

西华县轻工业制造产业园 基础设施建设项目 实施方案

项目单位：西华经开区综合投资有限公司



主管部门：西华经济技术开发区管理委员会



财政部门：西华县财政局



日期：二〇二五年十月

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.....	3
1.8 项目手续.....	4
1.9 债券资金使用合规性.....	5
1.10 项目资金保障措施.....	5
1.11 主管部门责任.....	6
1.12 项目主体及运作模式.....	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.....	10
2.3 社会效益.....	10
2.4 经济效益.....	11
2.5 项目公益性.....	12
第三章项目投资估算	13
3.1 估算范围.....	13
3.2 估算说明.....	13
3.3 投资估算表.....	13
3.4 专项债券形成资产情况.....	16
第四章项目专项债券融资方案	19
4.1 编制依据.....	19
4.2 债券使用计划及期限.....	20
4.3 债券信息披露.....	21
4.4 投资者保护措施.....	22
第五章项目收益与融资自求平衡分析	23

5.1 应付债券本息情况	23
5.2 经营现金流分析	26
5.3 项目本息覆盖倍数	55
5.4 总体评价结果	58
第六章风险分析	59
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	59
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	59
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	60
第七章事前绩效评估	62
7.1 事前绩效评估方法	62
7.2 事前绩效评估内容	63
7.3 事前绩效评估结论	63

第一章项目概况

1.1 项目名称

西华县轻工业制造产业园基础设施建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为西华经济技术开发区管理委员会。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为西华经开区综合投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	西华经开区综合投资有限公司
成立日期	2016-03-15
注册资本	30,000.00 万元
统一社会信用代码	91411622MA3X7RH29K
注册地址	西华县经济技术开发区
法定代表人	王金磊
登记机关	周口市西华县市场监督管理局
经营范围	工业、农业、林业、水利项目、商业贸易、房地产业、教育、建筑行业项目投资；信息咨询服务；土地收储；房地产开发经营；城市基础设施及配套项目建设开发经营管理；城市公共设施和公用设施的建设管理；供水、污水处理；环境绿化工程建设；物业管理；房屋租赁；停车场；市政工程、房屋建筑工程施工。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营

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

项目建设地点位于西华经济技术开发区。

1.5 建设规模及内容

本项目总占地面积约 266,667.00 m²（约 400.00 亩），总建筑面积 293,100.00 m²，其中：标准化厂房建筑面积 192,000.00 m²，检测研发综合楼建筑面积 8,500.00 m²，综合办公楼建筑面积 9,600.00 m²，物流仓库建筑面积 64,000.00 m²，配套综合用房建筑面积 5,000.00 m²，餐厅建筑面积 2,800.00 m²，宿舍建筑面积 10,800.00 m²，门卫室建筑面积 400.00 m²。

容积率 1.10，建筑物占地面积 169,400.20 m²，建筑密度 63.52%，绿地率 12.00%。绿化面积 32,000.00 m²，道路及场地硬化面积 65,266.80 m²。

项目建设内容包括新建建筑物的土建装饰、给排水、电气及消防、弱电、空调通风、电梯等工程，配套建设室外硬化、道路、绿化、给排水、电力、围墙、大门、安防等基础设施工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数值	备注
1	总用地面积	m ²	266,667.00	约 400.00 亩
2	总建筑面积	m ²	293,100.00	
2.1	标准化厂房	m ²	192,000.00	
2.2	检测研发综合楼	m ²	8,500.00	
2.3	综合办公楼	m ²	9,600.00	
2.4	物流仓库	m ²	64,000.00	
2.5	配套综合用房	m ²	5,000.00	
2.6	餐厅	m ²	2,800.00	
2.7	宿舍	m ²	10,800.00	
2.8	门卫室	m ²	400.00	
3	建筑物占地面积	m ²	169,400.20	
4	绿化面积	m ²	32,000.00	
5	道路及场地硬化面积	m ²	65,266.80	
6	容积率		1.10	
7	建筑密度	%	6352	
8	绿地率	%	12.00	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 107,564.61 万元。项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 28,000.00 万元，资本金来源于专项债券资金 28,000.00 万元；项目剩余建设资金来源于财政资金 19,964.61 万元，专项债券资金 3,600.00 万元，市场化融资 56,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	项目	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	专项债券资金	15,000.00	13,000.00	28,000.00	26.03%

资金筹措	项目	第1年	第2年	合计	占比
	小计	15,000.00	13,000.00	28,000.00	26.03%
建设资金	财政资金	10,000.00	9,964.61	19,964.61	18.56%
	专项债券资金	3,600.00		3,600.00	3.35%
	银行贷款	30,000.00	26,000.00	56,000.00	52.06%
	小计	43,600.00	35,964.61	79,564.61	73.97%
合计		58,600.00	48,964.61	107,564.61	100.00%
投资比例		54.48%	45.52%	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。

本项目符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国办发〔2024〕52号）规定，属于专项债券可用于项目资本金的投向领域，申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比26.03%，符合《国务院关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国发〔2009〕27号）一、扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围第一条、《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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得西华县发展和改革委员会《关于西华县轻工业制造产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（西发改〔2022〕391号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

本项目已取得西华县发展和改革委员会《关于西华县轻工业制造

产业园基础设施建设项目可行性研究报告（调整）的批复》（西发改〔2025〕81号），同意将项目总投资和资金来源变更为申请债券资金、县财政配套资金、银行贷款。

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 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，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。

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，将建立明确主管部门及职责，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。

1.项目分账管理办法

项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。项目收入实行分账

管理，后续在财务实际操作中将项目收入账户分为专项债券偿债资金专户和市场化融资监管专户，前者账户收入缴入专项债券偿债资金专户用于偿还专项债券本息，后者账户收入全额缴入市场化融资监管专户用于偿还市场化融资的本息。

在上述收入资金归集时，优先归集专项债券偿债资金专户资金，确保专项债券还本付息资金安全。

实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

2.主管部门职责

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，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。主管单位按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，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。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位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相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为西华经开区综合投资有限公司，主管部门为西华经济技术开发区管理委员会。

根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为西华经开区综合投资有限公司，建设及运营单位为西华经开区综合投资有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目专项债券形成的资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

关于项目债券资金使用，由西华经开区综合投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，项目收入实行分账管理。关于项目收益收缴，由西华经开区综合投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴专项债资金对应部分收益和按约定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由西华经开区综合投资有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴约定部分项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，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，将建立明确主管部门及职责，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。

第二章项目社会效益

2.1 项目的提出

根据《河南省西华县城乡总体规划》（2016-2030年），西华县行政区划总面积1,194.00平方公里，耕地面积110.00万亩，97.00万人。整个城乡发展总体目标是积极探索农工互促、城工互兴、城乡互补的发展模式，建设“生态西华、宜居西华、创业西华、魅力西华”，成为中原经济区“三化协调、四化同步”发展示范县。

西华经济技术开发区于2015年2月被省政府批准升格为省级经济技术开发区。经开区位于县城东部，规划面积16.90平方公里，其中，建成区面积7.10平方公里，下辖华航和华泰两个办事处，总人口6.20万人。建区以来，开发区坚持“五规合一”、“四集一转”、产城互动发展导向，按照“工业发达、商贸繁荣、生态宜居、特色突出”现代化新型城市定位，以统筹“临空经济实验区、高铁经济实验区、经济技术开发区、城乡一体化示范区”四区建设为目标，围绕“工业立区，三产兴区、创新强区，开放活区”的发展思路，形成了食品加工、电子科技两大主导产业。围绕主导产业，西华县出台了《西华县招商引资管理办法》，明确招商引资优惠政策，积极发展“工业地产”。

项目区域位于西华经济技术开发区，通过周边现有市政道路能快速到达县域文化、商业及交通等公共中心，交通便利。随着西华县区域经济的飞速发展和对外经济技术交流与合作的进一步加强，西华经济技术开发区项目投资依托和新的经济增长点的项目区取得了长足发

展和显著成就。随着更多新的企业有入驻意向，急需更多的配套基础设施的投入建设，以解决日趋紧张的资源供需要求，这种矛盾不仅大大弱化了园区的功能，而且经济发展势头受到制约，其窗口作用、示范作用和带动作用难以发挥，对推动经济结构的优化升级、加快区域经济发展和提高城市化水平也难以发挥应有的带动作用。

为充分发挥集聚效应和龙头带动作用，走新型工业化道路，西华经开区综合投资有限公司在大量调研和反复研究讨论的基础上，根据规划，因地制宜，合理利用一切可利用资源，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合工信部等十部门发布的《关于促进制造业有序转移的指导意见》、河南省人民政府印发的《河南省“十四五”招商引资和承接产业转移规划》、《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）、河南省人民政府办公厅关于促进中小企业健康发展的实施意见》（豫政办〔2020〕32号）、《河南省先进制造业集群培育行动方案（2021-2025年）》等政策文件要求。

2.3 社会效益

本项目建设是调整产业转型升级，促进城乡经济发展的需要。本项目的建设可有效加快城镇化、扩大城乡就业；本项目的建设有利于加快西华经开区经济可持续发展，有利于调整西华县的生产力布局，发展开放型城市经济，优化区域产业结构。

本项目的建设符合发展循环经济，构建资源节约型经济社会需

要。建设工业厂房工业区，实行多层工业厂房设计，可以有效节约土地资源，集约化使用土地，促进工业集中、产业集聚、企业集群。同时以高新技术企业为主，以资源高效利用为核心，形成低投入、低消耗、低排放和效率的节约型工业区，实现经济社会可持续发展。

尽管目前园区规划面积较大，但土地是稀缺资源，从可持续发展的角度来看，土地的长期供需矛盾突出，需要集约节约用地。通过园区工业厂房项目的实施，可以使生产用房和生活、办公等配套用房合理布局，有效节约土地资源；此次通过建设轻工业制造产业园区建设，建立中小企业产业资源共享平台，可有效降低企业的研发支出和生产成本，实现土地的集约使用。

2.4 经济效益

项目建设有助于吸引轻工业制造、加工生产、研发等中小生产企业入驻，引进先进技术设备和管理人才，扩大生产，提高产品质量，提高企业的竞争力，同时可为社会提供就业机会，为当地政府创造产值和税收，促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用。

本项目建成后，入驻企业可直接为社会提供新的就业机会，同时可以带动轻工加工制造及其他相关产业的发展，可促进当地经济和谐发展；此外，本项目的实施可带动相关行业上下游产业的发展，如服务业、物流业等，进而为提高当地国民经济发展产生巨大而深远影响，对于增加国民收入、提高国民生活水平有着非常重要的意义，对降低失业率、社会稳定和城市化进程具有积极正面影响。

项目实施后年上缴所得税金可以直接促进区域经济的发展。同时，由于企业的原材料外购，对上、下游产业如生产设备制造商、原辅料生产商、其他相关耗材制造商等配套工业经济和增加就业有直接的效果，解决了政府配置资源的部分难题。项目实施可带动促进区域经济发展。

2.5 项目公益性

本项目的建设符合发展循环经济，构建资源节约型经济社会需要。建设工业厂房工业区，实行多层工业厂房设计，可以有效节约土地资源，集约化使用土地，促进工业集中、产业集聚、企业集群。同时以高新技术企业为主，以资源高效利用为核心，形成低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型工业区，实现经济社会可持续发展。本项目的建设有利于集约利用土地，可有效增加区域城市规划绿化面积，美化城市环境，节约能源，减少城市污染；改善城市居民居住水平，改善投资环境，可有效完善区内交通网络，拓展城市发展空间，增大城市面积，推进城市化进程。

本项目建设，提高土地节约集约利用，进一步提高园区综合服务能力，推动工业转型升级和城镇化建设，有效的集聚园区企业竞争力，为西华县的城市发展建设提供基础设施保障。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程建设费用、工程建设其他费用、土地费用、预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 6.《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 7.《河南省市政工程预算定额》（HA03-31-2016）；
- 8.《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2013）；
- 9.《河南省工程造价信息》（2022年第二期）；
- 10.《周口市建设工程材料基准价格信息》（2022年第2期）；
- 11.《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- 12.类似工程预决算指标；
- 13.委托方提供的其他成本数据。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 107,564.61 万元。其中工程建设费用 82,001.97 万元，工程建设其他费用 5,789.34 万元，土地费用 6,000.00

万元，预备费 7,023.30 万元，建设期利息 6,750.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	面积 (m ²)	综合单价 (元 / m ²)	费用 (万元)
一	工程建设费用			82,001.97
1	标准化厂房	192,000.00		51,264.00
1.1	土建装饰工程		2,000.00	38,400.00
1.2	给排水工程		120.00	2,304.00
1.3	电气及消防工程		300.00	5,760.00
1.4	弱电工程		100.00	1,920.00
1.5	空调通风		150.00	2,880.00
2	检测研发综合楼	8,500.00		2,690.50
2.1	土建装饰工程		2,200.00	1,870.00
2.2	给排水工程		130.00	110.50
2.3	电气及消防工程		310.00	263.50
2.4	弱电工程		110.00	93.50
2.5	空调通风		180.00	153.00
2.6	电梯			200.00
3	综合办公楼	9,600.00		3,012.80
3.1	土建装饰工程		2,200.00	2,112.00
3.2	给排水工程		130.00	124.80
3.3	电气及消防工程		310.00	297.60
3.4	弱电工程		110.00	105.60
3.5	空调通风		180.00	172.80
3.6	电梯			200.00
4	物流仓库	64,000.00		16,448.00
4.1	土建装饰工程		1,900.00	12,160.00
4.2	给排水工程		120.00	768.00
4.3	电气及消防工程		300.00	1,920.00
4.4	弱电工程		100.00	640.00
4.5	空调通风		150.00	960.00
5	配套综合用房	5,000.00		1,340.00

序号	项目	面积 (m ²)	综合单价 (元 / m ²)	费用 (万元)
5.1	土建装饰工程		2,000.00	1,000.00
5.2	给排水工程		120.00	60.00
5.3	电气及消防工程		300.00	150.00
5.4	弱电工程		110.00	55.00
5.5	空调通风		150.00	75.00
6	餐厅	2,800.00		761.60
6.1	土建装饰工程		2,000.00	560.00
6.2	给排水工程		130.00	36.40
6.3	电气及消防工程		300.00	84.00
6.4	弱电工程		110.00	30.80
6.5	空调通风		180.00	50.40
7	宿舍	10,800.00		2,937.60
7.1	土建装饰工程		2,000.00	2,160.00
7.2	给排水工程		130.00	140.40
7.3	电气及消防工程		300.00	324.00
7.4	弱电工程		110.00	118.80
7.5	空调通风		180.00	194.40
8	基础设施费 (总图)			3,547.47
8.1	门卫室	400.00	1,800.00	72.00
8.2	绿化	32,000.00	140.00	448.00
8.3	道路及场地硬化面积	65,266.80	280.00	1,827.47
8.4	室外给排水			500.00
8.5	室外电力工程			400.00
8.6	围墙、大门、安防等设施			300.00
二	工程建设其他费用			5,789.34
1	建设单位管理费			984.02
2	勘察设计费			1,476.04
3	施工图审查费			41.00
4	工程监理费			820.02
5	前期工作咨询费			164.00
6	招标代理费			492.01
7	场地费			328.01
8	工程保险费			246.01

序号	项目	面积 (m ²)	综合单价 (元 / m ²)	费用 (万元)
9	造价咨询费			90.20
10	其他前期费用			1,148.03
三	预备费	(一+二) *8.00%		7,023.30
四	土地费用	暂按 15.00 万元/亩		6,000.00
五	建设期利息			6,750.00
六	总投资			107,564.61

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。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目总占地面积约 266,667.00 m²（约 400.00 亩），总建筑面积 293,100.00 m²。建设内容包括新建建筑物的土建装饰、给排水、电气及消防、弱电、空调通风、电梯等工程，配套建设室外硬化、道路、绿化、给排水、电力、围墙、大门、安防等基础设施工程。

经预估，项目建成后形成固定资产价值为 107,564.61 万元，项目资产权益归属于项目单位西华经开区综合投资有限公司，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计项目自身收入为 252,953.28 万元，成本及相关税费为 67,905.12 万元，财政补贴 3,900.00 万元，总收益为 188,948.16 万元。本项目对专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同资产重复性融资及其他组合融资事项。

本项目收入实施分账管理，项目全部财政补贴收入用来偿还项债券的还本付息资金，在债券存续期内，运营期第 1-19 年 23.00% 的运营收入用来偿还专项债券的还本付息资金；运营期第 20-29 年 100.00% 的运营收入用来偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债

券还本付息资金安全。在银行贷款存续期内，即项目运营期第 1-19 年，项目运营收入的 77.00%用于偿还市场化融资本息。

本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 52.00%。

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值 (万元)	资产权益归 属	资产持有单 位	资产收 入项目	是否 上缴 财政	上缴财政比例
一级 科目	二级科目							
固定 资产	建筑物	总建筑面积 293,100.00 m ² ，其中：标准化 厂房建筑面积 192,000.00 m ² ，检测研发综 合楼建筑面积 8,500.00 m ² ，综合办公楼建 筑面积 9,600.00 m ² ，物流仓库建筑面积 64,000.00 m ² ，配套综合用房建筑面积 5,000.00 m ² ，餐厅建筑面积 2,800.00 m ² ， 宿舍建筑面积 10,800.00 m ² ，门卫室建筑 面积 400.00 m ² 。	107,564.61	西华经开区综 合投资有限公 司	西华经开区 综合投资有 限公司	租赁收 入、物 业费收 入、财 政补贴 收入、	是	本项目债券存续期内累 计净收益 188,948.16 万 元，上缴财政用于应付 债券本金及利息合计 98,432.02 万元，上缴比 例 52.00%。
	购置设备及 配套	空调通风、电梯等设备						
	配套设施	给排水、电气及消防、弱电等工程，配套 建设室外硬化、道路、绿化、给排水、电 力、围墙、大门、安防等基础设施工程						

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. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
4. 《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国办发〔2024〕52号）；
5. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
7. 《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）；
8. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
9. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
10. 《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
11. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕

61号)；

12.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。计划申请专项债券资金 31,600.00 万元；申请市场化融资 56,000.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 28,000.00 万元，占比 26.03%。资本金来源于专项债券资金 28,000.00 万元，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。本项目投向领域符合《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）专项债券作为项目资本金的领域要求。

2.债券资金使用计划

项目申请债券资金总额 31,600.00 万元，其中，28,000.00 万元用作项目资本金。根据《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）附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》，本项目投向领域符合专项债券作为项目资本金的领域要求。其中：2025 年已使用 3,600.00 万元，2025 年计划使用 15,000.00 万元，2026 年计划使用 13,000.00 万元；本次申请使

用 15,000.00 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，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

3. 市场化融资资金使用计划

项目在建设期拟申请使用银行贷款 56,000.00 万元，其中：2025 年申请使用 30,000.00 万元，2026 年申请使用 26,000.00 万元，借款期限为 20 年。根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，5 年期以上 LPR 为 3.50%，本项目暂按市场化融资测算利率不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍即 4.20% 测算，按计划还本付息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《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，项目单位和主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

本项目的主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。如果项目主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主管部门责任，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；项目单位及主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 应付债券本息情况

1. 应付债券本息情况

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		18,600.00		18,600.00	4.00%	744.00	744.00
第 2 年	18,600.00	13,000.00		31,600.00	4.00%	1,264.00	1,264.00
第 3 年	31,600.00			31,600.00	4.00%	1,264.00	1,264.00
第 4 年	31,600.00			31,600.00	4.00%	1,264.00	1,264.00
第 5 年	31,600.00			31,600.00	4.00%	1,264.00	1,264.00
第 6 年	31,600.00		186.00	31,414.00	4.00%	1,264.00	1,450.00
第 7 年	31,414.00		316.00	31,098.00	4.00%	1,256.56	1,572.56
第 8 年	31,098.00		316.00	30,782.00	4.00%	1,243.92	1,559.92
第 9 年	30,782.00		316.00	30,466.00	4.00%	1,231.28	1,547.28
第 10 年	30,466.00		316.00	30,150.00	4.00%	1,218.64	1,534.64
第 11 年	30,150.00		502.00	29,648.00	4.00%	1,206.00	1,708.00
第 12 年	29,648.00		632.00	29,016.00	4.00%	1,185.92	1,817.92
第 13 年	29,016.00		632.00	28,384.00	4.00%	1,160.64	1,792.64
第 14 年	28,384.00		632.00	27,752.00	4.00%	1,135.36	1,767.36
第 15 年	27,752.00		632.00	27,120.00	4.00%	1,110.08	1,742.08
第 16 年	27,120.00		632.00	26,488.00	4.00%	1,084.80	1,716.80
第 17 年	26,488.00		632.00	25,856.00	4.00%	1,059.52	1,691.52
第 18 年	25,856.00		632.00	25,224.00	4.00%	1,034.24	1,666.24
第 19 年	25,224.00		632.00	24,592.00	4.00%	1,008.96	1,640.96
第 20 年	24,592.00		632.00	23,960.00	4.00%	983.68	1,615.68
第 21 年	23,960.00		1,190.00	22,770.00	4.00%	958.40	2,148.40
第 22 年	22,770.00		1,580.00	21,190.00	4.00%	910.80	2,490.80

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 23 年	21,190.00		1,580.00	19,610.00	4.00%	847.60	2,427.60
第 24 年	19,610.00		1,580.00	18,030.00	4.00%	784.40	2,364.40
第 25 年	18,030.00		1,580.00	16,450.00	4.00%	721.20	2,301.20
第 26 年	16,450.00		2,510.00	13,940.00	4.00%	658.00	3,168.00
第 27 年	13,940.00		3,160.00	10,780.00	4.00%	557.60	3,717.60
第 28 年	10,780.00		3,160.00	7,620.00	4.00%	431.20	3,591.20
第 29 年	7,620.00		3,160.00	4,460.00	4.00%	304.80	3,464.80
第 30 年	4,460.00		3,160.00	1,300.00	4.00%	178.40	3,338.40
第 31 年	1,300.00		1,300.00		4.00%	52.00	1,352.00
合计		31,600.00	31,600.00			29,388.00	60,988.00

注：假设各年的起始点为发行日，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. 市场化融资应付本息

表 5-2 市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		30,000.00		30,000.00	4.20%	1,260.00	1,260.00
第 2 年	30,000.00	26,000.00		56,000.00	4.20%	2,352.00	2,352.00
第 3 年	56,000.00			56,000.00	4.20%	2,352.00	2,352.00
第 4 年	56,000.00			56,000.00	4.20%	2,352.00	2,352.00
第 5 年	56,000.00			56,000.00	4.20%	2,352.00	2,352.00
第 6 年	56,000.00		1,500.00	54,500.00	4.20%	2,352.00	3,852.00
第 7 年	54,500.00		2,800.00	51,700.00	4.20%	2,289.00	5,089.00
第 8 年	51,700.00		2,800.00	48,900.00	4.20%	2,171.40	4,971.40
第 9 年	48,900.00		2,800.00	46,100.00	4.20%	2,053.80	4,853.80
第 10 年	46,100.00		2,800.00	43,300.00	4.20%	1,936.20	4,736.20
第 11 年	43,300.00		2,800.00	40,500.00	4.20%	1,818.60	4,618.60
第 12 年	40,500.00		2,800.00	37,700.00	4.20%	1,701.00	4,501.00
第 13 年	37,700.00		2,800.00	34,900.00	4.20%	1,583.40	4,383.40
第 14 年	34,900.00		2,800.00	32,100.00	4.20%	1,465.80	4,265.80

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 15 年	32,100.00		2,800.00	29,300.00	4.20%	1,348.20	4,148.20
第 16 年	29,300.00		4,300.00	25,000.00	4.20%	1,230.60	5,530.60
第 17 年	25,000.00		5,600.00	19,400.00	4.20%	1,050.00	6,650.00
第 18 年	19,400.00		5,600.00	13,800.00	4.20%	814.80	6,414.80
第 19 年	13,800.00		5,600.00	8,200.00	4.20%	579.60	6,179.60
第 20 年	8,200.00		5,600.00	2,600.00	4.20%	344.40	5,944.40
第 21 年	2,600.00		2,600.00		4.20%	109.20	2,709.20
合计		56,000.00	56,000.00			33,516.00	89,516.00

3. 应付本息合计

本项目债券存续期内，专项债券和市场化融资还本付息合计如下：

表 5-3 合计应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 1 年		48,600.00		48,600.00		2,004.00
第 2 年	48,600.00	39,000.00		87,600.00		3,616.00
第 3 年	87,600.00			87,600.00		3,616.00
第 4 年	87,600.00			87,600.00		3,616.00
第 5 年	87,600.00			87,600.00		3,616.00
第 6 年	87,600.00		1,686.00	85,914.00		3,616.00
第 7 年	85,914.00		3,116.00	82,798.00		3,545.56
第 8 年	82,798.00		3,116.00	79,682.00		3,415.32
第 9 年	79,682.00		3,116.00	76,566.00		3,285.08
第 10 年	76,566.00		3,116.00	73,450.00		3,154.84
第 11 年	73,450.00		3,302.00	70,148.00		3,024.60
第 12 年	70,148.00		3,432.00	66,716.00		2,886.92
第 13 年	66,716.00		3,432.00	63,284.00		2,744.04
第 14 年	63,284.00		3,432.00	59,852.00		2,601.16
第 15 年	59,852.00		3,432.00	56,420.00		2,458.28
第 16 年	56,420.00		4,932.00	51,488.00		2,315.40
第 17 年	51,488.00		6,232.00	45,256.00		2,109.52

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 18 年	45,256.00		6,232.00	39,024.00		1,849.04
第 19 年	39,024.00		6,232.00	32,792.00		1,588.56
第 20 年	32,792.00		6,232.00	26,560.00		1,328.08
第 21 年	26,560.00		3,790.00	22,770.00		1,067.60
第 22 年	22,770.00		1,580.00	21,190.00		910.80
第 23 年	21,190.00		1,580.00	19,610.00		847.60
第 24 年	19,610.00		1,580.00	18,030.00		784.40
第 25 年	18,030.00		1,580.00	16,450.00		721.20
第 26 年	16,450.00		2,510.00	13,940.00		658.00
第 27 年	13,940.00		3,160.00	10,780.00		557.60
第 28 年	10,780.00		3,160.00	7,620.00		431.20
第 29 年	7,620.00		3,160.00	4,460.00		304.80
第 30 年	4,460.00		3,160.00	1,300.00		178.40
第 31 年	1,300.00		1,300.00			52.00
合计		87,600.00	87,600.00			62,904.00

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) 根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消

费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 29 年。

2.项目运营收入分析

本项目收入实施分账管理，项目全部财政补贴收入用来偿还项债券的还本付息资金；在债券存续期内，即项目运营期第 1 年至第 19 年，项目运营收入的 23.00%用于偿还专项债券的还本付息资金，项目运营期第 20 年至第 29 年，项目运营收入的 100.00%用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全。在银行贷款存续期内，即项目运营期第 1 年至第 19 年，项目运营收入的 77.00%用于偿还市场化融资本息。

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	标准化厂房、物流仓库	标准化厂房、物流仓库租赁收入	208,457.34	81.16%
2	检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房	检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房租赁收入	22,494.68	8.76%
3	宿舍	宿舍租赁收入	10,992.91	4.28%
4	本项目租赁建筑	物业费收入	7,588.86	2.95%
5	餐厅	餐厅租赁收入	3,419.49	1.33%
6		财政补贴收入	3,900.00	1.52%
合计			256,853.28	100.00%

（1）产业现状分析

轻工业是我国国民经济的传统优势产业、重要民生产业。据了解，轻工业涉及国民经济的 20 个大类、68 个中类行业，全口径带动就业 3,500 万人，在 2020 年 384.70 万户制造业企业中，有 72 万户是轻工业制造企业。

轻工业包括粮食加工工业、油脂工业、制糖工业、卷烟工业、制茶工业、酿酒工业，这类工业是为我国大量提供利税的工业行业。这一工业特点是，与重工业比较，工业规模不大，但分布较为分散。其中名烟主要生产企业分布于上海、天津、昆明、青岛；名茶主要生产企业分布于浙江、安徽、福建、江苏、四川、等地；名酒主生产企业分布于四川、贵州、江苏、安徽、山西等地。

从企业来看，目前，在百强企业的引领下，家电、造纸、酿酒等行业，产业集中度持续提升，行业竞争力不断加强。业内专业分析指出，我国轻工行业消费品属性，刚性需求支撑较强，对行业发展形成稳固支撑。

轻工业是助力我国国民经济稳定发展的重要产业，能够为社会群众提供基本的生产生活资料。2020 年中国规模以上轻工业营业收入为 19.50 万亿元，同比下降 1.50%；中国规模以上轻工业利润为 1.30 万亿元，同比增长 0.80%。其中，2020 年中国农副食品加工企业营业收入为 4.80 万亿元，占规模以上轻工业营业收入的 24.60%；食品制造行业企业营业收入 2.00 万亿元，占规模以上轻工业营业收入的 10.10%。2020 年中国农副食品加工企业利润为 2,001.00 亿元；占规模

以上轻工业利润的 15.00%；酿酒企业利润为 1,792.00 亿元，占规模以上轻工利润的 13.40%。

在内外需增长均有放缓，我国劳动力成本比较优势逐步弱化背景下，轻工行业整体增速下行、竞争烈度加强、行业存量资产回报率处于低位乃至下行或为大概率事件。但在此趋势中，具备规模、品牌、渠道优势的头部企业在产品制造成本、效率，成品的分发深度、广度以及品牌运营的途径、效果方面处于优势地位。通过输出更多优质平价，或具备品牌溢价的优质优价产品，来不断满足“人民日益增长的美好生活需求”，这部分头部企业有望持续扩大自身的市场份额，保持较强的增长动能与盈利水平。

（2）市场需求分析

A.河南省市场需求分析

近年来河南省产业集聚区从业人员数量变化随着河南产业集聚区软硬环境的日趋完善，河南成为沿海产业转移的重要投资地，不少企业从珠三角转移到河南落户产业集聚区，特别是一些劳动密集型企业，很多原本打算外出务工人员选择了在当地就业，就地消化。像南阳方城、内乡，信阳固始、潢川，周口扶沟、淮阳，驻马店遂平、汝南等这些曾经的落后地区，其县域经济在产业集聚区的带动下，特色产业得发展得都很迅速，就业机会越来越多。

产业集聚区正在成为市、县经济发展的增长极，城镇居民就业、增收的主渠道，推进工业化和城镇化的“发动机”。外出务工人员的逐步回流正印证了产业集聚区的良性发展趋势，产业集聚区发展之于

民生的重要性。近年来，河南省产业集聚区从业人员由 2011 年的 256 万人增长至 2020 年的约 1,100 万人。由逐年增长的产业集聚区从业人员数量可知，入驻河南省产业集聚区的企业数量也在不断增加，河南省作为全国重要的经济大省和新兴工业大省，产业集聚区受到了许多香港及沿海企业的青睐，成为其产业转移的重要目标地带。诸多香港及沿海知名企业先后前往河南投资兴业，为河南省产业集聚区的发展提供了良好的市场需求环境。

2019 年河南省实施 1,500 个左右投资亿元以上重点项目，全力推动工业转型发展。在此基础上，将着力实施智能终端、节能与新能源汽车、工业机器人、现代家居、制鞋、纺织印染、铝精深加工、绿色建材、电子与信息服务业、物联网等 10 个发展专项。同时，河南省还将大力实施中小企业成长工程，启动“专精特新”中小企业和产品认定，培育和创建 40 个中小企业特色产业集群。

综上所述，由河南省产业集聚区日益增多的从业人数、逐年增长的主营业务收入及固定资产投资可以看出，河南省产业集聚区的发展具有良好的市场需求环境，而标准化厂房作为产业集聚区发展的重要承载和依托，具有巨大的需求市场。

B.西华县市场需求分析

自党的十八大召开以来，西华县招引亿元以上项目 208 个，总投资 516.00 亿元，已完成 392.00 亿元；共确定重点项目 576 个，总投资 3,796.20 亿元，计划总投资 1,323.61 亿元，实际完成 1,518.76 亿元，计划完成率 114.7%。美国福喜、富士康、中国电建、中国通号、奥特

莱斯、耕德电子、大华电子、双汇食品、中合农发、太平洋五星级酒店、北京双悦、东方时尚、首创集团、中通快递、黑豹物流、天福集团、费斯雅鞋业、金鑫车业、东方国际、红星美凯龙等一批大项目大企业落地西华，初步形成了以耕德电子华为手机制造项目、大华电子智能安防产品等为主导的高端智能装备制造产业，以双汇食品、枣花面业、牧原养殖为主导的食品加工产业，以昆原再生废旧汽车拆解、华璨铝业、中爽铝业、中经再生资源、首创垃圾发电、晨辉工贸、汇通秸秆制板等为主导的循环经济产业。西华经济技术开发区成功晋升二星级，在全省 179 个产业集聚区中居第 35 位、全市第 4 位，特色商业区成功晋升一星级，一座“生态宜居、工业发达、商贸繁荣、特色鲜明的现代化新型城市”强势崛起。

近年来，西华县域经济全面提档加速，二三产业空前活跃，城镇就业大幅增长，城镇化率提升至 38.61%；西华已经成为全省具备高铁、高速、航空、水运“四位一体”交通网络独特优势的县，正式融入“郑州一小时经济圈”，成为豫东最具发展潜力和活力的地区之一。西华经济技术开发区于 2015 年 2 月被省政府批准升级为省级经济技术开发区。

本项目规划按照“功能完善、布局合理、用地集约、产业集聚”的总体要求，走集约化生产、规模化经营、环保型建设的路子，建立现代化工业发展体系，构建某市工业新高地，提升城市形象，把园区建设成为效益突出、功能齐全、管理高效、产业集聚、社会和谐的新型现代化工业新城，实现工业经济新跨越。

(3) 运营收入分析

A. 标准化厂房、仓库租赁收入

① 数量

本项目建设标准化厂房 192,000.00 m²，物流仓库 64,000.00 m²，建设完成后可全部对外出租。

② 价格

经 58 同城等网站查询信息，项目周边地区厂房、仓库租赁价格信息如下表：

序号	位置	性质	租赁价格 (元/m ² /月)
1	周口 淮阳	厂房/仓库	30.00
2	周口川汇开来路	厂房/仓库	30.00
3	周口川汇区	厂房/仓库	30.00
4	周口森林公园附近标准厂房	厂房/仓库	30.00
平均价			30.00




厂房1600多平，厂房外场地2000多平，囤货方便。 02-07

周口-淮阳
周口市淮阳区

1600m² | 可分租
建筑面积

1元/m²/天
4.8万/月




电商入仓客户，发全国客户，随时入仓， 1天前

川汇-经济开发区
周口市川汇区开来路赵寨小学对面

1230m² | 可分租
建筑面积

1元/m²/天
3.69万/月



水电齐全了出入大型车辆 21分钟前

川汇-中心城区
河南省周口市川汇区

1000m²
建筑面积

1元/m²/天
3万/月

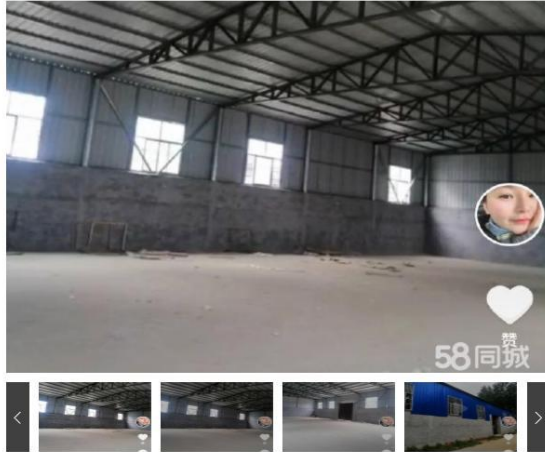
(出租) 600平标准厂房 交通便利

更新于2022-04-27 32人已浏览

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

☆ 收藏
0人气 举报**1.8**万/月 1元/m²/天**600m²**
建筑面积暂无数据
厂房类型暂无数据
起租面积

区域：周口周边区

地址：周口森林公园 [地图](#)

夏雅
个人
已在58注册9年
[已实名认证](#)


微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

由上表可知，项目周边地区厂房、仓库市场平均租赁价格为30.00元/m²/月，本项目租赁价格参照西华县周边地区厂房、仓库租赁价格确定，并基于谨慎性考虑，标准化厂房、仓库租赁单价暂按20.00元/m²/月进行测算；考虑物价上涨因素，本项目标准化厂房、仓库租赁暂按每三年增长5.00%。

③出租率

基于谨慎性考虑，本项目标准化厂房、仓库出租率运营期前三年按70.00%、80.00%、90.00%测算，第四年及以后年度按95.00%测算。

B.检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房租赁收入

①数量

本项目检测研发综合楼8,500.00 m²，综合办公楼9,600.00 m²，配套综合用房5,000.00 m²，其中预留1,000.00 m²作为项目管理运营团队自用，其余部分建设完成后可全部对外出租。

②价格

经 58 同城等网站查询信息，项目周边地区办公用房租赁价格信息如下表：

序号	位置	类型	面积 (m ²)	租赁价格 (元/m ² /日)	租赁价格 (元/m ² /月)
1	周口市项城市昌建 MOCO 新世界	写字楼	62.00	1.08	32.40
2	周口市项城市 G329 辅路	写字楼	92.00	1.09	32.70
3	周口市川汇区龙都红星广场	写字楼	400.00	1.33	39.90
4	周口市西华县红花集镇三里庙干校路	写字楼	6,500.00	1.00	30.00
5	周口市昌建新世界	写字楼	55.00	1.52	45.60
平均值				1.20	36.12

(出租) 出租西华县办公大楼 (办公、门面房等)

商业综合楼 新房 可注册 独栋 可分割 更新于2022-03-19 510人已浏览

生成房源报告

收藏

1人气 举报



1元/m²/天

6500m²

建筑面积

975~1950个

推荐工位数

简装

装修程度

楼盘：黑豹电商物流园

地址：西华区-福源商贸城 红花集镇三里庙干校路



黄总

个人

已在58注册3年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通



昌建MOCO新世界D座商联大厦26层62平 写字楼商辅...

2022-12-12

驸马沟公园-项城体育馆 | 昌建MOCO新世界-C座 | 可容纳10-20工位

商业综合体 高区(共26层)

62m²

建筑面积

1.08元/m²/天

2000元/月

商业综合体 新房 可注册 免费车位



睿智一楼9号楼107。可以商用也可办公

2022-12-22

其他-迎宾大道 | 河南省周口市项城市G329辅路 | 可容纳14-29工位

商业综合体 低区(共30层)

92m²|可分割

建筑面积

1.09元/m²/天

3000元/月

商业综合体 新房 可注册



龙都红星广场精装修四百平附带办公桌椅，直接拎包就...

2022-12-09

川汇-经济开发区 | 龙都红星广场-周口市川汇区 | 可容纳53-106工位

纯写字楼 低区(共26层)

贺莉萍 周口宜家房产

纯写字楼 办公家具

400㎡
建筑面积

1.33元/㎡/天
1.6万/月



昌建新世界双层公寓房适合办公月租金2500

2022-12-04

川汇-东新区 | 昌建新世界 | 可容纳9-18工位

商业综合体 高区(共26层)

贾景亮 凯达房产

商业综合体

55㎡|可分割
建筑面积

1.52元/㎡/天
2500元/月

由上表可知，项目周边地区办公用房平均租赁价格为 36.10 元/m²/月，参考上述项目周边地区办公用房平均租赁价格，并基于谨慎性考虑，本项目检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房租赁价格按 25.00 元/m²/月进行测算；同时考虑物价上涨因素，本项目租赁价格暂按每三年增长 5.00%测算。

③出租率

基于谨慎性考虑，本项目检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房出租率运营期前三年按 70.00%、80.00%、90.00%测算，第四年及以后年度按 95.00%测算。

C.宿舍租赁收入

①数量

本项目建设宿舍 10,800.00 m²，建设完成后可全部对外出租。

②价格

经 58 同城等网站查询信息，项目周边地区住房租赁价格信息如下表：

序号	位置	性质	面积 (m ²)	月租金 (元/月)	租赁单价 (元/m ² /月)
1	西华县中原温泉花园	住房	20.00	500.00	25.00
2	西华现代城小区	住房	100.00	6,000.00	60.00

序号	位置	性质	面积 (m ²)	月租金 (元/月)	租赁单价 (元/m ² /月)
3	西华县翰林苑	住房	88.00	4,500.00	51.14
4	西华县南关十六队	住房	10.00	500.00	50.00
平均值					46.53



单间 | 中原温泉花园 1室1厅1卫

01-29

其他(1室) 20m²

西华县中医院 中原温泉花园

来自个人房源

500元/月



单间 | 南关十六队自建房 1室0厅0卫

02-09

其他(1室) 10m²

福源商贸城 南关十六队自建房

来自个人房源

500元/月



整租 | 翰林苑 2室1厅1卫

02-11

2室 88m²

福源商贸城 翰林苑

来自个人房源

4500元/月



整租 | 西华现代城小区 3室2厅2卫

02-06

3室 100m²

西华县政府 西华现代城小区

来自个人房源

6000元/月

由上表可知，项目周边地区住房平均租赁价格为 46.53 元/m²/月，参考上述项目周边地区住房平均租赁价格，并基于谨慎性考虑，本项目宿舍租赁价格按 25.00 元/m²/月进行测算；同时考虑物价上涨因素，本项目租赁价格暂按每三年增长 5.00%测算。

③ 出租率

基于谨慎性考虑，本项目宿舍出租率运营期前三年按 70.00%、80.00%、90.00%测算，第四年及以后年度按 95.00%测算。

D. 餐厅租赁收入

① 数量

本项目建设餐厅 2,800.00 m²，建设完成后可全部对外出租。

②价格

经 58 同城等网站查询信息，项目周边地区商业用房租赁价格信息如下表：

序号	位置	性质	面积 (m ²)	月租金 (元/月)	租赁单价 (元/m ² /月)
1	西华县昌平路女娲广场临街门面	商铺	50.00	5,000.00	100.00
2	西华县东关饭店	商铺	90.00	3,200.00	35.56
3	西华县万顺达广场东 100 米	商铺	60.00	2,500.00	41.67
4	西华县迟营乡天旺超市门口	商铺	90.00	3,500.00	38.89
平均值					54.03



万顺达东100米路南后街男孩理发店 1天前

西华-万顺达广场 | 后街男孩(泰母路店) | 经营中

临街门面

60m² 建筑面积 **2500元/月**
1.39元/m²/天

临街门面 临街 上水 下水



迟营乡天旺超市门口帝圣特汉堡店转让 1天前

西华-西华县政府 | 河南省周口市西华县 | 空置中

临街门面

90m² 建筑面积 **3500元/月**
1.3元/m²/天

临街门面 可餐饮 380V




长平路女娲广场绝味鸭脖出租位 18小时前

周口-西华 | 女娲广场 | 空置中

临街门面 1层

50m² 建筑面积 **5000元/月**
3.33元/m²/天

免租1个月 临街门面 临街 可餐饮 上水



东关饭店转让，生意稳定，家庭原因忍痛转让， 18小时前

周口-西华 | 江南水乡 | 空置中

商业街店铺

90m² 建筑面积 **3200元/月**
1.19元/m²/天

商业街店铺 可餐饮

由上表可知，项目周边地区商业用房平均租赁价格为 54.03 元/m²/月，参考上述项目周边地区商业用房平均租赁价格，并基于谨慎性考虑，本项目餐厅租赁价格按 30.00 元/m²/月进行测算；同时考虑物价上涨因素，本项目租赁价格暂按每三年增长 5.00%测算。

③出租率

基于谨慎性考虑，本项目餐厅出租率运营期前三年按 70.00%、80.00%、90.00%测算，第四年及以后年度按 95.00%测算。

E. 物业费收入

①数量

本项目物业费收取范围为标准化厂房、物流仓库、检测研发综合楼、综合办公楼、配套用房、宿舍、餐厅等租赁面积共 291,700.00 m²。

②价格

本项目物业费主要为运营期内对租赁建筑提供的物业服务收取的费用。根据中国物业管理协会发布的《2020 产业园区物业管理发展报告》，2019 年产业园区物业收费平均水平 2.96 元/m²/月。因目前西华经开区对园区物业并无相关收费标准的规定，故本项目参考项目周边地区收费标准取值。项目周边地区产业园区物业费收费情况如下：

序号	产业园名称	物业费价格
1	西华经开区标准化厂房	1.00 元/m ² /月
2	西华经开区双创孵化园	1.50 元/m ² /月
3	周口淮阳区可降解新材料产业园	1.00 元/m ² /月
4	周口淮阳区塑料制品产业园	1.00 元/m ² /月
平均价		1.125 元/m ² /月

参考项目周边产业园区物业费收费标准，并基于谨慎性，本项目物业管理费按 0.80 元/m²/月进行测算，预测期内不考虑价格增长。

③收取率

基于谨慎性原则，本项目物业费收取率运营期前三年按 70.00%、80.00%、90.00%测算，第四年及以后年度按 95.00%测算。

（4）财政补贴收入

为保障项目建成后顺利运营，同时缓解项目建设期间专项债券还本付息压力，县财政局决定每年给予 300.00 万元的补贴，补贴 13 年，共补贴 3,900.00 万元。

3.项目运营成本分析

本项目总运营成本中，项目运营期第 1 年至第 19 年，23.00%的成本和税金由对应专项债券部分的收入承担，77.00%的成本和税金由对应市场化融资部分的收入承担；项目运营期第 20-29 年 100.00%的成本和税金由对应专项债券部分的收入承担。项目运营成本主要包括以下几项：

（1）燃料及动力费

本项目运营期燃料及动力主要是电力和水，入驻企业用电、用水由企业自行承担，本项目仅考虑管理人员和项目公共区域产生的水、电。本项目管理运营团队自用面积 1,000.00 m²，每平方米按用水量 2.00 升/日计，日用水量为 2.00m³，年用水量为 0.07 万 m³；用电功率指标 30.00W/m²，需用系数 0.50，计算功率电量 15.00KW，年耗电量为 4.38 万 KWh；参考当地实际价格，电价按 0.57 元/kWh，水价按 4.10 元/m³计算，考虑物价上涨因素，本项目燃料及动力费按每年增长 2.00%进行测算。

（2）工资及福利费

本项目运营期劳动定额 15 人，其中，管理人员 5 人，其他人员 10 人。根据 2022 年河南统计年鉴，周口市 2019 年人均工资为

38,958.00 元/年、2020 年人均工资为 44,805.00 元/年、2021 年人均工资为 45,948.00 元/年。基于此，本项目员工年平均工资及福利费暂按 50,000.00 元/年测算；考虑物价上涨原因，工资及福利费按每年增长 2.00%进行测算。

（3）固定资产修理费

固定资产修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥其使用效能，在运营期内对其进行必要修理所发生的费用，同时考虑固定资产大修费用，本项目按项目总投资金额的 0.10%计提；考虑物价上涨原因，固定资产维修费按每年增加 2.00%进行测算。

考虑设备的使用寿命，本项目在运营期第 15 年（即债券存续期第 17 年）考虑空调、电梯等设备重置成本，计取重置成本时不考虑重置项目更新换代导致的价格贬值及材料价格上涨等不可预计因素，每次重置成本暂按本项目空调、电梯原设备费用 4,885.60 万元计取。

（4）管理及其他费用

管理及其他费用为项目运营期内除上述支出之外的其他不可预见成本，按各年营业收入的 2.00%计取。

（5）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%，电

费、固定资产修理费按 13.00%测算，管理及其他费用按 6.00%测算；销项税租赁收入按 9.00%测算，物业费按 6.00%测算；附加税按 10.00%测算，房产税按 12.00%测算，所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-3 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	增值税										
	销项税	10,448.39									
	建设期进项	20,689.03		429.08	490.38	551.67	610.69	610.69	610.69	640.46	640.46
	运营期进项	8,881.48	8,881.48								
	待抵扣进项税	1,359.16		18.64	19.74	20.85	21.93	22.20	22.47	23.16	23.45
2	附加税		8,881.48	8,471.04	8,000.40	7,469.58	6,880.82	6,292.33	5,704.11	5,086.81	4,469.80
3	房产税	1,044.84									
	折旧	27,012.56		557.31	636.93	716.55	794.17	794.17	794.17	833.87	833.87
	债券利息	98,780.17		3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21
	银行借款利息	27,380.00		1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,256.56	1,243.92	1,231.28	1,218.64
	利润总额	29,904.00		2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,289.00	2,171.40	2,053.80	1,936.20
4	所得税	32,038.25		-3,022.20	-2,429.56	-1,836.99	-1,271.69	-1,204.91	-1,078.41	-667.66	-541.31
5	税费合计	11,935.72									

续表：

序号	项目	第 11 年	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
1	增值税								272.66	711.51	711.16

序号	项目	第 11 年	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
	销项税	640.46	671.68	671.68	671.68	704.58	704.58	704.58	739.16	739.16	739.16
	建设期进项										
	运营期进项	23.74	24.47	24.77	25.08	25.85	26.17	588.56	27.30	27.65	28.00
	待抵扣进项税	3,853.08	3,205.87	2,558.96	1,912.36	1,233.63	555.22	439.20			
2	附加税								27.27	71.15	71.12
3	房产税	833.87	875.49	875.49	875.49	919.36	919.36	919.36	965.47	965.47	965.47
	折旧	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21
	债券利息	1,206.00	1,185.92	1,160.64	1,135.36	1,110.08	1,084.80	1,059.52	1,034.24	1,008.96	983.68
	银行借款利息	1,818.60	1,701.00	1,583.40	1,465.80	1,348.20	1,230.60	1,050.00	814.80	579.60	344.40
	利润总额	-415.04	16.67	155.42	294.09	746.85	885.36	-3,236.77	1,645.69	1,857.63	2,113.40
4	所得税		4.17	38.86	73.52	186.71	221.34		411.42	464.41	528.35
5	税费合计	833.87	879.66	914.35	949.01	1,106.07	1,140.70	919.36	1,676.82	2,212.54	2,276.10

续表：

序号	项目	第 21 年	第 22 年	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
1	增值税	746.62	746.26	745.89	783.01	782.63	782.23	821.27	820.86	820.44	861.42	842.43
	销项税	775.47	775.47	775.47	813.49	813.49	813.49	853.47	853.47	853.47	895.45	895.45
	建设期进项											
	运营期进项	28.85	29.21	29.58	30.48	30.86	31.26	32.20	32.61	33.03	34.03	53.02
	待抵扣进项税											

序号	项目	第 21 年	第 22 年	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
2	附加税	74.66	74.63	74.59	78.30	78.26	78.22	82.13	82.09	82.04	86.14	84.24
3	房产税	1,013.88	1,013.88	1,013.88	1,064.57	1,064.57	1,064.57	1,117.88	1,117.88	1,117.88	1,173.85	1,173.85
	折旧	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21
	债券利息	958.40	910.80	847.60	784.40	721.20	658.00	557.60	431.20	304.80	178.40	52.00
	银行借款利息	109.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	利润总额	2,712.16	2,864.06	2,922.27	3,339.72	3,397.72	3,455.62	3,928.47	4,049.36	4,170.14	4,687.53	4,500.63
4	所得税	678.04	716.02	730.57	834.93	849.43	863.91	982.12	1,012.34	1,042.54	1,171.88	1,125.16
5	税费合计	2,513.20	2,550.79	2,564.93	2,760.81	2,774.89	2,788.93	3,003.40	3,033.17	3,062.90	3,293.29	3,225.68

4.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 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
一	营业收入	252,953.28	5,258.28	6,009.47	6,760.65	7,479.75	7,479.75	7,479.75	7,840.36	7,840.36	7,840.36
1	标准化厂房、物流仓库租赁收入	208,457.34	4,300.80	4,915.20	5,529.60	6,128.64	6,128.64	6,128.64	6,435.07	6,435.07	6,435.07
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量（m ² ）		256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00
	单价（元/m ² /月）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05

序号	项目	合计	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
	月数(月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房租赁收入	22,494.68	464.10	530.40	596.70	661.34	661.34	661.34	694.35	694.35	694.35
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量(m ²)		22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00
	单价(元/m ² /月)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	月数(月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	宿舍租赁收入	10,992.91	226.80	259.20	291.60	323.19	323.19	323.19	339.32	339.32	339.32
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量(m ²)		10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
	单价(元/m ² /月)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	月数(月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	餐厅租赁收入	3,419.49	70.56	80.64	90.72	100.55	100.55	100.55	105.59	105.59	105.59
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量(m ²)		2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
	单价(元/m ² /月)		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	月数(月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	物业费收入	7,588.86	196.02	224.03	252.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03
	收取率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量(m ²)		291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00

序号	项目	合计	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
	单价(元/m ² /月)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	月数(月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	67,905.12	847.83	946.18	1,044.60	1,140.47	1,144.40	1,148.41	1,199.43	1,203.61	1,207.87
1	燃料及动力费	109.37	2.79	2.85	2.91	2.97	3.03	3.09	3.16	3.23	3.30
	水费	12.47	0.29	0.30	0.31	0.32	0.33	0.34	0.35	0.36	0.37
	电费	96.90	2.50	2.55	2.60	2.65	2.70	2.75	2.81	2.87	2.93
2	工资及福利费	2,909.43	75.00	76.50	78.03	79.59	81.18	82.80	84.46	86.15	87.87
3	固定资产修理费	9,057.83	107.56	109.71	111.90	114.14	116.42	118.75	121.13	123.55	126.02
4	管理及其他费用	5,386.98	105.17	120.19	135.21	149.60	149.60	149.60	156.81	156.81	156.81
5	税费合计	50,441.51	557.31	636.93	716.55	794.17	794.17	794.17	833.87	833.87	833.87
三	财政补贴收入	3,900.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
四	净收益	188,948.16	4,710.45	5,363.29	6,016.05	6,639.28	6,635.35	6,631.34	6,940.93	6,936.75	6,932.49

续表：

序号	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
一	营业收入	8,218.41	8,218.41	8,218.41	8,616.88	8,616.88	8,616.88	9,035.75	9,035.75	9,035.75	9,475.41
1	标准化厂房、物流仓库租赁收入	6,756.10	6,756.10	6,756.10	7,094.63	7,094.63	7,094.63	7,450.68	7,450.68	7,450.68	7,824.23
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量(m ²)	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00
	单价(元/m ² /月)	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81

序号	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
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房租赁收入	729.11	729.11	729.11	765.65	765.65	765.65	803.94	803.94	803.94	844.25
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00
	单价 (元/m ² /月)	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	宿舍租赁收入	356.31	356.31	356.31	374.16	374.16	374.16	392.88	392.88	392.88	412.58
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
	单价 (元/m ² /月)	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	餐厅租赁收入	110.86	110.86	110.86	116.41	116.41	116.41	122.22	122.22	122.22	128.32
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
	单价 (元/m ² /月)	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	物业费收入	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03
	收取率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00

序号	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
	单价 (元/m ² /月)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	1,265.57	1,304.69	1,343.87	1,513.51	1,552.84	6,221.89	2,107.03	2,647.75	2,716.40	2,967.48
1	燃料及动力费	3.37	3.44	3.51	3.58	3.65	3.72	3.80	3.88	3.96	4.04
	水费	0.38	0.39	0.40	0.41	0.42	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47
	电费	2.99	3.05	3.11	3.17	3.23	3.29	3.36	3.43	3.50	3.57
2	工资及福利费	89.63	91.42	93.25	95.12	97.02	98.96	100.94	102.96	105.02	107.12
3	固定资产修理费	128.54	131.11	133.73	136.40	139.13	5,027.51	144.75	147.65	150.60	153.61
4	管理及其他费用	164.37	164.37	164.37	172.34	172.34	172.34	180.72	180.72	180.72	189.51
5	税费合计	879.66	914.35	949.01	1,106.07	1,140.70	919.36	1,676.82	2,212.54	2,276.10	2,513.20
三	财政补贴收入	300.00	300.00	300.00	300.00						
四	净收益	7,252.84	7,213.72	7,174.54	7,403.37	7,064.04	2,394.99	6,928.72	6,388.00	6,319.35	6,507.93

续表：

序号	项目	第 22 年	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
一	营业收入	9,475.41	9,475.41	9,935.90	9,935.90	9,935.90	10,420.14	10,420.14	10,420.14	10,928.54	10,928.54
1	标准化厂房、物流仓库租赁收入	7,824.23	7,824.23	8,215.30	8,215.30	8,215.30	8,626.79	8,626.79	8,626.79	9,058.71	9,058.71
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00
	单价 (元/m ² /月)	26.81	26.81	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04

序号	项目	第 22 年	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
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房租赁收入	844.25	844.25	886.58	886.58	886.58	930.92	930.92	930.92	977.53	977.53
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00
	单价 (元/m ² /月)	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.80	38.80
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	宿舍租赁收入	412.58	412.58	433.26	433.26	433.26	454.93	454.93	454.93	477.71	477.71
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
	单价 (元/m ² /月)	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.80	38.80
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	餐厅租赁收入	128.32	128.32	134.73	134.73	134.73	141.47	141.47	141.47	148.56	148.56
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
	单价 (元/m ² /月)	40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	物业费收入	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03
	收取率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00

序号	项目	第 22 年	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
	单价 (元/m ² /月)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	3,010.36	3,029.90	3,240.50	3,260.20	3,279.98	3,509.98	3,545.71	3,581.52	3,828.28	4,094.86
1	燃料及动力费	4.12	4.20	4.28	4.37	4.46	4.55	4.64	4.73	4.82	4.92
	水费	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54	0.55	0.56	0.57
	电费	3.64	3.71	3.78	3.86	3.94	4.02	4.10	4.18	4.26	4.35
2	工资及福利费	109.26	111.45	113.68	115.95	118.27	120.64	123.05	125.51	128.02	130.58
3	固定资产修理费	156.68	159.81	163.01	166.27	169.60	172.99	176.45	179.98	183.58	187.25
4	管理及其他费用	189.51	189.51	198.72	198.72	198.72	208.40	208.40	208.40	218.57	546.43
5	税费合计	2,550.79	2,564.93	2,760.81	2,774.89	2,788.93	3,003.40	3,033.17	3,062.90	3,293.29	3,225.68
三	财政补贴收入										
四	净收益	6,465.05	6,445.51	6,695.40	6,675.70	6,655.92	6,910.16	6,874.43	6,838.62	7,100.26	6,833.68

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	经营活动产生的现金										

序号	项目	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	经营活动收入	252,953.28		5,258.28	6,009.47	6,760.65	7,479.75	7,479.75	7,479.75	7,840.36	7,840.36
2	经营活动支出(含税费)	67,905.12		847.83	946.18	1,044.60	1,140.47	1,144.40	1,148.41	1,199.43	1,203.61
3	财政补贴收入	3,900.00		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	经营活动产生的现金净额	188,948.16		4,710.45	5,363.29	6,016.05	6,639.28	6,635.35	6,631.34	6,940.93	6,936.75
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出(含建设期利息)	107,564.61	107,564.61								
	投资活动产生的现金净额	-107,564.61	-107,564.61								
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金	19,964.61	19,964.61								
2	债券资金	31,600.00	31,600.00								
3	银行借款	56,000.00	56,000.00								
4	偿还债券本金	31,600.00					186.00	316.00	316.00	316.00	316.00
5	偿还银行借款本金	56,000.00					1,500.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
6	支付运营期债券利息	27,380.00		1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,256.56	1,243.92	1,231.28	1,218.64
7	支付银行借款利息	29,904.00		2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,289.00	2,171.40	2,053.80	1,936.20
	融资活动产生的现金净额	-37,319.39	107,564.61	-3,616.00	-3,616.00	-3,616.00	-5,302.00	-6,661.56	-6,531.32	-6,401.08	-6,270.84
四	净现金流量	44,064.16		1,094.45	1,747.29	2,400.05	1,337.28	-26.21	100.02	539.85	665.91
五	累计现金流量	44,064.16		1,094.45	2,841.74	5,241.79	6,579.07	6,552.86	6,652.88	7,192.73	7,858.64

续表:

序号	项目	第 11 年	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
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	7,840.36	8,218.41	8,218.41	8,218.41	8,616.88	8,616.88	8,616.88	9,035.75	9,035.75	9,035.75
2	经营活动支出（含税费）	1,207.87	1,265.57	1,304.69	1,343.87	1,513.51	1,552.84	6,221.89	2,107.03	2,647.75	2,716.40
3	财政补贴收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	-	-	-	-	-
	经营活动产生的现金净额	6,932.49	7,252.84	7,213.72	7,174.54	7,403.37	7,064.04	2,394.99	6,928.72	6,388.00	6,319.35
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	银行借款										
4	偿还债券本金	502.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00
5	偿还银行借款本金	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	4,300.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00
6	支付运营期债券利息	1,206.00	1,185.92	1,160.64	1,135.36	1,110.08	1,084.80	1,059.52	1,034.24	1,008.96	983.68
7	支付银行借款利息	1,818.60	1,701.00	1,583.40	1,465.80	1,348.20	1,230.60	1,050.00	814.80	579.60	344.40
	融资活动产生的现金净额	-6,326.60	-6,318.92	-6,176.04	-6,033.16	-5,890.28	-7,247.40	-8,341.52	-8,081.04	-7,820.56	-7,560.08
四	净现金流量	605.89	933.92	1,037.68	1,141.38	1,513.09	-183.36	-5,946.53	-1,152.32	-1,432.56	-1,240.73

序号	项目	第 11 年	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
五	累计现金流量	8,464.53	9,398.45	10,436.13	11,577.51	13,090.60	12,907.24	6,960.71	5,808.39	4,375.83	3,135.10

续表：

序号	项目	第 21 年	第 22 年	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
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	9,475.41	9,475.41	9,475.41	9,935.90	9,935.90	9,935.90	10,420.14	10,420.14	10,420.14	10,928.54	10,928.54
2	经营活动支出（含税费）	2,967.48	3,010.36	3,029.90	3,240.50	3,260.20	3,279.98	3,509.98	3,545.71	3,581.52	3,828.28	4,094.86
3	财政补贴收入											
	经营活动产生的现金净额	6,507.93	6,465.05	6,445.51	6,695.40	6,675.70	6,655.92	6,910.16	6,874.43	6,838.62	7,100.26	6,833.68
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）											
	投资活动产生的现金净额											
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金											
2	债券资金											
3	银行借款											
4	偿还债券本金	1,190.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	2,510.00	3,160.00	3,160.00	3,160.00	3,160.00	1,300.00
5	偿还银行借款本金	2,600.00										
6	支付运营期债券利息	958.40	910.80	847.60	784.40	721.20	658.00	557.60	431.20	304.80	178.40	52.00

序号	项目	第 21 年	第 22 年	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
7	支付银行借款利息	109.20										
	融资活动产生的现金净额	-4,857.60	-2,490.80	-2,427.60	-2,364.40	-2,301.20	-3,168.00	-3,717.60	-3,591.20	-3,464.80	-3,338.40	-1,352.00
四	净现金流量	1,650.33	3,974.25	4,017.91	4,331.00	4,374.50	3,487.92	3,192.56	3,283.23	3,373.82	3,761.86	5,481.68
五	累计现金流量	4,785.43	8,759.68	12,777.59	17,108.59	21,483.09	24,971.01	28,163.57	31,446.80	34,820.62	38,582.48	44,064.16

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在本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，项目相关收益为188,948.16万元，融资本息合计150,504.00元，项目融资本息覆盖倍数为1.26。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.61倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为1.01倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	财政收入的100.00%，项目运营期第1-19年，项目运营收入的23.00%，项目运营期第20-29年，项目运营收入的100.00%.	140,523.79	98,432.02	31,600.00	60,988.00	1.61
市场化融资	项目运营期第1-19年，项目运营收入的77.00%	116,329.49	90,516.14	56,000.00	89,516.00	1.01
合计		256,853.28	188,948.16	87,600.00	150,504.00	1.26

1. 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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，专项债券存续期内债券本息覆盖倍数为1.61。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		744.00	744.00	
第2年		1,264.00	1,264.00	
第3年		1,264.00	1,264.00	1,314.40
第4年		1,264.00	1,264.00	1,464.56

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 5 年		1,264.00	1,264.00	1,614.69
第 6 年	186.00	1,264.00	1,450.00	1,758.03
第 7 年	316.00	1,256.56	1,572.56	1,757.13
第 8 年	316.00	1,243.92	1,559.92	1,756.21
第 9 年	316.00	1,231.28	1,547.28	1,827.41
第 10 年	316.00	1,218.64	1,534.64	1,826.45
第 11 年	502.00	1,206.00	1,708.00	1,825.47
第 12 年	632.00	1,185.92	1,817.92	1,899.15
第 13 年	632.00	1,160.64	1,792.64	1,890.16
第 14 年	632.00	1,135.36	1,767.36	1,881.14
第 15 年	632.00	1,110.08	1,742.08	1,933.78
第 16 年	632.00	1,084.80	1,716.80	1,624.73
第 17 年	632.00	1,059.52	1,691.52	550.85
第 18 年	632.00	1,034.24	1,666.24	1,593.61
第 19 年	632.00	1,008.96	1,640.96	1,469.24
第 20 年	632.00	983.68	1,615.68	1,453.45
第 21 年	1,190.00	958.40	2,148.40	1,496.82
第 22 年	1,580.00	910.80	2,490.80	6,465.05
第 23 年	1,580.00	847.60	2,427.60	6,445.51
第 24 年	1,580.00	784.40	2,364.40	6,695.40
第 25 年	1,580.00	721.20	2,301.20	6,675.70
第 26 年	2,510.00	658.00	3,168.00	6,655.92
第 27 年	3,160.00	557.60	3,717.60	6,910.16
第 28 年	3,160.00	431.20	3,591.20	6,874.43
第 29 年	3,160.00	304.80	3,464.80	6,838.62
第 30 年	3,160.00	178.40	3,338.40	7,100.26
第 31 年	1,300.00	52.00	1,352.00	6,833.68
合计	31,600.00	29,388.00	60,988.00	98,432.02
本息覆盖倍数	1.61			

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。

2. 市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

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市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内银行贷款本息覆盖倍数为 1.01。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-7 市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	银行借款本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,260.00	1,260.00	
第 2 年		2,352.00	2,352.00	
第 3 年		2,352.00	2,352.00	3,396.05
第 4 年		2,352.00	2,352.00	3,898.73
第 5 年		2,352.00	2,352.00	4,401.36
第 6 年	1,500.00	2,352.00	3,852.00	4,881.25
第 7 年	2,800.00	2,289.00	5,089.00	4,878.22
第 8 年	2,800.00	2,171.40	4,971.40	4,875.13
第 9 年	2,800.00	2,053.80	4,853.80	5,113.52
第 10 年	2,800.00	1,936.20	4,736.20	5,110.30
第 11 年	2,800.00	1,818.60	4,618.60	5,107.02
第 12 年	2,800.00	1,701.00	4,501.00	5,353.69
第 13 年	2,800.00	1,583.40	4,383.40	5,323.56
第 14 年	2,800.00	1,465.80	4,265.80	5,293.40
第 15 年	2,800.00	1,348.20	4,148.20	5,469.59
第 16 年	4,300.00	1,230.60	5,530.60	5,439.31
第 17 年	5,600.00	1,050.00	6,650.00	1,844.14
第 18 年	5,600.00	814.80	6,414.80	5,335.11
第 19 年	5,600.00	579.60	6,179.60	4,918.76
第 20 年	5,600.00	344.40	5,944.40	4,865.90
第 21 年	2,600.00	109.20	2,709.20	5,011.11
合计	56,000.00	33,516.00	89,516.00	90,516.14
本息覆盖倍数	1.01			

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 188,948.16 万元，应付全部债务本金及利息合计 150,504.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 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 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、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。

6.2 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列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。

6.3 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到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。**