《建设用地规划许可证》(地字第 371700202100015);

2021 年 4 月 1 日, 取得《建设用地规划许可证》(地字第 371700202100016);

2021 年 6 月 29 日, 取得《建设工程规划许可证》(建字第 371700202100023 号);

2021 年 7 月 16 日, 取得《建筑工程施工许可证》(编号 3717002021107160101)。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目内容主要包括鲁南高铁(曲菏段)沿线征拆工作、菏泽东站站房及广场用地征拆以及配套设施建设、巨野北站项目区配套设施建设, 项目规划总用地面积约 582085.50m^2 (约合 873.13 亩), 规划总建筑面积约 786422.00m^2 。具体建设内容及规模如下所述:

(1) 鲁南高铁（曲菏段）沿线征地拆迁项目

2018年8月16日，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》（铁总发改函[2018]532号）批复，曲菏段沿线征拆预计总投资206,127.56万元，经沿线各县区相关部门摸底排查，最后确定鲁南高铁（曲菏段）沿线征地拆迁费用（不含息）预计为193,658.01万元，其中：

①沿线房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿约90,313.85万元，包括：

a.开发区境内线路长14.95公里，房屋拆迁面积约213,773.00平方米，房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿约55000万元；

b.牡丹区境内路线长19.14公里，房屋拆迁面积约95,769.75平方米，房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿约8,994.05万元；

c.定陶区境内路线长2.65公里，房屋拆迁面积约52,208.00平方米，房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿约10,147.28万元；

d.郓城县境内路线长23.25公里，房屋拆迁面积约52,208.00平方米，房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿约11500万元；

e.巨野县境内长13.6公里，房屋拆迁面积约16,000.00平方米，房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿约4,672.52万元；

②开发区代市级承担土地补偿费、社会保障费、耕地占用税、占补平衡费、压覆矿补偿费、三电迁改费、道路改移、测绘费、管理费等，约103,344.16万元，包括：

a.鲁南高铁曲菏段（菏泽境内）征地面积为3,569.96亩，需支付

永久用地土地补偿款 18,438.24 万元、失地农民保障费约 5,354.94 万元；

b.需支付临时用地补偿费约 5,576.4 万元；

c.鲁南高铁曲菏段（菏泽境内）占用耕地面积为 2,902.18 亩，需支付占补平衡费用约 32,794.67 万元、耕地占用税约 386.86 万元；

d.新增建设用地使用费约 5,100.91 万元；

e.压覆矿补偿费约 15,000.00 万元；

f.三电迁改费用约 13200 万元；

g.道路改移费用约 5,800.00 万元；

h.测绘费约 82.5 万元；

i.森林植被恢复费约 289.64 万元；

j.工作经费约 1,320.00 万元。

（2）菏泽站站房扩容工程等配套基础设施建设项目

菏泽站站房扩容工程等配套基础设施建设项目，包括菏泽站站房扩容工程（含菏泽站东广场和西广场建设工程）、巨野北站站房扩容工程（含巨野北站站前广场建设工程）。根据《关于菏泽市铁路投资发展集团有限公司鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目变更建设内容和总投资的批复》（菏发改[2019]84 号文），项目预计总投资（不含息）由原来计划的 618,321.65 万元，变更为 719,757.42 万元，其中：

①菏泽站站房扩容工程发生变更，由“菏泽站站房扩容面积 37000 平方米”变更至“菏泽站站房扩容面积 45104m²（菏泽站

站房设计面积为 60104 平方米,扩容部分不含鲁南高速铁路有限公司承担的原定站房部分)”,投资额约为由 74,000.00 万元变更为 170,605.50 万元;

②菏泽东站东广场和西广场建设工程,项目规划总占地面积约 357,463 m² (约 536.19 亩),主要建设长途枢纽综合体、公交、配套商业、室外通廊及下沉广场、网约车场、社会车车库、设备及管理用房等,总建筑面积约 704,368.00 m²,其中地上建筑面积为 422,950.00 m²,地下建筑面积 281,418 m²,项目预计工程建设费用 372,712.76 万元;

③巨野北站站房扩容工程,规划建筑面积约 5000 m²,投资额约为 8,000.00 万元;巨野北站站前广场规划总占地面积约 89960 m² (约 134.94 亩),其中公交车场面积 13400 m²、出租车场面积 9300 m²、社会车场面积 5175 m² (60 个车位)、长途车场面积 24750 m²、人行广场面积 22000 m²、广场周边道路及绿化面积 15335 m²,项目预计工程建设费用为 16,339.38 万元;

④由于菏泽市规划建设轨道交通,菏泽市轨道交通 1 号线自南京路站出站后,高架转为路侧走行,设置过渡段转为地下敷设下穿日兰高速公路后,至高铁站西广场设菏泽高铁站(地下)站,后线路区间下穿鲁南高铁菏泽高铁站站台区、东广场、站东路后,至站前景观绿地内设过渡段转为地面敷设,并设高铁商业区站(地面站)。地下段长度 1.8Km (含 U 型槽 0.3Km),设地下车站 1 座,本次新增轨道交通预埋工程,预计 45,000.00 万元。

⑤工程建设其他费投资估算共计为 74,657.82 万元;

⑥基本预备费,按工程费用与工程建设其他费用之和的 5%估算,变更为 32,441.97 万元(原计划 27,611.69 万元)。

(五) 项目建设期限

结合工程实际情况,初步拟订建设工期起始时间暂定为 2019 年 6 月,竣工验收时间暂定为 2022 年 12 月底。

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) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- (2) 《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- (3) 《菏泽市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- (4) 山东省人民政府《关于印发山东省新旧动能转换重大工程实施规划的通知》(鲁政发〔2018〕7 号);
- (5) 菏泽市人民政府《关于印发菏泽市新旧动能转换重大工程实施规划的通知》(菏政发〔2018〕34 号);
- (6) 菏泽市城市总体规划(2018-2035 年)》(征求意见稿)
- (7) 《2018 年菏泽市国民经济和社会发展统计公报》
- (8) 国家发展和改革委员会办公厅关于出版《投资项目可行性研究报告指南(试用版)》的通知(计办投资〔2002〕15 号);
- (9) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第

三版)；

(10) 中国铁路经济规划研究院《关于发送<新建鲁南快速铁路客运专线通道菏泽至曲阜段可行性研究评审报告>的函》(经规站函[2016] 93号)；

(11) 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》(铁总发改函(2018) 532号)。

(12) 《鲁南高速铁路菏泽至曲阜段可行性研究报告》

(13) 《鲁南高铁(曲菏段)配套基础设施建设项目可行性研究报告》

2. 估算总额

项目预计总投资为 965,248.21 万元,其中拆迁费用 193,685.01 万元,工程费用 612,630.63 万元,工程建设其他费用 74,657.82 万元,预备费用 32,441.97 万元,建设期融资利息 50,747.15 万元,流动资金 1085.63 万元。主要项目如下:

(1) 鲁南高铁(曲菏段)沿线征地拆迁项目

2018 年 8 月 16 日,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》(铁总发改函[2018]532号)批复,曲菏段沿线征拆预计总投资 206,127.56 万元,经沿线各县区相关部门摸底排查,最后确定鲁南高铁(曲菏段)沿线征地拆迁费用(不含息)预计为 193,658.01 万元。

(2) 鲁南高铁(曲菏段)配套基础设施工程费用

工程费用投资估算主要采用详细分项指标估算法,根据类似工程的估算指标,并结合本项目的具体情况进行估算,估算为 612657.63 万元,具体如下:

站房扩容部分工程费用:投资估算为 178605.50 万元,其中包括菏泽东站站房扩容工程费用 170605.50 万元,巨野北站站房扩容工程费用 8000 万元。

站前广场-西广场工程费:投资估算为 169954.21 万元;

站前广场-东广场工程费:投资估算为 202758.55 万元;

巨野北站广场工程费:投资估算为 16339.38 万元;

市政轨道交通预埋工程费:投资暂估为 45000.00 万元。

(3) 工程建设其他费用

工程建设其他费用根据国家、山东省相关收费文件及标准进行估算。工程建设其他费投资估算共计为 74657.82 万元。

(4) 预备费用

基本预备费按工程费用、工程建设其他费用之和的 5%估算,为 32,441.97 万元(基数不含建设用地征拆相关费用)。

(5) 建设期利息

根据项目资金筹措方案,建设期融资利息为 50,747.15 万元

(6) 流动资金

本项目流动资金为 1085.63 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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

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为项目单位自筹资金 335,248.21 万元，计划发行地方政府专项债券筹集 630,000.00 万元。具体如下：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	965,248.21	100.00%	
一、资本金	335,248.21	34.73%	
自有资金	335,248.21		
二、债务资金	630,000.00	65.27%	
专项债券	630,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入预测

1. 政府指定地块收益

(1) 根据沿线县区人民政府出具的指定相关地块出让收益用于

偿债的文件，用于偿还专项债券指定地块共 6 宗，总面积 149.64 万平方米，地块位置、面积、土地性质如下：

项目	具体位置	占地面积(万平方米)	用途
开发区指定地块一	东至珠江路、南至南外环、西至于 庄沟、北至苍南路	73.73	商住用地
开发区指定地块二	南至万福河、西至规划龙泽路，南 京路两侧	26.80	商住用地
牡丹区指定地块	东至吕庄社区沟渠、南至纬一路、 西至吕庄社区耕地、北至吕庄社区坑塘	6.86	住宅用地
定陶区指定地块	东至居民区、南至棉办家属院、西 至范阳路、北至原职教中心北墙	6.47	住宅用地
郓城县指定地块	东至车前街、南至育英路、西至獐 丘路、北至育才路	9.96	商住用地
巨野县指定地块	东至高铁西路、南至规划支路、西 至洙水二路、北至站前大道	25.82	商住两用
合计		149.64	

注：以上地块已由各县区人民政府出具相关证明文件。

(2) 政府指定地块周边土地出让价格预测

经查询菏泽市土地交易中心土地出让情况，综合考虑已出让土地的位置、出让日期等因素，本次选取近期出让的 20 宗土地作为本次评价的参考，指定地块周边土地出让情况表明细如下：

a.开发区指定地块一土地单价预测表

宗地位置	占地面积(m²)	中标总地价(万元)	地面价(元/m²)	出让日期	修正后加权地 价(元/m²)
规划支路以东、漓 江路以南、兴民路 以西、规划支路以 北	34,621.20	14,540.90	4,200.00	2019/5/28	1,260.00
规划二支路以东、 规划一支路以南、 兴民路以西、纬四 路以北	48,525.30	20,380.63	4,200.00	2019/5/28	1,260.00
规划支路以东、纬 四路以南、兴民路 以西、纬五路以北	59,173.20	24,852.74	4,200.00	2019/5/28	1,680.00
综合地面单价					4,200.00

b.开发区指定地块二土地单价预测表

宗地位置	占地面积(m²)	中标总地价(万 元)	地面价(元/m²)	出让日期	修正后加权地 价(元/m²)
开发区佃户屯办事 处洞庭路以北、钱塘 路以南、武汉路以 东、佃户屯办事处魏	126,872.50	38,061.75	3,000.00	2017/7/3	1,050.00

宗地位置	占地面积(m ²)	中标总地价(万元)	地面价(元/m ²)	出让日期	修正后加权地 价(元/m ²)
庄社区高庄村以西					
开发区合肥路以西、 湘江路以南、南京路 以西 2017-17 号宗 地以北	112,898.87	33,869.66	3,000.00	2017/7/3	1,050.00
开发区闽江路以北、 广州路以西、湘江路 以南、规划支路以东	127,386.87	43,948.47	3,450.00	2018/5/29	1,035.00
综合地面单价					3,135.00

c.牡丹区指定地块土地单价预测表

宗地位置	占地面积(m ²)	中标总地价(万元)	地面价(元/m ²)	出让日期	修正后加权地 价(元/m ²)
牡丹区毛庄北 路以北、牡丹路 以西、炫乐城以 南、规划沟渠以 东	68,533.30	33,615.58	4,905.00	2019/1/17	882.90
牡丹区西城办 事处八一路以 北、规划黄巢路	91,430.70	55,132.71	6,030.00	2018/7/10	1,085.40

宗地位置	占地面积(m ²)	中标总价(万元)	地面价(元/m ²)	出让日期	修正后加权地 价(元/m ²)
以东、西安路以 西、华安路以南					
牡丹区西城办 事处重庆路以 东、规划支路以 南、规划支路以 西、规划行政办 公用地以北	18,341.24	8,363.61	4,560.00	2018/11/19	1,094.40
综合地面单价					3,062.70

d.定陶区指定地块土地单价预测表

宗地位置	占地面积(m ²)	中标总价(万元)	地面价(元/m ²)	出让日期	修正后加权地 价(元/m ²)
陶朱公大街以南, 青年路以东、南护 城河以北、东临 C2018-9号宗地	46,036.00	10,358.10	2,250.00	2018/4/10	506.25
陶朱公大街以南, 学东路以西、南护 城河以北、西临 C2018-9号宗地	3,232.00	727.20	2,250.00	2019/1/28	506.25

宗地位置	占地面积(m ²)	中标总地价(万元)	地面价(元/m ²)	出让日期	修正后加权地 价(元/m ²)
青年路以东、南护 城河以南、学东路 以西、济阴路以 北、	38,660.00	8,698.50	2,250.00	2018/6/7	506.25
学东路以西、南护 城河以南、济阴路 以北、青年路以 东、	42,929.00	9,659.03	2,250.00	2018/7/10	506.25
综合地面单价					2,025.00

e.郓城县指定地块土地单价预测表

宗地位置	占地面积(m ²)	中标总地价 (万元)	地面价(元/ m ²)	出让日期	修正后加权地 价(元/m ²)
胜利街以东、东门街以西	42,902.00	4,182.95	975.00	2019/4/3	390.00
文苑路以南东门街以西	36,300.00	7,260.00	2,000.00	2019/6/5	480.00
金河路以南、西门街以东	42,380.00	9,323.60	2,200.00	2019/6/11	528.00
综合地面单价					1,398.00

f.巨野县指定地块土地单价预测表

宗地编号	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	地面价(元/ m ²)	出让日期	修正后加权地 价(元/m ²)
城墙路北、创苑路西	16,556.00	3,775.00	2,280.14	2018/8/26	456.03

宗地编号	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	地面价(元/ m ²)	出让日期	修正后加权地 价(元/m ²)
招商街西、文庙街北、东至规划道路、南至古城街	39,893.00	10,076.00	2,525.76	2018/11/10	505.15
城墙路北、创苑路东、凤台路南	32,853.00	7,442.00	2,265.24	2018/8/26	453.05
招商街西、古城街南	38,810.00	9,833.00	2,533.63	2018/11/10	506.73
综合地面单价					1,920.95

注：修正后加权地价=参考地块单价*权重*修正系数

(2) 各县区指定地块出让金收入预测

根据各县区指定地块出让计划，假设在债券存续期第 3 年出让牡丹区指定地块，第 4 年出让开发区指定地块二，第 6 年出让巨野县指定地块，第 10 年出让开发区指定地块一、定陶区指定地块、郓城县指定地块且均在一年内完成交易，参照地块所属县区 GDP 增速（参照 2017 年-2019 年 GDP 平均增速与 2020 年 GDP 目标增速孰低确定）的 100%、90%、80%作为未来地价增速，预计可偿债土地出让收益分别为 667,757.83 万元、646,341.53 万元、625,662.18 万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	预计增速的 100%	预计增速 90%	预计增速的 80%
开发区指定地块一	449,849.32	433,092.60	416,894.78

开发区指定地块二	96,397.46	94,935.78	93,490.19
牡丹区指定地块	24,565.04	24,150.29	23,740.20
定陶区指定地块	29,386.68	27,146.12	25,059.29
鄄城县指定地块	15,119.68	14,954.84	14,791.50
巨野县指定地块	52,439.65	52,061.90	51,686.22
合计	667,757.83	646,341.53	625,662.18

具体预测明细详见下表:

预计增速 100%计算未来地价情况下市本级及沿线县区指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块出让收益预测						合计
		开发区指定地块一	开发区指定地块二	牡丹区指定地块	定陶区指定地块	鄄城县指定地块	巨野县指定地块	
1	各县区参考地价 (元/平方米)	4,200.00	3,135.00	3,062.70	2,025.00	1,398.00	1,920.95	
2	预计地价增长率	3.90%	3.90%	5.90%	8.50%	1.08%	1.20%	
3	指定偿债地块面积 (万平方米)	73.73	26.80	6.86	6.47	9.96	25.82	
4	按预计增长率 100%计算未来地价(元/平方米)	6,157.50	3,653.42	3,637.41	4,578.49	1,556.54	2,063.47	
5	按预计增长率 100%计算未来出让收入 (万元)	454,015.27	97,911.66	24,952.63	29,622.83	15,503.14	53,278.80	675,284.33
6	扣除项目 (万元)	4,165.95	1,514.20	387.59	236.15	383.46	839.15	7,526.5

6.1	失地农民养老保险金 (万元)	1,659.00	603.00	154.35	145.57	224.10	580.95	3,366.97
6.2	新增建设用地使用费 (万元)	2,506.95	911.20	233.24	90.58	159.36	258.20	4,159.53
7	预计可偿债收益 (万元)	449,849.32	96,397.46	24,565.04	29,386.68	15,119.68	52,439.65	667,757.83

预计增速 90%计算未来地价情况下市本级及沿线县区指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块出让收益预测						合计
		开发区指定地块一	开发区指定地块二	牡丹区指定地块	定陶区指定地块	鄄城县指定地块	巨野县指定地块	
1	各县区参考地价 (元/平方米)	4,200.00	3,135.00	3,062.70	2,025.00	1,398.00	1,920.95	
2	预计地价增长率	3.90%	3.90%	5.90%	8.50%	1.08%	1.20%	
3	指定偿债地块面积 (万平方米)	73.73	26.80	6.86	6.47	9.96	25.82	
4	按预计增长率 90%计算未来地价 (元/平方米)	5,930.24	3,598.88	3,576.95	4,232.19	1,539.99	2,048.84	

5	按预计增长率 90%计算未来出让收入 (万元)	437,258.55	96,449.98	24,537.88	27,382.27	15,338.30	52,901.05	653,868.03
6	扣除项目 (万元)	4,165.95	1,514.20	387.59	236.15	383.46	839.15	7,526.50
6.1	失地农民养老保险金 (万元)	1,659.00	603.00	154.35	145.57	224.10	580.95	3,366.97
6.2	新增建设用地使用费 (万元)	2,506.95	911.20	233.24	90.58	159.36	258.20	4,159.53
7	预计可偿债收益 (万元)	433,092.60	94,935.78	24,150.29	27,146.12	14,954.84	52,061.90	646,341.53

预计增速 80%计算未来地价情况下市本级及沿线县区指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块出让收益预测						合计
		开发区指定地块一	开发区指定地块二	牡丹区指定地块	定陶区指定地块	鄄城县指定地块	巨野县指定地块	
1	各县区参考地价 (元/平方米)	4,200.00	3,135.00	3,062.70	2,025.00	1,398.00	1,920.95	
2	预计地价增长率	3.90%	3.90%	5.90%	8.50%	1.08%	1.20%	
3	指定偿债地块面积 (万平方米)	73.73	26.80	6.86	6.47	9.96	25.82	

4	按预计增长率 80% 计算未来地价 (元/平方米)	5,710.56	3,544.94	3,517.17	3,909.65	1,523.59	2,034.29	
5	按预计增长率 80% 计算未来出让收入 (万元)	421,060.73	95,004.39	24,127.79	25,295.44	15,174.96	52,525.37	633,188.68
6	扣除项目 (万元)	4,165.95	1,514.20	387.59	236.15	383.46	839.15	7,526.50
6.1	失地农民养老保险金 (万元)	1,659.00	603.00	154.35	145.57	224.10	580.95	3,366.97
6.2	新增建设用地使用费 (万元)	2,506.95	911.20	233.24	90.58	159.36	258.20	4,159.53
7	预计可偿债收益 (万元)	416,894.78	93,490.19	23,740.20	25,059.29	14,791.50	51,686.22	625,662.18

2. 菏泽东站运营可偿债收益估算表

项目收益为菏泽站站前广场项目未来运营收入扣除运营成本后的部分，运营收入包括停车场收入、地上商业实施运营收入、地下风情街运营收入、公交及长途枢纽运营收入、物业管理服务及广告服务收入，运营成本包括水电费、职工薪酬、维修费及其他费用、税金及附加支出。由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对《鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目可行性研究报告》参数进行修正，

(1) 将整体收入实现率按 90% 计算，

(2) 将项目每年整体运营成本上浮 10% 计算。

测算数据来自《鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目可行性研究报告》，2042 年取 6 个月的收入成本，修正后明细如下：

表 2：菏泽东站运营可偿债收益估算表（单位：万元）

序号	项目	债券存续年度										
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.00	运营现金流入		-	-	34,239.10	39,251.43	44,263.75	51,408.80	56,657.36	57,150.25	59,637.68	59,637.68

1.10	停车位部分		-	-	1,182.92	1,380.07	1,577.22	1,774.38	1,971.52	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41
1.20	(地上) 商业设施部分		-	-	25,072.60	29,251.37	33,430.13	39,489.35	43,877.04	43,877.04	46,070.90	46,070.90	46,070.90
1.30	(地下) 商业设施部分		-	-	2,097.81	2,447.45	2,797.08	3,304.05	3,671.17	3,671.17	3,854.74	3,854.74	3,854.74
1.40	公交枢纽综合体部分		-	-	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15
1.50	物业管理服务部		-	-	668.52	758.52	848.52	938.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52
1.60	广告服务部分		-	-	1,308.10	1,504.87	1,701.65	1,993.35	2,199.96	2,199.96	2,309.96	2,309.96	2,309.96
2.00	运营现金支出(不含息)		-	-	9,671.73	10,702.92	11,740.73	13,208.13	14,293.63	14,329.61	14,830.78	14,830.78	14,830.78
2.10	水电费		-	-	539.12	540.00	540.88	541.76	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64

2.20	职工薪酬费		-	-	694.32	751.08	814.44	877.80	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16
2.30	维修费		-	-	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64
2.40	其他费用		-	-	2,117.24	2,426.63	2,736.03	3,176.16	3,500.04	3,536.02	3,688.50	3,688.50	3,688.50
2.50	税费支出		-	-	5,127.41	5,791.57	6,455.74	7,418.77	8,116.15	8,116.15	8,464.84	8,464.84	8,464.84
3.00	可偿债运营收益		-	-	24,567.37	28,548.51	32,523.02	38,200.67	42,363.73	42,820.64	44,806.90	44,806.90	44,806.90
序号	项目	债券存续年度											
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
1.00	运营现金流入	62,249.45	62,249.45	62,249.45	64,991.83	64,991.83	64,991.83	67,871.30	67,871.30	67,871.30	67,871.30	33,935.67	1,149,028.44
1.10	停车位部分	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	1,232.21	43,620.06
1.20	（地上）商业设施部分	48,374.44	48,374.44	48,374.44	50,793.17	50,793.17	50,793.17	53,332.82	53,332.82	53,332.82	53,332.82	26,666.42	890,710.76
1.30	（地下）商业设施部分	4,047.47	4,047.47	4,047.47	4,249.85	4,249.85	4,249.85	4,462.34	4,462.34	4,462.34	4,462.34	2,231.17	74,525.44

1.40	公交枢纽综合体 部分	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	1,954.58	76,228.43
1.50	物业管理服务部 分	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	514.26	19,156.14
1.60	广告服务部分	2,425.46	2,425.46	2,425.46	2,425.46	2,425.46	2,425.46	2,425.46	2,425.46	2,425.46	2,425.46	1,337.03	44,787.61
2.00	运营现金支出 (不含息)	15,356.99	18,556.44	22,088.46	22,939.30	22,939.30	22,939.30	22,939.30	22,939.30	22,939.30	22,939.30	11,916.37	350,505.97
2.10	水电费	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	271.33	10,572.69
2.20	职工薪酬费	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	470.58	17,725.62
2.30	维修费	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	596.83	23,275.99
2.40	其他费用	3,848.60	3,848.60	3,848.60	4,016.72	4,016.72	4,016.72	4,016.72	4,016.72	4,016.72	4,193.23	2,096.62	71,023.12
2.50	税费支出	8,830.95	12,030.40	15,562.42	16,245.14	16,245.14	16,245.14	16,245.14	16,245.14	16,245.14	16,962.01	8,481.01	227,908.55
3.00	可偿债运营收益	46,892.46	43,693.01	40,160.99	42,052.53	42,052.53	42,052.53	42,052.53	42,052.53	42,052.53	44,038.62	22,019.30	798,522.47

测算方法说明:

1. 停车位部分收入

(1) 参考依据

《菏泽市物价局关于菏泽火车站广场人防地下停车场停车服务收费标准的批复》菏价费发〔2018〕14号

(2) 基本方案

大、中、小型车 30 分钟以内（含 30 分钟）免收停车费。30 分钟后开始计费，大、中型车每小时每车 3 元，小型车每小时每车 2 元，停车不足 1 小时按 1 小时计收。

停车场收费实行 24 小时内累计最高限额。大、中型车 30 元/24 小时，小型车 20 元/24 小时。超过 24 小时重新按以上规定计收。

停车位：每 5 年每车每小时增长 0.5 元（具体以相关部门制定的价格文件为准）；

2. 广告服务收入

可行性研究阶段暂行方案（在后期深化设计之后，具体以设计为准）如下：

计算方法：

广告服务收入=投放广告数量（满负荷状态）×使用价格×使用时间×使用负荷率或广告服务收入=整体出

租价格×使用时间

3. 商业设施租赁收入

(1) 菏泽市相关设施定价

A. 菏泽市商圈商业设施租赁价格

茂业百货（在营）：地上一层每平方米每天租金为 6-8 元，地上三层每平方米每天综合租金价格为 5-6 元。

新苏天美（在营）：每平方米每天综合租金价格为 6-8 元；

银座商厦（在营）：每平方米每天综合租金价格为 7-9 元。

B. 菏泽市汽车站及火车站附近商业设施租赁价格

(2) 设施租赁价格方案

根据项目功能分区以及配套设施建设情况，考虑项目建成后的访问量以及高铁新区的规划建设，参照上述数据，项目可经营设施租赁价格暂定如下：

地上部分商业设施拟定价为 3.5 元/平方米/天（1277.50 元/m²/年）；

地下部分商业设施拟定价为 2.0 元/平方米/天（730 元/m²/年）；

以上价格暂定为每三年增长 5%。

4. 公交、地铁枢纽综合体收入

菏泽东站项目区西广场 1.1 期公交调度中心与地铁换乘中心拟有偿交于公交客运公司使用，租金价格暂定为 2 元/㎡/天（相应价格依据相应固定资产建设成本确定），暂不考虑租金价格增长，经估算年均收入为 4343.50 万元。

巨野北站项目区长途汽车站面积为 1800 ㎡拟有偿交于公交客运公司使用，租金价格暂定为 1.3 元/㎡/天（相应价格依据相应固定资产建设成本确定），暂不考虑租金价格增长，经估算年均收入为 85.41 万元。

5. 物业管理服务

菏泽东站项目区物业管理服务范围：地上及地下商业设施部分，公交、地铁枢纽综合体部分，服务总面积约为 476167 平方米（考虑使用负荷率），服务单价参照菏泽市物价局菏泽市住房和城乡建设局《关于公布牡丹区、开发区、高新区普通住宅物业服务收费标准及相关问题的通知》五星级（配备电梯）标准相应上浮，暂定为 2 元/（㎡·月）（在实际运营过程中，具体以政府定价或者项目单位出具的成本文件为准）。

6. 成本预测方法说明：

（1）燃料动力费

项目所需燃料和动力主要为水、电，主要为日常经营管理以及设备运行使用。电价依据《山东省物价局关

于降低上网电价和销售电价的通知》鲁价格一发〔2015〕25号，暂定菏泽市用电电价为0.7489元/度。水价依据《关于调整非居民用水和特种用水价格的通知》（菏价格发〔2016〕6号），非居民用水综合水价为4.20元/立方米，其中：基本水价2.63元/立方米、污水处理费1.0元/立方米、水资源费0.40元/立方米、城市附加0.17元/立方米。

经分析，计入本项目的燃料动力费约为494.62万元。职工薪酬

（2）职工薪酬及福利费

项目定员211人，主要包括管理人员、财务人员、安保人员以及清洁人员、广告及商业营销人员等。

（3）维护费

项目运营期总修理费按建安工程费的5%平均至各年的数值计取，则平均每年的维修费用为1085.13万元，主要用于设备老化、维护、更新以及其他设施的维护。

（4）其他费用

其它费用主要包括其他营业费用、其他管理费用以及保险费用等，按营业收入的5%计取。

（5）相关税费预测

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	9%	商业设施租赁收入、停车费收入
	6%	广告服务收入、物业服务收入
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	
房产税	12%/1.2%	租赁房产税、自有房产房产税
城镇土地使用税	9.6 元/m ² /年	经营用房部分

(6) 利息支出

申请地方政府新增专项债券 630,000.00 万元, 2019 年 7 月已发行债券 270,000.00 万元, 期限 20 年, 年利率 3.83%, 2020 年 1 月已发行债券 150,000.00 万元, 期限为 10 年, 年利率为 3.34%, 2021 年发行债券 57,000.00 万元, 期限 20 年, 发行利率为 3.83%, 2021 年 8 月发行 30,000.00 万元, 期限 20 年, 发行利率为 3.47%, 2021 年 12 月已发行债券 10,000.00 万元, 期限 20 年, 利率 3.41%, 剩余债券预计于 2022 年 6 月底前发行。本次发

行债券 18,700.00 万元的发行期限为 20 年，年利率为 4.50%，根据中办发[2019]33 号文件，允许将专项债券资金作为铁路建设项目资本金的规定，本次发行债券资金可以用作铁路建设项目的资本金；剩余未发行债券假设计发行期限为 20 年。债券存续期每半年支付一次债务利息，最后一年偿还本金及最后一次利息。自发行之日起 20 年债券存续期应还本付息情况如下：

专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	已发债务利息	本次融资利率	本息计划发债应付利息	应付利息合计
2019.7		270,000.00		270,000.00		4.50%		0.00
2020	270,000.00	150,000.00		420,000.00	12,846.00	4.50%		12,846.00
2021	420,000.00	97,000.00		517,000.00	16,442.55	4.50%		16,442.55
2022	517,000.00	113,000.00		630,000.00	18,916.10	4.50%	2,542.50	21,458.60
2023	630,000.00			630,000.00	18,916.10	4.50%	5,085.00	24,001.10
2024	630,000.00			630,000.00	18,916.10	4.50%	5,085.00	24,001.10
2025	630,000.00			630,000.00	18,916.10	4.50%	5,085.00	24,001.10

2026	630,000.00				630,000.00	18,916.10	4.50%	5,085.00	24,001.10
2027	630,000.00				630,000.00	18,916.10	4.50%	5,085.00	24,001.10
2028	630,000.00				630,000.00	18,916.10	4.50%	5,085.00	24,001.10
2029	630,000.00				630,000.00	18,916.10	4.50%	5,085.00	24,001.10
2030	630,000.00			150,000.00	480,000.00	16,411.10	4.50%	5,085.00	21,496.10
2031	480,000.00				480,000.00	13,906.10	4.50%	5,085.00	18,991.10
2032	480,000.00				480,000.00	13,906.10	4.50%	5,085.00	18,991.10
2033	480,000.00				480,000.00	13,906.10	4.50%	5,085.00	18,991.10
2034	480,000.00				480,000.00	13,906.10	4.50%	5,085.00	18,991.10
2035	480,000.00				480,000.00	13,906.10	4.50%	5,085.00	18,991.10
2036	480,000.00				480,000.00	13,906.10	4.50%	5,085.00	18,991.10
2037	480,000.00				480,000.00	13,906.10	4.50%	5,085.00	18,991.10
2038	480,000.00				480,000.00	13,906.10	4.50%	5,085.00	18,991.10

2039	480,000.00		270,000.00	210,000.00	13,906.10	4.50%	5,085.00	18,991.10
2040	210,000.00			210,000.00	3,565.10	4.50%	5,085.00	8,650.10
2041	210,000.00		97,000.00	113,000.00	2,473.55	4.50%	5,085.00	7,558.55
2042	113,000.00		113,000.00	0.00	-	4.50%	2,542.50	2,542.50
合计		630,000.00	480,000.00		328,222.00		101,700.00	429,922.00

(四) 项目资金测算平衡表

1. 项目收益与融资自求平衡测算表（出让地价增长率按照预计增长率的 100% 计算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期												
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	项目可偿债收益	-	-	24,565.04	96,397.46	24,567.37	80,988.16	32,523.02	38,200.67	42,363.73	537,176.32	44,806.90	44,806.90	44,806.90
1.1	站前广场运营收益	-	-	-	-	24,567.37	28,548.51	32,523.02	38,200.67	42,363.73	42,820.64	44,806.90	44,806.90	44,806.90

1.2	项目指定地块出让收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	667,757.83
2	自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	335,248.21
3	发债资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	630,000.00
4	建设投资支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	913,415.43
5	铺底流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,085.63
6	还本付息支出	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	1,059,922.00
6.1	付息支出	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	429,922.00
6.2	还本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	630,000.00
7	累计净流量	680,608.9	705,310.8	726,480.7	749,542.1	772,603.5	795,665.0	820,712.5	843,764.0	866,815.5	889,867.0	912,918.5	935,969.9	959,021.4	982,072.8	1,005,124.3	457,105.45
8	本息覆盖倍数	1.38															

2. 项目收益与融资自求平衡测算表（出让地价增长率按照预计增长率的 90%计算）

金额单位：人民币万元

债券存续期														
序号	项目	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	项目可偿债收益	-	-	24,150.29	94,935.78	24,567.37	80,610.41	32,523.02	38,200.67	42,363.73	518,014.20	44,806.90	44,806.90	44,806.90
1.1	站前广场运营收益	-	-	-	-	24,567.37	28,548.51	32,523.02	38,200.67	42,363.73	42,820.64	44,806.90	44,806.90	44,806.90
1.2	项目指定地块出让收益			24,150.29	94,935.78		52,061.90				475,193.56	-	-	-
2	自有资金流入	696.75	40,419.81	203,344.38	90,787.27									
3	发债资金流入	270,000.00	150,000.00	97,000.00	113,000.00									
4	建设投资支出	270,696.75	177,573.81	283,901.83	181,243.04									
5	铺底流动资金支出				1,085.63									

6	还本付息支出	-	12,846.00	16,442.55	21,458.60	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	171,496.10	18,991.10
6.1	付息支出		12,846.00	16,442.55	21,458.60	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	21,496.10	18,991.10
6.2	还本支出												150,000.00	
7	累计净流量	-	-	24,150.29	119,086.07	119,652.34	176,261.65	184,783.57	198,983.14	217,345.77	711,358.87	732,164.67	605,475.47	631,291.27
序号	项目	债券存续期												
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		合计
1	项目可偿债收益	46,892.46	43,693.01	40,160.99	42,052.53	42,052.53	42,052.53	44,038.62	44,038.62	44,038.62	44,038.62	22,019.30		1,444,864.00
1.1	站前广场运营收益	46,892.46	43,693.01	40,160.99	42,052.53	42,052.53	42,052.53	44,038.62	44,038.62	44,038.62	44,038.62	22,019.30		798,522.47
1.2	项目指定地块出让收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		646,341.53
2	自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		335,248.21

3	发债资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	630,000.00
4	建设投资支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	913,415.43
5	铺底流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,085.63
6	还本付息支出	18,991.1	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	115,542.50	1,059,922.00
6.1	付息支出	18,991.1	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	18,991.10	2,542.50	429,922.00
6.2	还本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	630,000.00
7	累计净流量	659,192.63	683,894.54	705,064.43	728,125.86	751,187.29	774,248.72	799,296.24	554,343.76	589,732.28	529,212.35	435,689.15					435,689.15
8	本息覆盖倍数																1.36

3. 项目收益与融资自求平衡测算表（出让地价增长率按照预计增长率的 80% 计算）：

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期												
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	项目可偿债收益	-	-	23,740.20	93,490.19	24,567.37	80,234.73	32,523.02	38,200.67	42,363.73	499,566.21	44,806.90	44,806.90	44,806.90
1.1	站前广场运营收益	-	-	-	-	24,567.37	28,548.51	32,523.02	38,200.67	42,363.73	42,820.64	44,806.90	44,806.90	44,806.90
1.2	项目指定地块出让收益			23,740.20	93,490.19		51,686.22				456,745.57	-	-	-
2	自有资金流入	696.75	40,419.81	203,344.38	90,787.27									
3	发债资金流入	270,000.00	150,000.00	97,000.00	113,000.00									
4	建设投资支出	270,696.75	177,573.81	283,901.83	181,243.04									
5	铺底流动资金支出		-	-	1,085.63									
6	还本付息支出	0.00	12,846.00	16,442.55	21,458.60	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	171,496.10	18,991.10

序号	项目	债券存续期											合计
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
6.1	付息支出	0.00	12,846.00	16,442.55	21,458.60	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	24,001.10	21,496.10	18,991.10
6.2	还本支出	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000.00	-
7	累计净流量	0.00	-	23,740.20	117,230.39	117,796.66	174,030.29	182,552.21	196,751.78	215,114.41	690,679.52	584,796.12	610,611.92
1	项目可偿债收益	46,892.46	43,693.01	40,160.99	42,052.53	42,052.53	42,052.53	44,038.62	44,038.62	44,038.62	44,038.62	22,019.30	1,424,184.65
1.1	站前广场运营收益	46,892.46	43,693.01	40,160.99	42,052.53	42,052.53	42,052.53	44,038.62	44,038.62	44,038.62	44,038.62	22,019.30	798,522.47
1.2	项目指定地块出让收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	625,662.18
2	自有资金流入								-	-	-	-	335,248.21
3	发债资金流入								-	-	-	-	630,000.00

（六）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行完毕，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。
2. 项目收入、成本、收益测算仅考虑债券存续期间，其后的经营期限未纳入测算期间。
3. 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。

序号	名称	单位：万元			备注
		建设期	运营期	合计	
1	建设投资	10,000.00		10,000.00	
2	流动资金		1,000.00	1,000.00	
3	铺底流动资金		300.00	300.00	
4	项目总投资	10,000.00	1,300.00	11,300.00	

（七）项目收益与融资自求平衡情况

本次评价的鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目，考虑项目运营收益基于当前市场情况测算和未来经济发展存在不确定性的因素影响，按照修正后未来经营收益和未来地价预计增速为 GDP 增速的 100%、90%、80%三种情况，测算可偿债项目收益分别为 1,466,280.30 万元、1,444,864.00 万元、1,424,184.65 万元，融资本息合计为 1,059,922.00 万元，预计债券存续期间各年现金结余均大于零，不存在资金缺口。债券本息覆盖倍数分别为 1.38 倍、1.36 倍、1.34 倍，均大于 1.2 倍，能够满足项目收益与融资自求平衡专项债券要求。

综合以上分析，项目各项偿债能力分析指标均符合要求，具备偿债能力，能够保证在偿还期内还清所有融资。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	还本付息支出			项目收益 (100%、90%、 80%)	覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
专项债券	630,000.00	429,922.00	1,059,922.00	1,466,280.30	1.38
				1,444,864.00	1.36
				1,424,184.65	1.34

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

1. 项目建设前期风险主要集中在初步设计方案、设计概算、施工招标投标环节。项目前期设计水平限制考虑不周全，设计输入沟通不充分，导致初步设计方案不完善，未及时发现建设漏项和设计差错；设计概算中工程量计算的多算、重算，工程量清单的漏项等，采用的定额水平、人材机等基础价格的不合理；工程设备规格、数量、配置与配套设计或工艺要求不匹配，造成设备的增减，价格偏差性等；概算费用构成编制的不完整或深度不够等造成建设阶段投资预算不准确，施工企业对工程成本控制的不重视，项目实施的合同条款不明造成工程索赔等都会产生投资风险。

2. 工程项目进度风险的影响因素有审批周期长，设计和招投标等相关工作不及时，压缩工程建设的工期；项目设计时考虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足（或不稳定），施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货，或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整；

复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素，导致工程进度拖延不能按计划时点验收，延期投产造成收入延迟取得。

3. 工程质量风险主要影响因素有项目设计方案缺陷；项目建设过程中对监理单位、施工单位监管不到位，施工单位的偷工减料；工程质量不满足质量验收规范或材料、设备采购不满足工程的质量要求；建设过程中的施工方、监理方、设计方质量意识淡薄等现象，导致工程质量不合格造成安全事故或直接经济损失；工程后期复位纠偏、加固补强等补救措施和返工所产生的经济损失及工期拖延；永久性缺陷对工程建成后使用者造成的使用不便等。

（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，项目收益对数量和单价较为敏感，项目建成后，实际使用率达不到预计使用率，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，特别是日常检查、养护、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. 土地出让收益不确定风险

项目周边县区政府指定偿债地块，用于弥补项目专项收入不足部分缺口。影响地块出让的因素较多，未能按期履行出让计划或出让价格达不到预期均会对项目收益带来一定风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目，项目主管部门为菏泽交通投资发展集团有限公司，实施单位为菏泽铁路投资发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 63 亿元用于鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目及沿线征拆工作，年限为 20 年。2022 年计划发行 11.3 亿元债券计划本次发行，发行期限为 20 年。债券存续期每半年支付一次债利息，最后一年偿还本金及最后一次利息。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）项目的建设是方便旅客出行、保障铁路安全顺利运营的需要

长期以来，运输业的发展主要是以各种运输方式各自规模扩张为主的外延式增长，公路、水运、铁路、民航站场各自规划、分别建设、自成体系，枢纽布局分散，各种运输方式衔接不畅，资源利用效率低下。随着铁路出行比重的逐步加大，这一矛盾日益突出。依托铁路客运站点的站前用地规划建设综合客运枢纽，实现铁路、公路、城市公共交通等不同交通方式的有机衔接，可使传统的中转换乘一体化、便捷化，极大地方便群众出行，降低旅客出行成本。

另外，铁路综合客运枢纽功能要求完备、各种人流、车流、物流等交通流线极为复杂，如果不能合理组织，极易造成人身伤亡和财产损失，降低运营效率。本项目的建设能够依靠科学规划，通过有效的功能分区，采

取竖向分离的方式多层次解决流线组织联系，是保障旅客安全出行以及铁路安全、顺利运营的需要。

(2) 项目的建设是完善城市基础设施、提升区域价值的需要

《菏泽市城市总体规划（2018-2035 年）》（征求意见稿）指出要着力把菏泽建设成为中原地区经济繁荣、和谐幸福、文化彰显、生态绿色、富有活力的平原宜居大城市，打造中国牡丹城、山东省新旧动能转换示范城市、城乡统筹示范城市。

规划倡导功能“多元复合”理念。规划站前区综合配套将是集交通换乘、商业休闲、文化娱乐等功能为一体的复合功能区。站前广场布置小体量的街区式体验商业，商业业态包括地方特产、餐饮街、旅游服务等，配套建设的停车场既满足铁路人流购物、餐饮休闲需求，又满足站房及周边片区居民的商业服务需求。通过不同物业之间的相互弥补和助力，形成了一个复合型城市空间，人们可在此享受高效的城市生活，感受菏泽的城市魅力。项目建设有利于完善高铁核心区基础设施配套，尤其是对于提升站前片区这一城市副中心的区域形象和土地价值意义重大。

(3) 项目的建设是交通运输业发展的必然举措

交通运输业是国民经济和社会发展的主要前提和支柱，也是国防建设的必要保障，有着重要的战略地位。其作用之一，不论是铁路、水运、公路还是航空运输，都是一切物质生产过程和广大人民群众物质文化生活不可缺少的组成部分。尤其是铁路运输，作为国民经济的大动脉，对国民经济和社会发展起着举足轻重的作用。其二，交通运输业的发展涉及生产、流通、消费、社会生活的各个领域，是国民经济的先行行业，也是城乡之

间、工农业之间、以及各地区与各行业之间经济纵横联系的重要物质基础和纽带。

《菏泽市城市总体规划（2018-2035 年）》指出要将菏泽打造成区域性中心城市，实现“鲁西崛起，突破菏泽”，成为山东省“双向开放”的桥头堡和鲁苏豫皖四省交界地区的综合交通枢纽。本项目的建设将为区域交通发展作出巨大贡献。作为菏泽东站、巨野北站建设运行必备的配套设施，可以说本项目的实施是菏泽市乃至区域交通运输发展的必然举措。

综上所述，鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目的建设，是方便旅客出行、保障铁路安全顺利运营的需要；是完善城市基础设施、提升区域价值的需要；是交通运输业发展的必然举措；是经济社会发展的需要。

因此，本项目的建设是十分必要的。

2. 项目实施的公益性

（1）本项目属于交通基础设施建设项目，是专项债重点支持领域。

交通运输业是国民经济中的基础产业，它与国民经济其他产业相互依存、紧密关联，交通运输业的发展引发的各类需求导致生产部门扩大再生产将带动其它产业的发展。

交通基础设施建设不仅可以为其自身增加产值和就业岗位，产生直接经济效益，还可以引发各类需求通过产业关联的影响给国民经济其他部门带来产值和就业的增长，即产生间接经济效益：交通基础设施建筑活动中直接消耗大量水泥、钢材、沥青、木材等物品。这些中间消耗品的生产企业在为建设之需而生产的过程中，也创造出一定数量的增加值，同时在生产过程中要消耗矿石、电力等中间物品，这些物品的生产企业在生产过程

中同样创造出一定数量的增加值，如此循环、依次传递，引起相关产业部门乘数扩张带来经济增长。

(2) 项目的建设有助于实现我市成为国家综合交通枢纽城市的目标

根据菏泽市人民政府《关于印发菏泽市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要的通知》菏政发〔2016〕1号：菏泽市以人的城镇化为核心，统筹城乡发展，推进产城融合，加快构建中心城市、县城、小城镇、农村社区“四点对接”的新型城镇体系，全面提高城乡协调发展水平。为突出发展中心城市，计划于市区南部，重点发展商贸物流、文化旅游和生活居住等产业，打造高铁新区。菏泽市以打造国家综合交通枢纽城市为目标，加快铁路、公路、机场、航运、管道等设施建设，构建网络完善、衔接高效、管理智能、绿色安全的现代综合立体交通运输体系。

本项目作为鲁南高速铁路（曲菏段）建设的重要配套设施，符合菏泽市于市区南部打造高铁新区的要求，能够切实提升菏泽市交通、能源和水利等基础设施配套水平，对于菏泽市实现打造“适度超前、功能完善、高效安全的国家综合交通枢纽城市”的目标具有有力推动作用。

(3) 项目的建设将有效带动区域经济发展，为菏泽经济发展注入新动能。

城市开发区或城市新区是新增投资和工业产出的密集聚集区，新兴产业的培育与生长区，与国际经济社会接轨的融合区，新增就业岗位的主要提供区以及农村剩余劳动力转移的主要容纳区。新区的发展与城市建设和经济水平密切相关。一方面新区的发展应依托城市，城市的经济水平和发展实力对于新区的规模和分布起主要作用；另一方面新区通过产业、人口、

城市功能和景观等要素的配置，对城市经济的发展、城市功能的完善、社会体制的健全和城市化发展产生积极的影响。科学发展的新区，可以增加经济总量、调整经济结构、提升经济质量和促进区域与城乡的协调发展。

本项目作为鲁南高速铁路（曲菏段）工程配套建设的城市重点公共项目，能够提升菏泽市城市形象、完善城市功能配套、吸引产业集聚、增加城镇就业，是菏泽市经济社会发展和城市建设的需要，并能够通过区域规划实现有效地辐射和带动菏泽市经济带和沿线产业带的经济社会发展。

3. 项目实施的收益性

项目本身经营收益能够弥补银行贷款等其他融资本息，配合沿线县区指定地块出让收益，项目本身的专项收入和出让地块的政府性基金收入能够覆盖专项债券及其他融资本息，具有较好的收益性。

本项目主要收入包括停车场收入、商业设施租赁收入、广告服务收入、物业管理服务收入。项目建设资金来源于项目资本金及发债募集资金。通过对项目收入以及相关营业成本、税费的估算，按照修正后未来经营收益和未来地价预计增速为 GDP 增速的 100%、90%、80% 三种情况，测算可偿债项目收益分别为 1,466,280.30 万元、1,444,864.00 万元、1,424,184.65 万元，融资本息合计为 1,059,922.00 万元。项目收益覆盖项目本息总额债券本息覆盖倍数分别为 1.38 倍、1.36 倍、1.34 倍。项目收益能够满足还本付息所需资金，具有一定收益性。

4. 项目投资建设合规性

（1）本项目属于交通基础设施项目，符合《菏泽市城市总体规划（2018-2035 年）》要求，规划指出要将菏泽打造成区域性中心城市，实

现“鲁西崛起，突破菏泽”，成为山东省“双向开放”的桥头堡和鲁苏豫皖四省交界地区的综合交通枢纽。

(2) 本项目符合《菏泽市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求，纲要指出菏泽市以人的城镇化为核心，统筹城乡发展，推进产城融合，加快构建中心城市、县城、小城镇、农村社区“四点对接”的新型城镇体系，全面提高城乡协调发展水平。为突出发展中心城市，计划于市区南部，重点发展商贸物流、文化旅游和生活居住等产业，打造高铁新区。

菏泽市以打造国家综合交通枢纽城市为目标，加快铁路、公路、机场、航运、管道等设施建设，构建网络完善、衔接高效、管理智能、绿色安全的现代综合立体交通运输体系。

(3) 本项目作为鲁南高速铁路（曲菏段）建设的重要配套设施，符合菏泽市于市区南部打造高铁新区的要求，能够切实提升菏泽市交通、能源和水利等基础设施配套水平，对于菏泽市实现打造“适度超前、功能完善、高效安全的国家综合交通枢纽城市”的目标具有有力推动作用。

5、项目成熟度

项目立项、能评、环评手续已完成，项目用地征用手续已办理完毕，菏泽站站房、巨野北站站房及其配套设施预计 2020 年底完成，站前广场及其配套设施预计 2022 年年底完成，项目成熟度较高。

2019 年 5 月 28 日，菏泽市行政审批服务局出具了《关于鲁南高铁菏泽站站房及站前广场项目用地预审意见的复函》（菏行审字〔2019〕60 号），对项目用地预审意见进行了批复；

2019年5月31日，菏泽市行政审批服务局出具了《关于菏泽市铁路投资有限公司鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目节能评估报告的审查意见》（菏行审投〔2019〕66号），对项目节能评估报告进行了批复；

2019年6月3日，菏泽市行政审批服务局出具了建设项目选址意见书（选字第371700201900011）；

2019年9月12日，菏泽市行政审批服务局出具了关于鲁南高铁菏泽站站房及站前广场项目环境影响报告表的批复（菏行审字〔2019〕040028号），对项目环境影响报告表进行了批复；

2019年9月18日，菏泽市行政审批服务局出具了关于鲁南高铁巨野北站站房及站前广场项目环境影响报告表的批复（菏行审字〔2019〕101057号），对项目环境影响报告表进行了批复；

2019年9月20日，菏泽市发展和改革委员会出具了菏泽市发展改革委关于菏泽市铁路投资有限公司鲁南高铁（曲菏段配套基础设施建设项目）变更建设内容和总投资的批复（菏发改〔2019〕84号），对项目可研变更做出了批复；

2020年3月3日，菏泽市发展和改革委员会出具了菏泽市发展改革委关于菏泽市铁路投资有限公司鲁南高铁（曲菏段配套基础设施建设项目）变更建设内容和总投资的批复（菏发改〔2020〕26号），对项目可研变更做出了批复；

2021年1月15日，菏泽市自然资源和规划局出具了2020-70号宗地挂牌出让成交通知书（菏自然资规挂交字〔2021〕004号），确认菏泽市铁路投资发展集团有限公司取得2020-70号宗地的国有土地使用权；2021

年1月15日,菏泽市自然资源和规划局出具了2020-71(A)号宗地挂牌出让成交通知书(荷自然资规挂交字〔2021〕005号),确认菏泽市铁路投资发展集团有限公司取得2020-71(A)号宗地的国有土地使用权;2021年1月15日,菏泽市自然资源和规划局出具了2020-72号宗地挂牌出让成交通知书(荷自然资规挂交字〔2021〕006号),确认菏泽市铁路投资发展集团有限公司取得2020-72号宗地的国有土地使用权;

2021年6月29日,菏泽市行政审批服务局向菏泽市铁路投资发展集团有限公司签发了建设工程规划许可证(建字第371700202100023号);

2021年7月16日,菏泽市行政审批服务局向菏泽市铁路投资发展集团有限公司签发了建筑工程施工许可证(编号371700202107160101);

2021年4月1日,菏泽市行政审批服务局向菏泽市铁路投资发展集团有限公司签发了建设用地规划许可证(地字第371700202100014号),2021年4月1日,菏泽市行政审批服务局向菏泽市铁路投资发展集团有限公司签发了建设用地规划许可证(地字第371700202100015号),2021年4月1日,菏泽市行政审批服务局向菏泽市铁路投资发展集团有限公司签发了建设用地规划许可证(地字第371700202100016号)。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资965,248.21万元,发行专项债券募集资金630,000.00万元,其余部分资金由菏泽市人民政府统筹安排,资金筹集到位可行性强。

项目实施单位菏泽交通投资发展集团有限公司是由菏泽市人民政府投资设立的有限责任公司。成立于2020年1月22日,注册资本金10亿元。截至目前,公司已积累资产110余亿元,拥有全资、参控股企业40

余家，组建了交通板块、商贸物流板块、金融投资板块、综合片区开发板块、综合服务板块在内的五大业务板块，形成了一体两翼多元化的业务新格局，构建了集国有资本运作平台、城市建设运营平台、产业投资平台为一体的交通产业投融资集团，资金实力较为充足，有能力通过前期累计盈余资金、建设期运营结余资金、集团化融资等方式保障资金及时到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本预测采取科学、谨慎的原则开展，项目收益预测合理。

(1) 商业设施租赁价格参照了菏泽市主要商业圈租金水平确定，地上部分商业设施拟定价为 3.5 元/平方米/天（1277.50 元/m²/年）；地下部分商业设施拟定价为 2.0 元/平方米/天（730 元/m²/年）；以上价格暂定为每三年增长 5%。

(2) 运营期间主要成本为燃料动力费、职工薪酬及福利费、维修费、营业费用、管理费用等。成本测算过程中，充分考虑了当前情况和未来不可预见费用，采取谨慎性原则进行估算。

(3) 项目指定偿债地块的出让收益对项目本息覆盖起到关键作用。菏泽市开发区、牡丹区、定陶区、巨野县、郓城县等沿线县区明确指定了偿债地块，并综合考虑未来用地指标、征地拆迁等因素，确定出让时序。考虑未来出让地价时，也综合了地块周边地价，

8、债券资金需求合理性

依据《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》要求，基础设施项目维持 20% 不变，社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本

金比例，但下调不得超过 5 个百分点。项目自筹资金超过 30%，因项目属于公益性项目，银行融资贷款利率高于地方政府专项债券发行利率。因此，项目发行债券募集资金方式更有优势，综合考虑，当前债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行

按照当前偿债计划，地方政府债券项目运营期可用于偿债资金足以支付每年利息，到期还本时经营现金较为充裕。项目收益覆盖项目本息总额倍数达到 1.34 倍，即能保障项目还本付息，又避免过多资金闲置。项目将优先使用本身专项收入偿付债券本息，不足部分由县区指定偿债地块收益进行偿还。

(2) 偿债风险点

①项目建设相关风险及应对措施

项目建设相关风险见五、（一）

应对措施：建立项目管理机构，完善企业管理制度，对规范项目管理进行详细、全面地约束，增强管理人员风险意识，提高项目管理风险的预见性，有效规避建设风险。

一是加强工程投资控制，工程设计阶段是决定投资控制目标的关键阶段，加强对初步设计、设计概算的审核。保证工程建设投资构成的完整性、合理性，根据项目总进度计划编制项目投资计划。重视工程量清单的审核及招标控制价的编制，选择合理的合同计价方式。

二是促进工程进度管理，项目建设前期加强可行性研究报告和初步设计的审核工作，要求设计进度节点，提前组织工程、设备招投标工作，施

工前对设计图纸组织相关单位进行详细审核，减少工程实施过程中的变更。加强对设计、施工、监理单位的监督管理，严格控制进度计划中关键线路上关键工序的工期，适时进行计划调整，严格处理工程延误，及时采取纠偏措施督促和优化投入资源保证里程碑计划节点；定期将工程的进展情况进行梳理。

三是严抓工程质量管理，按照计划、实施、检查、处置的循环控制原理。以事前控制为基础，事中控制为重点，降低工程的质量风险。加强勘察设计阶段设计质量控制，建立健全的项目质量、技术管理制度，设立项目监理机构。施工前要求施工单位编制质量计划，审核并设置合理的质量控制点，对质量进行全面有效的监督管理。抓好工程中主要材料和主要设备的质量控制，严把建筑材料设备进场验收环节。在每道工序完成后，要按照规范及设计图纸要求组织设计、监理、建设和施工等单位对工序进行质量验收，尤其是对隐蔽工程的验收，不放过任何可能影响施工质量的环节。②项目收益相关风险及应对措施

项目收益相关风险见五、（二）。

应对措施：

一是建设期间重点开展整体运营及招商工作，切实扛起项目建设及运营单位主体责任，加强高铁站周边商圈开发，打造高端商务功能区，形成具有当地民俗特色的商业综合体。

二是引进具有城市综合体运营经验的管理团队，强化项目运营管理，重点关注成本管理，过程管控创效益。一是严格控制原材料、辅料采购和光源管理；二是严格控制半成品采购、小中修管理；三是严格执行成本费

用预算控制。

10、绩效目标合理性

(1) 项目产出指标定量与定性相结合，科学、合理。

项目产出数量目标明确，完整反映拟建设项目内容；项目产出质量指标分别就工程项目验收合格率、资金支付合规性方面设定指标；项目产出时效符合合同进度计划；项目成本指标符合基本建设工程成本管理要求。

(2) 项目效益指标具有项目个性化，设定合理。

项目的经济效益主要体现在周边居民的经济水平上，高铁车站周边贯彻落实以人为本的新型城镇化发展理念，营造宜居宜业环境，提高交通便利性和公共服务能力，增强产业、人口集聚效应，使得周边居民增加了就业率，提升经济水平。

社会效益主要集中在附近居民生活质量的提升上，配套建设休闲、娱乐等场所和设施，增强生活服务功能，不断提升人民群众的幸福感和获得感。

但上述指标难以量化，设定为定性指标。

(3) 满意度指标覆盖全部服务对象，指标值设定合理。

项目面对社会公众群体，从附近居民满意度、高铁乘客满意度两方面考察满意度指标，绩效指标设置合理。

表 10：项目总体绩效目标表

一级指标	二级指标	指标内容	指标值
产出指标	数量指标	菏泽东站、巨野北站站房扩容工程、菏泽站站前广	达到设计数量

		场、巨野北站站前广场、巨野北站广场等建设内容	
	质量指标	建筑工程验收质量	合格
	时效指标	项目按期完工	2022 年 12 月
	成本指标	项目总投资	≤95.89 亿元
效益指标	经济效益指标	促进区域经济增长	有效改善
	社会效益指标	生活服务功能	有效提升
		群众幸福感	有效促进
	可持续影响指标	周边群众生活质量的提升	有效运行
满意度指标	受益对象满意度	居民满意度	≥90%
		高铁乘客满意度	≥90%

（三）评估结论

鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目考虑项目运营收益基于当前市场情况测算和未来经济发展存在不确定性的因素影响，按照修正后未来经营收益和未来地价预计增速为 GDP 增速的 100%、90%、80%三种情况，测算可偿债项目收益分别为 1,466,280.30 万元、1,444,864.00 万元、1,424,184.65 万元，融资本息合计为 1,059,922.00 万元。项目收益覆盖项目本息总额债券本息覆盖倍数分别为 1.38 倍、1.36 倍、1.34 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。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。项目建成后能带动高铁周边经济的提高，项目的建设促进周边的居民就业和生活质量的提升，增加人民幸福感。但该项目在绩效目标方面仍有提升空

