

2022 年新建郑州至济南铁路濮阳至济南段项目
(东昌府区段) 专项债券项目实施方案

聊城市东昌府区交通运输局

2021 年 12 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

新建郑州至济南铁路濮阳至济南段项目（东昌府区段）

（二）项目实施单位

该项目实施单位为聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司，统一社会信用代码：91371500694423015A，地址：山东省聊城市东昌府区嘉明经济开发区嘉明路5号606室，经营范围：政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地开发整理、熟化；参与城中村、城乡改造和廉租房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套设施的建设；园林景观工程设计、施工。房屋租赁；组织文化艺术交流活动；以自有资金对养老项目进行投资；教育信息咨询服务；以自有资金对教育项目进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）项目规划审批

1、2019 年 2 月 2 日，自然资源部出具《自然资源部关于新建郑州至济南铁路山东段工程建设用地预审意见的复函》（自然资源预审字〔2019〕18 号）；

2、2018 年 10 月 19 日，山东省住房和城乡建设厅出具《新建郑州至济南铁路工程山东段建设项目选址意见书》（选字第 370000201800064 号）；

3、2019 年 11 月 20 日，山东省生态环境厅出具《关于新建铁路郑州至济南铁路山东段环境影响报告书的批复》（鲁环审〔2019〕18 号）；

4、2019 年 9 月 19 日，中国国家铁路集团有限公司发展和改革委员会出具《关于新建铁路郑州至济南铁路山东段节能报告的审查意见》（发改节环函〔2019〕23 号）；

5、2019 年 3 月 25 日，山东发展和改革委员会出具《山东发展和改革委员会关于新建郑州至济南铁路山东段社会稳定风险评估意见的函》；

6、2019 年 7 月 16 日，国家发改委出具《国家发展改革委关于新建郑州至济南铁路濮阳至济南段可行性研究报告的批复》（发改基础〔2019〕1231 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

济郑高铁山东段全长 168.583 公里，其中聊城境内 115.295 公里（包括茌平 31 公里、东昌府区 35.7 公里、经开区 9.4 公里、阳谷 4 公里、莘县 35.1 公里）。建成后，预计远景年输送能力：单向

3000 万人/年。

（五）项目建设期限

本项目建设期 48 个月，预计工期为 2019 年 12 月至 2023 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）国家发展改革委、交通运输部、中国铁路总公司关于印发《国家中长期铁路网规划》的通知（发改基础[2016]1536 号）。

（2）《中国铁路总公司计划统计部关于公布赣州至深圳、郑州至济南、佳木斯至沈阳、川藏铁路康定至林芝段勘察设计招标结果的通知》（计统项函〔2015〕205 号）。

（3）《中国铁路总公司、河南省人民政府关于新建郑州至济南铁路郑州至濮阳段可行性研究报告的批复》（铁总计统函〔2016〕677 号）。

（4）2018 年中国铁路总公司计划统计部勘察设计计划安排。

（5）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 147,248.41 万元，其中土地征用补偿 60,696.00 万元，拆迁补偿费 84,461.41 万元，征地拆迁工作经费 1,053.00 万元，用地勘界费 27.00 万元，压覆矿产资源（探矿权）106.00 万元，既有建筑物拆除后的垃圾清运 905.00 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	147,248.41	100%	
资本金	147,248.41	100%	
自有资金	74,048.41	50.29%	
债务资本金	73,200.00	49.71%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

为便于更直观的了解项目收益、成本及融资平衡测算情况，下文数据采用已发行典型案例数据，以供参考。

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于土地出让收益及广告牌运营收入，其中：

A. 土地收益

1、土地情况

根据 2020 年 5 月 8 日和 2021 年 8 月 18 日聊城市东昌府区人民政府《关于郑济高铁（东昌府区段）征迁项目专项债券指定还款地

块的说明》，本次专项债券项目主要收益来源为指定地块预期土地出让收益。2020年5月8日聊城市东昌府区人民政府《关于郑济高铁（东昌府区段）征迁项目专项债券指定还款地块的说明》中指定地块位于聊城市东昌府区西二环辅路以西，侯西路以西，凤城街以北，十里营街以南，面积11.06公顷（合165.9亩），住宅用地。该地块已纳入聊城市东昌府区土地储备计划。不存在抵押、质押或者其他项权利，也没有绑定其他专项债券和债务。根据储备土地供应计划，上述地块拟在2030年前作为住宅用地挂牌出让。其土地出让金按政府相关政策规定扣除各类基金后形成的土地出让净收益全部用于本项目政府专项债券本息。

2021年8月18日聊城市东昌府区人民政府《关于郑济高铁（东昌府区段）征迁项目专项债券指定还款地块的说明》中指定地块位于聊城市东昌府区侯营镇汇兴街南、同创路西、裕民街北、火炬路东，面积7.25公顷（合108.75亩），商业用地。该地块已纳入聊城市东昌府区土地储备计划。不存在抵押、质押或者其他项权利，也没有绑定其他专项债券和债务。根据储备土地供应计划，上述地块拟在15年内作为商业用地挂牌出让。其土地出让金按政府相关政策规定扣除各类基金后形成的土地出让净收益全部用于本项目政府专项债券本息。

2、土地出让产生的现金流量净额

（1）基本假设条件及依据

本期债券投资项目现金流入通过土地出让实现。在假设与土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，经查询聊城市土地交易中心土地出让

信息，参考聊城市东昌府区近年的土地交易价格，确定土地出让价格。计算土地价格增速，按聊城市东昌府区 2022 年 GDP 预期增速与 2020-2022 年 GDP 年均增速孰低确定目标增长率。按上述方法确定聊城市东昌府区 2021 年 GDP 的目标增速如下：预计 2022 年 GDP 目标增长率的 100%为 4%，90%为 3.6%，80%为 3.2%。

(2) 测算附近区域近期已成交土地平均价格

A、经查询聊城市公共资源交易中心土地出让，参考东昌府城区近年住宅用地的地成交价格，确定项目指定土地出让价格。

宗地编号	宗地位置	土地用途	成交价（万元）	成交时间	面积（亩）	金额（万元/亩）
聊自然资规告字[2021]0701号 2019-111	财干路以南、二千路以西	城镇住宅-普通商品住房用地	49,426.00	2021.7	64.32	768.44
聊自然资规公示字[2021]0102 2020-125	西关街以北、湖滨西路以西	城镇住宅-普通商品住房用地	20,795.00	2021.1	19.68	1,056.41
聊自然资规告字[2020]0603号 2019-132	香江路南、建设路北、卫育路东、柳园路西	城镇住宅用地	111,517.00	2020.7	298.85	373.15
聊自然资规告字[2020]0602号 2020-77	财干路以北、二千路以西	城镇住宅用地	86,429.00	2020.7	189.90	455.14
聊自然资规告字[2020]0501号 2019—30	市文化宫北侧、兴华东路南	城镇住宅用地	4,218.00	2020.6	10.17	414.81
聊自然资规告字[2019]	财干路以南、董付路以西	城镇住宅用地	56,068.00	2020.1	134.51	416.84

1201 号 2019-127						
聊自然资规 告字 [2019]1104 号 2019-128	财干路北、向阳 路以西	城镇住宅用地	38,249.00	2019.12	111.40	343.36
	合计		366,702.00		828.83	442.43

经比较，本次以近年住宅用地的平均成交价格 442.43 万元/亩作为参考，考虑预期的 GDP 增长率，测算交易当期住宅用地的成交价格。

B、经查询聊城市公共资源交易中心土地出让，参考东昌府城区近年商业用地的土地成交价格，确定项目指定土地出让价格。

宗地编号	宗地位置	土地用途	成交价 (万元)	成交时间	亩	万元/亩
聊自然资规告 [2021]0802 号 2021-83	东昌路以北、 健康路以西	零售商业用地	2312	2021.7	4.608	501.74
聊自然资规告 [2021]0609 号 2021-64	西二环路以 西、西二环辅 路以东、侯营 街以北	零售商业用地	2523	2020.7	4.2045	600.07
聊自然资规告 [2020]0605 号 2020-22	南二环路以 北、同创路以 西	零售商业用地	2699	2020.6	4.4985	599.98
合计			7534		13.311	567.26

经比较，本次以近年商业用地的平均成交价格 567.26 万元/亩作为参考，考虑预期的 GDP 增长率，测算交易当期商业用地的成交

价格。

(3) 土地出让收益预测

根据上述近期土地市场情况，结合土地价格增长率的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长率。假设指定的住宅用地 165.9 亩和商业用地 108.75 亩，自债券存续期的 2025 年、2030 年分别两次挂牌出让，并当年完成交易。

2025 年出让住宅用地收入如下： 金额单位：万元

2025 年（出让住宅用地）	按 GDP 目标增速 100% （4%）	按 GDP 目标增速 90%（3.6%）	按 GDP 目标增速 80%（3.2%）
可出让土地面积（亩）	50	50	50
预计土地单价（万元/亩）	497.67	491.95	486.28
土地出让收入	24,883.68	24,597.66	24,313.85
扣除：政府各类基金	2,770.85	2,739.00	2,707.39
其中：国有土地收益基金	1,244.18	1,229.88	1,215.69
教育资金	497.67	491.95	486.28
农田水利资金	497.67	491.95	486.28
廉租住房建设资金	497.67	491.95	486.28
农业土地开发资金	33.66	33.27	32.89
土地出让净收益	22,112.83	21,858.66	21,606.45

2030 年出让住宅用地收入如下： 金额单位：万元

2030 年（出让住宅用地）	按 GDP 目标 100% （4%）	按 GDP 目标增速 90% （3.6%）	按 GDP 目标增速 80% （3.2%）
可出让土地面（亩）	115.90	115.90	115.90
预计土地单价（万元/亩）	605.50	587.11	569.22
土地出让收入	70,176.99	68,046.54	65,972.90

扣除：政府各类基金	12,005.15	11,643.56	11,288.73
其中：国有土地收益基金	3,508.85	3,402.32	3,298.65
教育资金	2,807.08	2,721.87	2,638.92
农田水利资金	2,807.08	2,721.87	2,638.92
廉租住房建设资金	2,807.08	2,721.87	2,638.92
农业土地开发资金	75.07	75.65	73.34
土地出让净收益	58,171.83	56,402.98	54,684.17

2025 年出让商业用地收入如下：

金额单位：人民币万元

2025 年（出让商业用地）	按 GDP 目标增速 100%（4%）	按 GDP 目标增速 90% (3.6%)	按 GDP 目标增速 80%（3.2%）
可出让土地面积（亩）	50	50	50
预计土地单价（万元/亩）	638.09	630.76	623.48
土地出让收入	31,904.52	31,537.80	31,173.91
扣除：政府各类基金	3,840.79	3,768.35	3,697.02
其中：国有土地收益基金	1,725.41	1,692.47	1,660.05
教育资金	690.15	676.99	664.02
农田水利资金	690.15	676.99	664.02
廉租住房建设资金	690.15	676.99	664.02
农业土地开发资金	44.91	44.91	44.91
土地出让净收益	28,063.73	27,769.45	27,476.89

2030 年出让商业用地收入如下：

金额单位：万元

2030 年（出让商业用地）	按 GDP 目标增速 100%（4%）	按 GDP 目标增速 90% (3.6%)	按 GDP 目标增速 80% (3.2%)
可出让土地面积（亩）	58.75	58.75	58.75
预计土地单价（万元/亩）	776.33	752.77	729.83

土地出让收入	45,609.65	44,225.02	42,877.32
扣除：政府各类基金	5,490.67	5,284.31	5,084.97
其中：国有土地收益基金	2,466.59	2,373.33	2,283.27
教育资金	986.62	949.33	913.31
农田水利资金	986.62	949.33	913.31
廉租住房建设资金	986.62	949.33	913.31
农业土地开发资金	64.20	62.98	61.77
土地出让净收益	40,118.98	38,940.72	37,792.35

B、项目运营收益预测

假定郑济高铁 2024 年 1 月投入运行，东昌府区段在高铁线路安全距离 设置大型广告牌（10mX5m） 22 个。假定每个广告牌年收入扣除成本费用后的年净收益为 5 万元，经营期每年收益 110 万元。

（二）利息支出

根据本项目资金筹措计划，拟发行地方政府专项债券 73,200.00 万元，发行明细如下：

（1）2020 年 5 月发行专项债券 26,200.00 万元（全部用作资本金），期限 15 年，票面利率 3.43%，付息频率 6 月/次，到期日 2035 年 5 月；

（2）2020 年 9 月发行专项债券 15,000.00 万元（全部用作资本金），期限 15 年，票面利率 3.43%，付息频率 6 月/次，到期日 2035 年 9 月；

（3）2021 年 9 月发行专项债券 10,000.00 万元（全部用作资本金），期限 10 年，票面利率 3.11%，付息频率 6 月/次，到期日 2031

年 9 月；

(4) 2021 年 10 月发行专项债券 10,000.00 万元（全部用作资本金），期限 10 年，票面利率 3.24%，付息频率 6 月/次，到期日 2031 年 10 月；

(5) 2022 年 2 月拟发行专项债券 12,000.00 万元，（全部用作资本金），期限 10 年。假设新发行的专项债券票面利率 4.20%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年份	期初本金	本年增加	本年偿还	期末本金	已发债利息	本次发债利息
2020 年		41,200.00		41,200.00	449.33	
2021 年	41,200.00	20,000.00		61,200.00	1,465.66	
2022 年	61,200.00	12,000.00		73,200.00	2,100.66	252.00
2023 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2024 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2025 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2026 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2027 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2028 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2029 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2030 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2031 年	73,200.00		20,000.00	53,200.00	2,100.66	504.00
2032 年	53,200.00		12,000.00	41,200.00	2,100.66	252.00

2033 年	41,200.00			41,200.00	2,100.66	
2034 年	41,200.00			41,200.00	2,100.66	
2035 年	41,200.00		41,200.0 0		2,100.66	
合计		73,200.00	73,200.0 0		31,324.23	5,040.00

(三) 项目资金测算平衡表

序号	项目	按 GDP 目标增速 的 100% (4%)	按 GDP 目标增速的 90% (3.6%)	按 GDP 目标增速的 80% (3.2%)
一	土地出让净收益	148,467.38	144,971.82	141,559.86
二	项目运营净收益	1,320.00	1,320.00	1,320.00
三	总收益	149,787.38	146,291.82	142,879.86
四	债券本息支出	109,564.23	109,564.23	109,564.23
	债券本金	73,200.00	73,200.00	73,200.00
	债券利息	36,364.23	36,364.23	36,364.23
五	本息覆盖倍数	1.37	1.34	1.30

（四）其他需要说明的事项

1. 本次专项债券于 2020 年 5 月发行成功，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2035 年仅计算 5 个月。

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。

（五）小结

本项目收入主要是土地出让收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过土地出让收入及广告牌运营收入的估算，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 146,291.82 万元，融资本息合计为 109,564.23 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 倍。

现金流覆盖倍数表（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	73,200.00	36,364.23	109,564.23	
银行借款				
融资合计	73,200.00	36,364.23	109,564.23	146,291.82
覆盖倍数				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

施工安全、卫生与职业健康风险：施工和运行存在的危险、有害因素及安全管理制度，卫生与职业健康管理，应急处置等。

防范化解风险措施：

（1）应在项目施工现场附近设置隔离带和有效围挡，严禁行人进入，同时设置好警示标志，提醒行人注意；

（2）对进入施工现场的工程车辆进行有效管理，尽量避开居民出行的高峰期通行，防止交通事故的发生。

（3）施工单位对机械操作人员进行岗前培训，确保操作人员熟悉机械设备及其操作程序，并要求操作人员严格遵守相关操作规程，保证施工安全。

（4）敦促施工单位完善各项安全生产管理制度，文明施工、安全施工。

（5）严禁建设施工单位压缩工期、突击生产，将合理定额工期作为不可逾越的“红线”。

（二）与项目收益相关的风险

本期债券投资项目现金流入通过土地出让实现。在假设与土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和 相关政策文件，经查询聊城市土地交易中心土地出让信息，参考聊城市东昌府区近年的土地交易价格，确定土地出让价格。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

新建郑州至济南铁路濮阳至济南段项目（东昌府区段），项目主管部门为聊城市交通运输局，实施单位为聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司，本次拟申请专项债券 1.2 亿元用于新建郑州至济南铁路濮阳至济南段项目（东昌府区段）建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

郑济高铁是国家规划高速铁路网“八纵八横”的重要连接线。河南、山东两省面积 32.5 万平方公里，人口密集，常住人口 1.96 亿，占全国的 14%，劳动力资源和自然资源优势明显，是国家改革、发展、稳定的核心支撑区域。该高铁连接河南、山东两省省会城市，是沟通东部沿海地区与中原、西部城市群重要纽带，是助力鲁西崛起、中原振兴、推进区域高质量发展、有效保护生态环境的强力支撑。

2、项目实施的公益性

为乘客出行提供便利，提高铁路运输能力和运输质量，满足区域社会经济持续快速发展。

3、项目实施的收益性

专项债券的还款资金收益来源为指定的土地预期出让收益及项目广告牌运营收益。

4、项目投资建设合规性

郑济高铁是国家规划高速铁路网“八纵八横”的重要连接线，项目可行性研究报告已获国家发改委批复。

5、项目成熟度

该项目的可研报告、用地选址、环评、社会稳评等均已获批复，并已于2020年开工建设。

6、项目资金来源和到位可行性

专项债券的还款资金主要来源项目指定的土地预期出让收益及项目运营收益。其土地出让金按政府相关政策规定扣除各类基金后形成的土地出让净收益全部用于本项目政府专项债券本息。

根据2020年5月8日和2021年8月18日聊城市东昌府区人民政府《关于郑济高铁（东昌府区段）征迁项目专项债券指定还款地块的说明》，本次专项债券项目主要收益来源为指定地块预期土地出让收益。2020年5月8日聊城市东昌府区人民政府《关于郑济高铁（东昌府区段）征迁项目专项债券指定还款地块的说明》中指定地块位于聊城市东昌府区西二环辅路以西，侯西路以西，凤城街以北，十里营街以南，面积11.06公顷（合165.9亩），住宅用地。该地块已纳入聊城市东昌府区土地储备计划。不存在抵押、质押或者其他权利，也没有绑定其他专项债券和债务。根据储备土地供应计划，上述地块拟在2030年前作为住宅用地挂牌出让。

2021年8月18日聊城市东昌府区人民政府《关于郑济高铁（东昌府区段）征迁项目专项债券指定还款地块的说明》中指定地块位于聊城市东昌府区侯营镇汇兴街南、同创路西、裕民街北、火炬路

东，面积 7.25 公顷(合 108.75 亩)，商业用地。该地块已纳入聊城市东昌府区土地储备计划。不存在抵押、质押或者其他项权利，也没有绑定其他专项债券和债务。根据储备土地供应计划，上述地块拟在 15 年内作为商业用地挂牌出让。

7、项目收益预测合理性

经查询聊城市土地交易中心土地出让信息，参考聊城市东昌府区近年的土地交易价格，确定土地出让价格。计算土地价格增速，按聊城市东昌府区 2022 年 GDP 预期增速与 2020-2022 年 GDP 年均增速孰低确定目标增长率。

8、绩效目标合理性

绩效目标：2023 年底建成通车。郑济高铁 2023 年底建成通车是省委、省政府对人民群众的承诺，目前，工程建设正有序推进，按照目前工程进度，可以实现如期通车。

9、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

(三) 评估结论

新建郑州至济南铁路濮阳至济南段项目（东昌府区段）收益 146,291.82 万元，融资本息合计为 109,564.23 元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 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。项目建成后能提高铁路的市场竞争力，更好地满足旅客的旅行需求，

提高铁路运输能力和运输质量，为区域社会经济持续快速发展提供重要支撑。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。