

济南起步区鹊山生态文化区地下空间项目实施方案

项目单位：济南鹊华城更建设投资有限公司

主管部门：济南先行投资集团有限责任公司

财政部门：济南新旧动能转换起步区管理委员会财政金融部

2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南起步区鹊山生态文化区地下空间项目

（二）立项单位

项目立项单位为济南鹊华城更建设投资有限公司，为济南先行投资集团有限责任公司的全资子公司。济南鹊华城更建设投资有限公司成立于 2024-01-15，法定代表人为吕晨，注册资本为 50000 万元人民币，统一社会信用代码为 91370100MAD9FT7F7H，企业地址位于山东省济南市起步区大桥街道起步区创新中心 517 房间，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；城市绿化管理；住房租赁；非居住房地产租赁；市政设施管理；物业管理；规划设计管理；工程管理服务；游览景区管理；会议及展览服务；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：城市公共交通；建设工程设计；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。济南鹊华城更建设投资有限公司目前

的经营状态为在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

2024 年 2 月 19 日，项目取得山东省建设项目备案证明，（项目代码：2402-370192-04-01-741698）。

（四）项目规模与主要内容

项目位于新旧动能转换起步区大桥街道省园博园片区内，规划地下小汽车泊位约 1498 个，包括社会公共停车位约 500 个，公园配建车位约 150 个，电视塔与博物馆之间地下二层车位约 800 个，同步配套相关基础设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

（2）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 年修订）

(3) 《投资项目可行性研究指南》

(4) 《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

(5) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)

(6) 《山东省建设用地控制标准 2019》

(7) 现行有关技术规范、规定及标准

(8) 项目单位关于编制该项目可行性研究报告的委托书

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 56,672.50 万元，其中，项目单位自有资金 26,672.50 万元，本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，后续拟发行专项债券 15,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表

后续发行承诺）。

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	56,672.50	100.00%	
一、资本金	26,672.50	47.06%	
（一）自有资金	26,672.50	47.06%	
（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）	30,000.00	52.94%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00	26.47%	
（三）后续拟发行专项债券	15,000.00	26.47%	
（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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	126,531.80	-	3,750.23	3,750.23	3,750.23
经营活动支出	B	38,671.98	-	1,110.10	1,110.10	1,110.10
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	87,859.82		2,640.13	2,640.13	2,640.13
二、投资活动产生的现金	—	-				
建设成本支出	E	56,335.00	56,335.00	-	-	-
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-56,335.00	-56,335.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金（自有资金）	H	26,672.50	26,672.50	-	-	-
专项债券	I	30,000.00	30,000.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	30,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	40,500.00	337.50	1,350.00	1,350.00	1,350.00
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	-13,827.50	56,335.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	P		-	-	1,290.13	2,580.26
期内现金变动	Q=D+G+O	17,697.32	-	1,290.13	1,290.13	1,290.13
五、期末现金	R=P+Q	17,697.32	-	1,290.13	2,580.26	3,870.39

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,750.23	3,750.23	3,937.74	3,937.74	3,937.74	3,937.74
经营活动支出	B	1,110.10	1,110.10	1,175.59	1,175.59	1,175.59	1,175.59
支付的各项税费	C			-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,640.13	2,640.13	2,762.15	2,762.15	2,762.15	2,762.15
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	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
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	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	P	3,870.39	5,160.52	6,450.65	7,862.80	9,274.95	10,687.10
期内现金变动	Q=D+G+O	1,290.13	1,290.13	1,412.15	1,412.15	1,412.15	1,412.15

五、期末现金	R=P+Q	5,160.52	6,450.65	7,862.80	9,274.95	10,687.10	12,099.25
--------	-------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,937.74	4,134.63	4,134.63	4,134.63	4,134.63	4,134.63	4,341.36
经营活动支出	B	1,175.59	1,245.49	1,245.49	1,245.49	1,245.49	1,245.49	1,320.15
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,762.15	2,889.14	2,889.14	2,889.14	2,889.14	2,889.14	3,021.21
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	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
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	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	P	12,099.25	13,511.40	15,050.54	16,589.68	18,128.82	19,667.96	21,207.10

期内现金变动	Q=D+G+O	1,412.15	1,539.14	1,539.14	1,539.14	1,539.14	1,539.14	1,671.21
五、期末现金	R=P+Q	13,511.40	15,050.54	16,589.68	18,128.82	19,667.96	21,207.10	22,878.31

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	4,341.36	4,341.36	4,341.36	4,341.36	4,558.43	4,558.43	4,558.43
经营活动支出	B	1,320.15	1,320.15	1,320.15	1,320.15	1,399.91	1,399.91	1,399.91
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,021.21	3,021.21	3,021.21	3,021.21	3,158.52	3,158.52	3,158.52
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	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
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	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00

四、期初现金	P	22,878.31	24,549.52	26,220.73	27,891.94	29,563.15	31,371.67	33,180.19
期内现金变动	Q=D+G+O	1,671.21	1,671.21	1,671.21	1,671.21	1,808.52	1,808.52	1,808.52
五、期末现金	R=P+Q	24,549.52	26,220.73	27,891.94	29,563.15	31,371.67	33,180.19	34,988.71

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	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	4,558.43	4,558.43	4,786.34	4,786.34	4,786.34	4,786.34	3,774.49
经营活动支出	B	1,399.91	1,399.91	1,485.18	1,485.18	1,485.18	1,485.18	1,475.06
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,158.52	3,158.52	3,301.16	3,301.16	3,301.16	3,301.16	2,299.43
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	-	-	-	-	-	-	30,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,012.50
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-

融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-31,012.50
四、期初现金	P	34,988.71	36,797.23	38,605.75	40,556.91	42,508.07	44,459.23	46,410.39
期内现金变动	$Q=D+G+O$	1,808.52	1,808.52	1,951.16	1,951.16	1,951.16	1,951.16	-28,713.07
五、期末现金	$R=P+Q$	36,797.23	38,605.75	40,556.91	42,508.07	44,459.23	46,410.39	17,697.32

（四）应付本息情况

1、专项债券

本项目本次拟发行专项债券 15,000.00 万元，后续拟发行专项债券 15,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	30,000.00	-	30,000.00	337.50	337.50
2026 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2027 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2028 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2029 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2030 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2031 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2032 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2033 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2034 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2035 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2036 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2037 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2038 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2039 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2040 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2041 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2042 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2043 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2044 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2045 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2046 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2047 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2048 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2049 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2050 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2051 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2052 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2053 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2054 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2055 年	30,000.00	-	30,000.00	-	1,012.50	31,012.50
合计		30,000.00	30,000.00		40,500.00	70,500.00

（五）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 87,859.82 万元，融资本息合计 70,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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、项目的合法性、合理性及可行性

主要涉及问题为项目的建设实施是否符合现行政策、法律、法规及相关规划；是否与当地的风俗民情相悖；是否经过

严谨科学的可行性论证；是否具有详细、可行的建设实施方案；是否经过严格的报批和审查（批）程序。

2、建设期的环境影响

项目施工过程中在一定程度上会对其周围环境产生不良影响。主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

3、运营期的环境影响

项目实施后能否有效改善周边环境现状，美化环境。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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、维护、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。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

济南起步区鹊山生态文化区地下空间项目主管部门为济南先行投资集团有限责任公司，项目单位为济南鹊华城更建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 15,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策

根据国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 年修订），该项目属于鼓励类“二十二、城镇基础设施”中“14、既有停车设施改造；停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设；停车场配建电动车充电设施”，符合国家产业政策。

（2）项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发

展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：转变城市发展方式、完善城市交通基础设施。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》中指出：完善城市交通基础设施。科学规划建设城市综合交通系统，加快发展快速干线交通、生活性集散交通、绿色慢行交通，实现顺畅衔接。加强大城市微循环和支路网建设，加快城市支路街巷建设改造和畸形交叉口改造，提高停车资源利用效率和精细化服务水平，加强资源共享和错时开放。大力推进停车场与充电设施一体化建设，实现停车和充电数据信息互联互通。

（3）项目建设符合地方相关发展规划

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：强化城市载体功能、改善城区交通。

优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。完善城市综合交通体系，加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。建设海绵城市和韧性城市，完善城市防洪排涝设施体系，增强公共设施和建筑应对自然灾害能力。推广道路智能管理、交通信号联动、公交优先通行控制，加强交通堵点治理，市民出行体验明显改善。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。

（4）项目建设是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径

土地是国家最重要的战略资源之一，土地资源的可持续利用是我国实施可持续发展战略的基础。而目前我国正面临耕地资源不断被占用，持续减少的严峻现实。有效解决城市发展与土地资源紧缺的矛盾是摆在政府和人民面前的重大和迫切的问题之一。

城市经济发展、规模扩张必然侵占城市土地资源。而城市

地下空间资源的开发利用,是城市经济增长和城市规模扩张的必然结果,是城市空间集约利用的有效途径。开发利用地下空间是当今解决用地紧张、交通拥挤、环境恶化等城市问题,实现城市可持续发展的科学有效的途径。

(5) 建设智慧停车系统意义重大

城市静态交通的现代化管理是当今世界现代化都市交通管理中的一项重要内容,根据许多发达国家城市管理的经验,搞好城市道路停车管理,是强化城市静态交通管理的必要措施。以道路停车、停车场停车管理为主而形成的城市静态交通管理系统工程,不仅是实施“畅通工程”必不可少的组成部分,也是衡量一个城市现代化管理水平标准之一。

2、项目实施的公益性

(1) 项目的实施有利于解决城市停车难的问题。

近年来,随着济南市城市经济的快速增长,汽车进家庭的步伐加快,城市机动车发展迅猛,济南市私家车购买量激增,相关部门数据显示,近年来济南市新增汽车数量持续攀升,相比之下,城市停车设施建设明显滞后,使停车供求矛盾日益尖锐,停车难的问题日益凸显。尤其在中心商业商务区,由于很多公

用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为城市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。项目建成后可以有效解决城市停车难这一问题。

（2）项目的实施可以为社会提供更多就业机会。

项目建成后将为社会就业提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。同时也可以帮助无业的贫困人员，给予他们通过自己劳动改善生活现状的机会，促进社会的和谐发展。

（3）项目的实施可以完善济南市的基础设施建设。

随着济南市经济的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证济南市持续健康的发展。项目是济南市基础设施建设的组成部分，建成后将完善济南市的基础设施建设起到积极的作用。

（4）项目的实施有助于提高济南市的区域竞争力。

项目的建设将有助于改善济南市地区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，从而大大提高了济南市的环境档次，大大提升济南市区域的服务水平和服务质量，对于提升济南市的知名度和美誉度以及提高济南市的区域竞争力和影响

力影响深远。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，有明确的收益来源：停车费、充电桩等现金流入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资合规性

该项目已经取得相关立项批复，同意实施起步区地下空间综合开发利用及基础设施配套一期工程。

5、项目成熟度

该项目已经取得《济南先投产业发展有限公司起步区地下空间综合开发利用及基础设施配套一期可行性研究报告》，并获得相关立项批复，同意起步区地下空间综合开发利用及基础设施配套一期项目。

项目已完成立项，建设场址周边区域配套设施较完善，市政管网已经覆盖，工程建设所需水、电、气等供应条件较好，具备施工条件；在严把质量关、保证工程质量的前提下，合理科学地控制成本，努力降低造价，确保工程按期交付使用，成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 56,672.50 万元，其中，项目单位自有资金 26,672.50 万元，本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，后续拟发行专项债券 15,000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目专项债券本息优先从自身项目收益中偿还，通过停车费、充电桩等现金流入确保偿还债券资金，运营成本参考行业标准，收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、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及应对措施

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，

在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

应对措施：保持与政府有关部门的沟通、协调，不断完善完成建设手续；施工过程中将严格执行不扰民施工措施；加强管理、统筹规划，保项目的顺利进行。

10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了多个一级指标、二级指标及细化的三级指标，项目立项、资金投入、债券还本付息、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目具有稳定的土地出让收益，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 87,859.82 万元，融资本息合计 70,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。