

山东省济宁太白湖区
济宁文化产业园市政基础设施配套工程项目
专项债券项目实施方案

财政部门：济宁市财政局北湖分局

主管部门：济宁太白湖新区建设局

实施单位：济宁北湖建设集团有限公司

编制时间：2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济宁文化产业园市政基础设施配套工程项目

（二）项目单位

项目立项主体名称：济宁北湖建设集团有限公司。济宁北湖建设集团有限公司由济宁市财政局北湖分局和国开发展基金有限公司投资成立，济宁市财政局北湖分局持股比例 76.40118%，国开发展基金有限公司持股比例 23.59882%。注册地址：济宁北湖省级旅游度假区新城发展大厦 A 座 13 层。经营范围：主要从事房地产开发、销售，建筑安装工程，市政工程，园林绿化工程，物业管理服务，建筑规划设计，工程咨询服务，项目投资，企业策划等。2014 年 6 月改制成为济宁市财政局北湖省级旅游度假区分局全资公司，公司下设规划发展部、项目拓展部、审计法规部、建筑工程部、路桥工程部、综合管理部、财务部等部门。

（三）项目规划审批

1. 《关于济宁文化产业园市政基础设施配套工程可行性研究报告的批复》（济北审服批字〔2020〕16 号）。

2. 环评意见（济环报告表（北湖）〔2020〕07 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济宁文化产业园内，北至渔皇路、南至太白湖路、西至新运河、东至车站南路。本工程建设包括河都路北延、河都路南延、常利路、常兴路、会通路南延、渔皇路（含跨老运河桥梁）、奥体路（含跨老运河桥梁）七条市政道路和新运河泵站、北湖湾泵站两座排

涝泵站。

其中市政道路总长 6,629.50 米,主要建设内容包括道路、排水、电力排管和道路照明工程。七条市政道路分别为:(1)河都路北延工程:工程北起渔皇路,南至京杭路,全长 828.50 米;(2)河都路南延工程:工程北起济宁大道,南至滨湖路,全长 2,050.00 米;(3)常利路(育贤路)连接线工程:工程西起河都路,东至车站南路,道路全长 820.00 米。(4)常兴路建设工程:工程西起运河路,东至车站南路,全长 1,140.00 米;(5)会通路南延工程:工程北起济宁大道,南至圣贤路,全长 571.00 米;(6)渔皇路建设工程:工程西起运河路,东至车站南路,全长 820.00 米;(7)奥体路建设工程:工程西起车站南路,东至会通路,全长 400.00 米。两座排涝泵站为新运河泵站、北湖湾泵站,主要建设内容为地下水泵房和配套管理用房,以及配套进出水管(沟)。新运河泵站位于京杭路与新运河交叉口处,设计规模 $12\text{m}^3/\text{s}$,汇水面积 1.8km^2 ;北湖湾泵站位于北湖湾六四农场 1 号排灌站站址,设计规模 $30\text{m}^3/\text{s}$,汇水面积 7.7km^2 。

(五) 项目建设期限

项目建设期为 32 个月,具体时间为 2019 年 10 月至 2022 年 6 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国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- ②原国家计委发布的《投资项目可行性研究指南(试用版)》;
- ③《济宁市太白湖生态新城总体规划》(2008-2030);

- ④《济宁市城总体规划》2008-2030 年；
- ⑤《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164 号）；
- ⑥国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准；
- ⑦近期国内或省内建成或在建类似工程技术经济指标；
- ⑧项目各有关专业提供的估算编制条件；
- ⑨项目单位提供的有关数据、资料。

2. 估算总额

本项目总投资额 78,186.51 万元。其中，工程费用 65,490.69 万元，其它费用 4,436.75 万元，预备费 5,594.20 万元，其他（含建设期利息）2,664.87 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：

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	78,186.51	100%	
一、资本金	63,186.51	80.82%	
自有资金	63,186.51		
二、债务资金	15,000.00	19.18%	
专项债券	15,000.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目预期收入主要来源于市政设施广告收入、管廊租赁和土地出让收入，运营期各年收入预测如下：

年度	广告收入	管廊租赁	土地出让收入	合计
2022 年	94.50	750.00		844.50
2023 年	189.00	1,500.00		1,689.00
2024 年	189.00	1,500.00		1,689.00
2025 年	189.00	1,500.00	6,472.28	8,161.28
2026 年	189.00	1,500.00		1,689.00
2027 年	189.00	1,500.00		1,689.00
2028 年	189.00	1,500.00		1,689.00
2029 年	189.00	1,500.00		1,689.00
2030 年	189.00	1,500.00	19,811.52	21,500.52
2031 年	189.00	1,500.00		1,689.00
2032 年	189.00	1,500.00		1,689.00
合计	1,984.50	15,750.00	26,283.80	44,018.30

收入预测方法说明：

根据项目可行性研究报告，本项目的经营收入主要为市政设施广告收入、管廊租赁收入和土地出让收入。

①市政设施广告收入

本项目市政设施公交站台、路灯杆、桥梁冠名等可产生广告收入，本工程建设道路全长约 6.7 公里，每公里按照 4 个广告牌设置，按共设置 27 个广告牌计，每个年收入 7 万元计算，年广告收入为 189.00 万元/年。

②管廊租赁收入

本项目运营期第1年负荷率为50%，第2年及以后负荷率为100%。

本项目实施管廊入廊管线为5种，每年管廊租赁给专业管线公司使用可产生租赁收入，管廊入廊主要管线为给水、中水、热力、电力和弱电管线入廊，年收入约为1,500.00万元/年。

③土地出让收入

用于偿还专项债券本息的地块共1宗，总面积55,000.00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
拟偿债地块	北至圣贤路、南至常利路、西至河都路、东至车站南路	55,000.00	商住

依据济宁市自然资源和规划局北湖省级旅游度假区分局的土地地价预测说明，并查询土地交易信息，选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，从2017年至2020年出让的土地信息中，选取济宁太白湖新区商住地块5宗，分别赋予一定权重，计算出上述地块的土地出让参考地价，具体如下表：

项目名称	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
K5-04-C	公主路以东、奥体路以南	67,018.00	商业用途	21,513.00	2018年1月11日
北湖春天东地块	车站南路东、会通路西、农场路南	12,722.00	商住用途	3,091.00	2017年6月5日
K2-03-21（冠鲁东地块）	渔皇路以北、运河路以西	52,295.00	住宅用地	25,720.00	2017年8月9日
济宁太白湖创业大厦北B片区南地块	京杭路以南、运河路以西	13,025.00	商业用途	3,177.00	2018年1月11日

项目名称	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
K1-02-09 宗地	京杭路以北、济安桥南路 以西、进士路以东	126,546.00	商住用途	89,062.00	2018 年 7 月 5 日

按融资开始日起，第五年腾空土地面积的 30%，完成挂牌交易，第十年腾空土地面积的 70%，全部完成土地挂牌交易。在接近三年济宁太白湖新区 GDP 平均增速 5.57% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 26,283.80 万元。

序号	项目	扣费标准	济宁文化产业园拟出让土地
一	土地出让总金额	万元	40,494.91
1	土地面积	亩	24.75
1.1	土地面积	平方米	16,500.00
1.2	地价均价（第五年）	元/平方米	6,045.36
	小计		9,974.84
2	土地面积	亩	57.75
2.1	土地面积	平方米	38,500.00
2.2	地价均价（第十年）	元/平方米	7,927.29
	小计		30,520.07
3	地价均价（2020 年）	元/平方米	5,138.00
二	用于资金平衡土地收益	万元	26,283.80

（二）运营成本预测

本项目运营成本和费用包括外购原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费等。具体明细如下：

年度	外购原辅材料费	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	合计
2022 年	355.90	6.38	17.10	106.76	486.14
2023 年	711.79	12.75	34.20	213.54	972.28
2024 年	711.79	12.75	34.20	213.54	972.28
2025 年	711.79	12.75	34.20	213.54	972.28
2026 年	711.79	12.75	34.20	213.54	972.28
2027 年	747.38	13.39	35.91	224.21	1,020.89
2028 年	747.38	13.39	35.91	224.21	1,020.89

年度	外购原辅材料费	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	合计
2029 年	747.38	13.39	35.91	224.21	1,020.89
2030 年	747.38	13.39	35.91	224.21	1,020.89
2031 年	747.38	13.39	35.91	224.21	1,020.89
2032 年	784.75	14.06	37.71	235.40	1,071.92
合计	7,724.71	138.39	371.16	2,317.37	10,551.63

成本预测方法说明:

本项目成本和费用包括外购原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费等估算。

①外购原辅材料费主要为本工程新建道路桥梁、绿化、管线（含管廊）以及路灯的日常运营维护购买原辅材料支出，其中新建道路桥梁面积约 28.4 万平，运营维护材料费用按照单价 18 元/m²/年计；新建绿化 7.65 万平，运营维护材料费用按照单价 10 元/m²/年计；新建管线（含管廊）37.3 公里，运营维护材料费用按照单价 30 元/m²/年计；新建路灯约 397 盏，运营维护材料费用按照单价 300 元/盏/年计；外购原材料成本每 5 年上涨 5%，正常年度外购原辅材料费用约为 711.79 万元/年。

②外购燃料及动力费主要为路灯的电费，本工程新建 110W 路灯 397 盏，用电时间按 10 小时/天计，全年按 365 天计，电价采用 0.8 元/kwh 计，外购燃料及动力费每 5 年上涨 5%，正常年度电费约 12.75 万元/年。

③工资及福利费：配备工人 2 人，工资按 5 万元/年计；技术人员 2 人，工资按 7 万元/年计；管理人员 1 人，工资按 6 万元/年计；工资及福利费每 5 年上涨 5%，正常年度工资合计约为 30 万元/年，福利费按照工资的 14%进行计算。

④修理费：按照外购原辅材料费的 30%计取。

（三）利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 15,000.00 万元，2020 年山东省政府专项债券（二十七期）已发行 10,000.00 万元，发行利率 2.93%，期限 10 年；2022 年山东省政府专项债券（一期）已发行 2,500.00 万元，发行利率 2.97%，期限 10 年；本次发行 2,500.00 万元，利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		10,000.00		10,000.00	146.50	146.50
2021 年	10,000.00			10,000.00	293.00	293.00
2022 年	10,000.00	2,500.00		12,500.00	380.13	380.13
	12,500.00	2,500.00		15,000.00		
2023 年	15,000.00			15,000.00	467.25	467.25
2024 年	15,000.00			15,000.00	467.25	467.25
2025 年	15,000.00			15,000.00	467.25	467.25
2026 年	15,000.00			15,000.00	467.25	467.25
2027 年	15,000.00			15,000.00	467.25	467.25
2028 年	15,000.00			15,000.00	467.25	467.25
2029 年	15,000.00			15,000.00	467.25	467.25
2030 年	15,000.00		10,000.00	5,000.00	320.75	10,320.75
2031 年	5,000.00			5,000.00	174.25	174.25
2032 年	5,000.00		2,500.00	2,500.00	87.12	5,087.12
	2,500.00		2,500.00			
合计		15,000.00	15,000.00		4,672.50	19,672.50

（四）项目累计资金结余情况

年度	土地出让收益	项目经营收益	本期新增本金	本期偿还本金	应付利息	自有资金偿还利息	项目收益偿还本息	累计资金结余
2020 年			10,000.00		146.50	146.50		

年度	土地出让收益	项目经营收益	本期新增本金	本期偿还本金	应付利息	自有资金偿还利息	项目收益偿还本息	累计资金结余
2021 年					293.00	293.00		
2022 年		358.36	5,000.00		380.13	380.13		358.36
2023 年		716.72			467.25		467.25	607.83
2024 年		716.72			467.25		467.25	857.30
2025 年	6,472.28	716.72			467.25		467.25	7,579.05
2026 年		716.72			467.25		467.25	7,828.52
2027 年		668.11			467.25		467.25	8,029.38
2028 年		668.11			467.25		467.25	8,230.24
2029 年		668.11			467.25		467.25	8,431.10
2030 年	19,811.52	668.11		10,000.00	320.75		10,320.75	18,589.98
2031 年		668.11			174.25		174.25	19,083.84
2032 年		617.08		5,000.00	87.12		5,087.12	14,613.80
合计	26,283.80	7,182.87	15,000.00	15,000.00	4,672.50	819.63	18,852.87	

（五）其他需要说明的事项

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

本项目收入主要是市政设施广告收入、管廊租赁和土地出让收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营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 33,466.67 万元，融资本息合计为 19,672.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.70 倍。

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	15,000.00	4,672.50	19,672.50	
融资合计	15,000.00	4,672.50	19,672.50	33,466.67
覆盖倍数	1.70			

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. 工程自然条件风险

工程的地质条件、水文条件及其它自然条件在工程实施中发现与预测情况发生重大变化,导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险。

2. 外部条件风险

交通运输、供水、供电、供气、排污、电信等外部条件发生重大变化,致使项目建设受到重大影响带来的风险。

3. 管理风险

由于管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险。

(二) 与项目收益相关的风险

1. 资金风险

如果项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断,将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断。

2. 价格达不到预期风险

项目收益对产品价格较为敏感,如果市场供需态势发生较大变化,产品价格波动较大,将会对项目的收益带来一定风险。

3. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理,特别是工资及福利费、维护费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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

济宁文化产业园市政基础设施配套工程项目,项目实施单位为济宁北湖建设集团有限公司,本项目拟申请专项债券 15,000.00 万元,用于济宁文化产业园市政基础设施配套工程项目建设,建设期限为 32 个月,具体时间为 2019 年 10 月至 2022 年 6 月。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 打造济宁城区“一核引领”核心区的城市发展战略的需要
为深化落实市第十三次党代会确定的“一二五六”目标思路,根据省政府批复的《济宁市城市总体规划(2014—2030 年)》,针对我市城市建设存在的短板和问题,针对我市城市建设存在的短板和问题,市委、市政府确定了“一核引领、两环支撑、三带协同、四城驱动”的中心城区重点建设任务,先行先试、示范引领、全面升级。其中:“一核引领”是指把太白湖新区作为城市引领发展的主中心,以政务

服务、高端商务功能为主线，以居住生活、休闲度假为支撑，建设市级行政、教育、文化、商务功能核心区。十年磨一剑，十年间新区建设者们向着一年拉框架、三年成规模、五年出新城的总体目标阔步前行。目前新区一至五期基础设施建设基本完成，布局框架已全面拉开。在新的形势和思路影响下，太白湖新区的建设将继续是济宁市下一阶段的发展重点，成为济宁实现突破性的重要步骤。

（2）济宁文化产业园建设发展的配套服务需要

济宁文化产业保持了快速发展的势头，文化旅游是新区的特色资源，对于培植发展新动能、实现高质量发展具有重大而深远的意义。文化产业园项目位于新区核心位置，同时也是新区重点产业项目，对于增强城市功能、提升城市品质有着重要意义。优质项目落地，将对加快整合济宁丰富文化资源、创意要素、推动文化领域大众创业、万众创新，助力济宁市优秀传统文化传承发展和文化转型升级起到积极作用。

（3）旅游文化及配套服务产业的需要

太白湖新区在建设发展中，大手笔推进主景区建设，建成了人工湿地，全力做好古运河整治，结合创建国家园林城市，全力推进绿化建设，新增绿地面积 390 公顷，精心扮靓出一个秀美的太白湖。2011 年国庆期间短短七天的时间，接待游客 92 万人次。休闲度假业的快速发展，相关配套服务产业也面临着较好的发展机遇期。新的产业发展需要有与之配套的城市建设。

2、项目实施的公益性

市政基础设施的建设是提升居住环境整体水平的基础性工程，可从整体上提高人民群众的居住水平。项目建成后，能极大地促进城市面貌的改变，有效改善周边地区交通状况，吸引更多的人流、物流，带动该地区经济的发展。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常每年平均可创收 4,001.66 万元。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.70 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。《关于济宁文化产业园市政基础设施配套工程可行性研究报告的批复》（济北审服批字（2020）16 号）。因此该项目投资合规。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 63,186.51 万元，占总投资 80.82%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 15,000.00 万元，占总投资 19.18%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 78,186.51 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹

集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 78,186.51 万元，发行专项债券筹资 15,000.00 万元，占总投资 19.18%；本项目资本金 63,186.51 万元，占总投资 80.82%，项目资本金高于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入为市政设施广告收入、管廊租赁收入和土地出让收入。结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目单位和太白湖新区财政拟通过增加项目资本金、提供财政补助等方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门单位的职责和中长期规划目标、

年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

济宁文化产业园市政基础设施配套工程项目累计可用于还本付息的净现金流入为 33,466.67 万元，累计需支付融资债券及银行贷款本金和利息共 19,672.50 万元，本息覆盖倍数为 1.70 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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。