

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程

专项债券

实

施

方

案

编制单位（部门）：石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局

咨询（编制）机构：河北泽丰工程咨询有限公司

2021 年 11 月

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程

专项债券实施方案

一、基本信息

项目名称	鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程
本期发行规模	壹亿元整（RMB：100,000,000.00 元）
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币：壹亿元整（RMB：100,000,000.00 元），拟用于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程
债券期限	5 年期
债券利率	4%
还本付息方式	债券存续期内利息按年支付，本金按年偿还，在本次债券存续期的最后三年分别偿还本金 3,000.00 万元、3,000.00 万元、4,000.00 万元。已兑付本金自兑付日起不另计利息。

（二）项目详细信息

金额单位：亿元

项目类型	其他
本只专项债券用于该项目的金额	1.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	本项目规划总用地面积约为 215395 平方米（323.10 亩），总建筑面积为 35550 平方米。其中地上建筑面积约 19500 平方米，主要规划建设体育馆主体以及相关附属工程。地上主要规划建设多功能厅、融媒体中心、健身中心、档案馆，地下二层为人防工程兼平时车库，地下一层为下沉广场、商业用房及设备用房、机房等。

项目建设期	2020 年至 2023 年
项目运营期	2023 年至 2035 年
债券存续期内项目总投资	3.8000
其中：不含专项债券的项目资本金	0.8000
专项债券融资	3.0000
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划

	以前年度	2022 年
专项债券融资	2.0000	1.0000		
其他债务融资	—	—		

债券存续期内总收益	7.2636
-----------	--------

债券存续期内项目分年收益

2020 年	—	2021 年	—	2022 年	—
2023 年	0.0479	2024 年	5.6339	2025 年	0.1438
2026 年	0.1438	2027 年	0.1438	2028 年	0.1438
2029 年	0.1438	2030 年	0.1438	2031 年	0.1438
2032 年	0.1438	2033 年	0.1438	2034 年	0.1438
2035 年	0.1438				
		债券存续期内项目总收益/项目总投资			1.91
债券存续期内项目总债务融资本息	3.7906	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.92
债券存续期内项目总债务融资本金	3.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			2.42

债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.7906	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.92
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.42
项目收益预测依据	1、场地租赁收入参考周边租赁市场情况及鹿泉区其他场馆租赁市场价格； 2、鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目土地收益情况说明。		

（三）项目立项审批情况

项目基本信息【批复编码】：

2020-130110-89-01-000049

二维码



审批目录	县政府投资的本级教育、卫生计生、民政残疾人服务、体育、文化、广电、新闻出版、旅游及其他社会事业设施建设项目		
项目名称	鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程		
项目类别	审批	建设性质	新建
国标行业	体育场馆管理	所属行业	体育
产业结构调整指导目录	允许类		
项目属性	国有控股项目	总建筑面积	35550 平方米
建设地点	石家庄市鹿泉区	详细地址	鹿泉区获鹿镇，规划展馆以东，会馆路以北，纵七街以西，北斗路以南

建设规模及内容	本项目规划总用地面积约为 215395 平方米（323.10 亩），总建筑面积为 35550 平方米。其中地上建筑面积约 19500 平方米，主要规划建设体育馆主体以及相关附属工程。地上主要规划建设多功能厅、融媒体中心、健身中心、档案馆，地下二层为人防工程兼平时车库，地下一层为下沉广场、商业用房及设备用房、机房等		
拟开工日期	2020-10-01	拟建成日期	2023-10-01

项目资金情况

总投资（万元）	37932.63	项目资本金（万元）	37932.63
固定资产投资（万元）	37932.63	铺底流动资金（万元）	0.00
资金来源	<input type="checkbox"/> 企业自有资金 <input checked="" type="checkbox"/> 政府补助 <input type="checkbox"/> 银行贷款		
政府补助金额（万元）	37932.63		
资金说明	资金来源为鹿泉区财政筹措		

项目（法人）单位信息

项目（法人）单位	鹿泉区文化广电体育和旅游局	项目单位性质	其他
项目法人证照类型	组织机构代码证（国家机关法人）	项目法人证照号码	1113018500022133X2
法定代表人	黄子军		
法定代表人联系电话	82012008	法定代表人联系手机	13930463748
项目负责人	刘鹏		
负责人联系电话	82011589	负责人联系手机	13933864988
负责人邮箱	13933864988@163.com	传真	82012447
通讯地址	石家庄市鹿泉区海山大街北头宣传文化中心		

申报人承诺填写的信息真实、完整、准确，符合法律法规，如有违规情况，愿承担相关法律责任

二、区域概况

鹿泉区位于河北省中南部，处于东经 $114^{\circ} 18'$ ，北纬 $38^{\circ} 05'$ ，总面积 603 平方公里，辖 9 镇 3 乡和 2 个省级园区、208 个行政村，常住人口 47.8 万。

鹿泉区生态环境优美，西倚太行山，北邻滹沱河，境内有“天下奇寨”抱犊寨、占地 5 万亩的西山森林、占地 5000 亩的龙泉湖湿地，建设了十里花廊、植物园等“一廊八园”，林木覆盖率 50%，素有“省会西花园”之称。

鹿泉区有 13 条主干道直通石家庄市中心区，石太、京广等 7 条铁路过境而过，京昆、青银等 5 条高速公路和 307 国道等 9 条国省干道纵横交错，公路密度达到 1.5 公里/平方公里，位居全国前列。

自 2007 年至今，通过连续实施三次脱胎换骨式的水泥工业结构调整，彻底改变了水泥一业独大局面，形成了以休闲服务为引领，电子信息、轻工食品、装备制造、新型建材四轮驱动的产业新格局。全力实施园区带动战略，初步形成经济开发区、西部山前生态新区、西北物流产业聚集区和北部休闲观光农业区“四区并进”格局。先后引进建设了君乐宝乳业、康师傅饮品、泸州老窖、北人奥特莱斯等一批优质项目，入驻鹿泉的国内外 500 强企业达到 13 家，上市公司达到 18 家。

区域内聚集了石家庄科技信息职业学院等 7 所高等院校、中电科 13 所、54 所 2 个国家级科研机构、科林智能电网院士工作站。先后培育了 45 家高新技术企业、214 家科技型中小企业，建成了 32 个石家庄市级以上工程技术研究中心和实验室，其中省级达到 6 家。引进建设了光谷一期、鹿岛 V 谷等 8 个科技型中小企业聚集区，全部竣工后，可容纳 1400 家中小企业。建设了 V 创空间、鹿泉科技服务中心等一批创业孵化服务机构，形成了孵化-加速-骨干的链式创新培育体系，营造了大众创业、万众创新的良好氛围。

2018 年，鹿泉区完成生产总值 320.1 亿元，可比价格增长 9.5%。第一、二、三产业分别完成增加值 23.5 亿元、187.4 亿元和 109.2 亿元，分别增长 1.9%、9.8%和 10.5%，对 GDP 的贡献率分别为 0.8%、59.6%和 39.6%，分别拉动经济增长 0.1、5.6 和 3.8%。鹿泉区三次产业结构由 2012 年的 7.2：59.2：33.6，调整为 7.3：58.6：34.1。第一产业占比重提高 0.1%，第二产业占比重降低 0.6%，第三产业占比重提高 0.5%。按常住人口计算，人均生产总值 79875 元。

2018 年全区政府性基金总收入 380347 万元，其中：本级收入完成 339287 万元，与年初预算 264000 万元相比增收 75287 万元，包括：国有土地使用权出让收入 304910 万元，城市基础设施配套费收入 23766 万元，国有土地收益基金收入 9052 万元，残疾人就业保障金等其他收

入 1559 万元；地方政府专项债券收入 37000 万元；上级专项补助收入 3960 万元；上年结余收入 100 万元。2018 年全区政府性基金支出完成 336469 万元。其中：上级专项补助支出 3960 万元；上年结转本年支出 100 万元；区本级支出 332409 万元，占调整预算 350987 万元的 94.7%，主要用于项目占地补偿、城乡基础设施建设和环境整治等。年终结余 43878 万元，其中：结转下年支出 60 万元，其余 43818 万元根据《预算法》相关规定调入一般公共预算补充预算稳定调节基金。

2019 年全区政府性基金总收入 164989 万元，其中：国有土地使用权出让收入 139026 万元；城市基础设施配套费等其他收入完成 22531 万元；上级专项补助收入 3372 万元；上年结余收入 60 万元。2019 年全区政府性基金支出完成 164922 万元，其中：区本级支出 154922 万元，主要用于项目占地补偿、城乡基础设施建设 和环境整治等；专项债券还本支出 10000 万元，年终结余 67 万元，其中：结转下年支出 8 万元，其余 59 万元根据《预算法》相关规定调入一般公共预算补充预算稳定调节基金。

2020 年全区政府性基金收入预算安排 190000 万元，其中：国有土地使用权出让收入 165000 万元；城市基础设施配套费等其他基金收入 25000 万元；加上争取地方政府专项债券 50000 万元、上级提前下达的专项补助收入 4404 万元和上年结余收入 8 万元，全年总收入预算 244412 万元，扣除上解上级支出 3800 万元，根据以收定支原则，全年政府性基金支出预算安排 240612 万元。

（二）拟申报项目列入规划情况

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程未列入中长期规划，已列入重大项目库，列入石家庄市鹿泉区 2019 年城市建设储备项目，不是当地重点支持项目。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程。

2、项目建设期限：预计工程工期 36 个月，2020 年 9 月开工，到 2023 年 8 月完工。

3、项目承办单位：石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局。

4、建设地点：石家庄市鹿泉区获鹿镇，规划展馆以东，会馆路以北，纵七街以西，北斗路以南。

5、建设规模：

本项目规划总用地面积约为 215395 平方米（323.10 亩），总建筑面积为 35550 平方米，其中地上建筑面积为 19500 平方米，包含体育

馆 16700 平方米，融媒体中心 2800 平方米；地下建筑面积为 16050 平方米。主体建筑高度为 23.65 米。

主要工程量一览表

项目	数值	单位
总建筑面积	35550	m ²
地上建筑面积	19500	m ²
地下建筑面积	16050	m ²
建设用地面积	215395	m ²
商业计容面积	1435	m ²
建筑高度（檐口）	23.65	m
容积率	0.097	
层数	地上 4 层，地下 2 层	
主要使用功能	体育馆、融媒体中心	

6、建设内容

项目按乙级体育馆标准建设，主要建设内容包含体育馆主体以及室外附属工程，其中体育馆主体由篮球场、羽毛球场、乒乓球、台球、健身房、新闻发布以及辅助用房构成，馆内有座位数 2938 座，其中固定座位数 2346 座，主席台座 32 座，临时座椅 560 座。融媒体中心（设置 400 张固定座椅），并建设公园及户外运动场地等设施。

项目人防按照战时为核 5 级常 5 级、二等人员掩蔽所的标准建设，建筑面积为 9000 平方米，位于地下二层。

项目建成后，可以满足文娱表演、地区性和全国单项比赛、训练等多功能使用要求。

7、投资规模：项目总投资 38000 万元，其中：建筑工程费用 15384.99 万元、安装工程费为 7104.81 万元，工程建设其他费用 13142.71 万元、预备费 2367.49 万元。

（二）项目的公益性和建设必要性

1、项目的公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412 号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程是为响应党中央、国务院关于加快发展体育事业促进体育消费的号召，打造的一个以教育教学、全民健身为一体的体育活动中心。为进一步贯彻落实国家人防建设有关政策的规定，建设符合国家人民防空政策的要求同时符合鹿泉区人防设施建设规划，有助于提升鹿泉区人防设施战时掩蔽能力。鹿

泉区全民健身中心暨高等级人防工程将建设成为鹿泉区资源配置合理、设施先进、管理一流的体育和人防设施，最大程度地满足社会需求、满足群众的需要。按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）对公益性项目的定义，鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程具有公益性的特征。

2、项目建设的必要性

（1）项目建设是鹿泉区体育事业发展的需要

在社会经济发展进程中，文化体育既为经济社会全面协调发展提供强大的精神动力，也是社会发展的重要内容。当前，全国全民健身体育活动正在蓬勃发展，参与人数不断增加，体育活动的内容和形式更加丰富多彩，体育在全面提升全民素质，促进社会主义精神文明和物质文明建设方面发挥着越来越显著的作用。但是，随着城市发展和时代的不断进步，鹿泉区的体育设施还相当缺乏，现有体育场地设施在满足市民开展体育锻炼方向还有较大差距，难以满足市民健身的需要。新建鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程以发展篮球、羽毛球、游泳馆、多功能体育馆文体中心等全民健身运动为主，将促进提升人民群众的身体素质，刺激体育产业消费，为人民群众提供一个先进的休闲、运动、锻炼的场所。

项目建成后，主要服务人民群众体育健身和休闲，同时可以申办篮球、羽毛球、网球、足球等项目的单项体育赛事。本项目的建设，将有力地推动鹿泉区体育事业的可持续发展。

因此，鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程的建设，将有效增强城市的体育文化集聚和辐射功能，促进体育事业的发展，满足全区居民需求，实现体育与经济的协调发展。

（2）项目建设是适应鹿泉区体育运动发展的需要

一个地区体育运动的发展，要以积极推行全民健身计划、增强人民体质为主要目标。鹿泉区体育运动的推动和发展，以全民健身计划和奥运精神为指导，普及体育运动，发扬奥运精神，做到提高竞技水平，积极开展群众性体育活动，进一步推进城乡体育社会化，推进区域体育事业的全面发展，力争把鹿泉区建成群众体育普及、体育科技和教育比较先进、场地设施比较完善、竞技运动水平争取达到全省中上水平。要实现上述目标，辖区现有的体育设施，无论是数量还是质量，已远远不能适应鹿泉区中长期体育发展的需要，人均体育场地面积远远到不到国内平均水平，并且室内体育设施更少，与体育强区的要求也相距甚远。按照国务院发布的《加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》的要求，到 2025 年人均体育场地面积达到 2 平方米。由此可见，本项目的建设不仅符合鹿泉区体育发展规划，而且也

是改变地区体育设施落后面貌，促进地区体育运动发展的需要，是发展群众体育与竞技体育运动的必然硬件建设要求。

3、项目建设是满足体育消费需求，提高人民生活水平的需要

随着人民群众经济水平的提高，大众对生活质量的要求愈来愈高，工作之余适当的体育运动，可以大大丰富人们的生活内容，而良好的体育运动设施，是保证人们有自由体育运动的基本条件。

《国家 2010~2020 年体育改革与发展纲要》中提到，全国居民消费十年左右可达到新兴工业化国家的消费水平。体育消费比重将逐步上升，消费需求向多样化、多层次发展。体育服务必须面向群众，提高服务质量、服务水平。目前，河北省的体育消费需求已经是现实的和庞大的。锻炼身体、健康体魄的理念已经被大多数人所接受，特别是受教育程度较高，收入中等以上的人群中，体育消费的需求正日益旺盛。如城区内各种各样的健身俱乐部生意兴隆，乒乓球馆、羽毛球馆人满为患。据有关调查显示，经常参加体育活动的人群在身心各方面的锻炼效果是十分明显的，其身体和心理的基本状况明显优于非体育人口。

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程的建设有助于进一步优化体育服务业、体育用品业及相关产业结构，着力提升体育服务业比重，有助于培育健身休闲、竞赛表演、场馆服务、中介培训等体育服

务业；有助于支持体育用品制造业创新发展，采用新工艺、新材料、新技术，提升传统体育用品的质量水平，提高产品科技含量。

本项目的建设，不仅为鹿泉区的人民群众提供体育运动的现代化场所，也是倡导良好健康生活习俗，引导体育消费的有力举措。

4、项目建设有助于全面提升城市形象，建设标志性建筑

由于经济发展落后等种种原因，鹿泉区的体育基础设施建设迟迟不能跟进。到目前为止，全区的体育设施仅能满足少部分人锻炼身体之需要，不利于城市体育事业长远发展，不利于城市的对外形象宣传，更不利于全民身体素质的全面提升。随着近年来经济的发展，人民生活水平的提高，建设现代化的全民健身中心场地非常迫切。

拟建设的健身中心以普及性广、关注度高、市场空间人的体育项目为切入点，如篮球、羽毛球、排球、足球等体育项目为主，向全区居民提供一处设施服务完善的全民健身场所。全民健身中心不仅可以满足市民的体育锻炼需要，也是鹿泉区全面落实国家全民健身纲要的重要举措，它的建成可以提高鹿泉区的城市形象。

5、项目建设是实现平战结合的效益结合

根据冀政〔2009〕19号文件河北省人民政府关于进一步深化人防工程建设和管理改革的意见中提到人防工程结合城市建设修建，既可扩大城市容量，又可提高土地利用效率，节约土地资源，将商业餐

饮、娱乐、停车场、地下交通等城市设施转入地下，可以完善城市功能，提高城市承载能力，将人流、车流、物流引入地下；可以缓解地面交通拥挤，又可腾出地面空间用于城市美化和绿化；改善城市环境，进一步做好人防工程建设及和平时期的利用，对于完善城市人防工程体系建设，提高城市整体建设水平，促进经济社会又好又快发展具有重要的意义。

（四）项目经济社会效益

1、经济效益分析

经济新常态下的动力转换，关键在于发现培育新的经济增长点和消费增长点。全民健身已日渐成为人们主流生活方式，必然会产生巨大的市场需求，蕴藏着拉动经济增长的巨大潜能。实施全民健身战略，就是为大力发展全民健身事业，培育发展体育产业这一战略性新兴产业，推动基础设施建设，带动体育赛事举办、体育用品生产及体育服务业发展，激发投资和消费这两驾“马车”的动力活力，形成新的经济增长点和消费增长点，从而推进地区转型发展、加快发展。

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程的建设及项目建成后的运营都不是独立进行的，是与鹿泉区经济其他产业的发展相互联系、密不可分的。项目的建设能够带动旅游业、商业、广告业、制造业、服

务业、通讯业、信息业以及金融业等行业的发展和繁荣，在国民经济中较其他产业具有强大持久的潜力。

平战结合的人防工程建设，不仅具有战备效益、社会效益，还能产生良好的经济效益。本项目的地下人防工程平时使用功能为地下车库，战时为核 5 级常 5 级、甲类二等人员掩蔽所。地下车库可创造一定的经济效益，回收部分资金用于再建设，可减少国家投入，减轻财政负担。

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程的建设，能够加速鹿泉区体育经济市场的发展步伐，为促进经济实现持久而快速的发展奠定坚实的基础

2、社会效益分析

健身运动在当今社会中的重要性不仅仅是因为人们单纯的喜欢某项运动，而是因为参加这些运动可以调节精神，摆脱烦恼，消除疲劳，延长寿命，防病治病，减少医疗开支，还能提高社会劳动生产力，对发展国民经济具有积极意义。

鹿泉区的公共体育服务始终坚持“以人民为中心”的理念，满足人民群众不断增长的多样化、多层次、高质量的体育需求，达到人人享有基本公共体育服务的目标。本项目建成后将会进一步调动鹿泉区开展全民健身工作的积极性，形成全民健身蓬勃发展的良好局面，切

实提高人民群众的生活品质和健康水平，夯实体育强国建设基础，为全面建成小康社会做出积极贡献。

项目的建设可带动相关企业的发展，提高地区就业率，增加居民收入，改善居民生活条件，有利于促进社会的和谐稳定发展。

平战结合的人防工程建设可提高地下有效服务空间的利用率，既提高了人防工程的管理水平，又可解决城市居民的停车、健身、购物等问题。项目的建设扩大了人民防空的影响，提高了全社会的人民防空意识，增强了国防观念。

四、项目实施主体

本项目的实施主体及建设运营主体均为：石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局，根据石家庄市鹿泉区水利局的《统一社会信用代码证书》，其基本信息如下：

名称	石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局
统一社会信用代码	1113018500022133X2
负责人	黄子军
机构性质	机关
赋码机关	中共石家庄市鹿泉区委机构编制委员会办公室
住所	石家庄市鹿泉区海山大街北头宣传文化中心

石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局（简称区文化广电体育和旅游局）为区政府工作部门，机构规格正科级。主要职能为：贯彻执行中央和省、市、区委关于文化、宣传创作、广播电视、体育和旅游方针政策和决策部署，坚持和加强党对文化、广播电视、体育和旅游工作的集中统一领导。

五、项目投资规模、计划及资金方案

（一）项目建设投资方案

1、投资方案的编制依据及原则

（1）编制依据：

- 1) 国家发改委和建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2) 《河北省建设项目概算其他费用定额》；
- 3) 国家计委、建设部计价格[2002]10号文关于发布《工程勘察和工程设计收费标准》的通知；
- 4) 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 5) 《工程建设监理收费标准（2007年）》；
- 6) 《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）；

- 7) 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；
- 8) 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 9) 基本预备费按工程、设备费用及工程建设其他费用之和的 7% 计算；
- 10) 有关生产销售厂家对设备的报价和设备及相关市场价格信息。

（2）编制原则

- 1) 建筑工程根据类似工程决算，并参考石家庄市建筑工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。
- 2) 设备参照同类工程设备价格或具体询价并根据项目具体情况计入。
- 3) 其它费用按有关规定计取：
建设单位管理费：财建（2016）504 号文件；
前期工程咨询费：发改价格（2011）534 号文件；
勘察费：按市场价据实计取；
设计费：计价格（2002）10 号文件；
工程造价咨询费：冀建市研 [2017] 2 号；

工程监理费：发改价格（2007）670 号文件；

施工图审查费：设计费的 5%；

环境影响咨询服务费：计价格（2002）125 号文件；

招标代理服务费：计价格（2011）534 号文件；

城市基础设施配套费：石政发〔2010〕24 号，冀财税〔2017〕38 号

2、项目总投资

项目总投资 38000 万元，其中：建筑工程费用 15384.99 万元、安装工程费为 7104.81 万元，工程建设其他费用 13142.71 万元、预备费 2367.49 万元。

总投资估算表

序号	费用名称	单位	数量	占投资额(%)
1	建安工程费用	万元	22489.80	59.18
1.1	建筑工程费用	万元	15384.99	
1.2	安装工程费	万元	7104.81	
2	工程建设其他费用	万元	13142.71	34.59
3	预备费 8%	万元	2367.49	6.23
	合计	万元	38000.00	100.00

（二）项目资金筹措方案

1、项目资金来源

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目总投资 38000 万元，2020 年已发行 15 年期政府专项债券 10,000.00 万元，2021 年已发行 5 年期政府专项债券 10,000.00 万元，其余资金由鹿泉区财政局筹措。

项目资金筹措计划表

单位：万元		
项目	金额	比例（%）
区财政筹措	8000.00	21.04
已发行政府专项债券	20000.00	52.64
本次拟发行政府专项债券	10000.00	26.32
合计	38000.00	100

2、项目进展情况

（1）已完成前期工作

2020 年 5 月 7 日石家庄市行政审批局出具了关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目建议书的批复，鹿行审投资审（2020）14 号。

2020 年 5 月 7 日石家庄市鹿泉区自然资源和规划局出具了关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程建设项目选址意见书，选字第 130185202000003 号。

2020年9月25日石家庄市行政审批局出具了关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目可行性研究报告的批复，鹿行审投资审（2020）98号。

2020年9月28日石家庄市行政审批局出具了关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目初步设计的批复，鹿行审投资审（2020）99号。

2020年10月1日石家庄市自然资源和规划局出具了关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目建设工程规划许可证，建字第130185202000115号。

为加强该项目建设的领导工作，确保顺利完成该项目的建设任务，石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局将成立项目建设领导小组。

（2）项目实施计划

领导小组由石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局领导，抽调人员组成。主要负责统筹、监督、协调各部门的工作，行使项目重大问题的决策和协调权。

本项目可行性研究报告批准后，承建单位严格按照国家对各项工程的有关规定和程序，积极开展工作。

项目实施主要包括以下6个部分：

- ① 前期工作：可研编制及批复、准备设计资料等。
- ② 勘察、设计：建设场地勘察和项目设计等。
- ③ 施工准备：标准设备采购，非标设备设计与制造，落实协作关系及场区平整。
- ④ 土建施工：进行总图及建筑单体施工。
- ⑤ 装饰工程：对建筑进行装修。
- ⑥ 竣工验收：交工验收。

为加快建设进度，缩短建设工期，各阶段工作应尽量提前进行，允许有一定程度交叉，项目建设期为 36 个月，2020 年 9 月开工，到 2023 年 8 月完工。

项目进度计划表

序号	项目名称	1	2-4	5-6	7--27	28-33	34-36
1	可研报告审批						
2	勘察、设计						
3	施工准备						
4	土建施工						
5	装饰施工						
6	工程验收						

3、资金使用计划

建设期项目资金分别在 2020 年、2021 年、2022 年、2023 年投资使用，2020 年计划投资 10000.00 万元，2021 年计划投资 10000.00 万元，2022 年计划投资 10000.00 万元，2023 年计划投资 8000.00 万元。

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	小计
资本金	—	—	—	8000.00	8000.00
政府专项债券	10000.00	10000.00	10000.00	—	30000.00
合计	10000.00	10000.00	10000.00	8000.00	38000.00

（三）项目资金管理方案

根据《预算法》以及《国务院关于加强地方性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）等文件规定，鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程专项债券将纳入地方政府专项债务限额管理，专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。建立完善的专项债券资金使用管理制度，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1、项目实施单位将对资金到位情况、项目运作情况、进度、成本的控制等进行实时监控，从而做出科学的计划调整决策，以保证资金

使用的高效、安全。做好专项债券项目的规划期限、投资规划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券发行的各项准备工作，保证项目如期实现专项收入。

2、建立、健全项目会计核算和内部稽核制度，严格按国家财政部和信贷资金管理条例等有关资金的管理办法，严格管理，对项目资金实行全过程的财务管理与监督；项目资金专人管理，做到专款专用、专项管理、单独核算，不得超范围支出和超标准开支，更不得截留和挪用项目资金。

3、本项目在实施过程中委托有资格的审计机构对项目进行跟踪审计，从前期准备阶段的资金来源、实施阶段的资金使用以及竣工阶段资金使用效果等方面进行审计，大大提升项目资金的监管效率，防止腐败。

4、鹿泉区高度重视政府债务风险防范，积极配合政府督导，并加强自我防控。建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一、资本金流入					
政府专项债券	10000.00	10000.00	10000.00	—	30000.00
资本金	—	—	—	8000.00	8000.00
合计	10000.00	10000.00	10000.00	8000.00	38000.00
二、资金流出					
建筑安装工程费用	5918.00	5918.00	5918.00	4735.80	22489.8
工程建设其他费用	3459.00	3459.00	3459.00	2765.71	13142.71
预备费	623.00	623.00	623.00	498.49	2367.49
合计	10000.00	10000.00	10000.00	8000.00	38000.00

六、项目运营与预期收益估算

(一) 项目运营方案

1、整体运营方案

项目按乙级体育馆标准建设，主要建设内容包含体育馆主体以及室外附属工程，项目建成后，可以满足文娱表演、地区性和全国单项比赛、训练等多功能使用要求。

2、具体运营内容

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程建成后,客流带来的收入主要为场地租赁收入、场馆门票收入、广告牌、冠名权、摊位租赁、停车位出租等收入。

（二）项目运营收益估算

1、项目运营收入

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程建成后,客流带来的收入主要为场地租赁收入、场馆门票收入、广告牌、冠名权、摊位租赁、停车位出租等收入。

（1）场地租赁收入

场地出租主要有负一层商业区、一层商业、健身房、舞蹈室、专业比赛馆、融媒体中心。

参考鹿泉区周边租赁市场情况,负一层商业区面积 1500 平方米、健身房和舞蹈室面积 825 平方米,按 600.00 元/平方米/年预测收入,一层商业区面积 537 平方米,按 750.00 元/平方米/年预测收入,每年收入为 179.78 万元。

（2）根据专业比赛馆的规模,参考鹿泉区其他场馆的租赁价格,按照 15,000.00 元/场的出租价格预测,专业场馆可以用于学校、企事

业单位、社会团体开运动会及专业打比赛等活动，假设每年不少于 80 场。融媒体中心，按照 8,000.00 元/场的出租价格预测，融媒体中心可以用于学校、企事业单位、社会团体等文艺汇演、产品推广会及专业演出等活动，假设每年不少于 80 场。预测每年大型演出、比赛等场馆租赁收入 184.00 万元。

(3) 体育馆主体有多个篮球场、羽毛球场、乒乓球、台球场地，近年来人们对于体育事业的热衷，预计每年来体育馆打球的人流量为 30 万人次，按照每人 20 元的收费标准，预计每年场馆门票收入为 600.00 万元。

(4) 体育馆 16700 平方米，可设 (1M * 2M) 广告牌约 300 块，每块广告牌可最低按人民币 3000 元/块/年；融媒体中心 2800 平方米，可设 (1M * 2M) 广告牌约 50 块，每块广告牌可最低按人民币 3000 元/块/年，广告牌收入每年 105 万元。

(5) 场馆建成后，计划将冠名权售于本地知名企业，预计每年冠名权收入不少于 100 万元。

(6) 计划每年举行购物节不少于 1 次，每次 10 天，20000 平方米的场地，按照 10 平方米每个摊位，预计出租摊位 2000 个，每个摊位每天 200 元。每年收入预计 400 万元。

(7) 停车场收费

停车场出租车位 250 个，按照每个车位 10 元/天的计费标准，使用率按 80%计算，合计每年收费 73 万元。

2、相关土地项目运营收入

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目拟申请政府专项债券，由于项目预期运营收益不能满足偿还本项目债券本息，根据石家庄自然资源和规划局鹿泉分局出具的《鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目土地收益情况说明》文件，共计 3 宗土地，土地位置分别为获鹿镇北海山村、南海山村，宗地一面积约 54.06 亩，四至分别为：东至获鹿镇南海山村地、鹿泉区公路管理站，西至获鹿镇卫生院，南至获鹿镇南海山村地，北至获鹿镇北海山村地；宗地二面积约 17.2 亩，四至分别为：东至获鹿镇北海山村地，西至储备地，南至获鹿镇南海山村地，北至获鹿镇南海山村地；宗地三面积约 125.99 亩，四至均为获鹿镇南海山村地。3 宗地共计占地面积为 197.25 亩，规划用途均为住宅用地。该项目土地出让价格约为 8.08 亿元（周边住宅用地出让单价约为 410 万元/亩），该土地收益金可作为鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目收益。以上 3 宗地计划 2024 年出让，地块信息如下：

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目土地收益情况说明

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程需土地收益约 8.08 亿元，作为项目收益来源。

共计 3 宗土地，土地位置分别为获鹿镇北海山村、南海山村，宗地一面积约 54.06 亩：四至分别为东至获鹿镇南海山村地、鹿泉区公路管理站，西至获鹿镇卫生院，南至获鹿镇南海山村地，北至获鹿镇北海山村地；宗地二面积约 17.2 亩：四至分别为东至获鹿镇北海山村地，西至储备地，南至获鹿镇南海山村地，北至获鹿镇南海山村地，宗地三面积约 125.99 亩：四至分别为获鹿镇南海山村地，3 宗地共计占地面积为 197.25 亩，规划用途均为住宅用地。该项目土地出让价格约为 8.08 亿元（周边住宅用地出让单价约为 410 万元/亩），该土地收益金可作为鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目收益。

特此说明

石家庄自然资源和规划局鹿泉分局

2020 年 10 月 20 日



项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	商业区租赁	大型演出、比赛收入	各场馆门票收入	广告牌、冠名权收入	摊位出租	车位出租	合计
2020 年	-	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	59.93	61.33	200.00	68.33	133.33	24.33	547.26
2024 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2025 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2026 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2027 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2028 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2029 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2030 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2031 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2032 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2033 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2034 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2035 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
合计	2,217.29	2,269.33	7,400.00	2,528.33	4,933.33	900.33	20,248.62

近三年项目周边地块出让情况表

宗地编号	受让单位名称	位置	面积 (亩)	中标总地价 (万元)	土地性质	单价 (万元/亩)
2018-41	河北腾弘房地产开发有限公司	获鹿镇六街村	27.18	7331.2053	城镇住宅用地	269.69
2018-56	河北方华房地产开发有限公司	获鹿镇三街村	24.88	7107.0000	城镇住宅用地	285.69
2018-82	石家庄厚德房地产开发有限公司	获鹿镇八街村	1.64	540.0000	城镇住宅用地	328.28
2018-83	河北鑫铭房地产开发有限公司	获鹿镇北海山村	25.37	8300.4819	城镇住宅用地	327.15
2018-84	河北鑫铭房地产开发有限公司	获鹿镇北海山村	19.85	6494.8969	城镇住宅用地	327.14
2018-89	石家庄晟达房地产开发有限公司	获鹿镇七街村	22.43	6672.5090	城镇住宅用地	297.46
2019-20	石家庄厚德房地产开发有限公司	获鹿镇一街村	23.25	9022.5063	城镇住宅用地	388.13
2019-21	石家庄厚德房地产开发有限公司	获鹿镇一街村	2.23	868.8698	城镇住宅用地	389.83
2019-42	石家庄保润房地产开发有限公司	铜冶镇北铜冶村、南铜冶村	45.07	17472.0000	城镇住宅用地	387.66
2020-14	河北龙湖高远房地产开发有限公司	上庄镇新庄村	35.99	14686.0000	城镇住宅用地	408.06
[2020]026	河北兆鑫房地产开发有限公司	获鹿镇	20.74	8670.0000	城镇住宅用地	418.03
[2020]030	石家庄铭筑房地产开发有限公司	获鹿镇一街村	57.18	24480.0000	城镇住宅用地	428.12
三年内平均出让土地单价						365.07

参考近三年项目周边已出让土地价格，2018年平均出让单价

305.9万元，2019年平均出让单价388.54万元，2020年平均出让单价

418.07万元。

根据谨慎性原则，每项目土地出让单价为 410 万元/亩。

土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	项目地块面积 (亩)	土地出让单价 (万元/亩)	项目土地收入
鹿泉区全民健身中心暨 高等级人防工程	197.25	410.00	80,872.50

项目总收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目相关土地出让收入	合计
2020 年	—	—	—
2021 年	—	—	—
2022 年	—	—	—
2023 年	547.26	—	547.26
2024 年	1,641.78	80,872.50	82,514.28
2025 年	1,641.78	—	1,641.78
2026 年	1,641.78	—	1,641.78
2027 年	1,641.78	—	1,641.78
2028 年	1,641.78	—	1,641.78
2029 年	1,641.78	—	1,641.78
2030 年	1,641.78	—	1,641.78
2031 年	1,641.78	—	1,641.78
2032 年	1,641.78	—	1,641.78
2033 年	1,641.78	—	1,641.78
2034 年	1,641.78	—	1,641.78
2035 年	1,641.78	—	1,641.78
合计	20,248.62	80,872.50	101,121.12

2、项目成本

(1) 项目运营成本主要来自于场馆人员的工资及福利费、管理费、维护修理费、能源消耗费等成本。预估工作人员 10 人，平均年薪按照 4.6 万元计算，工资及福利共计 46 万元，管理费用 10 万元/年，由于是新建项目维护修理费按每年 10 万元计算，由于大部分场馆以出租行形运营，所以能源消耗费大部分由租户承担，能源消耗费暂以每年 50 万元计算。

项目运营成本预测表

单位：万元

年度	工资及福利费	管理费	维护修理费	能源消耗	小计
2020 年	—	—	—	—	—
2021 年	—	—	—	—	—
2022 年	—	—	—	—	—
2023 年	15.33	3.33	3.33	16.67	38.67
2024 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2025 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2026 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2027 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2028 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2029 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2030 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2031 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2032 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2033 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2034 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2035 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
合计	567.33	123.33	123.33	616.67	1,430.67

（2）相关土地出让成本

根据财政部，河北省财政厅颁布的相关文件和鹿泉区有关部门提供的部分材料确定扣减项目成本。主要是计提各项基金，包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、铁路建设资金、土地出让业务费、新增建设用地土地有偿使用费。具体测算依据如下：

① 农业土地开发资金：依据财政部、国土资源部印发的《用于农业土地开发的土地出让金收入使用管理办法》（财综〔2004〕49号）。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（鹿泉区为47元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。

② 农田水利建设资金：依据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）。按土地出让净收益10%的比例提取。

③ 教育资金：依据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）。按土地出让净收益10%的比例提取。

④ 国有土地收益基金：依据《河北省人民政府办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（冀财综〔2007〕47号）。招拍

挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按 5%的比例计提。

⑤ 保障性安居工程资金：依据《河北省人民政府关于加快保障性安居工程建设的实施意见》（冀政〔2011〕28 号）。招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按 5%的比例计提。

⑥ 铁路建设资金：河北省国土资源厅、河北省财政厅关于印发《河北省铁路建设费征收使用惯例办法》的通知（冀财综〔2011〕11 号）。招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按 3%的比例计提。

⑦ 土地出让业务费：河北省财政厅、物价局、国土资源厅关于严格执行征地管理费征收和土地出让业务费使用规定的通知》（冀财综〔2002〕63 号），招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按 2%的比例计提。

⑧ 新增建设用地土地有偿使用费：财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号）。

本项目土地出让成本主要包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、铁路建设资金、土地出让业务费、新增建设用地土地有偿使用费等八项提留费用。

政策性基金提留计算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额	备注
1	农业土地开发资金	92.71	财综〔2004〕49号
2	农田水利建设资金	6,874.16	财综〔2011〕48号
3	教育资金	6,874.16	财综〔2011〕62号
4	国有土地收益基金	4,043.63	冀财综〔2007〕47号
5	保障性安居工程资金	4,043.63	冀政〔2011〕28号
6	铁路建设资金	2,426.18	冀财综〔2011〕11号
7	土地出让业务费	1,617.45	冀财综〔2002〕63号
8	新增建设用地有偿使用费	0.00	财综〔2009〕24号
合计		25,971.91	

项目总成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目运营成本	项目相关土地出让成本	合计
2020 年	—	—	—
2021 年	—	—	—
2022 年	—	—	—
2023 年	38.67	—	38.67
2024 年	116.00	25,971.91	26,087.91
2025 年	116.00	—	116.00
2026 年	116.00	—	116.00
2027 年	116.00	—	116.00
2028 年	116.00	—	116.00
2029 年	116.00	—	116.00
2030 年	116.00	—	116.00
2031 年	116.00	—	116.00
2032 年	116.00	—	116.00
2033 年	116.00	—	116.00
2034 年	116.00	—	116.00
2035 年	116.00	—	116.00
合计	1,430.67	25,971.91	27,402.58

3、项目运营相关税费

本项目运营收入增值税按照 5% 测算，城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加分别按照 7%、3%、2% 进行测算。

项目税费预测表

单位:万元

年度	增值税	城市建设维护费	教育费附加	地方教育费附加	小计
2020 年	—	—	—	—	—
2021 年	—	—	—	—	—
2022 年	—	—	—	—	—
2023 年	26.06	1.82	0.78	0.52	29.19
2024 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2025 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2026 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2027 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2028 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2029 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2030 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2031 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2032 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2033 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2034 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2035 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
合计	964.22	67.50	28.93	19.28	1,079.93

4、项目收益预测

项目收益预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目总收入	项目总成本	项目税费	税息折旧及摊销前利润
2020 年	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	547.26	38.67	29.19	479.40
2024 年	82,514.28	26,087.91	87.56	56,338.81
2025 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2026 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2027 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2028 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2029 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2030 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2031 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2032 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2033 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2034 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2035 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
合计	101,121.12	27,402.58	1,079.93	72,638.61

5、项目运营损益表

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	项目总收入	项目总成本	税金	税息折旧及摊销前利润	折旧与摊销	息税前利润	利息费用	税前利润	企业所得税	净利润/净亏损
2020 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-	382.00	-382.00	-	-382.00
2022 年	-	-	-	-	-	-	782.00	-782.00	-	-782.00
2023 年	547.26	38.67	29.19	479.40	401.11	78.29	782.00	-703.71	-	-703.71
2024 年	82,514.28	26,087.91	87.56	56,338.81	1,203.33	55,135.48	782.00	54,353.48	-	54,353.48
2025 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	782.00	-547.11	-	-547.11
2026 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	782.00	-547.11	-	-547.11
2027 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	382.00	-147.11	-	-147.11
2028 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	382.00	-147.11	-	-147.11
2029 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	382.00	-147.11	-	-147.11
2030 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	382.00	-147.11	-	-147.11
2031 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	382.00	-147.11	-	-147.11
2032 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	305.60	-70.71	-	-70.71
2033 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	229.20	5.69	-	5.69
2034 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	152.80	82.09	-	82.09
2035 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	76.40	158.49	-	158.49
合计	101,121.12	27,402.58	1,079.93	72,638.61	14,841.07	57,797.54	6,966.00	50,831.54	-	50,831.54

七、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

项目总投资为 38,000 万元，本次拟申请政府专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 5 年，利率 4%，债券存续期内利息按年支付，本金按年偿还，在本次债券存续期的最后三年分别偿还本金 3,000.00 万元、3,000.00 万元、4,000.00 万元。已兑付本金自兑付日起不另计利息。合计需偿还利息 1,640.00 万元，本息共计 11,640.00 万元。

项目于 2020 年已发行 15 年期债券 10,000.00 万元，利率 3.82%，债券存续期内利息按半年支付，本金按年偿还，在债券存续期的最后 5 年每年偿还债券本金 2,000.00 万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。合计需偿还利息 4,966.00 万元，本息共计 14,966.00 万元。

项目于 2021 年已发行政府专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 5 年，利率 3.17%，债券存续期内利息按年支付，本金按年偿还，在债券存续期的最后三年分别偿还本金 3,000.00 万元、3,000.00 万元、4,000.00 万元。已兑付本金自兑付日起不另计利息。合计需偿还利息 1,299.70 万元，本息共计 11,299.70 万元。

(1) 本项目申请政府专项债总额自融资之日起 15 年应还本付息

如下:

金额单位: 人民币万元

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	-	-
2021 年	10,000.00	10,000.00	-	10,000.00	382.00	382.00
2022 年	20,000.00	10,000.00	-	30,000.00	699.00	699.00
2023 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,099.00	1,099.00
2024 年	30,000.00	-	3,000.00	30,000.00	1,099.00	4,099.00
2025 年	27,000.00	-	6,000.00	24,000.00	1,003.90	7,003.90
2026 年	21,000.00	-	7,000.00	18,000.00	788.80	7,788.80
2027 年	14,000.00	-	4,000.00	10,000.00	542.00	4,542.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	382.00	382.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	382.00	382.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	382.00	382.00
2031 年	10,000.00	-	2,000.00	8,000.00	382.00	2,382.00
2032 年	8,000.00	-	2,000.00	6,000.00	305.60	2,305.60
2033 年	6,000.00	-	2,000.00	4,000.00	229.20	2,229.20
2034 年	4,000.00	-	2,000.00	2,000.00	152.80	2,152.80
2035 年	2,000.00	-	2,000.00	-	76.40	2,076.40
合计		30,000.00	30,000.00		7,905.70	37,905.70

(2) 本次申请政府专项债自融资之日起 5 年应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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
2022 年		10,000.00	—	10,000.00	—	—
2023 年	10,000.00	—	—	10,000.00	400.00	400.00
2024 年	10,000.00	—	—	10,000.00	400.00	400.00
2025 年	10,000.00	—	3,000.00	7,000.00	400.00	3,400.00
2026 年	7,000.00	—	3,000.00	4,000.00	280.00	3,280.00
2027 年	4,000.00	—	4,000.00	—	160.00	4,160.00
合计		10,000.00	10,000.00		1,640.00	11,640.00

(3) 2021 年已发行政府专项债券自融资之日起 5 年应还本付息情况如下：

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
2021 年		10,000.00	—		—	—
2022 年	10,000.00	—	—	10,000.00	317.00	317.00
2023 年	10,000.00	—	—	10,000.00	317.00	317.00
2024 年	10,000.00	—	3,000.00	10,000.00	317.00	3,317.00
2025 年	7,000.00	—	3,000.00	7,000.00	221.90	3,221.90
2026 年	4,000.00		4,000.00	4,000.00	126.80	4,126.80
合计		10,000.00	10,000.00		1,299.70	11,299.70

(4) 2020 年已发行政府专项债券自融资之日起 15 年应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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		0.00
2021 年	10,000.00	—	—	10,000.00	382.00	382.00
2022 年	10,000.00	—	—	10,000.00	382.00	382.00
2023 年	10,000.00	—	—	10,000.00	382.00	382.00
2024 年	10,000.00	—	—	10,000.00	382.00	382.00
2025 年	10,000.00	—	—	10,000.00	382.00	382.00
2026 年	10,000.00	—	—	10,000.00	382.00	382.00
2027 年	10,000.00	—	—	10,000.00	382.00	382.00
2028 年	10,000.00	—	—	10,000.00	382.00	382.00
2029 年	10,000.00	—	—	10,000.00	382.00	382.00
2030 年	10,000.00	—	—	10,000.00	382.00	382.00
2031 年	10,000.00	—	2,000.00	8,000.00	382.00	2,382.00
2032 年	8,000.00	—	2,000.00	6,000.00	305.60	2,305.60
2033 年	6,000.00	—	2,000.00	4,000.00	229.20	2,229.20
2034 年	4,000.00	—	2,000.00	2,000.00	152.80	2,152.80
2035 年	2,000.00		2,000.00	—	76.40	2,076.40
合计		10,000.00	10,000.00		4,966.00	14,966.00

(二) 收益与融资平衡情况

1、项目收益情况

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程：本项目债券存续期内总收入为 101,121.12 万元，总成本为 27,402.58 万元，税费 1,079.93 万元，共可实现总收益为 72,638.61 万元。

2、收益与融资平衡情况

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对项目还本付息的测算：鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程用于资金平衡的相关收益为 72,638.61 万元，融资本息为 37,905.70 万元（本次计划融资 10,000.00 万元，利息 1,640.00 万元），覆盖倍数为 1.92。

项目募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期净收入	融资金额	预计融资成本	项目预期收入对融资成本覆盖倍数
鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程	38,000.00	72,638.61	30,000.00	7,905.70	1.92

八、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估及控制措施

1、财务风险

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程建设的资金主要为发行政府专项债券及财政拨款，缺乏持续的资金支持将使项目存在无法推进的风险。

风险控制措施：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，以及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。

2、工程建设风险

工程建设风险是指项目建设地点地质、水文情况和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失的可能性。工程前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，都可导致项目实施阶段建设方案发生变化，或者由于技术和资金的限制，对项目的建设条件估计不足，致使在项目的建设和使用中出现问题，造成损失。

风险控制措施：做好项目前期设计，完成工程可行性研究报告，并获得批复。通过公开招投标的方式确定有相应资质、业绩良好的勘

查设计单位，做好工程设计等前期设计工作；加强项目建设监管，加强对工程建设项目的监理，避免工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时运营；制定项目建设应急预案，对建设过程中不可避免的问题，提出应急解决方案。

3、环境风险

工程项目在建设的过程中，可能会对环境造成一定的污染与破坏，比如施工扬尘、施工噪声、施工废料、施工垃圾、施工水污染等，均会对周边居民的生活环境造成一定的干扰与破坏，产生一定的环境风险。

风险控制措施：工程建设项目或多或少都会对环境产生一定的影响，建设单位应当加强事前、事中和事后环境风险管理。按照国家环境影响评价有关要求，依法履行环境影响评价手续，对项目可能存在的环境风险做出预估，提出应对措施；根据工程特点制定相应的环境保护措施，改善施工工艺，在项目建设过程中引进环境监理机构，加强对项目建设施工过程中的环境管理。

4、项目收益不及预期风险

项目实施前会进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观

调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。

风险控制措施：加强项目运营规划，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理对违约风险，保护政府债券投资者。

（二）敏感性分析

根据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。项目收入的变动对本项目收益影响较大。基于谨慎性原则，对债券存续期内收益向下波动进行了敏感性分析，具体情况如下：

项目债券本息偿还能力评估表

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	61,742.82	65,374.75	69,006.68	72,638.61	76,270.54	79,902.47	83,534.40
偿债资金合计	61,742.82	65,374.75	69,006.68	72,638.61	76,270.54	79,902.47	83,534.40
债券还本付息额	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70
经营收入偿还的 债券本息额	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70
债券本息覆盖率	1.63	1.72	1.82	1.92	2.01	2.11	2.20

九、投资者保护措施（还款保障计划）

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88号），河北省政府先后制定《河北省人民政府关于深化政府性债务管理改革的意见》（冀政〔2014〕115号），规范政府债务举债融资机制；《河北省人民政府办公厅关于印发河北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（冀政办字〔2017〕27号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

鹿泉区政府建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理、归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

鹿泉区财政局和相关机构会严格执行国家有关规定。鹿泉区财政局按照财政专项资金管理要求，和相关机构已建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

十、信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程专项债券信息披露时间及文件内容具体如下：

1、每期债券存续期内定期披露内容

（1）鹿泉区最近年度及最新季度经济、财务及债务情况说明。

（2）鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程施工/运营最新情况说明。

（3）“鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程专项债券”跟踪评级报告。

2、每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。

（二）主管部门责任

本项目由石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局负责实施，对项目的建设和整体运营发挥重要管理职能。石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局高度重视发债项目的过程化管理，定期对项目的建设运营进度进行监督，确保落实项目债券资金年度内支出，形成实物工作量，并对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目，并实现项目收益与融资平衡。

石家庄市鹿泉区人民政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长，并有序安排土地出让，实现可支配的土地出让收益，以提高可偿债财力，缓解偿债压力。石家庄市鹿泉区人民政府将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，并严格债务资金管理，合理控制债务规模，政府性债务风险总体可控。

十一、项目单位专项债券申请事前绩效评估情况

1、评估方式

石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局会根据项目概况及债券资金需求情况，组织鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程单位领导、相关业务科室负责人、相关业务人员、项目设计单位负责人和项目专项债券一案两书编制单位成立评估组。全面了解并收集项目相关信息。采用召开评估座谈会方式，集中座谈同时辅之以资料分析，对项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性进行综合评估、分析与论证。

2、评估内容

本项目申请专项债券事前绩效评估内容主要包括以下方面：

- （1）项目实施的必要性、公益性、收益性；
- （2）项目投资合规性与项目成熟度；
- （3）项目资金来源和到位可行性；
- （4）项目收入、成本、收益预测合理性；
- （5）债券资金需求的合理性；
- （6）项目偿债计划可行性和偿债风险点；
- （7）绩效目标和理性。

3、评估结论

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程的公益性显著，本工程的实施，可以缓解地面交通拥挤，又可腾出地面空间用于城市美化和绿化；进一步做好人防工程建设及和平时期的利用，对于完善城市人防工程体系建设，提高城市整体建设水平具有重要的意义。且项目建成后预测运营收益及土地出让收益能够保证债券本金和利息的偿还，项目符合专项债券支持领域和方向，专项债券资金及政府资金投入风险基本可控。综合评价，本项目申请专项债券应“予以支持”。但石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局应高度重视发债项目的过程化管理，确保落实项目债券资金年度内支出。对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目，并实现项目收益与融资平衡。。

十二、编制文件依据

- 1、《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）
- 2、《中华人民共和国预算法》
- 3、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）

- 4、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88号）
- 5、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
- 6、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）
- 7、国务院发布的《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》
- 8、《河北省人民政府关于深化政府性债务管理改革的意见》（冀政〔2014〕115号）
- 9、《河北省人民政府办公厅关于印发河北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（冀政办字〔2017〕27号）
- 10、《机关档案管理规定》
- 11、《河北省人民政府办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（冀财综〔2007〕47号）
- 12、《石家庄市鹿泉区人民政府关于印发2019年城市建设投资计划的通知》

13、《鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目土地收益情况说明》

14、《关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目建议书批复》鹿行审投资审（2020）14号

15、《关于石家庄市鹿泉区2018年区总预算及区本级预算执行情况和2019年区总预算及区本级预算草案的报告》

16、《关于石家庄市鹿泉区2019年区总预算及区本级预算执行情况和2020年区总预算及区本级预算草案的报告》

17、《关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目可行性研究报告的批复》鹿行审投资审（2020）98号

18、《关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目初步设计的批复》鹿行审投资审（2020）99号