

聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司
茌平现代职业技术实训基地项目
实施方案

项目单位：聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司

主管部门：聊城市茌平区住房和城乡建设局

财政部门：聊城市茌平区财政局

2025 年 06 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司茌平现代职业技术实训基地项目

(二) 立项单位

项目立项单位为聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司。

聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司,统一社会信用代码:91371523689489992D;类型:有限责任公司(国有独资);注册资本:20630 万;法定代表人:刘成俊,成立日期:2009 年 06 月 03 日;住所:山东省聊城市茌平区振兴街道建设路 1396 号;经营范围:许可项目:建设工程施工;房地产开发经营;建设工程监理;建筑劳务分包;水利工程建设监理;旅游业务;道路货物运输(不含危险货物);道路货物运输(网络货运);城市配送运输服务(不含危险货物);食品销售;食品互联网销售。一般项目:市政设施管理;土地整治服务;土地使用权租赁;旅游开发项目策划咨询;物业管理;物业服务评估;小微型客车租赁经营服务;园林绿化工程施工;城市绿化管理;租赁服务(不含许可类租赁服务);森林公园管理;城市公园管理;住房租赁;仓储设备租赁服务;建筑工程机械与设备租赁;停车场服务;非居住房地产租赁;体育场地设施

工程施工；公园、景区小型设施娱乐活动；体育保障组织；游览景区管理；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；农产品智能物流装备销售；机械设备租赁；集装箱租赁服务；计算机及通讯设备租赁。

（三）项目规划审批

1、2025 年 2 月 28 日，在山东省投资项目在线审批监督平台完成了《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2502-371523-04-01-880628）；

2、2025 年 3 月，中国华西工程设计建设有限公司完成《茌平现代职业技术实训基地项目可行性研究报告》；

3、2025 年 4 月 4 日，取得聊城市茌平区自然资源和规划局出具的国有建设用地使用权（鲁〔2025〕茌平区不动产权第 0001318 号），权利人为聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于聊城市茌平区南外环以北、茌平植物园以东，项目占地 39819.00 平方米（约 59.73 亩），主要建设综合楼、报告厅、学员餐厅、学员公寓、风雨操场等设施，总建筑面积为 44400.68 平方米；项目建成后可培训 4800 人。项目绿地率

30%、容积率 0.91、建筑密度 28%。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 月至 2027 年 3 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据及原则

- 1、国家关于可行性研究阶段投资估算的编制办法；
- 2、建设项目经济评价方法与参数(第三版)；
- 3、《市政工程可行性研究投资估算编制办法》(建设部)；
- 4、《全国市政工程投资估算指标》；
- 5、建安工程费用参照山东省概预算综合定额并结合本项目的实际情况确定；
- 6、聊城市建筑材料价格表；
- 7、根据国家现行政策，该项目免征投资方向调节税；
- 8、市场电话咨询价计取；
- 9、其它费用按有关规定计取。

（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）发行政府专项债券筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 34,833.00 万元，其中，项目单位自有资金 27,833.00 万元，本期拟发行专项债券 3,200.00 万元，后续拟发行专项债券 3,800.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	34,833.00	100.00%	
一、资本金	27,833.00	79.90%	
（一）自有资金	27,833.00	79.90%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	7,000.00	20.10%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,200.00	9.19%	
（三）后续拟发行专项债券	3,800.00	10.91%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	27579.89			608.38	963.27	963.27	963.27
经营活动支出	B	2590.55			67.36	78.09	78.83	79.59
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	24989.33			541.02	885.18	884.44	883.68
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	34209.00	16936.00	15553.00	1720.00			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-34209.00	-16936.00	-15553.00	-1720.00			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	27833.00	10000.00	15833.00	2000.00			
专项债券	I	7000.00	7000.00					
银行借款	J							
偿还债券本金	K	7000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	8400.00	64.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	19433.00	16936.00	15553.00	1720.00	-280.00	-280.00	-280.00
四、期初现金	P					541.02	1146.21	1750.64
期内现金变动	Q=D+G+O	10213.33			541.02	605.18	604.44	603.68
五、期末现金	R=P+Q				541.02	1146.21	1750.64	2354.32

项目/年度	公式	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	A	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27
经营活动支出	B	80.36	81.15	81.96	82.78	83.62	84.47	85.35
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	882.90	882.11	881.31	880.49	879.65	878.79	877.92
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
四、期初现金	P	2354.32	2957.23	3559.34	4160.65	4761.14	5360.79	5959.58
期内现金变动	Q=D+G+O	602.90	602.11	601.31	600.49	599.65	598.79	597.92
五、期末现金	R=P+Q	2957.23	3559.34	4160.65	4761.14	5360.79	5959.58	6557.51

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27
经营活动支出	B	86.23	87.14	88.07	89.01	89.97	90.96	91.96
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	877.03	876.13	875.20	874.26	873.29	872.31	871.31
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
四、期初现金	P	6557.51	7154.54	7750.67	8345.87	8940.13	9533.42	10125.73
期内现金变动	Q=D+G+O	597.03	596.13	595.20	594.26	593.29	592.31	591.31
五、期末现金	R=P+Q	7154.54	7750.67	8345.87	8940.13	9533.42	10125.73	10717.04

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27
经营活动支出	B	92.98	94.02	95.08	96.17	97.27	98.40
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	870.29	869.25	868.18	867.10	865.99	864.87
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
四、期初现金	P	10717.04	11307.33	11896.58	12484.76	13071.86	13657.86
期内现金变动	Q=D+G+O	590.29	589.25	588.18	587.10	585.99	584.87
五、期末现金	R=P+Q	11307.33	11896.58	12484.76	13071.86	13657.86	14242.73

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年		
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27		
经营活动支出	B	99.55	100.73	101.92	103.14	104.39		
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	863.72	862.54	861.35	860.12	858.88		
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K					7000.00		
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	280.00	280.00	280.00	280.00	216.00		
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-7216.00		
四、期初现金	P	14242.73	14826.44	15408.98	15990.33	16570.45		
期内现金变动	Q=D+G+O	583.72	582.54	581.35	580.12	-6357.12		
五、期末现金	R=P+Q	14826.44	15408.98	15990.33	16570.45	10213.33		

(二) 应付本息情况

本项目本期拟发行政府专项债券 3,200.00 万元，发行期限 30 年期，后续拟发行专项债券 3,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，参考地方政府债券利息水平，假定本期及后续拟发行专项债券年利率为 4.00%，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金 金额	新增本金 金额	本期偿还 本金金额	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
2025 年		7,000.00		7,000.00	64.00	64.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2030 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2031 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2032 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2033 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2034 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2035 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2036 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2037 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2038 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2039 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2040 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2041 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2042 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2043 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2044 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00

2045 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2046 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2047 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2048 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2049 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2050 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2051 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2052 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2053 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2054 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2055 年	7,000.00		7,000.00		216.00	7,216.00
合计		7,000.00	7,000.00		8,400.00	15,400.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 24,989.33 万元，融资本息合计 15,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.62。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、洪水暴发等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项

目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，下一步政府将合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3、来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

4、资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

5、工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全

隐患及时提出整改要求。

（二）与项目收益相关的风险

1、经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3、财务风险

风险识别：在项目实施过程中，受市场因素影响，项目施

工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目施工期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目实施方案编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目实施过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制施工成本。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司茌平现代职业技术实训基地项目，项目主管部门为聊城市茌平区住房和城乡建设局，实施单位为聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司，项目拟发行专项债 0.32 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是教育事业发展的客观需求

技能培训和实训基地的建立有利于“人才兴市”战略目标的实现。党的十七大把关注民生，实现“学有所教”提到了为民谋利的突出位置。2008 年 10 月 12 日召开的十七届三中全会上通过的《中共中央关于推进农村改革若干重点问题的决定》中的第五部分中指出：“要加快普及农村高中阶段教育，重点加快发展农村技能培训和实训教育并逐步实行免费。”本

项目建设坚持高起点建设实训基地，高标准培训技能型人才，能使广大城乡居民“教有所能，学有所用”，能接受优质的技能培训和实训职业教育与服务，享受思想解放、政策开放的胜利成果。

（2）项目建设是应新形势之需

根据国家要求，技能培训和实训职业教育必须以坚持更好地为城乡居民服务、充分发挥技能培训和实训职业教育在建设和谐社会中的作用为宗旨，从在平区的特殊情况出发，因地制宜，合理确定建设规模和水平，做到功能齐全，设施完善，经济实用，满足技能培训和实训教育工作需要。在“继续解放思想，坚持科学发展，加快富民强市”的活动，迎来了卡死经济特区经济建设、政治建设、文化建设、生态建设、社会建设的跨越式发展，“一化三基”建设的进程在加快，招商引资的力度在加大，城市质量的品位在提升。“学有所教”这是一股不可抗拒的历史潮流。

（3）项目建设有利于加强技能培训

本项目建设包括实训基地和实训设备等职业教育设施建设，可以有效提高在平区人口的科学文化素质，把沉重的人口包袱转化为巨大的可持续发展的宝贵人力资源，为高标准建设在平区提供强力的支持。

2、项目实施的公益性

职业教育是一个国家经济社会发展的重要基础，是实现工业化与现代化的重要支柱，是提升综合国力和核心竞争力的重要措施和手段，这已被发达国家的无数事实生动证明了，在我国的历史中也不乏先例，现阶段在我国大力发展职业教育具有重要的现实意义。

本项目是职业教育创新发展的迫切需要。本项目的建设，可以让更多的孩子可以接受技术技能体系培养，可以学到真本事、真本领，帮助他们实现更高质量就业；同时职业院校可以加大承接社会培训，促进社会人员更好就业；探索新的职业教育模式，让更多人更好地找到适合自己的工作岗位。

本项目技术上可行，资金有保障，具有极强的公益性。

3、项目实施的收益性

本项目可用于资金平衡的项目的现金流入为 27,579.89 万元，收益来源主要为综合楼、报告厅、学员餐厅等总面积 44400.68 平方米房屋建筑物的整体租赁及物业服务。

项目既不属于没有收益的纯公益性项目，也不属于纯市场化产业项目，兼具公益性与自身收益性，项目定位合理。

4、项目投资建设合规性

2025 年 2 月 28 日，在山东省投资项目在线审批监督平台完成了《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2502-371523-04-01-880628），项目投资建设合规。

5、项目成熟度

1、2025 年 2 月 28 日，在山东省投资项目在线审批监督平台完成了《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2502-371523-04-01-880628）；

2、2025 年 3 月，中国华西工程设计建设有限公司完成《茌平现代职业技术实训基地项目可行性研究报告》；

3、2025 年 4 月 4 日，取得聊城市茌平区自然资源和规划局出具的国有建设用地使用权（鲁〔2025〕茌平区不动产权第 0001318 号），权利人为聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司。

6、项目资金来源和到位可行性

项目共需资金 34,833.00 万元，其中，项目单位自有资金 27,833.00 万元，发行专项债券 7,000.00 万元。项目资本金的比例为 79.90%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）要求。该项目符合国家、山东省和聊城市的相关政策引导，资金来源符合支出方向，投入风险小；建设单位执行项目申报与资金申请的程序科学规范，能够较好地体现责权对等和财权事权的匹配，筹资具有合规性。

该项目实施单位为聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司，项目资本金到位有保障。该项目属于地方政府专项债券

资金保障范围。除资本金外，项目所需资金来源全部为申请国家地方政府专项债券资金，没有其他渠道资金。本项目实施方案中要求“资金执行按照资金管理办法的规定，管理好项目资金，实行专户储存、专款专用，严禁挤占挪用，严格按工程进度拨付资金。加强审计督促检查，确保资金使用安全、高效”。项目经费具有较强的保障能力。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入、成本和收益预测都参考可研报告进行披露，具备合理性。

(1) 项目现金流入预测

本项目现金流入主要为综合楼、报告厅、学员餐厅等总面积 44400.68 平方米房屋建筑物的整体租赁及物业服务现金流入。

① 整体租赁现金流入

项目主要建设综合楼、报告厅、学员餐厅、学员公寓、风雨操场等设施，总建筑面积为 44400.68 平方米，根据工程所处位置、周围环境并参照承租方具体运营情况，综合土地、各种规费、建筑安装成本以及房地产出租风险等因素，本项目租赁费用按 0.60 元/平方米·天，运营期第一年可出租面积按总面积的 60% 计算，第二年及以后年度可出租面积按总面积的 95% 计算，正常年度（第二年及以后年度）年租赁现金流入为

923.76 万元。

②物业管理费现金流入

根据项目可行性研究报告及参考周边物业收费情况，物业管理费每年约 12 元/平方米，建筑面积 44400.68 平方米，运营期第一年可出租面积按总面积的 60% 计算，第二年及以后年度可出租面积按总面积的 95% 计算，正常年度（第二年及以后年度）年物业服务现金流入为 39.51 万元。

（2）项目成本预测

项目运营成本主要由工资及福利费、折旧费、修理费、燃料动力费及其他费用构成。

①工资及福利费

本项目劳动定员为 7 人，其中包含 5 名物业人员，平均工资 4 万元/年；2 名管理人员，平均工资 6 万元/年（预测运营期间工资及福利年增长率为 2%），职工福利费用按年工资总额的 14% 计取，经测算，发债涵盖期内工资福利总额为 1,415.14 万元。

②折旧及摊销费

按直线法计算折旧及摊销费，年限按 30 年预计，期末无残值，每年折旧及摊销费 1,161.10 万元。

③燃料动力费

本项目采取租赁的形式进行运营，因此在进行财务评价

时，不考虑入驻企业的燃料动力费，只计工作人员的燃料动力费即日常办公所需的水、电费用，按目前市场不含税价格计算。项目实施后，预测期年均燃料动力费为 10.00 万元。

④维修费

项目修理费用按固定资产折旧及摊销费的 1%测算，预测期年均维修费 11.61 万元。

⑤其他费用

其他营业费用按年营业收入的 2%进行估算，年均其他营业费用为 19.17 万元。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目 2025 年 6 月拟申请债券资金 3,200.00 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以以相较银行借款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供足够的资金支持，保证此次发行项目的顺利施工。同时，本项目建成后预期收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足项目全部专项债券及银行借款还本付息要求。债券存续期内，本项目累计收益可

以覆盖偿还本息支出，项目累计预期收益和融资能够达到平衡。

项目偿债风险点为前期投资较大，由于负荷发展较慢，项目投资回收期较长，符合民生项目保本微利的特点。因此，在项目运营阶段应严格控制成本，保证项目的顺利运营。

10、绩效目标合理性

依据《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可对改善当地居民居住环境和提高生活水平具有积极的作用，也极大的促进了城区城镇化可持续发展，保障地区经济和社会的协调发展。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 24,989.33 万元，融资本息合计 15,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.62，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。