

# 新建郑州南站及相关工程（省本级） 实施方案

项目单位：河南省铁路建设投资集团有限公司



资产监管部门：河南省人民政府国有资产监督管理委员会



日期：二〇二五年十一月

# 目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措计划	3
1.8 项目手续	5
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	6
1.11 资产监管部门责任	6
1.12 项目主体、运作模式及资产管理	7
第二章 项目社会效益	9
2.1 项目的提出	9
2.2 政策背景	9
2.3 社会效益	11
2.4 经济效益	12
2.5 项目公益性	13
第三章 项目投资估算	14
3.1 估算范围	14
3.2 估算说明	14
3.3 投资估算表	14
第四章 项目专项债券融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 项目融资计划	18
4.3 债券信息披露	18
4.4 投资者保护措施	19
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	21
5.1 融资本息情况	21

5.2 经营现金流分析 .....	24
5.3 项目本息覆盖倍数 .....	45
5.4 总体评价结果 .....	48
<b>第六章 风险分析</b> .....	<b>49</b>
6.1 主要风险因素 .....	49
6.2 风险等级 .....	52
6.3 主要风险防范、化解措施 .....	56
6.4 影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	60
6.5 影响项目正常运营的风险及控制措施 .....	60
6.6 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	61
<b>第七章 事前绩效评估</b> .....	<b>63</b>
7.1 事前绩效评估方法 .....	63
7.2 事前绩效评估内容 .....	64
7.3 事前绩效评估结论 .....	64

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

新建郑州南站及相关工程（省本级）（以下简称“本项目”或“项目”）。

## 1.2 项目参与单位

### 1.资产监管部门

本项目资产监管部门为河南省人民政府国有资产监督管理委员会。

### 2.项目单位

本项目申请单位为河南省铁路建设投资集团有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	河南省铁路建设投资集团有限公司		
法定代表人	柳建民	成立日期	2009-09-03
注册资本	6,000,000 万元人民币	营业期限	2009-09-03 至无固定期限
统一社会信用 代码	91410000694858692Q		
注册地址	郑州市郑东新区艺慧街 11 号 21 层 2118 室		
经营范围	许可项目：建设工程勘察；建设工程设计；公共铁路运输；城市配送运输服务（不含危险货物）；旅游业务；住宿服务；发电业务、输电业务、供（配）电业务（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；工程造价咨询业务；工程管理服务；土地整治服务；园区管理服务；国内货物运输代理；国内贸易代理；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；广告制作；广告发布；广告设计、代理；酒店管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### **1.3 项目性质**

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

### **1.4 建设地点**

京广铁路南阳寨站北端至郑州南站、郑州南站至陇海铁路占杨西线路所和郑州南站至郑万高铁大关庄线路所，含郑州枢纽还建机务折返段、客车段和客整所等相关配套工程。

### **1.5 建设规模及内容**

（一）在京广铁路小李庄站站址新建郑州南站，车站采用高架方式布置，总规模 8 台 20 线，近期实施 6 台 16 线（含 2 条不临靠站台正线和 2 条京广货线），站房面积 8 万平米，还建机务折返段、客车段和客整所，新建至谢庄专用线走行线。

（二）新建陇海铁路外绕线。郑州站至郑州南站沿既有京广铁路增建三四线 18.3 公里，改建五里堡站。新建郑州南站至陇海铁路外绕线 20.7 公里，接轨于陇海铁路新建占杨西线路所。

（三）改建郑州站及五里堡客整所，郑州站增设 2 台 6 线，接建

既有高架站房；五里堡客整所改建为动车运用所，设 6 线检查库、33 条存车线。

（四）相关工程。南阳寨站北端至郑州站沿既有京广铁路增建三四线 11.6 公里，新建郑州南站至郑万高铁大关庄联络线 7.5 公里。

表 1-2 项目主要技术标准表

序号	名称	标准	备注
1	铁路等级	I 级	
2	正线数目	双线	
3	货线设计速度	120 公里/小时	
4	客线设计速度	160 公里/小时	
5	牵引种类	电力	
6	牵引质量	5000 吨	货线

1.6 建设期

本项目计划建设周期为 48 个月。

1.7 总投资及资金筹措计划

1.项目融资计划（整体）

项目总投资 2,383,400.00 万元。其中，资本金共计 1,748,600.00 万元，国铁集团出资 190,400.00 万元、河南省本级出资 400,000.00 万元、郑州市出资 1,158,200.00 万元；剩余部分共计 634,800.00 万元，河南省本级出资 457,000.00 万元、郑州市出资 177,800.00 万元。

表 1-3 项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金性质	资本金			建设资金		合计	
资金来源	国铁集团	省本级	郑州市	省本级	郑州市	小计	占比
国铁集团	190,400					190,400	7.99%

资金性质	资本金			建设资金		合计	
资金来源	国铁集团	省本级	郑州市	省本级	郑州市	小计	占比
新型政策性金融工具		100,000	391,150			491,150	20.61%
专项债券资金		300,000	767,050		32,950	1,100,000	46.15%
中央预算资金				439,500		439,500	18.44%
铁建投自有资金				17,500		17,500	0.73%
郑州市本级财政资金					144,850	144,850	6.08%
合计	190,400	400,000	1,158,200	457,000	177,800	2,383,400	100%
	1,748,600			634,800		2,383,400	
比例	73.37%			26.63%		100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目资本金占比 73.37%，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《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〔2015〕51 号）要求。

新型政策性金融工具不使用本项目运营收益偿还。

## 2.省本级资金筹措安排

省本级合计出资 857,000.00 万元。计划来源于中央预算资金 439,500.00 万元、铁建投自有资金 17,500.00 万元、新型政策性金融工具 100,000.00 万元、专项债券资金 300,000.00 万元。

表 1-4 省本级项目投资筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金性质	资金来源	金额	占比
资本金	新型政策性金融工具	100,000.00	11.67%
	专项债券资金	300,000.00	35.01%
建设资金	中央预算资金	439,500.00	51.28%
	铁建投自有资金	17,500.00	2.04%
合计		857,000.00	100.00%

表 1-5 省本级项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金性质	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计
资本金	新型政策性金融工具	100,000				100,000
	专项债券资金	128,500	50,000	50,000	71,500	300,000
建设资金	中央预算资金	30,000	30,000	30,000	349,500	439,500
	铁建投自有资金	17,500				17,500
合计		276,000	80,000	80,000	421,000	857,000

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得国铁集团和河南省人民政府《关于新建郑州南站及相关工程可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2023〕194 号），同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算进行批复。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及



偿债，不得用于支付利息，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑等形象工程和政绩工程，不得用于房地产等项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。同时专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资情况。

### **1.10 项目资金保障措施**

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，建立明确资产监管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目资产监管部门严格按照债券发行时确定的项目及用途使用债券资金，未经批准不改变资金用途，未经批准不得擅自通过市场化融资筹措项目建设资金或新增市场化融资提款额度。

项目单位和项目资产监管部门建立起完善的专项债券资金管理使用制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，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。

### **1.11 资产监管部门责任**

资产监管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，督促申请单位加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。资产监管部门督促申请

单位将收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减项目申请单位的相关预算资金等措施偿债。

### **1.12 项目主体、运作模式及资产管理**

本项目债券申请单位为河南省铁路建设投资集团有限公司，资产监管部门为河南省人民政府国有资产监督管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，郑州局集团公司负责工程建设，项目建成后资产归属郑州局集团公司并由其负责运输管理，地方出资资本金与路方在河南城际公司股权进行置换。因本项目实施引起大机检修基地和焊轨基地迁建至谢庄工程，由河南省出资另行审批，郑州局集团公司组织建设，作为项目组成部分同步建成后资产移交郑州局集团公司。

关于项目债券资金使用，项目单位开设专项债券资金管理账户，用于承接债券资金，债券资金支出、偿债资金归集全部通过该账户专账运行管理。

关于专项债券本息偿付，由项目单位根据运营情况及时向省财政厅上缴项目收入，专项用于专项债券还本付息。

项目偿债资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目各项资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确资产监管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目建设形成资产包括改建郑州站、五里堡客整所和还建郑州南

机务折返段、客车段、客整所及走行线，郑州南站地面站改高架站、增加 6 万平米站房，其中，专项债券形成资产价值合计 110 亿元（省本级 30 亿元、郑州市 80 亿元）。按照项目可研批复，项目建成后由中国铁路郑州局集团有限公司负责运输管理。项目收入中，河南城际铁路有限公司股权对应的收入，由项目单位根据运营情况及时向省财政厅上缴项目收入，专项用于专项债券还本付息；郑州市本级项目土地出让专项计提基金，由郑州市自然资源和规划局组织土地出让，土地出让收入由税收部门代征，税务部门按照国库集中收缴制度等规定，将征收的土地出让收入及时足额缴入国库，纳入地方政府性基金预算管理，由郑州市财政局按照比例计提专项基金，专项用于专项债券本息偿付；财政补贴收入由郑州市按计划安排资金，专项用于专项债券本息偿付。

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 项目的提出

郑州作为国家综合立体交通网中“京津冀—粤港澳主轴”和“大陆桥走廊”的关键节点，以及河南“一核四带”综合交通运输体系的核心枢纽城市，长期致力于完善铁路枢纽布局。2018 年 12 月，中国铁路总公司与河南省人民政府联合批复《关于郑州铁路枢纽总图规划（2016-2030 年）》，该规划明确将陇海外绕线、普客及配套设施搬迁工程列为枢纽近期工程，还规划形成郑州站、郑州东站、航空港站、郑州南站“四主多辅”的客站布局。新建郑州南站正是这一战略规划的核心落地项目，以此推动郑州交通区位优势向枢纽经济优势转变。

新建郑州南站及相关工程包含陇海外绕线、京广铁路南阳寨站至郑州站三四线、郑州南站至郑万高铁大关庄联络线等配套项目。这些相关工程的规划提出，能让郑州南站衔接 8 个方向的铁路干线，解决原有铁路线路部分区段衔接不畅、货运与客运线路相互干扰的问题。例如陇海外绕线可让货运列车无需穿越城区，既减少对城市交通的影响，又能提升整个路网的运输效率，强化郑州在全国铁路网中的中转衔接能力。

### 2.2 政策背景

**国家与跨区域铁路枢纽战略规划。**2018 年 12 月，中国铁路总公司与河南省人民政府联合批复《关于郑州铁路枢纽总图规划（2016-2030 年）》，这是该项目最核心的顶层政策依据。规划明确将陇海外绕

线、普客及配套设施搬迁工程列为枢纽近期重点工程，还确定了郑州站、郑州东站、航空港站、郑州南站“四主多辅”的客站布局。该规划与国家综合立体交通网中郑州作为“京津冀—粤港澳主轴”和“大陆桥走廊”关键节点的定位相契合，为郑州南站承接普客功能、优化枢纽布局提供了根本政策支撑。同时，郑州在国土空间规划中被定义为国际性综合枢纽，新建郑州南站也是落实这一定位、强化郑州国际性交通枢纽功能的关键举措。

**河南省省级重点项目与投资政策保障。**河南省始终将该项目作为交通领域的核心工程推进。2025 年 1 月，河南省发改委将新建郑州南站及京广铁路南阳寨站至郑州站三四线等配套工程纳入当年重点建设项目；同年 4 月，省政府进一步明确将郑州南站列为 2025 年重点建设项目，配套工程同步纳入年度计划。在资金保障方面，河南省出台的《加力推动基础设施投资回升向好若干措施》，针对郑州南站这类百亿级重大项目实行“一项目一专班”机制，集中调配财政资源。此外，项目总投资中资本金部分由河南省承担 70%，还通过省级平台、专项债券等方式解决债务性资金问题，为工程落地提供了坚实的资金政策支持。

**郑州市级规划与建设执行政策推动。**郑州市从城市发展实际需求出发，出台多项计划推动工程落地。2025 年《郑州市 2025 年国民经济和社会发展规划》中，明确提出力争启动新建郑州南站及相关工程全线征迁，并推动先开工程进入实质性建设阶段。同时，郑州将该项目作为南部片区城市更新的核心抓手，通过政策引导推动站城融合发

展，规划带动南部核心区 0.5 平方公里站城一体开发，辐射周边 30 平方公里产业园区。

### 2.3 社会效益

**缓解出行压力并完善换乘体验。**该项目承接郑州站普客功能，配合郑州站升级改造，能彻底解决原有枢纽运能饱和问题。同时其衔接 8 个方向铁路干线，还可实现高铁、普速、地铁、长途大巴等多种交通方式的无缝换乘，旅客步行 5 分钟内就能完成交通转换，站内还支持机场值机并通过捷运 10 分钟直达新郑机场，大幅降低群众出行时间成本。

**强化区域交通枢纽地位。**项目落地后郑州“四主多辅”客站布局正式成型，郑州南站与郑州站、郑州东站、航空港站分工明确，强化了郑州在“京津冀—粤港澳主轴”和“大陆桥走廊”上的关键节点作用，显著提升全国铁路网中的中转衔接能力，让郑州的交通区位优势进一步凸显。

**填补南部发展空白。**郑州南站选址管城区，正好填补了郑州南部大型铁路枢纽的空白。项目带动南部核心区 0.5 平方公里站城一体开发，还规划了 30 平方公里枢纽产业园区，重点发展智能制造、医养健康等产业，推动南部区域从交通薄弱区转变为新的城市增长极，促进主城区与航空港区的融合，优化郑州城市发展空间布局。

**拉动关联产业集聚。**工程同步推进 34 条市政道路建设，彻底打通管南与主城、航空港的交通脉络，周边土地价值预计提升 30% 以上。同时龙头产业项目的落地和产业园区的建设，会吸引现代物流、

商贸服务等上下游产业集聚，形成产业集群效应，推动郑州整体产业结构优化升级。

## **2.4 经济效益**

**分流减压释放运力红利。**郑州南站建成后将整体承接郑州站的普速列车作业，日均办理列车 130 对，能直接为郑州站释放运力 15 对以上，解决老站长期处于负荷极限、客流高峰易延误滞留的问题，大幅提升京广、陇海两大主干线的整体运行效率。同时陇海外绕线等配套工程实现客货分流，减少货运列车对主城区客运线路的干扰，降低铁路调度和运维的隐性成本。

**多式联运节约物流与出行成本。**该站串联普铁、高铁、地铁等多种交通方式，还首创“空铁联运”模式，旅客站内可办理机场值机，经捷运 10 分钟直达新郑机场。这种无缝换乘模式不仅降低旅客出行时间成本，对货物运输而言，也能实现不同运输方式的高效衔接，缩短中转周期，降低物流企业的运输和时间成本，提升中原地区物流行业的整体竞争力。

**助力郑州强化枢纽经济优势。**作为郑州“四主多辅”客站布局的关键部分，郑州南站完善了郑州的交通枢纽体系，强化其在“京津冀—粤港澳主轴”和“大陆桥走廊”的关键节点地位。这能吸引更多企业将区域总部、物流中心布局郑州，借助交通优势拓展业务，进一步巩固郑州作为全国四大综合铁路枢纽的地位，提升城市在全国经济格局中的竞争力。

**辐射周边城市协同发展。**该站临近京港澳高速、绕城高速，建成

后能显著提升对平顶山、许昌、周口等河南中南部城市的交通接驳能力，让这些城市的普铁列车更便捷地接入郑州枢纽，降低城市间的通勤和物流成本。这既有利于郑州的产业向周边梯度转移，也能推动周边城市特色农产品、工业产品更快流入郑州市场，形成区域产业互补，推动中原城市群整体经济提质增效。

## **2.5 项目公益性**

**助力城乡均衡发展，推动公共资源普惠共享。**郑州南站通过强化交通辐射能力，拉近了郑州与平顶山、许昌、周口等中南部城市的距离。这不仅让周边城市居民更便捷地享受郑州的优质医疗、教育等公共服务，还推动郑州的产业、技术等资源向周边梯度转移。同时，周边城市的特色农产品、工业产品也能借助便捷交通更快流入郑州市场，间接促进农村地区增收与县域经济发展，助力城乡之间公共福利与发展机会的均衡化。



## 第三章 项目投资估算

### 3.1 估算范围

本项目投资估算内容包括工程投资（静态投资）、铺底流动资金等。

### 3.2 估算说明

1. 中华人民共和国国家发展和改革委员会《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536号）；
2. 《河南省城际轨道交通网规划（调整报告）》；
3. 《铁路工程施工组织设计规范》（铁总建设〔2018〕94号）；
4. 《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）、《车站设计规范》（TB10100-2018）、《铁路房屋建筑设计标准》（TB10097-2019）及《高速铁路设计规范》（TB10621-2014）；
5. 《铁路桥隧守护设施设计规定》（Q/CR9140-2017）；
6. 《新建铁路工程项目建设用地指标》（建标〔2008〕232号）；
7. 《关于印发“铁路建设项目环境影响评价噪声振动源强取值和治理原则指导意见（2010年修订稿）的通知”》铁计〔2010〕44号。

### 3.3 投资估算表

项目投资估算 2,383,400.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程及费用名称	金额（万元）
第一部分：静态投资		<b>2,335,666.62</b>
一	拆迁及征地费用	408,083.34
	拆迁及征地费用	408,083.34
二	路基	163,508.69
	区间路基土石方	48,985.45
	站场土石方	17,064.73
	路基附属工程	97,458.52
三	桥涵	481,998.93
	特大桥	367,346.60
	大桥	52,357.50
	中小桥	6,351.68
	框架桥	39,961.87
	涵洞	15,981.28
四	隧道及明洞	22,227.40
五	轨道	99,100.00
	正线	44,150.73
	站线	50,541.68
	线路有关工程	4,407.59
六	通信、信号、信息及灾害监测	81,862.35
	通信	10,300.05
	信号	57,793.59
	灾害监测	16.03
七	电力及电力牵引供电	101,499.91
	电力	35,573.71
	电力牵引供电	65,926.20
八	房屋	361,176.37
	旅客站房	214,716.47
	其他房屋	146,459.91
九	其他运营生产设备及建筑物	257,570.58
	给排水	37,971.40

序号	工程及费用名称	金额（万元）
	机务	7,871.96
	车辆	28,118.48
	动车	22,300.93
	站场	123,500.77
	工务	4,329.41
	其他建筑及设备	33,477.62
十	大型临时设施和过渡工程	29,624.76
	大型临时设施和过渡工程	29,624.76
十一	其他费用	118,701.62
	其他费用	118,701.62
	以上各章合计	2,103,126.56
十二	基本预备费	210,312.66
	综合开发用地	22,227.40
	以上总计	2,335,666.62
<b>第二部分：动态投资</b>		<b>47,087.03</b>
十三	价差预备费	-
十四	建设期投资利息	47,087.03
	一、建设期国内投资贷款利息	47,087.03
<b>第三部分：机车车辆（动车组）购置费</b>		<b>0.0001</b>
十五	机车车辆（动车组）购置费	0.0001
<b>第四部分：铺底流动资金</b>		<b>600.00</b>
十六	铺底流动资金	600.00
<b>估算总额</b>		<b>2,383,353.65</b>

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》;
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
3. 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
4. 《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);
5. 《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号);
6. 《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号);
7. 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);
8. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号);
9. 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号);
10. 项目可行性研究报告及批复。

## **4.2 项目融资计划**

### **1.项目融资计划（整体）**

项目总投资 2,383,400.00 万元。其中，资本金共计 1,748,600.00 万元，国铁集团出资 190,400.00 万元、河南省本级出资 400,000.00 万元、郑州市出资 1,158,200.00 万元；剩余部分共计 634,800.00 万元，河南省本级出资 457,000.00 万元、郑州市出资 177,800.00 万元。

根据项目资金筹措计划，省本级计划申请专项债券资金 300,000.00 万元、已到位新型政策性金融工具 100,000.00 万元；郑州市本级计划申请专项债券资金 800,000.00 万元、计划使用新型政策性金融工具 391,150.00 万元。

### **2.省本级融资计划**

省本级合计出资 857,000.00 万元。计划来源于中央预算资金 439,500.00 万元、铁建投自有资金 17,500.00 万元、新型政策性金融工具 100,000.00 万元、专项债券资金 300,000.00 万元。

本项目省本级计划申请使用债券资金总额 300,000.00 万元。其中专项债券用作资本金的需求为 300,000.00 万元。其中：2025 年申请 128,500.00 万元，2026 年申请 50,000.00 万元，2027 年申请 50,000.00 万元，2028 年申请 71,500.00 万元；本次申请使用专项债券用作资本金 128,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本。

## **4.3 债券信息披露**

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及资产监管部门将按照

《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和资产监管部门将按照规定及时披露相关信息。

#### **4.4 投资者保护措施**

本项目的资产监管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目资产监管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

##### **1.适度申请和使用债券资金**

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

**2.明确地方政府及财政部门和项目资产监管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。**

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及资产监管部门做好专项债

券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 融资本息情况

#### 1.项目融资本息情况

项目计划申请专项债券 1,100,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本；债券存续期内融资本息合计 2,420,000.00 万元。

##### (1) 专项债券总应付本息（整体）

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		332,000.00		332,000.00	4.00%	13,280.00	13,280.00
第 2 年	332,000.00	250,000.00		582,000.00	4.00%	23,280.00	23,280.00
第 3 年	582,000.00	250,000.00		832,000.00	4.00%	33,280.00	33,280.00
第 4 年	832,000.00	268,000.00		1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 5 年	1,100,000.00			1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 6 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 7 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 8 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 9 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 10 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 11 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 12 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 13 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 14 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 15 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 16 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 17 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00



年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 18 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 19 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 20 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 21 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 22 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 23 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 24 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 25 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 26 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 27 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 28 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 29 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 30 年	1,100,000.00		332,000.00	768,000.00	4.00%	44,000.00	376,000.00
第 31 年	768,000.00		250,000.00	518,000.00	4.00%	30,720.00	280,720.00
第 32 年	518,000.00		250,000.00	268,000.00	4.00%	20,720.00	270,720.00
第 33 年	268,000.00		268,000.00		4.00%	10,720.00	278,720.00
合计		1,100,000.00	1,100,000.00			1,320,000.00	2,420,000.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## （2）省本级专项债券应付本息

根据债券期限及使用计划，省本级项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-2 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		128,500.00		128,500.00	4.00%	5,140.00	5,140.00
第 2 年	128,500.00	50,000.00		178,500.00	4.00%	7,140.00	7,140.00
第 3 年	178,500.00	50,000.00		228,500.00	4.00%	9,140.00	9,140.00
第 4 年	228,500.00	71,500.00		300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 5 年	300,000.00			300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 6 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 7 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 8 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 9 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 10 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 11 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 12 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 13 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 14 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 15 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 16 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 17 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 18 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 19 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 20 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 21 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 22 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 23 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 24 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 25 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 26 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 27 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 28 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 29 年	300,000.00		-	300,000.00	4.00%	12,000.00	12,000.00
第 30 年	300,000.00		128,500.00	171,500.00	4.00%	12,000.00	140,500.00
第 31 年	171,500.00		50,000.00	121,500.00	4.00%	6,860.00	56,860.00
第 32 年	121,500.00		50,000.00	71,500.00	4.00%	4,860.00	54,860.00
第 33 年	71,500.00		71,500.00		4.00%	2,860.00	74,360.00
合计		300,000.00	300,000.00			360,000.00	660,000.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 5.2 经营现金流分析

### 1.基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 专项收入增长率 1.95%为主。根据国铁集团整体运输收入数据，2023 年国家铁路完成运输总收入 9641 亿元，同比大幅增长 39%。这一年受益于客运市场全面复苏，旅客发送量和客运收入创下历史最好水平，同时货运也实现持续增长，客货两方面的亮眼表现共同推动运输收入实现大幅提升。2024 年国家铁路完成运输总收入 9901.8 亿元，同比增长 2.7%。该年度旅客发送量、货物发送量等指标均创历史新高，但因铁路部门为吸引货源，对部分货运线路实施降价策略，运输总收入未达年初设定的 1 万亿元目标，不过利润总额仍创下历史最好水平。2025 年国铁集团设定的年度运输总收入目标为 10,160 亿元，相比 2024 年预计增收 258 亿元，同比增长 2.6%。2024 年和 2025 年的平均增长率 2.65%，基于谨慎性原则，本项目的增长率取值为 1.95%。

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 48 个月，本项目测算数据基础为项目建成后的第 1 年（即债券存续的第 5 年）。

## 2.省本级运营收益分析

河南城际铁路有限公司注册资本 282.34 亿元，河南省铁路建设投资集团有限公司出资 245.68 亿元，股权占比 87.0157%，中国铁路郑州局集团有限公司出资 36.66 亿元，股权占比 12.9843%。根据项目可研批复中项目建设及运营计划，“郑州局集团公司负责工程建设，项目建成后资产归属郑州局集团公司并由其负责运输管理，地方出资资本金与路方在河南城际公司股权进行置换”。据此，本项目建设投资可置换郑州局集团有限公司在城际铁路公司的股权。

同时，根据河南省铁路建设投资集团有限公司出具的《关于新建郑州南站及相关工程（省本级）融资偿还计划说明》，拟将股权置换后城际铁路公司在 2029 年至 2057 年的经营收益，整体调度用于公司对本项目融资本息的偿付。

经测算，债券存续期第 5 年-第 33 年期，项目运营收益合计为 980,137.08 万元。

### (1) 项目运营收益计算说明

①测算基础。以城际公司 2024 年财务报告为基础，全口径测算公司整体运营收益。其中，公司经营收入基础数据 18.2 亿元，含郑济、郑开、太焦等线路，财政安排运营补贴收入 1.4 亿元；经营成本 12.5 亿元，含委托运营费、管理费用、其他费用；财务支出 8.3 亿

元，为有息债务本息偿付。

②增长率。(1) 经营收入增长率 1.95%，增长至第 20 年进入运营稳定期，不再增长。增长率结合国铁集团 2024 年和 2025 年整体运输收入增长率谨慎确定。(2) 营业成本中委托运营费包含人工费用等变动成本按 1.95%增长率，专项费用等固定成本按目前数据规模不做增减；管理费用按 1.95%增长率计算。(3) 财政运营补贴收入按照目前补贴规模，不做增减。(4) 财务支出规模每年压减 1%。固定资产投资贷款还款规模每年应不低于一定规模，一般为 1%-5%，压减率取低值 1%。

(2) 项目运营收入分析

以城际公司 2024 年财务报告为基础，全口径测算公司整体运营收益。其中，公司经营收入基础数据 18.2 亿元，含郑济、郑开、太焦等线路，运营补贴收入 1.4 亿元。具体如下：

金额单位：万元

年度	分项		合计
2024 年	一、营业收入		182,354.00
	1	黄河桥收入和客运收入	71,918.73
	2	其他运输收入和其他收入	110,435.27
	二、运营补贴收入		14,204.48

经营收入增长率 1.95%，增长至第 20 年进入运营稳定期，不再增长。增长率结合国铁集团 2024 年和 2025 年整体运输收入增长率谨慎确定（详见前文“基本假设条件及依据”中关于增长率取值的分析，2025 年国铁集团设定的年度运输总收入目标为 10,160 亿元，相比 2024 年预计增收 258 亿元，同比增长 2.6%。2024 年和 2025 年的平均

增长率 2.65%，基于谨慎性原则，本项目的增长率取值为 1.95%)。财政运营补贴收入按照目前补贴规模，不做增减。

(3) 项目运营成本分析

本项目成本以城际公司 2024 年财务报告为基础，含委托运营费、管理费用、其他费用、财务支出，涉及含郑济、郑开、太焦等线路和本部运营费用。具体如下：

金额单位：万元

年度	分项		合计
2024 年	一、营业成本		301,196.44
	1	委托运营费	72,908.00
	2	折旧费	92,922.00
	3	管理费	3,737.00
	4	其他费用	48,871.93
	5	财务费用	82,757.51

营业成本中委托运营费包含人工费用等变动成本按 1.95%增长率，专项费用等固定成本按目前数据规模不做增减；管理费用按 1.95%增长率计算；财务支出规模每年压减 1%；固定资产投资贷款还款规模每年应不低于一定规模，一般为 1%-5%，压减率取低值 1%；税费包含在其他费用中。

#### (4) 省本级净收益

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
一、收入	7,629,169.81	215,045.05	218,961.44	222,954.20	227,024.82	231,174.82	235,405.74	239,719.16	244,116.70	248,599.99	253,170.70
1、营业收入	7,217,239.89	200,840.57	204,756.96	208,749.72	212,820.34	216,970.34	221,201.26	225,514.68	229,912.22	234,395.51	238,966.22
2、运营补贴收入	411,929.92	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48
二、成本	6,649,032.73	213,986.56	215,268.92	216,599.49	217,979.01	219,408.18	220,887.74	222,418.46	224,001.11	225,636.48	227,325.39
1、委托运营费	1,731,339.22	48,179.53	49,119.03	50,076.85	51,053.35	52,048.89	53,063.84	54,098.58	55,153.50	56,228.99	57,325.46
2、固定成本	845,732.80	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20
3、管理费	147,903.64	4,115.84	4,196.10	4,277.92	4,361.34	4,446.39	4,533.09	4,621.49	4,711.61	4,803.49	4,897.16
4、其他费用	1,934,262.36	53,826.44	54,876.06	55,946.14	57,037.09	58,149.31	59,283.22	60,439.24	61,617.81	62,819.36	64,044.34
5、财务费用	1,989,794.71	78,701.55	77,914.53	77,135.38	76,364.03	75,600.39	74,844.39	74,095.95	73,354.99	72,621.44	71,895.23
三、净收益	980,137.08	1,058.49	3,692.52	6,354.71	9,045.81	11,766.64	14,518.00	17,300.70	20,115.59	22,963.51	25,845.31

(续)

项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一、收入	257,830.54	262,581.25	267,424.60	272,362.39	277,396.47	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71
1、营业收入	243,626.06	248,376.77	253,220.12	258,157.91	263,191.99	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23
2、运营补贴收入	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48
二、成本	229,068.64	230,867.10	232,721.63	234,633.10	236,602.42	238,630.52	237,953.64	237,283.53	236,620.12
1、委托运营费	58,443.31	59,582.95	60,744.82	61,929.34	63,136.96	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13
2、固定成本	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20
3、管理费	4,992.65	5,090.01	5,189.27	5,290.46	5,393.62	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80
4、其他费用	65,293.20	66,566.42	67,864.47	69,187.83	70,536.99	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46
5、财务费用	71,176.28	70,464.52	69,759.87	69,062.27	68,371.65	67,687.93	67,011.05	66,340.94	65,677.53
三、净收益	28,761.90	31,714.15	34,702.97	37,729.29	40,794.05	43,898.19	44,575.07	45,245.18	45,908.59

(续)

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一、收入	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71
1、营业收入	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23
2、运营补贴收入	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48
二、成本	235,963.34	235,313.13	234,669.42	234,032.15	233,401.25	232,776.66	232,158.32	231,546.16	230,940.12	230,340.14
1、委托运营费	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13
2、固定成本	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20
3、管理费	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80



项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
4、其他费用	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46
5、财务费用	65,020.75	64,370.54	63,726.83	63,089.56	62,458.66	61,834.07	61,215.73	60,603.57	59,997.53	59,397.55
三、净收益	46,565.37	47,215.58	47,859.29	48,496.56	49,127.46	49,752.05	50,370.39	50,982.55	51,588.59	52,188.57

### 3.郑州市本级运营收益分析

郑州市本级运营收益包含土地出让收入计提收益和财政补贴收入。

#### (1) 土地出让收入计提专项资金

##### ①土地出让收入

根据《郑州市人民政府常务会议纪要》（〔2024〕7号），经研究审定，可用于郑州南站枢纽产业园区项目平衡做地的经营性用地约6,789亩，其中规划住宅用地2,295亩、商住用地526亩、商业商务用地1,144亩、新型工业用地1,846亩、医疗用地978亩。

本项目用于收益平衡土地的合计可出让面积6,789亩，其中住宅用地2,821亩、商服用地1,144亩、工业用地1,846亩、医疗用地978亩。

土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网（<https://www.landchina.com/#/resultNotice>）查询，本项目拟出让土地参考郑州市同类型土地出让价格，如下：

序号	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
1	4101002025BO01325	尚庄路南、尚武路(新飞路)西	住宅用地	25.68	20,346.00	792.35
2	4101002024B001164	太和路东、操场街南	住宅用地	44.79	29,782.00	664.94
3	4101002024B001035	文化宫路东、洛河路南	住宅用地	24.13	24,341.00	1,008.87
4	4101002025B001351	顺兴北一街东、动力路北	商服用地	10.57	10,500.00	993.63
5	4101002024BO01002	东大街北、职工路西	商服用地	51.26	23,195.00	452.47
6	4101002024B000629-1	二七区右江路南、鹤禄街东	商服用地	32.06	18,097.00	564.55
7	-	飞翔路南、富茂路西	工业用地	56.96	3,524.00	61.87

序号	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
8	-	乐路南、南曹路东； 清风东路西、清 浅北路北	工业 用地 商服 用地	11.60	1,530.00	131.84
9	4101002024B00068 3	华佗中路以北、 彩鹤街以东	医疗 用地	49.88	2,258.00	45.26

尚庄路南、尚武路（新飞路）西

行政区划：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区：	河南省郑州市本级				电子监管号：	4101002025B001325			
项目名称：	郑自然资出让-GC-2025018								
项目位置：	尚庄路南、尚武路（新飞路）西								
土地面积(m²)：	17118.81								
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	四级				成交价格(万元)：	20346			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	2		2026-11-07		10173		—		
	1		2025-12-07		10173		—		
土地使用权人：	郑州达诺置业有限公司								
约定容积率：	下限：	1.1	上限：	3	约定交地时间：	2025-12-07			
约定开工时间：	2026-12-06				约定竣工时间：	2029-06-06			
实际开工时间：	—				实际竣工时间：	—			
批准单位：	郑州市人民政府				合同签订日期：	2025-11-07			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

太和路东、操场街南

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区:		河南省郑州市本级			电子监管号:		4101002024B0001164		
项目名称:		郑州中央商务区项目D地块D4地块							
项目位置:		太和路东、操场街南							
土地面积(m²):		29859.30							
土地用途:		普通商品住房用地(二类)			供地方式:		协议出让		
土地使用年限:		70			行业分类:		房地产业		
土地级别:		四级			成交价格(万元):		29782		
分期支付约定:		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注	
土地使用权人:		河南云海置业有限公司							
约定容积率:		下限:	1.1	上限:	5.93	约定交地时间:		2025-02-18	
约定开工时间:		2025-11-18			约定竣工时间:		2028-05-18		
实际开工时间:		—			实际竣工时间:		—		
批准单位:		郑州市人民政府			合同签订日期:		2024-11-18		

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

文化宫路东、洛河路南

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息											
行政区：		河南省郑州市本级				电子监管号：		4101002024B001035			
项目名称：		郑自然资源出让-ZY-2024019									
项目位置：		文化宫路东，洛河路南									
土地面积(m²)：		16084.69									
土地用途：		普通商品住房用地(二类)				供地方式：		挂牌出让			
土地使用年限：		70				行业分类：		房地产业			
土地级别：		二级				成交价格(万元)：		24341			
分期支付约定：		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注			
		1		2024-12-27		24341		—			
土地使用权人：		尉氏县通达置业有限公司									
约定容积率：		下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：		2025-01-28			
约定开工时间：		2026-01-27				约定竣工时间：		2028-07-27			
实际开工时间：		—				实际竣工时间：		—			
批准单位：		郑州市人民政府				合同签订日期：		2024-10-28			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

顺兴北一街东、动力北路北

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息						
行政区：	河南省郑州市本级			电子监管号：	4101002025B001351	
项目名称：	孙国琴项目					
项目位置：	顺兴北一街东，动力北路北					
土地面积(m²)：	7044.91					
土地用途：	零售商业用地			供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	40			行业分类：	住宿业	
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	10500	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额	备注
	1		2025-12-20		5250	付款时间：2025年12月20日24时之前
	2		2026-05-20		5250	付款时间：2026年5月20日24时之前
土地使用权人：	孙国琴					
约定容积率：	下限：		上限：	5	约定交地时间：	2026-05-21
约定开工时间：	2026-11-21			约定竣工时间：	2026-11-21	
实际开工时间：	—			实际竣工时间：	—	
批准单位：	郑州市人民政府			合同签订日期：	2025-11-21	

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

东大街北、职工路西

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息						
行政区：	河南省郑州市本级			电子监管号：	4101002024B001002	
项目名称：	郑政出〔2024〕13号（商）					
项目位置：	东大街北、职工路西					
土地面积(m²)：	34175.84					
土地用途：	零售商业用地			供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	40			行业分类：	商务服务业	
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	23195	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额	备注
	1		2024-12-21		23195	—
土地使用权人：	郑州高都港湾老窑开发建设有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	0.8	约定交地时间：	2025-01-20
约定开工时间：	2026-01-19			约定竣工时间：	2028-07-19	
实际开工时间：	—			实际竣工时间：	—	
批准单位：	郑州市人民政府			合同签订日期：	2024-10-22	

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

二七区右江路南、鹤祥街东

打印页： 河南网： 郑州市本级。

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市本级				电子监管号:	4101002024B000629-1			
项目名称:	郑地出〔2024〕11号（网）								
项目位置:	二七区右江路南、鹤祥街东								
土地面积(m²):	21370.62								
土地用途:	零售商业用地				供地方式:	挂牌出让			
土地使用年限:	40				行业分类:	房地产业			
土地级别:	八级				成交价格(万元):	18097			
分期支付约定:	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2024-08-30		18097		—	
土地使用权人:	郑州市二七区置地建设开发有限公司								
约定容积率:	下限:		上限:	3	约定交地时间:	2024-09-29			
约定开工时间:	2025-09-29				约定竣工时间:	2028-03-29			
实际开工时间:	2025-09-29				实际竣工时间:	2029-03-29			
批准单位:	郑州市人民政府				合同签订日期:	2024-07-01			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告（郑国土资交易告字〔2025〕13号）

发布时间：2025-07-24

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

郑国土资交易告字〔2025〕13号

经郑州市人民政府批准，郑州市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让郑地出〔2025〕11号（网）地块的国有建设用地使用权，并与郑州市公共资源交易中心联合发布公告，现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求

编号	土地位置	使用权面积（平方米）	土地用途	规划指标要求				工程建设投资总额（万元）	起始价（万元）	竞买保证金（万元）	溢价幅度（万元）	出让年限（年）	开发程度
				容积率	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）						
郑地出〔2025〕11号（网）	飞翔路南、富苑路西	32975.15	工业（地下交通服务场站）	≥1.5，<3	<40	<18	≤26	≥39728	3524	703	50	50（50）	六通一平

此次出让地块为政府储备地，拟建项目严格按照城乡规划和相关规定执行，并节约集约利用土地。此次国有建设用地使用权网上挂牌出让的出让人为郑州市自然资源和规划局。具体实施由郑州市公共资源交易中心承办。

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加本次网上挂牌活动，申请人可以单独申请，也可以联合申请。

三、此次出让地块采用网上挂牌方式出让，采用价高者得的方式确定竞得人。

四、本次国有建设用地使用权网上挂牌公告时间为：2025年7月24日至2025年8月12日。竞买申请人竞买前需办理CA数字证书认证手续（办理流程详见郑州市公共资源交易中心官网<http://zsggzy.zhengzhou.gov.cn>“办事指南”窗口），CA数字证书认证通过后即可登录郑州市公共资源交易中心官网点击“交易主体”窗口登录浏览交易信息和下载挂牌出让文件并根据挂牌出让文件要求完成网上报名，竞买保证金交纳、报价等交易活动。

五、本次国有建设用地使用权网上挂牌交易活动结束后2个工作日内，网上竞得人持交易主体信息资料到郑州市公共资源交易中心1207房间签订竞得结果（详见郑州市公共资源交易中心国有建设用地使用权网上挂牌出让结束后办理流程）。

六、本次国有建设用地使用权网上挂牌时间为：2025年8月13日至2025年8月27日。缴纳竞买保证金截止时间为2025年8月25日17时。网上交易活动结束后4个工作日内竞得人需携带相关审核资料到郑州市自然资源和规划局1207房间进行后置审核，审核通过后签订《成交确认书》。

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告（郑国土资交易告字〔2025〕25号）

发布时间：2025-11-18

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

郑国土资交易告字〔2025〕25号

经郑州市人民政府批准，郑州市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让郑政出〔2025〕25、26、27、28、29号（网）地块的国有建设用地使用权，并与郑州市公共资源交易中心联合发布公告。现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求

编号	土地位置	使用权面积 (平方米)	土地用途	规划指标要求				工程建设 投资总额 (万元)	起始价 (万元)	竞买保 证金 (万元)	溢价 幅度 (%)	出让 年限 (年)	开发 强度
				容积率	建筑 密度 (%)	建筑 高度 (米)	绿地率 (%)						
郑政出〔2025〕25号 (网)	惠城街 (大田 路)南， 文达路 (枫道 路)东	2648.12	零售商业	<0.5	<25	<15	>25	≥241	1814	161	50	40	六通 一平
郑政出〔2025〕26号 (网)	长江中路 (长江 路)北， 大学南路 东	16288.04	一类工业 (新型产 业)、零售 商业、餐 饮、旅馆、 商务金融	>1, < 3.5	>35, <50	<80	>20	≥17336	5094	1819	50	40	六通 一平
郑政出〔2025〕27号 (网)	慧城六道 南，慧城 东路西	33013.29	一类工业 (地下停车 设施)	>1.5, <2.5	>40	<40	<20	≥35492	3593	119	50	50 (50)	六通 一平
郑政出〔2025〕 28号、29 号(网) 地块	郑政出〔2025〕 28号 (网)	心永路 南，南曹 路东	工业(地下 交通换乘场 站)	>1.5, <1	<40	<50	>20	≥4860	1530	306	150	50 (50)	六通 一平
	郑政出〔2025〕 29号 (网)	清凤东路 西，清凤 北路北	零售商业、 批发市场、 餐饮、旅馆	<1.5	<40	<18	>25	≥1664				40	六通 一平

华佗中路以北、彩鹤街以东

行政区：河南省郑州市本级

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级				电子监管号：	4101002024B000683			
项目名称：	两院新项目								
项目位置：	华佗中路以北、彩鹤街以东								
土地面积(m²):	33256.27								
土地用途：	基层医疗卫生设施用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	50				行业分类：	医药制造业			
土地级别：	未评估地区				成交价格(万元):	2258			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	2		2025-08-14		1129		—		
	1		2024-09-13		1129		—		
土地使用权人：	郑州航空港区豫创建设发展有限公司								
约定容积率：	下限：		上限：	2.5	约定交地时间：	2024-11-14			
约定开工时间：	2024-11-14				约定竣工时间：	2027-05-14			
实际开工时间：	—				实际竣工时间：	—			
批准单位：	新郑市人民政府航空港实验区				合同签订日期：	2024-08-14			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地规划决定书等为准

参考上述案例，近年住宅用地出让均价为 822.06 万元/亩、商服用地出让均价为 670.21 万元/亩、工业用地出让均价为 96.85 万元/亩、医疗用地出让均价为 45.26 万元/亩，基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年土地出让价格为住宅用地 822.00 万元/亩、商服用地 670.00 万元/亩、工业用地 96.00 万元/亩、医疗用地 45.00 万元/亩。

2022 年至 2024 年郑州市 GDP 涨幅分别为 5.3%、1.5%、4.9%，平均增长率为 3.9%。根据谨慎原则，本次按照每年 3.00% 的增长率预测未来土地出让价格。

综合考虑评估价格和增长率信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5 年、第 10 年、第 15 年分别出让。

## ②土地出让各类计提事项

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2 号）文件，前述土地出让收入中按土地出让总价款的 3% 计提上缴省级财政资金；剩余土地出让收入中按土地出让总价款的 30% 计提其他专项资金，专项用于本息债券的偿付。

综上，项目土地出让收入 4,859,199.51 万元，可按照 30% 计提 1,457,759.85 万元专项偿债资金。

## （2）财政补贴收入

郑州市每年安排 21,000.00 万元对本项目进行补贴。



### (3) 郑州市本级净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

**表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表**

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	土地出让收入	4,859,199.51	-	-	-	-	269,334.00	-	-	-
1	住宅用地出让收入	3,458,643.77	-	-	-	-	92,517.00	-	-	-
1.1	土地出让面积	2,821.00	-	-	-	-	100.00	-	-	-
1.2	土地出让价格		822.00	846.66	872.06	898.22	925.17	952.93	981.52	1,010.97
2	商业用地出让收入	1,079,636.48	-	-	-	-	150,816.00	-	-	-
2.1	土地出让面积	1,144.00	-	-	-	-	200.00	-	-	-
2.2	土地出让价格		670.00	690.10	710.80	732.12	754.08	776.70	800.00	824.00
3	工业用地出让收入	262,381.58	-	-	-	-	10,806.00	-	-	-
3.1	土地出让面积	1,846.00	-	-	-	-	100.00	-	-	-
3.2	土地出让价格		96.00	98.88	101.85	104.91	108.06	111.30	114.64	118.08
4	医疗用地出让收入	58,537.68	-	-	-	-	15,195.00	-	-	-
4.1	土地出让面积	978.00	-	-	-	-	300.00	-	-	-
4.2	土地出让价格		45.00	46.35	47.74	49.17	50.65	52.17	53.74	55.35

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
5	计提比例						30%			
二	计提收益	1,457,759.85	-	-	-	-	80,800.20	-	-	-
三	财政补贴收入	693,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	2,150,759.85	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	101,800.20	21,000.00	21,000.00	21,000.00

(续)

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一	土地出让收入	-	312,233.00	-	-	-	-	4,277,632.51	-	-
1	住宅用地出让收入	-	107,254.00	-	-	-	-	3,258,872.77	-	-
1.1	土地出让面积	-	100.00	-	-	-	-	2,621.00		
1.2	土地出让价格	1,041.30	1,072.54	1,104.72	1,137.86	1,172.00	1,207.16	1,243.37		
2	商业用地出让收入	-	174,836.00	-	-	-	-	753,984.48		
2.1	土地出让面积	-	200.00	-	-	-	-	744.00		
2.2	土地出让价格	848.72	874.18	900.41	927.42	955.24	983.90	1,013.42		
3	工业用地出让收入	-	12,527.00	-	-	-	-	239,048.58		
3.1	土地出让面积	-	100.00	-	-	-	-	1,646.00		
3.2	土地出让价格	121.62	125.27	129.03	132.90	136.89	141.00	145.23		
4	医疗用地出让收入	-	17,616.00	-	-	-	-	25,726.68		

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
4.1	土地出让面积	-	300.00	-	-	-	-	378.00		
4.2	土地出让价格	57.01	58.72	60.48	62.29	64.16	66.08	68.06		
5	计提比例		30%					30%		
二	计提收益	-	93,669.90	-	-	-	-	1,283,289.75	-	-
三	财政补贴收入	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	21,000.00	114,669.90	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	1,304,289.75	21,000.00	21,000.00

(续)

序号	项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
一	土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	住宅用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	土地出让面积	-	-							
1.2	土地出让价格									
2	商业用地出让收入				-	-	-	-	-	-
2.1	土地出让面积									
2.2	土地出让价格									
3	工业用地出让收入				-	-	-	-	-	-

序号	项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
3.1	土地出让面积									
3.2	土地出让价格									
4	医疗用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	土地出让面积	-	-							
4.2	土地出让价格									
5	计提比例									
二	计提收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	财政补贴收入	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00

(续)

序号	项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一	土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
1	住宅用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
1.1	土地出让面积							
1.2	土地出让价格							

序号	项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
2	商业用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
2.1	土地出让面积							
2.2	土地出让价格							
3	工业用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
3.1	土地出让面积							
3.2	土地出让价格							
4	医疗用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
4.1	土地出让面积							
4.2	土地出让价格							
5	计提比例							
二	计提收益	-	-	-	-	-	-	-
三	财政补贴收入	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00

#### 4.项目整体收益

项目整体收益 3,130,896.93 万元，其中省本级 980,137.08 万元，郑州市本级 2,150,759.85 万元，具体如下：

表 5-5 整体收益表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
省本级项目收益	980,137.08	-				1,058.49	3,692.52	6,354.71	9,045.81	11,766.64	14,518.00	17,300.70
市本级收益	2,150,759.85	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	101,800.20	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	114,669.90	21,000.00
项目收益合计	3,130,896.93	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	102,858.69	24,692.52	27,354.71	30,045.81	32,766.64	129,187.90	38,300.70

(续)

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
省本级项目收益	20,115.59	22,963.51	25,845.31	28,761.90	31,714.15	34,702.97	37,729.29	40,794.05	43,898.19	44,575.07	45,245.18
市本级收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	1,304,289.75	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
项目收益合计	41,115.59	43,963.51	46,845.31	1,333,051.65	52,714.15	55,702.97	58,729.29	61,794.05	64,898.19	65,575.07	66,245.18

(续)

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
省本级项目收益	45,908.59	46,565.37	47,215.58	47,859.29	48,496.56	49,127.46	49,752.05	50,370.39	50,982.55	51,588.59	52,188.57
市本级收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
项目收益合计	66,908.59	67,565.37	68,215.58	68,859.29	69,496.56	70,127.46	70,752.05	71,370.39	71,982.55	72,588.59	73,188.57

### 5.3 项目本息覆盖倍数

#### 1.项目本息覆盖倍数（整体）

经测算，在新建郑州南站及相关工程项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目收益合计 3,130,896.93 万元，项目融资本息合计 2,420,000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

表 5-6 项目收益与融资本息平衡表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息	项目收益
第 1 年	13,280.00	21,000.00
第 2 年	23,280.00	21,000.00
第 3 年	33,280.00	21,000.00
第 4 年	44,000.00	21,000.00
第 5 年	44,000.00	102,858.69
第 6 年	44,000.00	24,692.52
第 7 年	44,000.00	27,354.71
第 8 年	44,000.00	30,045.81
第 9 年	44,000.00	32,766.64
第 10 年	44,000.00	129,187.90
第 11 年	44,000.00	38,300.70
第 12 年	44,000.00	41,115.59
第 13 年	44,000.00	43,963.51
第 14 年	44,000.00	46,845.31
第 15 年	44,000.00	1,333,051.65
第 16 年	44,000.00	52,714.15
第 17 年	44,000.00	55,702.97
第 18 年	44,000.00	58,729.29



年度	债券本息	项目收益
第 19 年	44,000.00	61,794.05
第 20 年	44,000.00	64,898.19
第 21 年	44,000.00	65,575.07
第 22 年	44,000.00	66,245.18
第 23 年	44,000.00	66,908.59
第 24 年	44,000.00	67,565.37
第 25 年	44,000.00	68,215.58
第 26 年	44,000.00	68,859.29
第 27 年	44,000.00	69,496.56
第 28 年	44,000.00	70,127.46
第 29 年	44,000.00	70,752.05
第 30 年	376,000.00	71,370.39
第 31 年	280,720.00	71,982.55
第 32 年	270,720.00	72,588.59
第 33 年	278,720.00	73,188.57
合计	2,420,000.00	3,130,896.93
本息覆盖倍数	1.29	

## 2.省本级项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

**表 5-7 省本级项目收益与融资本息平衡表**

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		5,140.00	5,140.00	
第 2 年		7,140.00	7,140.00	
第 3 年		9,140.00	9,140.00	
第 4 年		12,000.00	12,000.00	
第 5 年		12,000.00	12,000.00	1,058.49

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 6 年	-	12,000.00	12,000.00	3,692.52
第 7 年	-	12,000.00	12,000.00	6,354.71
第 8 年	-	12,000.00	12,000.00	9,045.81
第 9 年	-	12,000.00	12,000.00	11,766.64
第 10 年	-	12,000.00	12,000.00	14,518.00
第 11 年	-	12,000.00	12,000.00	17,300.70
第 12 年	-	12,000.00	12,000.00	20,115.59
第 13 年	-	12,000.00	12,000.00	22,963.51
第 14 年	-	12,000.00	12,000.00	25,845.31
第 15 年	-	12,000.00	12,000.00	28,761.90
第 16 年	-	12,000.00	12,000.00	31,714.15
第 17 年	-	12,000.00	12,000.00	34,702.97
第 18 年	-	12,000.00	12,000.00	37,729.29
第 19 年	-	12,000.00	12,000.00	40,794.05
第 20 年	-	12,000.00	12,000.00	43,898.19
第 21 年	-	12,000.00	12,000.00	44,575.07
第 22 年	-	12,000.00	12,000.00	45,245.18
第 23 年	-	12,000.00	12,000.00	45,908.59
第 24 年	-	12,000.00	12,000.00	46,565.37
第 25 年	-	12,000.00	12,000.00	47,215.58
第 26 年	-	12,000.00	12,000.00	47,859.29
第 27 年	-	12,000.00	12,000.00	48,496.56
第 28 年	-	12,000.00	12,000.00	49,127.46
第 29 年	-	12,000.00	12,000.00	49,752.05
第 30 年	128,500.00	12,000.00	140,500.00	50,370.39
第 31 年	50,000.00	6,860.00	56,860.00	50,982.55
第 32 年	50,000.00	4,860.00	54,860.00	51,588.59
第 33 年	71,500.00	2,860.00	74,360.00	52,188.57
合计	300,000.00	360,000.00	660,000.00	980,137.08
本息覆盖倍数	1.49			

注：本项目建设期内债券利息由铁建投自有资金进行支付。

## 5.4 总体评价结果

经测算，在新建郑州南站及相关工程项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目收益合计 3,130,896.93 万元，项目融资本息合计 2,420,000.00 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

同时，新建郑州南站及相关工程（省本级）偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.49 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 主要风险因素

围绕本项目的建设和运营是否可能使群众的合法权益遭受侵害，从本项目全过程对外生产的负面影响，项目与当地经济社会的相互适应性等方面，全面、动态、全程识别本项目建设和运营可能诱发的社会矛盾和社会稳定风险事件（包括对社会稳定可能造成重大负面影响的各种群体性和个体极端事件），识别影响本建设项目总体目标顺利实现的各种社会稳定风险因素。同时，要识别出主要的、关键的风险因素。

表 6-1 主要社会稳定风险因素分布表

类型	序号	风险因素	成因	风险分布	影响表现及程度	发生可能性
征地拆迁及补偿	1	土地房屋征收征用范围	土地房屋征收征用范围发生变化或者超出设计要求。	项目设计、建设过程中	发生阻工、上访事件；影响严重	设计发生变化，建设过程中施工单位不规范施工等可能会超范围征地。
	2	被征地农民征收就业及生活	丧失土地后，农民失去生存依赖的土地，生活方式发生变化，给予一次性补偿后，无固定收入来源，长时间生活受到影响。	征地后一段时间	发生上访事件；影响严重	部分农民容易受到鼓动，存在一定的可能性。
	3	土地房屋征收征用补偿标准	土地房屋征收征用补偿标准与当地市场价格水平不一致，地区存在差异。	征地拆迁过程中	发生阻工和上访事件；影响严重	土地房屋征收征用补偿标准不满足群众的期望，存在部分群众漫天要价的现象。发生的可能性较大。
	4	拆除过程	因补偿标准矛盾导致拆迁困难，拆迁行为不规范，超出范围。	征地拆迁过程中	发生阻工和上访事件；影响较大	地方政府和建设单位均对文明拆迁及拆迁过程有相应的监管，铁路施工单位拆迁较为规范，出现野蛮征迁的现象机率较小，但可能出现少量拆迁“钉子户”。
生态环境影响	5	大气污染物排放	产生的废气污染物达不到排放标准和排放总量的要求。	项目施工过程中	环保部门处分和处罚；影响中等	施工期间，各种机械和运输车辆排放的废气，土建过程中和汽车运输过程中极易引起扬尘，造成区域空气质量变差。可能性较大。
	6	水体污染物排放	废水排放达不到排放标准要求。	项目施工和运营过程中	环保部门处分和处罚；影响中等	本项目建设期间主要为施工人员的生活污水和施工时少量的油污；运营期间的废水为各站产生的生活污水。可能性较大。
	7	噪声和振动影响	铁路产生噪声、振动对铁路附近居民生活环境产生不利影响，并可能导致城区房屋贬值。	施工和运营期	环保投诉、上访；影响较大	噪声敏感点较多，环保投诉发生的可能性较大。

类型	序号	风险因素	成因	风险分布	影响表现及程度	发生可能性
	8	生态敏感区	工程穿越生态敏感区，未取得相关资产监管部门同意，采取的保护措施不到位。	施工期和运营期	违反法律法规的要求，影响生态敏感区的结构和功能；影响严重	本工程开工前涉及的生态敏感区均取得资产监管部门的同意，可能出现超过用地范围或保护措施不到位现象。
	9	文物保护区	工程占地破坏文物保护区。	施工期和运营期	工程占地破坏文物保护区，影响严重	本工程开工前涉及的文物保护区均取得资产监管部门的同意，可能出现超过用地范围或保护措施不到位现象。
项目管理	10	文明施工和质量管理	施工单位施工过程中可能会对沿线居民生活环境产生一定的影响。	施工期	阻断交通，放炮损坏房屋青苗、扰民等；影响较大	可能有不规范施工现象发生，如为了进度擅自加大炸药量等引起炮损，乱扔乱弃占压水沟给周边居民带来一定影响。
安全卫生	11	施工安全、卫生与职业健康	在施工过程中可能出现意外伤亡产生纠纷，外来病传染等。	施工期	发生阻工、上访事件；影响严重	本工程线路长，施工点多，可能会发生意外伤亡事件。
社会经济影响	12	对周边交通的影响	工程建设过程中将增加沿线交通负荷，可能涉及既有道路改移，对沿线居民的生产和生活带来一定程度的影响。	施工期	影响居民的出行；影响较大	本工程线路长，施工点多，影响当地交通环境的可能较大。

## 6.2 风险等级

根据风险估计的方法，对筛选出来的主要风险因素，分析其引发风险事件的可能性，估计发生的概率，分析影响程度（后果），并判断其风险程度。结果如下表所示

表 6-2 各主要风险因素风险程度

类别	序号	风险因素	发生原因	发生时间	表现形式	发生概率（P）	影响程度（q）	风险程度
征地拆迁及补偿	1	土地房屋征收征用范围	工程征地边界地段的建筑·拆迁存在一定的争议。建设过程中施工单位不规范施工等可能会超范围征地。	征地拆迁过程中及施工过程中	个体阻止或上访。	征地范围是根据工程建设需要。并结合相关行业要求确定，因此范围确定较为准确。超出征收征用范围的概率中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）	·影响范围限于个别群众或者单位，影响程度较小（21%~40%，本次分析取中间值 30%）	较小（0.5）
	2	被征地农民就业及生活	丧失土地后，农民失去生存依赖的土地，生活方式发生变化，给予一次性补偿后，无固定收入来源，长时间生活受到影响。	征地后一段时间	发生群体性事件影响严重。	反动势力可能鼓动部分群众，引发群体性事件，发生的概率。中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）	·影响范围涉及部分群众影响程度较大（61%~80%，本次分析取中间值·70%）	一般（0.35）
	3	土地房屋征收征用补偿标准。	土地房屋征收征用补偿标准与当地市场价格水平不一致，或者地区存在差异	征地拆迁过程中	发生阻工和群体事件，影响严重。	土地房屋征收征用补偿标准不满足群众的期望，存在部分群众漫天要价的现象，发生的概率中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）	影响范围涉及部分群众，影响程度较大（61%~80%，本次分析取中间值·70%）	一般（0.35）

类别	序号	风险因素	发生原因	发生时间	表现形式	发生概率（P）	影响程度（q）	风险程度
	4	拆除过程。	因补偿标准矛盾导致拆迁困难，拆迁行为不规范，超出范围	征地拆迁过程中	发生阻工和上访事件，影响较大。	施工单位拆迁较为规范，出现野蛮征迁的现象几率较小，但可能出现少量拆迁“钉子户”，发生的概率中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	·涉及少量群众，影响程度较小（21%~40%，本次分析取中间值 30%）	较小（0.15）
生态·环境影响	5	大气污染物排放	产生的废气污染物达不到排放标准和排放总量的要求。	项目施工过程中	环保部门处分和处罚。	施工期间，各种机械和运输车辆排放的废气，土建过程中和汽车运输过程中极易引起扬尘，造成区域空气质量变差，发生的概率中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	·涉及少量群众，影响程度较小（21%~40%，本次分析取中间值 30%）	较小（0.15）
	6	水体污染物排放。	废水排放达不到排放标准要求。	项目施工和运营过程中	环保部门处分和处罚。	本项目建设期间主要为施工人员的生活污水和施工时少量的油污；运营期间的废水为各站产生的生活污水，发生的概率中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	涉及少量群众，影响程度较小（21%~40%，本次分析取中间值 30%）	较小（0.15）
	7	噪声和振动影响	铁路产生噪声、振动对铁路附近居民生活环境产生不利影响，并可能导致城区房屋贬值。	施工和运营期	环保投诉、上访，环保组织网上舆论，影响较大。	噪声敏感点较多，设计采取降噪措施，发生的概率中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	影响程度中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）。	一般（0.25）



类别	序号	风险因素	发生原因	发生时间	表现形式	发生概率（P）	影响程度（q）	风险程度
	8	生态敏感区。	工程穿越生态敏感区未取得相关资产监管部门同意，采取的保护措施不到位。	施工期	违反法律法规的要求，影响生态敏感区的结构和功能，影响严重。	·本工程开工前涉及的生态敏感。均取得资产监管部门的同意，资产监管部门随时监测，发生的概率。较低（21%~40%，本次分析取中间值 30%）	·影响旅游和环境保护，影响程度中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	较小（0.15）
	9	文物保护区	工程占地破坏文物保护区。	施工期和运营期	工程占地破坏文物保护区，影响严重。	本工程开工前涉及的文物保护区均取得资产监管部门的同意，资产监管部门随时监测，发生的概率较低（21%~40%，本次分析取中间值 30%）	影响文物保护和旅游，影响程度中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	较小（0.5）
项目管理。	10	文明施工和质量管理。	施工单位施工过程中可能会对沿线居民生活环境产生一定的影响。	施工期	阻断交通，放炮损坏房屋青苗、扰民等，野蛮拆迁，影响较大。	·本工程加强施工管理，进行文明施工，发生的概率较低。（21%~40%，本次分析取中间值·30%）。	影响程度中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）	较小（0.15）
经济社会影响	11	对周边交通的影响	工程建设过程中将增加沿线交通负荷，可能涉及既有道路改移，对沿线居民的生产和生活带来一定程度的影响。	施工期	影响居民的出行发生阻工时间，影响较大	本工程线路长，施工点多，会一定程度上影响当地交通，施工单位一般都会采取措施，缓解交通压力，发生概率中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）	导致出行受阻，影响程度中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	一般（0.35）
安全。卫生	12	施工安全、卫生与职业健康	施工过程中可能出现意外伤亡产生纠纷，健康外来病传染等。	施工期	发生阻工、上访事件，影响严重	本工程线路长，施工点多，可能发生意外伤亡事件，发生概率中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）	影响程度较大。（61%~80%，本次分析取中间值·70%）	一般（0.35）

上表中各风险因素的风险概率、影响程度和风险程度如下表所

示：

表 6-3 各主要风险因素风险程度估计

序号	主要风险因素	发生概率 (p)		影响程度 (q)		风险程度 (R=p×q)	
		比值	档次	比值	等级	分值	等级
1	土地房屋征收 征用范围	50%	中等	30%	较小	0.15	较小
2	被征地农民就 业及生活	50%	中等	70%	较大	0.35	一般
3	土地房屋征收 征用补偿标准	50%	中等	70%	较大	0.35	一般
4	拆除过程	50%	中等	30%	较小	0.15	较小
5	大气污染物排 放	50%	中等	30%	较小	0.15	较小
6	水体污染物排 放	50%	中等	30%	较小	0.15	较小
7	噪声和振动影 响	50%	中等	50%	中等	0.25	一般
8	生态敏感区	30%	较低	50%	中等	0.15	较小
9	文物保护区	30%	较低	50%	中等	0.15	较小
10	文明施工和质 量管理	30%	较低	50%	中等	0.15	较小
11	对周边交通的 影响	50%	较低	50%	中等	0.35	一般
12	施工安全、卫 生与职业健康	50%	中等	70%	较大	0.35	一般

从上表可以看出，本项目实施过程中的 12 个主要风险因素的风险程度等级中，无重大风险，无较大风险，一般风险 5 个，较小风险 7 个。本项目工程风险程度数量统计情况如下表所示：

表 6-4 工程风险程度数量统计表

风险程度	重大	较大	一般	较小	微小	合计
风险数量	0	0	5	7	0	12

### **6.3 主要风险防范、化解措施**

本工程主要风险因素的防范和化解措施主要根据风险因素发生的原因、过程及特点，参考现有类似风险的防范和化解措施，充分征求当地政府部门及基层组织的意见，提出切实可行，有效的风险防范和化解措施，并落实责任主体及协助单位。本工程主要风险的防范和化解措施具体情况如下表所示：

表 6-5 专项风险因素主要防范和化解措施

序号	风险因素	风险发生阶段	风险成因	主要防范和化解措施	责任主体	协助单位
1	土地房屋征收征用范围	征地拆迁过程中及施工过程中	土地房屋征收征用范围发生变化或者超出设计要求。	加强征地拆迁政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围；土地房屋征收范围要严格按照设计要求执行，防止随意改变征收范围；要与所有者核实准确清楚征收征用前的地物，做好登记工作，必要时进行录像存档，签订相关协议；做好土地征收征用范围的保密工作，防止个别群众乱建乱种，增加征收征用费用。	建设单位	征地拆迁办
2	被征地农民就业及生活	征地后一段时间	丧失土地后，农民失去生存依赖的土地，生活方式发生变化，给予一次性补偿后，无固定收入来源，长时间生活受到影响。	安置应尊重群众意愿，按照方便群众生活原则进行安置。引入社保制度，对被征地农民实施社会养老保险；探索失地农民的再就业途径和方式，政府应专门在征地补偿费中列出一定的预算，对失地农民进行技能培训，提高其劳动技能，并提供更多的岗位给失地村民。	建设单位	地方政府
3	土地房屋征收征用补偿标准	征地拆迁过程中	土地房屋征收征用补偿标准与当地市场价格水平不一致，或者地区存在差异。	土地补偿、安置补助、青苗补偿标准等应符合法律法规及政策规定，制定详细的补偿标准条款，让群众有据可查；补偿标准应充分考虑当地的市场价格水平；加强补偿标准的宣传，补偿过程公开、透明，补偿标准统一，且不致引发相邻区域群众的心理差异。	建设单位	地方政府
4	拆除过程	征地拆迁过程中	因补偿标准矛盾导致拆迁困难，拆迁行为不规范，超出范围	加强宣传，做好相关政策法规的解释工作，防止出现“钉子户”；逐户签订土地房屋征收征用补偿协议，相关协议未签订，工程不得开工。在征地拆迁过程中，按规定做好公开、公平、公正工作，保证被征地拆迁对象的知情权；加强各级管理，加强与拆迁户沟通，做到文明施工，尤其是可能涉及老宅、祖坟之类，避免出现强制拆迁的行为。	建设单位、施工单位	征地拆迁办
5	大气污染物排放	项目施工过程中	产生的废气污染物达不到排放标准和排放总量的要求。	施工期间土石方运输时，根据当地资产监管部门的要求，采取对运输车辆加盖篷布等措施，冬春多风季节施工时，对取、弃土堆采取洒水、加盖覆盖物等措施，保证车辆整洁，防止土石	建设单位、施工单位	环保部门

序号	风险因素	风险发生阶段	风险成因	主要防范和化解措施	责任主体	协助单位
				砂料撒漏，并按规定的行驶线路、时间、装卸地点运营。对施工道路尽量采用硬化路面，定期洒水降尘，减轻对环境空气的影响。		
6	水体污染物排放	项目施工和运营过程中	废水排放达不到排放标准要求。	沿线各站的污水排放严格执行污水排放标准。新增污水经相应预处理后污水纳入车站既有排水系统。车站污水经相应预处理后排入市政污水管道。牵引变电所、线路所污水均为生活污水，采用化粪池处理后存放，定期清掏外运至当地环保部门指定地点。施工期间，施工营地机械维修、食堂产生的含油废水建议设置集油池、隔油池存放处理；粪便污水建议设化粪池处理，集中排放，以减少对周围环境的影响。	建设单位、施工单位	环保部门
7	噪声和振动影响	施工和运营期	铁路产生噪声、振动对铁路附近居民生活环境产生不利影响，并可能导致城区房屋贬值。	了解群众关心的主要噪声问题，并对相关问题进行解释，使群众对工程建设的运营产生的噪声问题有正确的了解，同时了解期望采取的环保措施；严格控制施工时段，将高噪声作业安排在昼间进行，限制夜间进行高噪声振动施工作业，因工艺要求必须连续施工作业的，一定要办理夜间施工许可证；采取声屏障或隔声窗以及绿化带降低运营期铁路噪声，确保敏感区达到相应的环境标准，措施实施符合“三同时”要求；建设单位接到投诉后应及时与当地环保部门取得联系，以便及时处理各种环境纠纷。	建设单位、施工单位	环保部门
8	生态敏感区	施工期	工程穿越生态敏感区需要未取得相关资产监管部门同意，采取的保护措施不到位。	优化线路设计，尽量绕避自然保护区、风景名胜区、森林公园等生态环境敏感区，对于无法绕避的要征求资产监管部门意见，生态敏感区内的线位避免对其主要保护对象产生影响，取得资产监管部门的同意批复，并在建设过程中采取严格的环保措施，确保工程对生态环境敏感区的影响减小至最低。	建设单位、施工单位	环保部门
9	文物保护单位	施工期和运营期	工程占地破坏文物保护单位。	优化线路设计，尽量绕避文物保护区，对于无法绕避的要征求资产监管部门意见，文物保护区内的线位避免对其主要保护对象产生影响，取得资产监管部门的同意批复，并在建设过程中采取严格的文物保护措施，确保工程对文物保护单位的影响减小	建设单位、施工单位	文物保护单位

序号	风险因素	风险发生阶段	风险成因	主要防范和化解措施	责任主体	协助单位
				至最低。		
10	文明施工和质量管理	施工期	施工单位施工过程中可能会对沿线居民生活环境产生一定的影响。	施工单位在施工过程中，加强对施工人员的管理，严格按照相关规范要求进行施工。施工人员不得为了工程进度擅自更改施工方案、操作指南。爆破施工不得擅自增加炸药量避免损坏房屋青苗，发生炮损时应通过有关部门进行友好协商解决，并予以合理补偿。工程弃渣不得乱扔乱弃避免占压水渠村道，杜绝野蛮施工强征强拆，尽量做到少扰民或不扰民。	建设单位、施工单位	地方政府部门
11	对周边交通的影响	施工期	工程建设过程中将增加沿线交通负荷，可能涉及既有道路改移，对沿线居民的生产和生活带来一定程度的影响。	加强铁路建设的宣传工作，让沿线地方对铁路建设给予支持和理解；对将利用沿线村委内部道路的地区给予适当的补助，加强对道路的养护，控制道路扬尘和运输作业时间；做到文明施工，加强与沿线乡镇和村组织的联系，避免与沿线村委发生征地拆迁上的冲突，尽可能地满足群众的合理要求。	建设单位、施工单位	地方政府部门
12	施工安全、卫生与职业健康	施工期	施工过程中可能出现意外伤亡产生纠纷，健康外来病传染等。	建议加强施工安全作业宣传、监管，减少安全事故发生，同时建立健全理赔机制，从人性化角度充分考虑受害者诉求，提高理赔金额等。对施工过程中产生拖欠民工工资、工程款、材料款以及施工对周边群众生产生活造成影响等问题必须及时解决。	建设单位、施工单位	地方政府部门

#### **6.4 影响项目施工进度的风险及控制措施**

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

#### **6.5 影响项目正常运营的风险及控制措施**

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编制债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

## **6.6 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计



划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。  
未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

### 7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

## 7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

## 7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

# 新建郑州南站及相关工程（郑州市本级）

## 项目收益与融资自求平衡专项债券

### 实施方案

项目单位：郑州南站枢纽投资建设有限公司



主管部门：郑州市人民政府国有资产监督管理委员会



财政部门：郑州市财政局



# 目录

<b>第一章 项目概况</b>	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措计划	3
1.8 项目手续	5
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	6
1.11 主管部门责任	6
1.12 项目主体、运作模式及资产管理	6
<b>第二章 项目社会经济效益</b>	9
2.1 项目的提出	9
2.2 政策背景	9
2.3 社会效益	11
2.4 经济效益	12
2.5 项目公益性	13
<b>第三章 项目投资估算</b>	14
3.1 估算范围	14
3.2 估算说明	14
3.3 投资估算表	14
<b>第四章 项目专项债券融资方案</b>	17
4.1 编制依据	17
4.2 项目融资计划	18
4.3 债券信息披露	18
4.4 投资者保护措施	19
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析</b>	21
5.1 融资本息情况	21

5.2 经营现金流分析 .....	23
5.3 项目本息覆盖倍数 .....	41
5.4 总体评价结果 .....	44
<b>第六章 风险分析 .....</b>	<b>45</b>
6.1 主要风险因素 .....	45
6.2 风险等级 .....	48
6.3 主要风险防范、化解措施 .....	53
6.4 影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	57
6.5 影响项目正常运营的风险及控制措施 .....	57
6.6 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	58
<b>第七章 事前绩效评估 .....</b>	<b>60</b>
7.1 事前绩效评估方法 .....	60
7.2 事前绩效评估内容 .....	61
7.3 事前绩效评估结论 .....	61

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

新建郑州南站及相关工程（郑州市本级）（以下简称“本项目”或“项目”）。

## 1.2 项目参与单位

### 1.主管部门

本项目主管部门为郑州市人民政府国有资产监督管理委员会。

### 2.项目单位

本项目申请单位为郑州南站枢纽投资建设有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	郑州南站枢纽投资建设有限公司		
法定代表人	葛梦溪	成立日期	2024-03-07
注册资本	100,000 万元人民币	营业期限	2024-03-07 至无固定期限
统一社会信用代码	91410104MADCK2JD3J		
注册地址	河南省郑州市管城回族区紫辰路与豫十路交叉口中储郑州陆港物流有限公司院内 B 座 9 楼 909 室		
登记机关	郑州市管城区市场监督管理局		

郑州南站枢纽投资建设有限公司系在中国境内依法设立并有效存续的其他有限责任公司，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

## 1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕



43 号) 关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行, 以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求, 具备专项债券发行公益性要求。

#### 1.4 建设地点

京广铁路南阳寨站北端至郑州南站、郑州南站至陇海铁路占杨西线路所和郑州南站至郑万高铁大关庄线路所, 含郑州枢纽还建机务折返段、客车段和客整所等相关配套工程。

#### 1.5 建设规模及内容

(一) 在京广铁路小李庄站站址新建郑州南站, 车站采用高架方式布置, 总规模 8 台 20 线, 近期实施 6 台 16 线 (含 2 条不临靠站台正线和 2 条京广货线), 站房面积 8 万平米, 还建机务折返段、客车段和客整所, 新建至谢庄专用线走行线。

(二) 新建陇海铁路外绕线。郑州站至郑州南站沿既有京广铁路增建三四线 18.3 公里, 改建五里堡站。新建郑州南站至陇海铁路外绕线 20.7 公里, 接轨于陇海铁路新建占杨西线路所。

(三) 改建郑州站及五里堡客整所, 郑州站增设 2 台 6 线, 接建既有高架站房; 五里堡客整所改建为动车运用所, 设 6 线检查库、33 条存车线。

(四) 相关工程。南阳寨站北端至郑州站沿既有京广铁路增建三四线 11.6 公里, 新建郑州南站至郑万高铁大关庄联络线 7.5 公里。

表 1-2 项目主要技术标准表

序号	名称	标准	备注
1	铁路等级	I 级	

序号	名称	标准	备注
2	正线数目	双线	
3	货线设计速度	120 公里/小时	
4	客线设计速度	160 公里/小时	
5	牵引种类	电力	
6	牵引质量	5000 吨	货线

## 1.6 建设期

本项目计划建设周期为 48 个月。

## 1.7 总投资及资金筹措计划

### 1.项目融资计划（整体）

项目总投资 2,383,400.00 万元。其中，资本金共计 1,748,600.00 万元，国铁集团出资 190,400.00 万元、河南省本级出资 400,000.00 万元、郑州市出资 1,158,200.00 万元；剩余部分共计 634,800.00 万元，河南省本级出资 457,000.00 万元、郑州市出资 177,800.00 万元。

**表 1-3 项目总投资筹措计划表**

金额单位：人民币万元

资金性质	资本金			建设资金		合计	
资金来源	国铁集团	省本级	郑州市	省本级	郑州市	小计	占比
国铁集团	190,400					190,400	7.99%
新型政策性金融工具		100,000	391,150			491,150	20.61%
专项债券资金		300,000	767,050		32,950	1,100,000	46.15%
中央预算资金				439,500		439,500	18.44%
铁建投自有资金				17,500		17,500	0.73%

资金性质	资本金			建设资金		合计	
资金来源	国铁集团	省本级	郑州市	省本级	郑州市	小计	占比
郑州市本级财政资金					144,850	144,850	6.08%
合计	190,400	400,000	1,158,200	457,000	177,800	2,383,400	100%
	1,748,600			634,800		2,383,400	
比例	73.37%			26.63%		100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目资本金占比 73.37%，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《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〔2015〕51 号）要求。

新型政策性金融工具不使用本项目运营收益偿还。

## 2.郑州市本级资金筹措安排

市本级项目总投资 1,336,000.00 万元。其中财政资金 144,850.00 万元、新型政策性金融工具 391,150.00 万元、专项债券资金 800,000.00 万元。

表 1-4 市本级项目投资筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金性质	资金来源	金额	占比
资本金	新型政策性金融工具	391,150.00	29.28%
	专项债券资金	767,050.00	57.41%
建设资金	专项债券资金	32,950.00	2.47%

资金性质	资金来源	金额	占比
	郑州市本级财政资金	144,850.00	10.84%
合计		<b>1,336,000.00</b>	<b>100.00%</b>

**表 1-5 市本级项目分年度资金筹措计划表**

金额单位：人民币万元

资金性质	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计	占比
资本金	新型政策性金融工具		391,150			391,150	29.28%
	专项债券资金	203,500	200,000	200,000	163,550	767,050	57.41%
建设资金	专项债券资金				32,950	32,950	2.47%
	郑州市本级财政资金	30,000	30,000	30,000	54,850	144,850	10.84%
合计		<b>233,500</b>	<b>621,150</b>	<b>230,000</b>	<b>251,350</b>	<b>1,336,000</b>	<b>100%</b>

### 1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得国铁集团和河南省人民政府《关于新建郑州南站及相关工程可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2023〕194 号），同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算进行批复。

### 1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑等形象工程和政绩工程，不得用于房地产等项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于主

题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。同时专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资情况。

### **1.10 项目资金保障措施**

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位严格按照债券发行时确定的项目及用途使用债券资金，未经批准不改变资金用途，未经批准不得擅自通过市场化融资筹措项目建设资金或新增市场化融资提款额度。

项目单位建立起完善的专项债券资金管理使用制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，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。

### **1.11 主管部门责任**

本项目主管部门为郑州市人民政府国有资产监督管理委员会，项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。

### **1.12 项目主体、运作模式及资产管理**

本项目债券申请单位为郑州南站枢纽投资建设有限公司，主管部门为郑州市人民政府国有资产监督管理委员会。根据项目实际建设及

运营计划，郑州局集团公司负责工程建设，项目建成后资产归属郑州局集团公司并由其负责运输管理，地方出资资本金与路方在河南城际公司股权进行置换。因本项目实施引起大机检修基地和焊轨基地迁建至谢庄工程，由河南省出资另行审批，郑州局集团公司组织建设，作为项目组成部分同步建成后资产移交郑州局集团公司。

关于项目债券资金使用，项目单位开设专项债券资金管理账户，用于承接债券资金，债券资金支出、偿债资金归集全部通过该账户专账运行管理。

项目偿债资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目各项资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目建设形成资产包括改建郑州站、五里堡客整所和还建郑州南机务折返段、客车段、客整所及走行线，郑州南站地面站改高架站、增加 6 万平米站房，其中，专项债券形成资产价值合计 110 亿元（省本级 30 亿元、郑州市 80 亿元）。按照项目可研批复，项目建成后由中国铁路郑州局集团有限公司负责运输管理。项目收入中，河南城际铁路有限公司股权对应的收入，由项目单位根据运营情况及时向省财政厅上缴项目收入，专项用于专项债券还本付息；郑州市本级项目土地出让专项计提基金，由郑州市自然资源和规划局组织土地出让，土地出让收入由税收部门代征，税务部门按照国库集中收缴制度等规定，将征收的土地出让收入及时足额缴入国库，纳入地方政府性基金

预算管理，由郑州市财政局按照比例计提专项基金，专项用于专项债券本息偿付；财政补贴收入由郑州市按计划安排资金，专项用于专项债券本息偿付。

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 项目的提出

郑州作为国家综合立体交通网中“京津冀—粤港澳主轴”和“大陆桥走廊”的关键节点，以及河南“一核四带”综合交通运输体系的核心枢纽城市，长期致力于完善铁路枢纽布局。2018 年 12 月，中国铁路总公司与河南省人民政府联合批复《关于郑州铁路枢纽总图规划（2016-2030 年）》，该规划明确将陇海外绕线、普客及配套设施搬迁工程列为枢纽近期工程，还规划形成郑州站、郑州东站、航空港站、郑州南站“四主多辅”的客站布局。新建郑州南站正是这一战略规划的核心落地项目，以此推动郑州交通区位优势向枢纽经济优势转变。

新建郑州南站及相关工程包含陇海外绕线、京广铁路南阳寨站至郑州站三四线、郑州南站至郑万高铁大关庄联络线等配套项目。这些相关工程的规划提出，能让郑州南站衔接 8 个方向的铁路干线，解决原有铁路线路部分区段衔接不畅、货运与客运线路相互干扰的问题。例如陇海外绕线可让货运列车无需穿越城区，既减少对城市交通的影响，又能提升整个路网的运输效率，强化郑州在全国铁路网中的中转衔接能力。

### 2.2 政策背景

**国家与跨区域铁路枢纽战略规划。**2018 年 12 月，中国铁路总公司与河南省人民政府联合批复《关于郑州铁路枢纽总图规划（2016-



2030 年)》，这是该项目最核心的顶层政策依据。规划明确将陇海外绕线、普客及配套设施搬迁工程列为枢纽近期重点工程，还确定了郑州站、郑州东站、航空港站、郑州南站“四主多辅”的客站布局。该规划与国家综合立体交通网中郑州作为“京津冀—粤港澳主轴”和“大陆桥走廊”关键节点的定位相契合，为郑州南站承接普客功能、优化枢纽布局提供了根本政策支撑。同时，郑州在国土空间规划中被定义为国际性综合枢纽，新建郑州南站也是落实这一定位、强化郑州国际性交通枢纽功能的关键举措。

**河南省省级重点项目与投资政策保障。**河南省始终将该项目作为交通领域的核心工程推进。2025 年 1 月，河南省发改委将新建郑州南站及京广铁路南阳寨站至郑州站三四线等配套工程纳入当年重点建设项目；同年 4 月，省政府进一步明确将郑州南站列为 2025 年重点建设项目，配套工程同步纳入年度计划。在资金保障方面，河南省出台的《加力推动基础设施投资回升向好若干措施》，针对郑州南站这类百亿级重大项目实行“一项目一专班”机制，集中调配财政资源。此外，项目总投资中资本金部分由河南省承担 70%，还通过省级平台、专项债券等方式解决债务性资金问题，为工程落地提供了坚实的资金政策支持。

**郑州市级规划与建设执行政策推动。**郑州市从城市发展实际需求出发，出台多项计划推动工程落地。2025 年《郑州市 2025 年国民经济和社会发展规划》中，明确提出力争启动新建郑州南站及相关工程全线征迁，并推动先开工程进入实质性建设阶段。同时，郑州将该项

目作为南部片区城市更新的核心抓手，通过政策引导推动站城融合发展，规划带动南部核心区 0.5 平方公里站城一体开发，辐射周边 30 平方公里产业园区。

### 2.3 社会效益

**缓解出行压力并完善换乘体验。**该项目承接郑州站普客功能，配合郑州站升级改造，能彻底解决原有枢纽运能饱和问题。同时其衔接 8 个方向铁路干线，还可实现高铁、普速、地铁、长途大巴等多种交通方式的无缝换乘，旅客步行 5 分钟内就能完成交通转换，站内还支持机场值机并通过捷运 10 分钟直达新郑机场，大幅降低群众出行时间成本。

**强化区域交通枢纽地位。**项目落地后郑州“四主多辅”客站布局正式成型，郑州南站与郑州站、郑州东站、航空港站分工明确，强化了郑州在“京津冀—粤港澳主轴”和“大陆桥走廊”上的关键节点作用，显著提升全国铁路网中的中转衔接能力，让郑州的交通区位优势进一步凸显。

**填补南部发展空白。**郑州南站选址管城区，正好填补了郑州南部大型铁路枢纽的空白。项目带动南部核心区 0.5 平方公里站城一体开发，还规划了 30 平方公里枢纽产业园区，重点发展智能制造、医养健康等产业，推动南部区域从交通薄弱区转变为新的城市增长极，促进主城区与航空港区的融合，优化郑州城市发展空间布局。

**拉动关联产业集聚。**工程同步推进 34 条市政道路建设，彻底打通管南与主城、航空港的交通脉络，周边土地价值预计提升 30%以

上。同时龙头产业项目的落地和产业园区的建设，会吸引现代物流、商贸服务等上下游产业集聚，形成产业集群效应，推动郑州整体产业结构优化升级。

## **2.4 经济效益**

**分流减压释放运力红利。**郑州南站建成后将整体承接郑州站的普速列车作业，日均办理列车 130 对，能直接为郑州站释放运力 15 对以上，解决老站长期处于负荷极限、客流高峰易延误滞留的问题，大幅提升京广、陇海两大主干线的整体运行效率。同时陇海外绕线等配套工程实现客货分流，减少货运列车对主城区客运线路的干扰，降低铁路调度和运维的隐性成本。

**多式联运节约物流与出行成本。**该站串联普铁、高铁、地铁等多种交通方式，还首创“空铁联运”模式，旅客站内可办理机场值机，经捷运 10 分钟直达新郑机场。这种无缝换乘模式不仅降低旅客出行时间成本，对货物运输而言，也能实现不同运输方式的高效衔接，缩短中转周期，降低物流企业的运输和时间成本，提升中原地区物流行业的整体竞争力。

**助力郑州强化枢纽经济优势。**作为郑州“四主多辅”客站布局的关键部分，郑州南站完善了郑州的交通枢纽体系，强化其在“京津冀—粤港澳主轴”和“大陆桥走廊”的关键节点地位。这能吸引更多企业将区域总部、物流中心布局郑州，借助交通优势拓展业务，进一步巩固郑州作为全国四大综合铁路枢纽的地位，提升城市在全国经济格局中的竞争力。

**辐射周边城市协同发展。**该站临近京港澳高速、绕城高速，建成后能显著提升对平顶山、许昌、周口等河南中南部城市的交通接驳能力，让这些城市的普铁列车更便捷地接入郑州枢纽，降低城市间的通勤和物流成本。这既有利于郑州的产业向周边梯度转移，也能推动周边城市特色农产品、工业产品更快流入郑州市场，形成区域产业互补，推动中原城市群整体经济提质增效。

## **2.5 项目公益性**

**助力城乡均衡发展，推动公共资源普惠共享。**郑州南站通过强化交通辐射能力，拉近了郑州与平顶山、许昌、周口等中南部城市的距离。这不仅让周边城市居民更便捷地享受郑州的优质医疗、教育等公共服务，还推动郑州的产业、技术等资源向周边梯度转移。同时，周边城市的特色农产品、工业产品也能借助便捷交通更快流入郑州市场，间接促进农村地区增收与县域经济发展，助力城乡之间公共福利与发展机会的均衡化。

## 第三章 项目投资估算

### 3.1 估算范围

本项目投资估算内容包括工程投资（静态投资）、铺底流动资金等。

### 3.2 估算说明

- 1.中华人民共和国国家发展和改革委员会《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536号）；
- 2.《河南省城际轨道交通网规划（调整报告）》；
- 3.《铁路工程施工组织设计规范》（铁总建设〔2018〕94号）；
- 4.《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）、《车站设计规范》（TB10100-2018）、《铁路房屋建筑设计标准》（TB10097-2019）及《高速铁路设计规范》（TB10621-2014）；
- 5.《铁路桥隧守护设施设计规定》（Q/CR9140-2017）；
- 6.《新建铁路工程项目建设用地指标》（建标〔2008〕232号）；
- 7.《关于印发“铁路建设项目环境影响评价噪声振动源强取值和治理原则指导意见（2010年修订稿）的通知”》铁计〔2010〕44号。

### 3.3 投资估算表

项目投资估算 2,383,400.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程及费用名称	金额（万元）
第一部分：静态投资		<b>2,335,666.62</b>
一	拆迁及征地费用	408,083.34
	拆迁及征地费用	408,083.34
二	路基	163,508.69
	区间路基土石方	48,985.45
	站场土石方	17,064.73
	路基附属工程	97,458.52
三	桥涵	481,998.93
	特大桥	367,346.60
	大桥	52,357.50
	中小桥	6,351.68
	框架桥	39,961.87
	涵洞	15,981.28
四	隧道及明洞	22,227.40
五	轨道	99,100.00
	正线	44,150.73
	站线	50,541.68
	线路有关工程	4,407.59
六	通信、信号、信息及灾害监测	81,862.35
	通信	10,300.05
	信号	57,793.59
	灾害监测	16.03
七	电力及电力牵引供电	101,499.91
	电力	35,573.71
	电力牵引供电	65,926.20
八	房屋	361,176.37
	旅客站房	214,716.47
	其他房屋	146,459.91
九	其他运营生产设备及建筑物	257,570.58
	给排水	37,971.40

序号	工程及费用名称	金额（万元）
	机务	7,871.96
	车辆	28,118.48
	动车	22,300.93
	站场	123,500.77
	工务	4,329.41
	其他建筑及设备	33,477.62
十	大型临时设施和过渡工程	29,624.76
	大型临时设施和过渡工程	29,624.76
十一	其他费用	118,701.62
	其他费用	118,701.62
	以上各章合计	2,103,126.56
十二	基本预备费	210,312.66
	综合开发用地	22,227.40
	以上总计	2,335,666.62
<b>第二部分：动态投资</b>		<b>47,087.03</b>
十三	价差预备费	-
十四	建设期投资利息	47,087.03
	一、建设期国内投资贷款利息	47,087.03
<b>第三部分：机车车辆（动车组）购置费</b>		<b>0.0001</b>
十五	机车车辆（动车组）购置费	0.0001
<b>第四部分：铺底流动资金</b>		<b>600.00</b>
十六	铺底流动资金	600.00
<b>估算总额</b>		<b>2,383,353.65</b>

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
4. 《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）；
5. 《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
6. 《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；
7. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
8. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
9. 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；
10. 项目可行性研究报告及批复。



## **4.2 项目融资计划**

### **1.项目融资计划（整体）**

项目总投资 2,383,400.00 万元。其中，资本金共计 1,748,600.00 万元，国铁集团出资 190,400.00 万元、河南省本级出资 400,000.00 万元、郑州市出资 1,158,200.00 万元；剩余部分共计 634,800.00 万元，河南省本级出资 457,000.00 万元、郑州市出资 177,800.00 万元。

根据项目资金筹措计划，省本级计划申请专项债券资金 300,000.00 万元、已到位新型政策性金融工具 100,000.00 万元；郑州市本级计划申请专项债券资金 800,000.00 万元、计划使用新型政策性金融工具 391,150.00 万元。

### **2.郑州市本级融资计划**

市本级项目总投资 1,336,000.00 万元。其中财政资金 144,850.00 万元、新型政策性金融工具 391,150.00 万元、专项债券资金 800,000.00 万元。

本项目郑州市本级计划申请使用债券资金总额 800,000.00 万元。其中专项债券用作资本金的需求为 767,050.00 万元。其中：2025 年申请 203,500.00 万元，2026 年申请 200,000.00 万元，2027 年申请 200,000.00 万元，2028 年申请 196,500.00 万元；本次申请使用专项债券用作资本金 203,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本。

## **4.3 债券信息披露**

项目申请的专项债券存续期内，项目单位将按照《地方政府债务

信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位将按照规定及时披露相关信息。

#### **4.4 投资者保护措施**

项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

##### **1.适度申请和使用债券资金**

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

**2.明确地方政府及财政部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。**

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照

约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 融资本息情况

#### 1.项目融资本息情况

项目计划申请专项债券 1,100,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本；债券存续期内融资本息合计 2,420,000.00 万元。

##### (1) 专项债券总应付本息（整体）

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		332,000.00		332,000.00	4.00%	13,280.00	13,280.00
第 2 年	332,000.00	250,000.00		582,000.00	4.00%	23,280.00	23,280.00
第 3 年	582,000.00	250,000.00		832,000.00	4.00%	33,280.00	33,280.00
第 4 年	832,000.00	268,000.00		1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 5 年	1,100,000.00			1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 6 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 7 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 8 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 9 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 10 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 11 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 12 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 13 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 14 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 15 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 16 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 17 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 18 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 19 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 20 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 21 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 22 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 23 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 24 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 25 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 26 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 27 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 28 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 29 年	1,100,000.00		-	1,100,000.00	4.00%	44,000.00	44,000.00
第 30 年	1,100,000.00		332,000.00	768,000.00	4.00%	44,000.00	376,000.00
第 31 年	768,000.00		250,000.00	518,000.00	4.00%	30,720.00	280,720.00
第 32 年	518,000.00		250,000.00	268,000.00	4.00%	20,720.00	270,720.00
第 33 年	268,000.00		268,000.00		4.00%	10,720.00	278,720.00
合计		1,100,000.00	1,100,000.00			1,320,000.00	2,420,000.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## （2）郑州市本级专项债券应付本息

根据债券期限及使用计划，郑州市本级项目拟申请专项债券还本付息如下：

**表 5-2 专项债券项目应付本息情况表**

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		203,500.00		203,500.00	4.00%	8,140.00	8,140.00
第 2 年	203,500.00	200,000.00		403,500.00	4.00%	16,140.00	16,140.00
第 3 年	403,500.00	200,000.00		603,500.00	4.00%	24,140.00	24,140.00
第 4 年	603,500.00	196,500.00		800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 5 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 6 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 7 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 8 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 9 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 10 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 11 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 12 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 13 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 14 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 15 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 16 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 17 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 18 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 19 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 20 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 21 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 22 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 23 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 24 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 25 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 26 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 27 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 28 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 29 年	800,000.00			800,000.00	4.00%	32,000.00	32,000.00
第 30 年	800,000.00		203,500.00	596,500.00	4.00%	32,000.00	235,500.00
第 31 年	596,500.00		200,000.00	396,500.00	4.00%	23,860.00	223,860.00
第 32 年	396,500.00		200,000.00	196,500.00	4.00%	15,860.00	215,860.00
第 33 年	196,500.00		196,500.00	-	4.00%	7,860.00	204,360.00
合计		800,000.00	800,000.00			960,000.00	1,760,000.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 5.2 经营现金流分析

### 1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国

家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）专项收入增长率 1.95%为主。根据国铁集团整体运输收入数据，2023 年国家铁路完成运输总收入 9641 亿元，同比大幅增长 39%。这一年受益于客运市场全面复苏，旅客发送量和客运收入创下历史最好水平，同时货运也实现持续增长，客货两方面的亮眼表现共同推动运输收入实现大幅提升。2024 年国家铁路完成运输总收入 9901.8 亿元，同比增长 2.7%。该年度旅客发送量、货物发送量等指标均创历史新高，但因铁路部门为吸引货源，对部分货运线路实施降价策略，运输总收入未达年初设定的 1 万亿元目标，不过利润总额仍创下历史最好水平。2025 年国铁集团设定的年度运输总收入目标为 10,160 亿元，相比 2024 年预计增收 258 亿元，同比增长 2.6%。2024 年和 2025 年的平均增长率 2.65%，基于谨慎性原则，本项目的增长率取值为 1.95%。

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 48 个月，本项目测算数据基础为项目建成后的第 1 年（即债券存续的第 5 年）。

## 2.省本级运营收益分析

河南城际铁路有限公司注册资本 282.34 亿元，河南省铁路建设投资集团有限公司出资 245.68 亿元，股权占比 87.0157%，中国铁路郑州局集团有限公司出资 36.66 亿元，股权占比 12.9843%。根据项目可研批复中项目建设及运营计划，“郑州局集团公司负责工程建设，项目建成后资产归属郑州局集团公司并由其负责运输管理，地方出资资本金与路方在河南城际公司股权进行置换”。据此，本项目建设投资可置换郑州局集团有限公司在城际铁路公司的股权。

同时，根据河南省铁路建设投资集团有限公司出具的《关于新建郑州南站及相关工程（省本级）融资偿还计划说明》，拟将股权置换后城际铁路公司在 2029 年至 2057 年的经营收益，整体调度用于公司对本项目融资本息的偿付。

经测算，债券存续期第 5 年-第 33 年期，项目运营收益合计为 980,137.08 万元。



### 3.郑州市本级运营收益分析

郑州市本级运营收益包含土地出让收入计提收益和财政补贴收入。

#### (1) 土地出让收入计提专项资金

##### ①土地出让收入

根据《郑州市人民政府常务会议纪要》（〔2024〕7号），经研究审定，可用于郑州南站枢纽产业园区项目平衡做地的经营性用地约6,789亩，其中规划住宅用地2,295亩、商住用地526亩、商业商务用地1,144亩、新型工业用地1,846亩、医疗用地978亩。

本项目用于收益平衡土地的合计可出让面积6,789亩，其中住宅用地2,821亩、商服用地1,144亩、工业用地1,846亩、医疗用地978亩。

土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网（<https://www.landchina.com/#/resultNotice>）查询，本项目拟出让土地参考郑州市同类型土地出让价格，如下：

序号	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让 金(万元)	单价 (万元/ 亩)
1	4101002025 BO01325	尚庄路南、尚武路 (新飞路)西	住宅用地	25.68	20,346.00	792.35
2	4101002024 B001164	太和路东、操场街南	住宅用地	44.79	29,782.00	664.94
3	4101002024 B001035	文化宫路东、洛河路 南	住宅用地	24.13	24,341.00	1,008.87
4	4101002025 B001351	顺兴北一街东、动力 北路北	商服用地	10.57	10,500.00	993.63
5	4101002024 BO01002	东大街北、职工路西	商服用地	51.26	23,195.00	452.47
6	4101002024	二七区右江路南、鹤	商服用地	32.06	18,097.00	564.55

序号	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让 金(万元)	单价 (万元/ 亩)
	B000629-1	禄街东				
7	-	飞翔路南、富茂路西	工业用地	56.96	3,524.00	61.87
8	-	乐路南、南曹路东； 清风东路西、清浅北 路北	工业用地 商服用地	11.60	1,530.00	131.84
9	4101002024 B000683	华佗中路以北、彩鹤 街以东	医疗用地	49.88	2,258.00	45.26

尚庄路南、尚武路（新飞路）西

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区：	河南省郑州市本级				电子监管号：	4101002025B001325			
项目名称：	郑自然资出让-GC-2025018								
项目位置：	尚庄路南、尚武路（新飞路）西								
土地面积(m²)：	17118.81								
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	四级				成交价格(万元)：	20346			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	2		2026-11-07		10173		—		
	1		2025-12-07		10173		—		
土地使用权人：	郑州达诺置业有限公司								
约定容积率：	下限：	1.1	上限：	3	约定交地时间：	2025-12-07			
约定开工时间：	2026-12-06				约定竣工时间：	2029-06-06			
实际开工时间：	—				实际竣工时间：	—			
批准单位：	郑州市人民政府				合同签订日期：	2025-11-07			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

太和路东、操场街南

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区：	河南省郑州市本级				电子监管号：	4101002024B001164			
项目名称：	郑州中央商务区项目D地块D4地块								
项目位置：	太和路东、操场街南								
土地面积(m²)：	29859.30								
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	协议出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	四级				成交价格(万元)：	29782			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
土地使用权人：	河南云商置业有限公司								
约定容积率：	下限：	1.1	上限：	5.93	约定交地时间：	2025-02-18			
约定开工时间：	2025-11-18				约定竣工时间：	2028-05-18			
实际开工时间：	—				实际竣工时间：	—			
批准单位：	郑州市人民政府				合同签订日期：	2024-11-18			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

文化宫路东、洛河路南

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区:	河南省郑州市本级				电子监管号:	4101002024B001035			
项目名称:	郑自然资出让-ZY-2024019								
项目位置:	文化宫路东、洛河路南								
土地面积(m²):	16084.69								
土地用途:	普通商品住房用地(二类)				供地方式:	挂牌出让			
土地使用年限:	70				行业分类:	房地产业			
土地级别:	二级				成交价格(万元):	24341			
分期支付约定:	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2024-12-27		24341		—	
土地使用权人:	尉氏县通达置业有限公司								
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2025-01-28			
约定开工时间:	2026-01-27				约定竣工时间:	2028-07-27			
实际开工时间:	—				实际竣工时间:	—			
批准单位:	郑州市人民政府				合同签订日期:	2024-10-28			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

顺兴北一街东、动力北路北

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区：	河南省郑州市本级				电子监管号：	4101002025B001351			
项目名称：	孙国琴项目								
项目位置：	顺兴北一街东，动力北路北								
土地面积(m²)：	7044.91								
土地用途：	零售商业用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	住宿业			
土地级别：	三级				成交价格(万元)：	10500			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2025-12-20		5250		付款时间：2025年12月20日24时之前		
	2		2026-05-20		5250		付款时间：2026年5月20日24时之前		
土地使用权人：	孙国琴								
约定容积率：	下限：		上限：	5	约定交地时间：	2026-05-21			
约定开工时间：	2026-11-21				约定竣工时间：	2028-11-21			
实际开工时间：	—				实际竣工时间：	—			
批准单位：	郑州市人民政府				合同签订日期：	2025-11-21			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

东大街北、职工路西

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区：		河南省郑州市本级			电子监管号：		4101002024B001002		
项目名称：		郑政出〔2024〕13号（商）							
项目位置：		东大街北、职工路西							
土地面积(m²)：		34175.04							
土地用途：		零售商业用地			供地方式：		挂牌出让		
土地使用年限：		40			行业分类：		商务服务业		
土地级别：		二级			成交价格(万元)：		23195		
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2024-12-21		23195		—		
土地使用权人：		郑州商都港湾老面开发建设有限公司							
约定容积率：		下限：		上限：	0.8	约定交地时间：		2025-01-20	
约定开工时间：		2026-01-19			约定竣工时间：		2028-07-19		
实际开工时间：		—			实际竣工时间：		—		
批准单位：		郑州市人民政府			合同签订日期：		2024-10-22		

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

二七区右江路南、鹤祥街东

郑国区：河南省·郑州市中原区

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市本级				电子监管号:	4101002024B000629-1			
项目名称:	郑政出〔2024〕11号（网）								
项目位置:	二七区右江路南、鹤祥街东								
土地面积(m²):	21370.62								
土地用途:	零售商业用地				供地方式:	挂牌出让			
土地使用年限:	40				行业分类:	房地产业			
土地级别:	八级				成交价格(万元):	18097			
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2024-08-30		18097		—		
土地使用权人:	郑州市二七区建地福诚开建设有限公司								
约定容积率:	下限:		上限:	3	约定交地时间:	2024-09-29			
约定开工时间:	2025-09-29				约定竣工时间:	2028-03-29			
实际开工时间:	2025-09-29				实际竣工时间:	2029-03-29			
批准单位:	郑州市人民政府				合同签订日期:	2024-07-01			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告（郑国土资交易告字〔2025〕13号）

发布时间：2025-07-24

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

郑国土资交易告字〔2025〕13号

经郑州市人民政府批准，郑州市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让郑国区（2025）11号（网）地块的国有建设用地使用权，并与郑州市公共资源交易中心联合发布公告。现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求

编号	土地位置	使用权面积（平方米）	土地用途	规划指标要求				工程建设投资总额（万元）	起始价（万元）	竞买保证金（万元）	溢价幅度（%）	出让年限（年）	开发程度
				容积率	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）						
郑国区〔2025〕11号（网）	飞鹰路南、富苑路西	37975.15	工业（地下交通服务场站）	≥1.5，<3	<40	<80	≥26	≥39728	3524	700	50	50（50）	六通一平

此次出让地块为政府储备地，相关项目需严格按照城乡规划和相关法规执行，并节约集约利用土地。此次国有建设用地使用权网上挂牌出让的出让人为郑州市自然资源和规划局。具体实施由郑州市公共资源交易中心承办。

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加本次网上挂牌活动，申请人可以单独申请，也可以联合申请。

三、此次出让地块采用网上挂牌方式出让，采用价高者得的方式确定竞得人。

四、本次国有建设用地使用权网上挂牌公告时间为：2025年7月24日至2025年8月12日。竞买申请人竞买前需办理CA数字证书认证手续（办理流程详见郑州市公共资源交易中心官网<http://zsggzy.zhengzhou.gov.cn>“办事指南”窗口），CA数字证书认证通过后即可登录郑州市公共资源交易中心官网点击“交易主体”窗口登录浏览交易信息和下载挂牌出让文件并根据挂牌出让文件要求完成网上报名、竞买保证金交纳、报价等交易活动。

五、本次国有建设用地使用权网上挂牌交易活动结束后2个工作日内，网上竞得人持交易主体信息资料到郑州市公共资源交易中心1202房间签订竞得结果（详见郑州市公共资源交易中心国有建设用地使用权网上挂牌出让结束后办理流程）。

六、本次国有建设用地使用权网上挂牌时间为：2025年8月13日至2025年8月27日。缴纳竞买保证金截止时间为2025年8月25日17时。网上交易活动结束后4个工作日内竞得人需携带相关审核资料到郑州市自然资源和规划局1207房间进行后置审核，审核通过后签订《成交确认书》。

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告（郑国土资交易告字〔2025〕25号）

发布时间：2025-11-18

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

郑国土资交易告字〔2025〕25号

经郑州市人民政府批准，郑州市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让郑政出〔2025〕25、26、27、28、29号（四）地块的国有建设用地使用权，并与郑州市公共资源交易中心联合发布公告。现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求

编号	土地位置	使用权面积 (平方米)	土地用途	规划指标要求				工程建设 投资总额 (万元)	起始价 (万元)	竞买保 证金 (万元)	溢价 幅度 (%)	出让 年限 (年)	开发 强度
				容积率	建筑 密度 (%)	建筑 高度 (米)	绿地率 (%)						
郑政出〔2025〕25号 (四)	鼎城街 (大白 路)南， 文达路 (枫道 路)东	2648.12	零售商业	<0.5	<25	<15	>25	≥241	3814	161	30	40	六通 一平
郑政出〔2025〕26号 (四)	长江中路 (长江 路)北， 大学南路 东	1638E.04	一类工业 (新型产 业)，零售 商业，餐 饮，旅馆， 商务金融	>2, < 3.5	>35, <50	<40	≥20	≥17336	5094	1419	30	40	六通 一平
郑政出〔2025〕27号 (四)	慧航六道 南，慧雅 东路西	33013.29	一类工业 (地下停车 设施)	>1.5, <2.5	>40	<40	<20	≥35492	3593	119	30	30 (50)	六通 一平
郑政出〔2025〕28号、29号 (四)地块	郑政出〔2025〕28号 (四)	心永路 南，南曹 路东	工业(地下 交通换乘场 站)	>2.5, <3	<40	<50	>20	≥4860	1530	306	30	30 (50)	六通 一平
	郑政出〔2025〕29号 (四)	清凤东路 西，清凤 北路北	零售商业， 批发市场， 餐饮，旅馆	<1.5	<40	<18	>25	≥1664				40	六通 一平

华佗中路以北、彩鹤街以东

行政区：河南省·郑州市本级

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级				电子监管号：	4101002024B000683			
项目名称：	两院新项目								
项目位置：	华佗中路以北、彩鹤街以东								
土地面积(m²):	33256.27								
土地用途：	基层医疗卫生设施用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	50				行业分类：	医药制造业			
土地级别：	未评估地区				成交价格(万元):	2258			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	2		2025-08-14		1129		—		
	1		2024-09-13		1129		—		
土地使用权人：	郑州航空港区豫创建设发展有限公司								
约定容积率：	下限：		上限：	2.5	约定交地时间：	2024-11-14			
约定开工时间：	2024-11-14				约定竣工时间：	2027-05-14			
实际开工时间：	—				实际竣工时间：	—			
批准单位：	新郑市人民政府航空港实验区				合同签订日期：	2024-08-14			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

参考上述案例，近年住宅用地出让均价为 822.06 万元/亩、商服用地出让均价为 670.21 万元/亩、工业用地出让均价为 96.85 万元/亩、医疗用地出让均价为 45.26 万元/亩，基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年土地出让价格为住宅用地 822.00 万元/亩、商服用地 670.00 万元/亩、工业用地 96.00 万元/亩、医疗用地 45.00 万元/亩。

2022 年至 2024 年郑州市 GDP 涨幅分别为 5.3%、1.5%、4.9%，平均增长率为 3.9%。根据谨慎原则，本次按照每年 3.00% 的增长率预测未来土地出让价格。

综合考虑评估价格和增长率信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5 年、第 10 年、第 15 年分别出让。

## ②土地出让各类计提事项

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2 号）文件，前述土地出让收入中按土地出让总价款的 3% 计提上缴省级财政资金；剩余土地出让收入中按土地出让总价款的 30% 计提其他专项资金，专项用于本息债券的偿付。

综上，项目土地出让收入 4,859,199.51 万元，可按照 30% 计提 1,457,759.85 万元专项偿债资金。

## （2）财政补贴收入

郑州市每年安排 21,000.00 万元对本项目进行补贴。

#### (4) 郑州市本级净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	土地出让收入	4,859,199.51	-	-	-	-	269,334.00	-	-	-
1	住宅用地出让收入	3,458,643.77	-	-	-	-	92,517.00	-	-	-
1.1	土地出让面积	2,821.00	-	-	-	-	100.00	-	-	-
1.2	土地出让价格		822.00	846.66	872.06	898.22	925.17	952.93	981.52	1,010.97
2	商业用地出让收入	1,079,636.48	-	-	-	-	150,816.00	-	-	-
2.1	土地出让面积	1,144.00	-	-	-	-	200.00	-	-	-
2.2	土地出让价格		670.00	690.10	710.80	732.12	754.08	776.70	800.00	824.00
3	工业用地出让收入	262,381.58	-	-	-	-	10,806.00	-	-	-
3.1	土地出让面积	1,846.00	-	-	-	-	100.00	-	-	-
3.2	土地出让价格		96.00	98.88	101.85	104.91	108.06	111.30	114.64	118.08
4	医疗用地出让收入	58,537.68	-	-	-	-	15,195.00	-	-	-
4.1	土地出让面积	978.00	-	-	-	-	300.00	-	-	-



序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
4.2	土地出让价格		45.00	46.35	47.74	49.17	50.65	52.17	53.74	55.35
5	计提比例						30%			
二	计提收益	1,457,759.85	-	-	-	-	80,800.20	-	-	-
三	财政补贴收入	693,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	2,150,759.85	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	101,800.20	21,000.00	21,000.00	21,000.00

(续)

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一	土地出让收入	-	312,233.00	-	-	-	-	4,277,632.51	-	-
1	住宅用地出让收入	-	107,254.00	-	-	-	-	3,258,872.77	-	-
1.1	土地出让面积	-	100.00	-	-	-	-	2,621.00		
1.2	土地出让价格	1,041.30	1,072.54	1,104.72	1,137.86	1,172.00	1,207.16	1,243.37		
2	商业用地出让收入	-	174,836.00	-	-	-	-	753,984.48		
2.1	土地出让面积	-	200.00	-	-	-	-	744.00		
2.2	土地出让价格	848.72	874.18	900.41	927.42	955.24	983.90	1,013.42		
3	工业用地出让收入	-	12,527.00	-	-	-	-	239,048.58		
3.1	土地出让面积	-	100.00	-	-	-	-	1,646.00		
3.2	土地出让价格	121.62	125.27	129.03	132.90	136.89	141.00	145.23		

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
4	医疗用地出让收入	-	17,616.00	-	-	-	-	25,726.68		
4.1	土地出让面积	-	300.00	-	-	-	-	378.00		
4.2	土地出让价格	57.01	58.72	60.48	62.29	64.16	66.08	68.06		
5	计提比例		30%					30%		
二	计提收益	-	93,669.90	-	-	-	-	1,283,289.75	-	-
三	财政补贴收入	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	21,000.00	114,669.90	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	1,304,289.75	21,000.00	21,000.00

(续)

序号	项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
一	土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	住宅用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	土地出让面积	-	-							
1.2	土地出让价格									
2	商业用地出让收入				-	-	-	-	-	-
2.1	土地出让面积									

序号	项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
2.2	土地出让价格									
3	工业用地出让收入				-	-	-	-	-	-
3.1	土地出让面积									
3.2	土地出让价格									
4	医疗用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	土地出让面积	-	-							
4.2	土地出让价格									
5	计提比例									
二	计提收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	财政补贴收入	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00

(续)

序号	项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一	土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
1	住宅用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
1.1	土地出让面积							
1.2	土地出让价格							
2	商业用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
2.1	土地出让面积							
2.2	土地出让价格							
3	工业用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
3.1	土地出让面积							
3.2	土地出让价格							
4	医疗用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
4.1	土地出让面积							
4.2	土地出让价格							
5	计提比例							

序号	项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
二	计提收益	-	-	-	-	-	-	-
三	财政补贴收入	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00

#### 4.项目整体收益

项目整体收益 3,130,896.93 万元，其中省本级 980,137.08 万元，郑州市本级 2,150,759.85 万元，具体如下：

表 5-5 整体收益表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
省本级项目收益	980,137.08	-				1,058.49	3,692.52	6,354.71	9,045.81	11,766.64	14,518.00	17,300.70
市本级收益	2,150,759.85	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	101,800.20	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	114,669.90	21,000.00
项目收益合计	3,130,896.93	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	102,858.69	24,692.52	27,354.71	30,045.81	32,766.64	129,187.90	38,300.70

(续)

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
省本级项目收益	20,115.59	22,963.51	25,845.31	28,761.90	31,714.15	34,702.97	37,729.29	40,794.05	43,898.19	44,575.07	45,245.18
市本级收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	1,304,289.75	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
项目收益合计	41,115.59	43,963.51	46,845.31	1,333,051.65	52,714.15	55,702.97	58,729.29	61,794.05	64,898.19	65,575.07	66,245.18

(续)

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
省本级项目收益	45,908.59	46,565.37	47,215.58	47,859.29	48,496.56	49,127.46	49,752.05	50,370.39	50,982.55	51,588.59	52,188.57
市本级收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
项目收益合计	66,908.59	67,565.37	68,215.58	68,859.29	69,496.56	70,127.46	70,752.05	71,370.39	71,982.55	72,588.59	73,188.57

### 5.3 项目本息覆盖倍数

#### 1.项目本息覆盖倍数（整体）

经测算，在新建郑州南站及相关工程项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益可以全部实现，在项目融资期限内，项目收益合计 3,130,896.93 万元，项目融资本息合计 2,420,000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

表 5-6 项目收益与融资本息平衡表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息	项目收益
第 1 年	13,280.00	21,000.00
第 2 年	23,280.00	21,000.00
第 3 年	33,280.00	21,000.00
第 4 年	44,000.00	21,000.00
第 5 年	44,000.00	102,858.69
第 6 年	44,000.00	24,692.52
第 7 年	44,000.00	27,354.71
第 8 年	44,000.00	30,045.81
第 9 年	44,000.00	32,766.64
第 10 年	44,000.00	129,187.90
第 11 年	44,000.00	38,300.70
第 12 年	44,000.00	41,115.59
第 13 年	44,000.00	43,963.51
第 14 年	44,000.00	46,845.31
第 15 年	44,000.00	1,333,051.65
第 16 年	44,000.00	52,714.15
第 17 年	44,000.00	55,702.97
第 18 年	44,000.00	58,729.29



年度	债券本息	项目收益
第 19 年	44,000.00	61,794.05
第 20 年	44,000.00	64,898.19
第 21 年	44,000.00	65,575.07
第 22 年	44,000.00	66,245.18
第 23 年	44,000.00	66,908.59
第 24 年	44,000.00	67,565.37
第 25 年	44,000.00	68,215.58
第 26 年	44,000.00	68,859.29
第 27 年	44,000.00	69,496.56
第 28 年	44,000.00	70,127.46
第 29 年	44,000.00	70,752.05
第 30 年	376,000.00	71,370.39
第 31 年	280,720.00	71,982.55
第 32 年	270,720.00	72,588.59
第 33 年	278,720.00	73,188.57
合计	2,420,000.00	3,130,896.93
本息覆盖倍数	1.29	

## 2.郑州市本级项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

**表 5-7 郑州市本级项目收益与融资本息平衡表**

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		8,140.00	8,140.00	21,000.00
第2年		16,140.00	16,140.00	21,000.00
第3年		24,140.00	24,140.00	21,000.00
第4年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第5年		32,000.00	32,000.00	101,800.20

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第6年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第7年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第8年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第9年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第10年		32,000.00	32,000.00	114,669.90
第11年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第12年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第13年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第14年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第15年		32,000.00	32,000.00	1,304,289.75
第16年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第17年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第18年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第19年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第20年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第21年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第22年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第23年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第24年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第25年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第26年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第27年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第28年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第29年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第30年	203,500.00	32,000.00	235,500.00	21,000.00
第31年	200,000.00	23,860.00	223,860.00	21,000.00
第32年	200,000.00	15,860.00	215,860.00	21,000.00
第33年	196,500.00	7,860.00	204,360.00	21,000.00
小计	800,000.00	960,000.00	1,760,000.00	2,150,759.85
本息覆盖倍数	1.22			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内

债券利息由财政资金进行支付。

#### **5.4 总体评价结果**

经测算，在新建郑州南站及相关工程项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目收益合计 3,130,896.93 万元，项目融资本息合计 2,420,000.00 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

同时，新建郑州南站及相关工程（郑州市本级）收益预测及其依据的各项假设前提下，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 主要风险因素

围绕本项目的建设和运营是否可能使群众的合法权益遭受侵害，从本项目全过程对外生产的负面影响，项目与当地经济社会的相互适应性等方面，全面、动态、全程识别本项目建设和运营可能诱发的社会矛盾和社会稳定风险事件（包括对社会稳定可能造成重大负面影响的各种群体性和个体极端事件），识别影响本建设项目总体目标顺利实现的各种社会稳定风险因素。同时，要识别出主要的、关键的风险因素。

表 6-1 主要社会稳定风险因素分布表

类型	序号	风险因素	成因	风险分布	影响表现及程度	发生可能性
征地拆迁及补偿	1	土地房屋征收征用范围	土地房屋征收征用范围发生变化或者超出设计要求。	项目设计、建设过程中	发生阻工、上访事件；影响严重	设计发生变化，建设过程中施工单位不规范施工等可能会超范围征地。
	2	被征地农民征收就业及生活	丧失土地后，农民失去生存依赖的土地，生活方式发生变化，给予一次性补偿后，无固定收入来源，长时间生活受到影响。	征地后一段时间	发生上访事件；影响严重	部分农民容易受到鼓动，存在一定的可能性。
	3	土地房屋征收征用补偿标准	土地房屋征收征用补偿标准与当地市场价格水平不一致，地区存在差异。	征地拆迁过程中	发生阻工和上访事件；影响严重	土地房屋征收征用补偿标准不满足群众的期望，存在部分群众漫天要价的现象。发生的可能性较大。
	4	拆除过程	因补偿标准矛盾导致拆迁困难，拆迁行为不规范，超出范围。	征地拆迁过程中	发生阻工和上访事件；影响较大	地方政府和建设单位均对文明拆迁及拆迁过程有相应的监管，铁路施工单位拆迁较为规范，出现野蛮征迁的现象机率较小，但可能出现少量拆迁“钉子户”。
生态环境影响	5	大气污染物排放	产生的废气污染物达不到排放标准和排放总量的要求。	项目施工过程中	环保部门处分和处罚；影响中等	施工期间，各种机械和运输车辆排放的废气，土建过程中和汽车运输过程中极易引起扬尘，造成区域空气质量变差。可能性较大。
	6	水体污染物排放	废水排放达不到排放标准要求。	项目施工和运营过程中	环保部门处分和处罚；影响中等	本项目建设期间主要为施工人员的生活污水和施工时少量的油污；运营期间的废水为各站产生的生活污水。可能性较大。

类型	序号	风险因素	成因	风险分布	影响表现及程度	发生可能性
	7	噪声和振动影响	铁路产生噪声、振动对铁路附近居民生活环境产生不利影响，并可能导致城区房屋贬值。	施工和运营期	环保投诉、上访；影响较大	噪声敏感点较多，环保投诉发生的可能性较大。
	8	生态敏感区	工程穿越生态敏感区，未取得相关主管部门同意，采取的保护措施不到位。	施工期和运营期	违反法律法规的要求，影响生态敏感区的结构和功能；影响严重	本工程开工前涉及的生态敏感区均取得主管部门的同意，可能出现超过用地范围或保护措施不到位现象。
	9	文物保护区	工程占地破坏文物保护区。	施工期和运营期	工程占地破坏文物保护区，影响严重	本工程开工前涉及的文物保护区均取得主管部门的同意，可能出现超过用地范围或保护措施不到位现象。
项目管理	10	文明施工和质量管理	施工单位施工过程中可能会对沿线居民生活环境产生一定的影响。	施工期	阻断交通，放炮损坏房屋青苗、扰民等；影响较大	可能有不规范施工现象发生，如为了进度擅自加大炸药量等引起炮损，乱扔乱弃占压水沟给周边居民带来一定影响。
安全卫生	11	施工安全、卫生与职业健康	在施工过程中可能出现意外伤害产生纠纷，外来病传染等。	施工期	发生阻工、上访事件；影响严重	本工程线路长，施工点多，可能会发生意外伤害事件。
社会经济影响	12	对周边交通的影响	工程建设过程中将增加沿线交通负荷，可能涉及既有道路改移，对沿线居民的生产和生活带来一定程度的影响。	施工期	影响居民的出行；影响较大	本工程线路长，施工点多，影响当地交通环境的可能较大。

## 6.2 风险等级

根据风险估计的方法，对筛选出来的主要风险因素，分析其引发风险事件的可能性，估计发生的概率，分析影响程度（后果），并判断其风险程度。结果如下表所示

表 6-2 各主要风险因素风险程度

类别	序号	风险因素	发生原因	发生时间	表现形式	发生概率（P）	影响程度（q）	风险程度
征地拆迁及补偿	1	土地房屋征收征用范围	工程征地边界地段的建筑·拆迁存在一定的争议。建设过程中施工单位不规范施工等可能会超范围征地。	征地拆迁过程中及施工过程中	个体阻止或上访。	征地范围是根据工程建设需要。并结合相关行业要求确定，因此范围确定较为准确。超出征收征用范围的概率中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）	·影响范围限于个别群众或者单位，影响程度较小（21%~40%，本次分析取中间值 30%）	较小（0.5）
	2	被征地农民就业及生活	丧失土地后，农民失去生存依赖的土地，生活方式发生变化，给予一次性补偿后，无固定收入来源，长时间生活受到影响。	征地后一段时间	发生群体性事件影响严重。	反动势力可能鼓动部分群众，引发群体性事件，发生的概率。中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）	·影响范围涉及部分群众影响程度较大（61%~80%，本次分析取中间值·70%）	一般（0.35）

类别	序号	风险因素	发生原因	发生时间	表现形式	发生概率（P）	影响程度（q）	风险程度
	3	土地房屋征收征用补偿标准。	土地房屋征收征用补偿标准与当地市场价格水平不一致，或者地区存在差异	征地拆迁过程中	发生阻工和群体事件，影响严重。	土地房屋征收征用补偿标准不满足群众的期望，存在部分群众漫天要价的现象，发生的概率中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）	影响范围涉及部分群众，影响程度较大（61%~80%，本次分析取中间值·70%）	一般（0.35）
	4	拆除过程。	因补偿标准矛盾导致拆迁困难，拆迁行为不规范，超出范围	征地拆迁过程中	发生阻工和上访事件，影响较大。	施工单位拆迁较为规范，出现野蛮征迁的现象几率较小，但可能出现少量拆迁“钉子户”，发生的概率中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	·涉及少量群众，影响程度较小（21%~40%，本次分析取中间值 30%）	较小（0.15）
生态·环境影响	5	大气污染物排放	产生的废气污染物达不到排放标准和排放总量的要求。	项目施工过程中	环保部门处分和处罚。	施工期间，各种机械和运输车辆排放的废气，土建过程中和汽车运输过程中极易引起扬尘，造成区域空气质量变差，发生的概率中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	·涉及少量群众，影响程度较小（21%~40%，本次分析取中间值 30%）	较小（0.15）
	6	水体污染物排放。	废水排放达不到排放标准要求。	项目施工和运营过程中	环保部门处分和处罚。	本项目建设期间主要为施工人员的生活污水和施工时少量的油污；运营期间的废水为各站产生的生活污水，发生的概率中等（41%~60%，本次分析取中间	涉及少量群众，影响程度较小（21%~40%，本次分析取中间值 30%）	较小（0.15）



类别	序号	风险因素	发生原因	发生时间	表现形式	发生概率（P）	影响程度（q）	风险程度
						值·50%）		
	7	噪声和振动影响	铁路产生噪声、振动对铁路附近居民生活环境产生不利影响，并可能导致城区房屋贬值。	施工和运营期	环保投诉、上访，环保组织网上舆论，影响较大。	噪声敏感点较多，设计采取降噪措施，发生的概率中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	影响程度中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）。	一般（0.25）
	8	生态敏感区。	工程穿越生态敏感区未取得相关部门同意，采取的保护措施不到位。	施工期	违反法律法规的要求，影响生态敏感区的结构和功能，影响严重。	·本工程开工前涉及的生态敏感。均取得相关部门的同意，相关部门随时监测，发生的概率。较低（21%~40%，本次分析取中间值 30%）	·影响旅游和环境保护，影响程度中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	较小（0.15）
	9	文物保护区	工程占地破坏文物保护区。	施工期和运营期	工程占地破坏文物保护区，影响严重。	本工程开工前涉及的文物保护区均取得相关部门的同意，相关部门随时监测，发生的概率较低（21%~40%，本次分析取中间值 30%）	影响文物保护和旅游，影响程度中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	较小（0.5）
项目管理。	10	文明施工和质量管理。	施工单位施工过程中可能会对沿线居民生活环境产生一定的影响。	施工期	阻断交通，放炮损坏房屋青苗、扰民等，野蛮拆迁，影响较大。	·本工程加强施工管理，进行文明施工，发生的概率较低。（21%~40%，本次分析取中间值·30%）。	影响程度中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）	较小（0.15）

类别	序号	风险因素	发生原因	发生时间	表现形式	发生概率（P）	影响程度（q）	风险程度
经济社会影响	11	对周边交通的影响	工程建设过程中将增加沿线交通负荷，可能涉及既有道路改移，对沿线居民的生产和生活带来一定程度的影响。	施工期	影响居民的出行发生阻工时间，影响较大	本工程线路长，施工点多，会一定程度上影响当地交通，施工单位一般都会采取措施，缓解交通压力，发生概率中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）	导致出行受阻，影响程度中等（41%~60%，本次分析取中间值 50%）	一般 (0.35)
安全。卫生	12	施工安全、卫生与职业健康	施工过程中可能出现意外伤亡产生纠纷，健康外来病传染等。	施工期	发生阻工、上访事件，影响严重	本工程线路长，施工点多，可能发生意外伤亡事件，发生概率中等（41%~60%，本次分析取中间值·50%）	影响程度较大。（61%~80%，本次分析取中间值·70%）	一般 (0.35)

上表中各风险因素的风险概率、影响程度和风险程度如下表所示：

表 6-3 各主要风险因素风险程度估计

序号	主要风险因素	发生概率 (p)		影响程度 (q)		风险程度 (R=p×q)	
		比值	档次	比值	等级	分值	等级
1	土地房屋征收 征用范围	50%	中等	30%	较小	0.15	较小
2	被征地农民就 业及生活	50%	中等	70%	较大	0.35	一般
3	土地房屋征收 征用补偿标准	50%	中等	70%	较大	0.35	一般
4	拆除过程	50%	中等	30%	较小	0.15	较小
5	大气污染物排 放	50%	中等	30%	较小	0.15	较小
6	水体污染物排 放	50%	中等	30%	较小	0.15	较小
7	噪声和振动影 响	50%	中等	50%	中等	0.25	一般
8	生态敏感区	30%	较低	50%	中等	0.15	较小
9	文物保护区	30%	较低	50%	中等	0.15	较小
10	文明施工和质 量管理	30%	较低	50%	中等	0.15	较小
11	对周边交通的 影响	50%	较低	50%	中等	0.35	一般
12	施工安全、卫 生与职业健康	50%	中等	70%	较大	0.35	一般

从上表可以看出，本项目实施过程中的 12 个主要风险因素的风险程度等级中，无重大风险，无较大风险，一般风险 5 个，较小风险 7 个。本项目工程风险程度数量统计情况如下表所示：

表 6-4 工程风险程度数量统计表

风险程度	重大	较大	一般	较小	微小	合计
风险数量	0	0	5	7	0	12

### **6.3 主要风险防范、化解措施**

本工程主要风险因素的防范和化解措施主要根据风险因素发生的原因、过程及特点，参考现有类似风险的防范和化解措施，充分征求当地政府部门及基层组织的意见，提出切实可行，有效的风险防范和化解措施，并落实责任主体及协助单位。本工程主要风险的防范和化解措施具体情况如下表所示：

表 6-5 专项风险因素主要防范和化解措施

序号	风险因素	风险发生阶段	风险成因	主要防范和化解措施	责任主体	协助单位
1	土地房屋征收征用范围	征地拆迁过程中及施工过程中	土地房屋征收征用范围发生变化或者超出设计要求。	加强征地拆迁政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围；土地房屋征收范围要严格按照设计要求执行，防止随意改变征收范围；要与所有者核实准确清楚征收征用前的地物，做好登记工作，必要时进行录像存档，签订相关协议；做好土地征收征用范围的保密工作，防止个别群众乱建乱种，增加征收征用费用。	建设单位	征地拆迁办
2	被征地农民就业及生活	征地后一段时间	丧失土地后，农民失去生存依赖的土地，生活方式发生变化，给予一次性补偿后，无固定收入来源，长时间生活受到影响。	安置应尊重群众意愿，按照方便群众生活原则进行安置。引入社保制度，对被征地农民实施社会养老保险；探索失地农民的再就业途径和方式，政府应专门在征地补偿费中列出一定的预算，对失地农民进行技能培训，提高其劳动技能，并提供更多的岗位给失地村民。	建设单位	地方政府
3	土地房屋征收征用补偿标准	征地拆迁过程中	土地房屋征收征用补偿标准与当地市场价格水平不一致，或者地区存在差异。	土地补偿、安置补助、青苗补偿标准等应符合法律法规及政策规定，制定详细的补偿标准条款，让群众有据可查；补偿标准应充分考虑当地的市场价格水平；加强补偿标准的宣传，补偿过程公开、透明，补偿标准统一，且不致引发相邻区域群众的心理差异。	建设单位	地方政府
4	拆除过程	征地拆迁过程中	因补偿标准矛盾导致拆迁困难，拆迁行为不规范，超出范围	加强宣传，做好相关政策法规的解释工作，防止出现“钉子户”；逐户签订土地房屋征收征用补偿协议，相关协议未签订，工程不得开工。在征地拆迁过程中，按规定做好公开、公平、公正工作，保证被征地拆迁对象的知情权；加强各级管理，加强与拆迁户沟通，做到文明施工，尤其是可能涉及老宅、祖坟之类，避免出现强制拆迁的行为。	建设单位、施工单位	征地拆迁办

序号	风险因素	风险发生阶段	风险成因	主要防范和化解措施	责任主体	协助单位
5	大气污染物排放	项目施工过程中	产生的废气污染物达不到排放标准和排放总量的要求。	施工期间土石方运输时，根据当地监管部门的要求，采取对运输车辆加盖篷布等措施，冬春多风季节施工时，对取、弃土堆采取洒水、加盖覆盖物等措施，保证车辆整洁，防止土石砂料撒漏，并按规定的行驶线路、时间、装卸地点运营。对施工道路尽量采用硬化路面，定期洒水降尘，减轻对环境空气的影响。	建设单位、施工单位	环保部门
6	水体污染物排放	项目施工和运营过程中	废水排放达不到排放标准要求。	沿线各站的污水排放严格执行污水排放标准。新增污水经相应预处理后污水纳入车站既有排水系统。车站污水经相应预处理后排入市政污水管道。牵引变电所、线路所污水均为生活污水，采用化粪池处理后存放，定期清掏外运至当地环保部门指定地点。施工期间，施工营地机械维修、食堂产生的含油废水建议设置集油池、隔油池存放处理；粪便污水建议设化粪池处理，集中排放，以减少对周围环境的影响。	建设单位、施工单位	环保部门
7	噪声和振动影响	施工和运营期	铁路产生噪声、振动对铁路附近居民生活环境产生不利影响，并可能导致城区房屋贬值。	了解群众关心的主要噪声问题，并对相关问题进行解释，使群众对工程建设的运营产生的噪声问题有正确的了解，同时了解期望采取的环保措施；严格控制施工时段，将高噪声作业安排在昼间进行，限制夜间进行高噪声振动施工作业，因工艺要求必须连续施工作业的，一定要办理夜间施工许可证；采取声屏障或隔声窗以及绿化带降低运营期铁路噪声，确保敏感区达到相应的环境标准，措施实施符合“三同时”要求；建设单位接到投诉后应及时与当地环保部门取得联系，以便及时处理各种环境纠纷。	建设单位、施工单位	环保部门
8	生态敏感区	施工期	工程穿越生态敏感区需要未取得相关部门同意，采取的保护措	优化线路设计，尽量绕避自然保护区、风景名胜区、森林公园等生态环境敏感区，对于无法绕避的要征求相关部门意见，生态敏感区内的线位避免对其主要保护对象产生影响，取得相关	建设单位、施工单位	环保部门

序号	风险因素	风险发生阶段	风险成因	主要防范和化解措施	责任主体	协助单位
			施不到位。	部门的同意批复，并在建设过程中采取严格的环保措施，确保工程对生态环境敏感区的影响减小至最低。		
9	文物保护单位	施工期和运营期	工程占地破坏文物保护单位。	优化线路设计，尽量绕避文物保护区，对于无法绕避的要征求相关部门意见，文物保护区内的线位避免对其主要保护对象产生影响，取得相关部门的同意批复，并在建设过程中采取严格的文物保护措施，确保工程对文物保护单位的影响减小至最低。	建设单位、施工单位	文物保护部门
10	文明施工和质量管理	施工期	施工单位施工过程中可能会对沿线居民生活环境产生一定的影响。	施工单位在施工过程中，加强对施工人员的管理，严格按照相关规范要求进行施工。施工人员不得为了工程进度擅自更改施工方案、操作指南。爆破施工不得擅自增加炸药量避免损坏房屋青苗，发生炮损时应通过有关部门进行友好协商解决，并予以合理补偿。工程弃渣不得乱扔乱弃避免占压水渠村道，杜绝野蛮施工强征强拆，尽量做到少扰民或不扰民。	建设单位、施工单位	地方政府部门
11	对周边交通的影响	施工期	工程建设过程中将增加沿线交通负荷，可能涉及既有道路改移，对沿线居民的生产和生活带来一定程度的影响。	加强铁路建设的宣传工作，让沿线地方对铁路建设给予支持和理解；对将利用沿线村委内部道路的地区给予适当的补助，加强对道路的养护，控制道路扬尘和运输作业时间；做到文明施工，加强与沿线乡镇和村组织的联系，避免与沿线村委发生征地拆迁上的冲突，尽可能地满足群众的合理要求。	建设单位、施工单位	地方政府部门
12	施工安全、卫生与职业健康	施工期	施工过程中可能出现意外伤亡产生纠纷，健康外来病传染等。	建议加强施工安全作业宣传、监管，减少安全事故发生，同时建立健全理赔机制，从人性化角度充分考虑受害者诉求，提高理赔金额等。对施工过程中产生拖欠民工工资、工程款、材料款以及施工对周边群众生产生活造成影响等问题必须及时解决。	建设单位、施工单位	地方政府部门

## **6.4 影响项目施工进度风险及控制措施**

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

## **6.5 影响项目正常运营的风险及控制措施**

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。



控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编制债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

## **6.6 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计

划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。  
未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

### 7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

## 7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

## 7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。