

聊城市阳谷县山东阳昇双创产业园基础设施建设项目 实施方案

项目单位：山东阳昇置业有限公司

财政部门：阳谷县财政局

2026年6月



一、项目基本情况

（一）项目名称

山东阳昇双创产业园基础设施建设项目

（二）立项单位

项目立项单位为山东阳昇置业有限公司。

山东阳昇置业有限公司，统一社会信用代码：91371521MA3UHATD0G；类型：有限责任公司（国有独资）；注册资本：40000 万元；法定代表人：孟宪民，成立日期：2020 年 12 月 3 日；住所：山东省聊城市阳谷县经济开发区东部园区 B 区一路 2 号，经营范围：一般项目：房地产咨询；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；物业管理；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（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：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；道路货物运输（不含危险货物）。（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）

（三）项目规划审批

（1）2022 年 8 月 10 日，在山东省投资项目在线审批监督平台完成了建设项目备案（项目代码：

2208-371521-04-01-717111)；

(2) 2022 年 8 月 23 日，取得国有建设用地使用权（编号：鲁〔2022〕阳谷县不动产权第 0028873 号），权利人为山东阳昇置业有限公司；

(3) 2022 年 10 月 24 日，完成了环境影响登记备案（备案号：202237152100000570）；

(4) 2023 年 7 月 11 日，取得阳谷县行政审批服务局颁发的《建设用地规划许可证》（编号：371521202300020）；

(5) 2023 年 8 月 16 日，取得阳谷县行政审批服务局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 371521202300045 号）；

(6) 2023 年 12 月 29 日，阳谷县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：371521202312290101）；

(7) 2023 年 12 月 27 日，取得国有建设用地使用权（编号：鲁〔2023〕阳谷县不动产权第 0035208 号），权利人为山东阳昇置业有限公司；

(8) 2024 年 1 月 17 日，阳谷县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（编号：3715212023YG0002310）；

(9) 2024 年 4 月 7 日，阳谷县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 3715212024GG0011471 号）；

(10) 2024 年 9 月 23 日，阳谷县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：371521202409230101 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地约 355 亩，总建筑面积约 40 万平方米。园区内建设标准化厂房及仓储车间 60 栋，新建科研楼 4 栋，配套建设创业孵化、公共实验、检验检测、研发创新及公共服务设施。铺设雨污管道及供水管道共计约 5000 米，改造及新建园区道路 5000 米，铺设电力管道 3000 米，同时建设停车场、广告牌等其他基础配套设施。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2023 年 12 月至 2026 年 12 月。项目目前处于正常施工推进阶段。项目占地约 355 亩，总建筑面积约 40 万平方米，已按规划全面启动标准化厂房、配套服务设施及园区管网、道路、电力等基础设施建设，各项工程节点有序实施，整体建设进度符合工期计划安排。

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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式：项目单位自有资金 34,735.63 万元，发行专项债券 65,500.00 万元，其中：已发行专项债券 46,700.00 万元，本期发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 8,800.00 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	100,235.63	100.00%	
一、资本金	34,735.63	34.65%	
（一）自有资金	34,735.63	34.65%	
（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）	65,500.00	65.35%	
（一）已发行专项债券	46,700.00	46.59%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	9.98%	
（三）后续拟发行专项债券	8,800.00	8.78%	
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

山东阳昇双创产业园基础设施建设项目估算总投资100,235.63 万元，其中项目资本金 34,735.63 万元，目前已落实到位资本金 10,000.00 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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	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	202492.80					5308.80	6067.20
经营活动支出	B	6731.55					193.91	202.41
支付的各项税费	C	37092.92					756.27	842.67
经营活动现金净流量	D=A-B-C	158668.33					4358.62	5022.12
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	98870.79	5000.00	15500.00	39545.25	38825.54		
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-98870.79	-5000.00	-15500.00	-39545.25	-38825.54		
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	34735.63	5000.00	10000.00	10000.00	9735.63		
专项债券	I	65500.00		5500.00	30000.00	30000.00		
银行借款	J							
偿还债券本金	K	65500.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	38618.70			454.75	910.09	1687.53	1687.53
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	-3883.07	5000.00	15500.00	39545.25	38825.54	-1687.53	-1687.53
四、期初现金	P							2671.09
期内现金变动	Q=D+G+O	55914.47					2671.09	3334.59
五、期末现金	R=P+Q						2671.09	6005.69

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60
经营活动支出	B	210.92	211.87	212.84	213.83	214.83	215.86	216.91
支付的各项税费	C	929.07	929.07	1119.46	1134.33	1134.08	1133.82	1133.56
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5685.61	5684.66	5493.30	5477.44	5476.69	5475.92	5475.13
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	1687.53	1687.53	1687.53	1687.53	1687.53	1687.53	1687.53
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	-1687.53	-1687.53	-1687.53	-1687.53	-1687.53	-1687.53	-1687.53
四、期初现金	P	6005.69	10003.77	14000.90	17806.67	21596.58	25385.74	29174.13
期内现金变动	Q=D+G+O	3998.08	3997.13	3805.77	3789.91	3789.16	3788.39	3787.60
五、期末现金	R=P+Q	10003.77	14000.90	17806.67	21596.58	25385.74	29174.13	32961.74

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60
经营活动支出	B	217.98	219.07	220.18	221.31	222.47	223.65	224.85
支付的各项税费	C	1133.29	1133.02	1180.30	1180.02	1210.93	1273.19	1379.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5474.33	5473.51	5425.12	5424.27	5392.20	5328.76	5221.50
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					12000.00	21200.00	
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1687.53	1687.53	1687.53	1687.53	1562.73	1312.49	887.05
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	-1687.53	-1687.53	-1687.53	-1687.53	-13562.73	-22512.49	-887.05
四、期初现金	P	32961.74	36748.54	40534.52	44272.11	48008.85	39838.33	22654.60
期内现金变动	Q=D+G+O	3786.80	3785.98	3737.59	3736.74	-8170.53	-17183.73	4334.45
五、期末现金	R=P+Q	36748.54	40534.52	44272.11	48008.85	39838.33	22654.60	26989.04

项目/年度	公式	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	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60
经营活动支出	B	226.08	227.33	228.61	229.91	231.24	232.59
支付的各项税费	C	1378.95	1378.63	1378.31	1377.99	1377.66	1377.32
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5220.58	5219.64	5218.68	5217.70	5216.71	5215.69
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	887.05	887.05	887.05	887.05	887.05	887.05
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	-887.05	-887.05	-887.05	-887.05	-887.05	-887.05
四、期初现金	P	26989.04	31322.57	35655.15	39986.78	44317.43	48647.09
期内现金变动	Q=D+G+O	4333.53	4332.59	4331.63	4330.65	4329.66	4328.64
五、期末现金	R=P+Q	31322.57	35655.15	39986.78	44317.43	48647.09	52975.73

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60
经营活动支出	B	233.98	235.39	236.82	238.29	239.79	241.31
支付的各项税费	C	1376.97	1376.62	1376.26	1375.89	1375.52	1375.14
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5214.65	5213.59	5212.52	5211.42	5210.29	5209.15
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						5500.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	887.05	887.05	887.05	887.05	887.05	887.05
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	-887.05	-887.05	-887.05	-887.05	-887.05	-6387.05
四、期初现金	P	52975.73	57303.33	61629.87	65955.34	70279.71	74602.95
期内现金变动	Q=D+G+O	4327.60	4326.54	4325.47	4324.37	4323.24	-1177.90
五、期末现金	R=P+Q	57303.33	61629.87	65955.34	70279.71	74602.95	73425.05

项目/年度	公式	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—		
经营活动收入	A	6825.60	6825.60
经营活动支出	B	242.87	244.46
支付的各项税费	C	1457.24	1508.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5125.49	5073.03
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	18000.00	8800.00
偿还银行借款本金	L		
支付债券利息	M	557.10	352.00
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	-18557.10	-9152.00
四、期初现金	P	73425.05	59993.44
期内现金变动	Q=D+G+O	-13431.61	-4078.97
五、期末现金	R=P+Q	59993.44	55914.47

（二）应付本息情况

本项目拟发行政府专项债券 65,500.00 万元，还本付息情况如下：

2024 年 9 月已发行 30 年期政府专项债券 5,500.00 万元，利率为 2.27%，2025 年 3 月已发行 30 年期政府专项债券 5,000.00 万元，利率为 2.25%，2025 年 3 月已发行 30 年期政府专项债券 13,000.00 万元，利率为 2.29%，2025 年 4 月已发行 15 年期政府专项债券 12,000.00 万元，利率为 2.08%，2026 年 4 月已发行 15 年期政府专项债券 11,200.00 万元，已发行专项债券每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；

本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限 15 年期，参考地方政府债券利息水平，假定专项债券年利率为 3.00%，后续拟发行专项债券 8,800.00 万元，发行期限 30 年期，参考地方政府债券利息水平，假定专项债券年利率为 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
2024 年		5,500.00		5,500.00		
2025 年	5,500.00	30,000.00		35,500.00	454.75	454.75
2026 年	35,500.00	30,000.00		54,300.00	910.09	910.09
2027 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53
2028 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53
2029 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53

2030 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53
2031 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53
2032 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53
2033 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53
2034 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53
2035 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53
2036 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53
2037 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53
2038 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53
2039 年	54,300.00			54,300.00	1,687.53	1,687.53
2040 年	54,300.00		12,000.00	42,300.00	1,562.73	13,562.73
2041 年	42,300.00		21,200.00	32,300.00	1,312.49	22,512.49
2042 年	32,300.00			32,300.00	887.05	887.05
2043 年	32,300.00			32,300.00	887.05	887.05
2044 年	32,300.00			32,300.00	887.05	887.05
2045 年	32,300.00			32,300.00	887.05	887.05
2046 年	32,300.00			32,300.00	887.05	887.05
2047 年	32,300.00			32,300.00	887.05	887.05
2048 年	32,300.00			32,300.00	887.05	887.05
2049 年	32,300.00			32,300.00	887.05	887.05
2050 年	32,300.00			32,300.00	887.05	887.05
2051 年	32,300.00			32,300.00	887.05	887.05
2052 年	32,300.00			32,300.00	887.05	887.05
2053 年	32,300.00			32,300.00	887.05	887.05
2054 年	32,300.00		5,500.00	26,800.00	887.05	6,387.05
2055 年	26,800.00		18,000.00	8,800.00	557.10	18,557.10
2056 年	8,800.00		8,800.00		352.00	9,152.00
合计		65,500.00	65,500.00		38,618.70	104,118.70

(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 158,668.33 万元，融资本息合计 104,118.70 万元，项目净现金流覆盖融资

本息的覆盖倍数为 1.52。

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及其他建设费用类，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、监理方不能形成高效的

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、签订合同、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观、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，施工中的人的不安全行为、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、项目绩效情况

（一）项目概况

山东阳昇双创产业园基础设施建设项目项目单位为山东阳昇置业有限公司，本次拟发行专项债 1.00 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

本项目围绕产业集聚与创新发展核心目标，通过建成 355 亩产业园区、40 万平方米总建筑面积，形成 60 栋标准化厂房及仓储车间、4 栋科研楼及完善的公共服务配套体系，全面提升园区产业承载能力、研发创新水平与综合服务效能，实现基础设施完备、产业功能齐全、运营管理规范的现代化产业园区建设目标，为区域产业升级和经济高质量发展提供坚实支撑。

2026 年度完成项目全部建设内容，实现标准化厂房、各类配套服务设施及雨污、供水、电力、道路等基础设施全部建成投用，项目按期竣工验收并交付使用，形成完整的产业园区功能体系，达到项目既定建设规模与使用标准。

（三）事前绩效评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）产业集聚的平台

产业园区是工业地产的高级阶段，以产业升级、产业集群为基础，以创新型和成长型高新技术企业为客群；以战略性新兴产业为主导产业，强调了科技园区的产业定位，保证了科技地产真正成为贯彻国家自主创新战略和推动战略性新兴产业发展的重要平台；以房地产开发为载体，遵循市场经济基本规律为前提，强调了政府、开发商与入驻企业按照契约关系，使

园区土地资源、物业资源、企业资源按照市场行为而非行政行为为聚拢在一起，充分发挥市场优化资源配置的作用。

（2）可以有效解决中小企业发展初期资金短缺问题

一般情况进入产业园区发展的企业以中小型企业为主，而这些企业发展初期存在的主要问题是资金短缺的问题，如果有现成的标准化厂房租用，企业可以快速投入生产，可以省去投资办厂费用，同时还能够提高土地利用率，降低土地成本。

（3）标准化厂房的建设可以有效提高产业园区的科学管理水平

一是可以更专业地为企业代办进入手续，有效缩短了企业进入产业园区生产经营的时间；二是可以配备专门的环保和检验部门，对进区项目进行把关，可以在进入环节将不符合要求的企业拒之门外，另外可以为进区企业提供政策咨询，防止企业走弯路；三是众多的同类企业的集聚可以形成规模经营，扩大产业园区的知名度，同时有利于企业及时获取专业信息从而稳健推动企业的发展，这种集聚效应还可以增加企业的沟通，对于提高企业的生产经营、科学管理、产品创新、发展互补具有巨大的优势；四是可以形成新的增长要素，推动园区的发展。因此，在我国耕地保护形势严峻的土地资源现状和增量可用土地又日渐减少的背景下，通过标准化厂房建设，缓解工业用地供需矛盾，以实现工业用地总量动态平衡的目标。通过建设标

准化厂房，改革工业用地出让制度，是实现土地资源节约集约利用的有效途径。土地资源的有效规划与利用，有利于促进新型城镇化的发展，实现“产城融合”并着力推进“四化同步”。

（4）完善基础设施，改善投资环境的需要。

项目的建成，对于完善当地的基础设施，改善投资环境有重要意义。项目建成后能改善阳谷面貌，更好地向外界展示阳谷的文化形象，提高投资者对阳谷的印象，给阳谷带来更多的投资机遇，改善其投资环境。

（5）带动区域经济发展，提高园区品位，改善投资环境。

本工程建设较大程度地改善了当地的环境状况，有助于提升园区整体功能，完善城市功能，对进一步发展园区经济起到应有的保障作用。同时，本工程的修建为改善和优化园区的投资环境、加快园区经济发展创造了有利条件，将会对区域经济的发展起到良好的推动和促进作用。

项目建设既考虑了当前需要，又预测了发展的需求，满足了阳谷未来发展的规划要求。项目的建设为阳谷的可持续发展提供了基础条件。

2. 项目实施的公益性

山东阳昇双创产业园基础设施建设项目是与阳谷县当前社会环境相协调适应的。项目的建成，对于完善当地的基础设施，改善投资环境有重要意义。项目建成后能改善阳谷面貌，

更好地向外界展示阳谷的文化形象，提高投资者对阳谷的印象，给阳谷带来更多的投资机遇，改善其投资环境。

本项目技术上可行，资金有保障，具有极大的社会和经济效益，具有极强的公益性。

3. 项目实施的收益性

本项目收益来源主要为化工产业园区的标准厂房租赁及物业服务现金流入。

(1) 租赁服务现金流入：项目建设标准化厂房、仓储车间及配套设施用房等 40 万平方米，年租赁单价预计约 180 元/平方米，第 1 年出租率约 70%，第 2 年出租率约 80%，第 3 年及以后年度出租率约 90%，测算年均厂房租赁现金流入约 6,480.00 万元（第 3 年及以后）。

(2) 物业管理服务现金流入：根据标准化厂房建设面积 40 万平方米，年物业费 9.6 元/平方米，第 1 年出租率约 70%，第 2 年出租率约 80%，第 3 年及以后年度出租率约 90%，测算年均物业服务现金流入约 345.60 万元（第 3 年及以后）。

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. 项目投资合规性

2022 年 8 月 10 日，在山东省投资项目在线审批监督平台完成了建设项目备案（项目代码：

2208-371521-04-01-717111)，项目投资投资合规。

5. 项目成熟度

(1) 2022 年 8 月 10 日，在山东省投资项目在线审批监督平台完成了建设项目备案（项目代码：2208-371521-04-01-717111）；

(2) 2022 年 8 月 23 日，取得国有建设用地使用权（编号：鲁〔2022〕阳谷县不动产权第 0028873 号），权利人为山东阳昇置业有限公司；

(3) 2022 年 10 月 24 日，完成了环境影响登记备案（备案号：202237152100000570）；

(4) 2023 年 7 月 11 日，取得阳谷县行政审批服务局颁发的《建设用地规划许可证》（编号：371521202300020）；

(5) 2023 年 8 月 16 日，取得阳谷县行政审批服务局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 371521202300045 号）；

(6) 2023 年 12 月 29 日，阳谷县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：371521202312290101）；

(7) 2023 年 12 月 27 日，取得国有建设用地使用权（编号：鲁〔2023〕阳谷县不动产权第 0035208 号），权利人为山东阳昇置业有限公司；

(8) 2024 年 1 月 17 日，阳谷县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（编号：3715212023YG0002310）；

(9) 2024 年 4 月 7 日，阳谷县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 3715212024GG0011471 号）；

(10) 2024 年 9 月 23 日，阳谷县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：371521202409230101 号）。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目共需资金 100,235.63 万元，其中：项目单位自有资金 34,735.63 万元，发行政府专项债券 65,500.00 万元，其中：已发行专项债券 35,500.00 万元，本期拟发行专项债券 11,200.00 万元，后续拟发行专项债券 18,800.00 万元。项目资本金的比例为 34.65%，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。

该项目实施单位为山东阳昇置业有限公司，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。

8. 债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目2026年6月拟申请债券资金10,000.00万元，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，也极大地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 158,668.33 万元，融资本息合计 104,118.70 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.52，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。