

济宁经济开发区新能源、新材料产业园基础设施
项目-配套设施项目实施方案

项目单位：济宁经开城建开发集团有限公司

财政部门：济宁经济开发区财政局

2025年12月



一、项目基本情况

（一）项目名称

济宁经济开发区新能源、新材料产业园基础设施项目-配套设施。

（二）立项单位

济宁经开城建开发集团有限公司成立于 2017-08-15，法定代表人为郭丽，注册资本为 50000 万元，统一社会信用代码为 91370800MA3FDL389L，企业注册地址位于山东省济宁市经济开发区嘉诚路与呈祥大道交叉口（圣祥小镇），所属行业为房地产业，经营范围包含：许可项目：建设工程设计；建设工程施工；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐厨垃圾处理。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；园林绿化工程施工；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；农村生活垃圾经营性服务；生活垃圾处理装备销售；环境卫生公共设施安装服务。（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）。

（三）项目规划审批

2019 年 5 月 6 日，济宁经开城建开发集团有限公司取得本项目备案证明，项目代码：2019-370893-70-03-019353。

2023 年 3 月 20 日，济宁经济开发区行政审批服务局颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 370893-2023-J003 号），经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

2023 年 3 月 20 日，济宁经济开发区行政审批服务局颁发《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 370893-2023-J003 号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

2024 年 4 月 8 日，济宁经济开发区行政审批服务局颁发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：370892202404080101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准许施工。

2025 年 1 月 15 日，本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20253708000200000001。

2021 年 1 月 20 日，济宁市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）济宁市不动产权第 0003170 号），权利人：济宁经开城建开发集团有限公司，共有情况：单独所有，坐落于济宁经济开发区呈祥大道以南、嘉美路以东，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，面积：32,297.00 m²。

（四）项目规模与主要内容

本项目为新能源、新材料产业园区配套设施工程，规划建设总用地面积 32,296.58 平方米，总建筑面积 94,386.85

平方米。主要包括配套建筑、地下车库、配套市政管网、强弱电管网、道路、停车场等。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2024 年 4 月至 2026 年 12 月，项目现状：主体工程建设完成，26 年计划完成总建筑面积 94386.85 m²的建设任务。

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）》；

（3）《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》；

（4）《济宁市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》；

（5）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（6）《中国制造 2025》；

（7）项目承担单位提供的基础数据。

（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

本项目估算总投资 49,726.91 万元，其中，项目单位自有资金 22,726.91 万元，已发行专项债券 5,400.00 万元，本期拟发行专项债券 8,500.00 万元，后续拟发行专项债券 13,100.00 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

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	49,726.91	100.00%	
一、资本金	22,726.91	45.70%	
（一）自有资金	22,726.91	45.70%	
（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）	27,000.00	54.30%	
（一）已发行专项债券	5,400.00	10.86%	
（二）本期拟发行专项债券	8,500.00	17.09%	
（三）后续拟发行专项债券	13,100.00	26.35%	
（四）银行融资			

3. 项目总投资、资本金到位情况

项目已到位资本金 6,726.91 万元，项目已落实 2026 年度自有资金 16,000.00 万元。

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	2024 年	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	114,000.37				3,313.15	3,376.99	3,376.99	3,376.99
经营活动支出	B	6,875.20				209.49	210.20	210.20	210.20
支付的各项税费	C	30,610.04				811.09	889.21	889.21	889.21
经营活动现金净流量	D=A-B-C	76,515.13				2,292.57	2,277.58	2,277.58	2,277.58
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	49,726.91	3,500.00	8,626.91	37,600.00				
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-49,726.91	-3,500.00	-8,626.91	-37,600.00				
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	22,726.91	3,500.00	3,226.91	16,000.00				
专项债券	I	27,000.00		5,400.00	21,600.00				
银行借款	J								
偿还债券本金	K	27,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	30,861.44				1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-8,134.53	3,500.00	8,626.91	37,600.00	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06
四、期初现金	P						1,253.51	2,492.03	3,730.56
期内现金变动	Q=D+G+O	18,653.69				1,253.51	1,238.52	1,238.52	1,238.52
五、期末现金	R=P+Q	18,653.69				1,253.51	2,492.03	3,730.56	4,969.08

注：运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付，包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续) 表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	3,376.99	3,536.04	3,536.04	3,536.04	3,536.04	3,536.04	3,703.04	3,703.04	3,703.04
经营活动支出	B	210.20	217.79	217.79	217.79	217.79	217.79	225.75	225.75	225.75
支付的各项税费	C	889.21	938.69	938.69	938.69	938.69	938.69	990.65	990.65	990.65
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,277.58	2,379.57	2,379.57	2,379.57	2,379.57	2,379.57	2,486.64	2,486.64	2,486.64
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	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06
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	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06
四、期初现金	P	4,969.08	6,207.60	7,548.11	8,888.61	10,229.12	11,569.62	12,910.13	14,357.71	15,805.29
期内现金变动	Q=D+G+O	1,238.52	1,340.51	1,340.51	1,340.51	1,340.51	1,340.51	1,447.58	1,447.58	1,447.58
五、期末现金	R=P+Q	6,207.60	7,548.11	8,888.61	10,229.12	11,569.62	12,910.13	14,357.71	15,805.29	17,252.86

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、经营活动	—									
经营活动收入	A	3,703.04	3,703.04	3,878.40	3,878.40	3,878.40	3,878.40	3,878.40	4,062.52	4,062.52
经营活动支出	B	225.75	225.75	234.12	234.12	234.12	234.12	234.12	242.91	242.91
支付的各项税	C	990.65	990.65	1,045.22	1,045.22	1,045.22	1,045.22	1,045.22	1,102.50	1,102.50
经营活动现金	D=A-B-C	2,486.64	2,486.64	2,599.07	2,599.07	2,599.07	2,599.07	2,599.07	2,717.11	2,717.11
二、投资活动	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金	G=E-F									
三、融资活动	—									
资本金(自有资	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K									
偿还银行借款	L									
支付债券利息	M	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06
支付银行借款	N									
融资活动现金	O=H+I-J-K-L-M-N	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06
四、期初现金	P	17,252.86	18,700.44	20,148.02	21,708.02	23,268.03	24,828.03	26,388.04	27,948.04	29,626.09
期内现金变动	Q=D+G+O	1,447.58	1,447.58	1,560.01	1,560.01	1,560.01	1,560.01	1,560.01	1,678.05	1,678.05
五、期末现金	R=P+Q	18,700.44	20,148.02	21,708.02	23,268.03	24,828.03	26,388.04	27,948.04	29,626.09	31,304.14

(续)表3 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	2056年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	4,062.52	4,062.52	4,062.52	4,255.85	4,255.85	4,255.85	4,255.85	4,255.85
经营活动支出	B	242.91	242.91	242.91	252.13	252.13	252.13	252.13	213.54
支付的各项税费	C	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,162.65	1,162.65	1,162.65	1,162.65	1,206.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,717.11	2,717.11	2,717.11	2,841.07	2,841.07	2,841.07	2,841.07	2,836.04
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							5,400.00	21,600.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	1,039.06	728.70
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M+N	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-1,039.06	-6,439.06	-22,328.70
四、期初现金	P	31,304.14	32,982.19	34,660.24	36,338.29	38,140.31	39,942.32	41,744.34	38,146.35
期内现金变动	Q=D-G+O	1,678.05	1,678.05	1,678.05	1,802.01	1,802.01	1,802.01	-3,597.99	-19,492.66
五、期末现金	R=P+Q	32,982.19	34,660.24	36,338.29	38,140.31	39,942.32	41,744.34	38,146.35	18,653.69

（二）应付本息情况

本项目 2025 年 9 月已发行专项债券 2,600.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.39%；2025 年 12 月已发行专项债券 2,800.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.49%；本期拟发行专项债券 8,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.20%；后续拟发行专项债券 13,100.00 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 4.20%。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		5,400.00		5,400.00		
2026 年	5,400.00	21,600.00		27,000.00	310.36	310.36
2027 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2028 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2029 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2030 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2031 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2032 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2033 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2034 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2035 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2036 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2037 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2038 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2039 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2040 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2041 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2042 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06

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
2043 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2044 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2045 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2046 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2047 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2048 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2049 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2050 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2051 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2052 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2053 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2054 年	27,000.00			27,000.00	1,039.06	1,039.06
2055 年	27,000.00		5,400.00	21,600.00	1,039.06	6,439.06
2056 年	21,600.00		21,600.00		728.70	22,328.70
合计		27,000.00	27,000.00		31,171.80	58,171.80

（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 76,515.13 万元，融资本息合计为 58,171.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.32 倍。

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.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对房地产商品的生产过程和经营过程造成的影响，以及对房地产商品产生直接破坏，从而对房地产开发商和经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

2.政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给房地产市场中商品交换者与经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对房地产的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对房地产市场产生重大的影响。所以，应该密切关注房地产政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

3.技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给房地产开发商和经营者可能带来的损失。

包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险、市场供求风险。

4.资金风险

企业需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的经营造成不必要的损失。

（二）与项目收益相关的风险

1.价格达不到预期风险

项目收益对价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，价格波动较大，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，基础设施日常维护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

济宁经济开发区新能源、新材料产业园基础设施项目-配套设施，项目单位为济宁经开城建开发集团有限公司，本

次拟申请发行专项债券 8,500.00 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

1、项目总体绩效目标

（1）预期产出目标

工程建设产出：完成总用地面积 32296.58 平方米、总建筑面积 94386.85 平方米的配套设施建设，其中包括 6 座研发试验中心、1 座配套用房，确保主体工程及附属设施全部达到设计标准及使用要求；建成配套道路 4140 平方米，道路铺装质量符合市政道路工程施工质量验收规范；完成 DN300 污水管网 850 米、DN400 雨水管网 950 米、DN200 给水管网 730 米的铺设，管网畅通无渗漏，满足园区给排水需求；敷设电力管线 1120 米，保障园区电力稳定供应。

建设周期控制：严格按照计划工期推进，在 2024 年 4 月至 2026 年 12 月期间完成全部建设任务，确保项目按期竣工交付。

工程质量达标：项目整体工程质量符合国家及行业相关标准，一次性通过竣工验收，质量合格率达到 100%，无重大质量安全事故发生。

（2）融资成本控制目标

项目融资方案科学合理，融资渠道稳定畅通，融资总成本控制在项目预算批复的融资成本范围内，不超出预期融资额度。

优化融资结构，合理控制贷款利率、手续费等各项融资费用，确保融资成本率低于同行业同类项目平均水平，有效降低项目财务负担。

（3）偿债风险防控目标

建立健全偿债机制，制定合理的偿债计划，确保项目偿债资金来源稳定可靠，能够按时足额偿还各项债务本息，无逾期偿债情况发生。

项目偿债备付率、利息备付率等关键偿债指标满足金融机构要求及行业标准，偿债风险处于可控范围，保障项目财务稳健运行。

（4）效益目标

经济效益：项目建成后，将完善济宁经济开发区新能源、新材料产业园的基础设施配套，提升园区承载能力，吸引更多新能源、新材料相关企业入驻，带动园区产业集聚发展，促进区域经济增长；同时，通过产业辐射效应，带动上下游产业链协同发展，增加就业岗位，提高地方财政收入。

社会效益：优化区域基础设施布局，改善园区及周边交通、给排水、电力等配套条件，提升居民生活质量；推动新能源、新材料产业技术研发与创新，助力产业转型升级，增强区域产业竞争力；促进资源节约与循环利用，推动绿色低碳发展，助力生态文明建设。

生态效益：项目建设过程中严格执行环保相关规定，落实扬尘治理、污水排放控制等环保措施，减少对周边生态环

境的影响；建成后，园区污水集中处理、雨水资源化利用等设施将有效降低污染物排放，改善区域生态环境质量。

2、2026 年项目绩效目标

（1）当年建设内容完成目标

全面完成总建筑面积 94386.85 平方米的建设任务，包括 6 座研发试验中心及 1 座配套用房的剩余工程收尾、内部装修及设备安装调试，确保建筑工程全部达到交付使用条件。

完成 4140 平方米配套道路的基层处理、路面铺装及附属设施（如人行道、路灯、交通标识等）建设，确保道路具备通行条件。

完成 DN300 污水管网 850 米、DN400 雨水管网 950 米、DN200 给水管网 730 米的全部铺设及试压、并网工作，实现园区给排水系统正常运行。

完成 1120 米电力管线的敷设、接线及配套电力设施安装调试，确保园区电力供应稳定达标。

（二）当年产出指标

数量指标：完成研发试验中心建设 6 座，配套用房建设 1 座，建筑面积达标率 100%；配套道路建设完成 4140 平方米，道路建设达标率 100%；污水管网、雨水管网、给水管网铺设长度分别达到 850 米、950 米、730 米，管网铺设完成率 100%；电力管线敷设长度达到 1120 米，电力设施安装完成率 100%。

质量指标：当年完成的各项工程质量符合国家及行业相关标准，分部分项工程验收合格率 100%；建筑工程、道路工程、管网工程及电力设施等一次性通过专项验收，验收通过率 100%；工程建设过程中无一般及以上质量安全事故发生，安全事故发生率为 0。

进度指标：2026 年 12 月底前全面完成当年计划建设任务，项目整体竣工率 100%；各项分项工程按时间节点推进，进度达标率 100%，无重大工期延误情况。

（3）当年效益指标

经济效益：项目竣工后，当年推动园区新增新能源、新材料企业入驻意向签约不少于 20 家，带动直接就业岗位 50 个；

社会效益：当年完成的基础设施配套投入使用，园区承载能力显著提升，企业及群众满意度达到 90% 以上；研发试验中心投入试运行，为区域新能源、新材料产业技术研发提供平台支撑，当年开展技术研发合作不少于 20 项。

生态效益：当年建成的污水管网实现园区污水集中处理率达到 100%，雨水管网有效提升区域防洪排涝能力；项目建设及运营过程中严格落实环保措施，污染物排放符合国家标准，无环保投诉事件发生。

（4）当年融资成本与偿债风险控制目标

2026 年项目融资成本严格控制在年度预算范围内，融资费用支付及时准确。

按照年度偿债计划足额筹备偿债资金,当年债务本息偿还足额率 100%,偿债备付率不低于 1.4,无偿债风险隐患。

(三) 事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目符合国家产业政策

为全面落实科学发展观,加强和改善宏观调控,引导社会投资,推进产业结构优化升级,促进一、二、三产业健康协调发展,逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局,坚持节约发展、清洁发展、安全发展,实现可持续发展,国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录(2019 年本)》,该目录由鼓励、限制、淘汰三类产业组成。分析认为本项目属于第一类“鼓励类”,第四十二项:其他服务业,第 1 条“保障性住房建设与管理”。因此,本项目的建设符合国家政策发展的要求。

(2) 项目建设符合国家和地方发展规划的要求

①项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》

《纲要》中指出:优化住房供给结构,促进市场供需平衡,保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区,稳步化解房地产库存,扩大住房有效需求,提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场,鼓励自然人和各类机构投资者购买

库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。

②项目建设符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

规划中指出强化产城融合发展。坚持产业发展与城镇扩容良性互动、一体推进。城镇中心区以城市经济、总部经济、服务经济为主，集中布局现代服务业、高新技术产业等；城镇周边重点发展都市农业、消费品制造业等；在远离城镇建成区和规划区、紧邻交通干线的地区，布局建设原材料工业、装备制造等重工业园区和生产基地，形成结构优化、技术先进、清洁安全、就业容量大的现代城市产业体系。依托国家级和省级经济（技术）开发区、高新技术产业园区等，积极推进国家和省级产城融合示范区建设。

③项目建设符合《济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

规划指出：以提高工业化和城镇化水平为核心，把中心城市和中心镇培育作为重点，加快现代产业发展和园区生态化，拓展城市绿色空间，促进产业功能与城市功能、生态功能融合共进，形成山水与城市相依、产业与环境共生的产城融合发展区。

2、项目实施的公益性

本项目符合济宁市总体规划，符合市场经济发展的要求，符合经济、社会、环保生态效益三统一的方针，具有较好的基础条件，并且带动其他相关产业的快速发展。项目的建设直接和间接增加了就业率，为创建和谐社会做出努力。因此具有良好的经济、社会和环境效益。

3、项目实施的收益性

经估算，项目运营期可产生租赁收入、物业管理收入、停车位收入，因此本项目实施的收益性可观。

4、项目建设的投资合规性

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。2019年5月6日，济宁经济开发区行政审批服务局出具《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2019-370893-70-03-019353。因此本项目建设投资合规。

5、项目成熟度

本项目能有效拉动当地消费需求，同时与其他市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展，做出贡献。因此从项目实施角度分析，本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 22,726.91 万元，占总投资 45.70%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 27,000.00 万元，占总

投资 54.30%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资 49,726.91 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是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 49,726.91 万元，项目资本金 22,726.91 万元，占总投资 45.70%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 27,000.00 万元，占总投资 54.30%，项目资本金不低于项目总投资的 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

本项目收入主要是租赁收入、物业管理收入、停车位收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑本项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行性。

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，上述假设条件未能满足，导致相关收益

不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此本项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 76,515.13 万元，融资本息合计为 58,171.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.32 倍，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。