

2021 年内蒙古自治区政府专项债券（第二批次）

呼和浩特市

内蒙古和林格尔新区智能制造产业园项目

收益自求平衡方案

呼和浩特市财政局

内蒙古和林格尔新区财政金融局

内蒙古和林格尔新区产业发展有限公司

编制单位：内蒙古蒙叶咨询有限公司

2021 年 11 月

目录

一、 专项债券发行依据	1
二、 募投项目基本情况	3
三、 经济社会效益分析	15
四、 项目投资估算及资金筹措方案	18
五、 预期收益、成本及融资平衡情况	21
六、 本息覆盖率测算	37
七、 专项债发行方案	38
八、 还本付息表	44
九、 专项债券项目绩效管理	46
十、 压力测试与风险评估	63
十一、 总体评价：	70
十二、 附件	71

一、专项债券发行依据

为加快推进清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目，有利于推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区；有利于提升城市良好形象，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）、《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）及中共中央办公厅国务院办公厅印发《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》、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）、财政部关于印发《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）、财政部关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知（财预〔2021〕5 号）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）、《内蒙古自治区发展改革委财政厅关于做好地方政府专项债券项目推动工作的通知》（内发改投字〔2020〕1037 号）等文件，现拟申请发行清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券。

本期申请发行的专项债券，是以清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目收益偿还的地方政府专项债券，在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，拟发行 2000 万元专项债券，用于项目建设投入。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，全面详细公开专项债券项目信息，保障投资者权益，更好地发挥

专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的作用。

二、募投项目基本情况

（一）区域概况

1. 区域总体概况

清水河县因境内有清水河而得名。位于内蒙古自治区中部，呼和浩特市最南端。地理坐标为北纬 $39^{\circ} 35'$ ~ $40^{\circ} 35'$ 东经 $111^{\circ} 21'$ ~ $112^{\circ} 07'$ 。面积 2859 平方公里，辖 3 个镇、5 个乡：宏河镇、喇嘛湾镇、城关镇、窑沟乡、北堡乡、单台子乡、五良太乡、韭菜庄乡。清水河县境内居住有汉、蒙古、满、回等 12 个民族，截止 2019 年总人口 14.3 万。县政府驻地城关镇距自治区首府呼和浩特市 116 公里。东南以长城为界，与山西省右玉、平鲁、偏关 3 县区毗邻，西以黄河为界，与鄂尔多斯市准格尔旗隔河相望，北邻古勒半几河与和林格尔县相连，西北与托克托县交界。整体位置处于“蒙、陕、晋”经济技术开发区腹地和“呼市、包头、鄂尔多斯市”金三角开发区内。区位上属于中国北方沿边经济开放带和黄河经济开发区的交汇点。清水河县地处内蒙古高原和黄土高原交接地带，地质构造属山西台背斜与内蒙古地轴相接之过渡带。岩石平缓，黄土覆盖较厚，地势由东南向西渐次低下，平均海拔高度 1373.6 米。

清水河县地处中温带，属半干旱典型的大陆性气候。由于地形复杂，境内地区气候变化差异明显。主要特点为冬长夏短，寒冷干燥，风多雨少，年平均气温 7.5°C ，一月平均气温 -11.5°C ，极端最低气温 -29°C ，七月平均气温 22.5°C ，极端最高气温 37.1°C 。年日均气温 5°C 以上的持续天数为 198 天，日均气温 0°C 以上的持续天数为 232 天，全年平均 2900 小时，无霜期平均为 135 天左右。年平均降雨量

410mm，最高年份为 1967 年 620.8mm，最低年份为 1962 年 184mm。年蒸发量 2577.2mm，为降水量的 6.3 倍，干旱年份可达 14 倍。清水河县地处内蒙古高原和黄土高原交接地带，地质构造属山西台背斜与内蒙古地轴相接之过渡带。岩石平缓，黄土覆盖较厚，地势由东南向西渐次低下，平均海拔高度 1373.6 米。

清水河县有着丰富的矿产资源和植被资源。矿产资源主要有石灰岩、白云岩、耐火粘土、高岭土、煤、铁石、铝土等 30 多种矿产。矿产储量可观，其中石灰岩 30 亿吨，耐火粘土 6 亿吨，白云岩 10 亿吨，高岭土 3 亿吨。清水河县县林木保存面积 132 万亩，森林覆盖率 30.8%，主要树种有柠条、沙棘、桃、李、杏等，特别以海红果及其加工品果丹皮闻名区内外。天然、人工优良牧草面积 127 万亩，耕地 62 万亩，农作物以玉米、马铃薯、小杂粮豆为主，小香米比较有名。

2. 呼和浩特市清水河县经济特色

清水河县将做实做优做强实体经济，作为推进县域经济发展的着力点、支撑点、突破点，作为打赢脱贫攻坚战的重要保障，更加注重生态保护，更加注重转型发展，更加注重结构调整，更加注重产业升级，更加注重质量和效益，积极探索一条符合县域资源禀赋特点、体现本地优势和特色的工业经济高质量发展新路子。清水河县利用自身优势，发展特色林果项目让“荒贫瘠”变身“绿富美”；坚持文旅深度融合，加快全域旅游发展。

2019 年全年，清水河县全县生产总值 58.66 亿元，按第四次全国经济普查修订数据后的同口径可比价计算，比上年增长 8.2%。其中，第一产业增加值 6.65 亿元，增长 1.3%；第二产业增加值 21.73

亿元，增长 17.5%；第三产业增加值 30.28 亿元，增长 4.1%。三次产业比例为 11.3:37.1:51.6。人均生产总值 65579 元，比上年增长 8.3%。2019 年全年全体居民人均可支配收入 20283 元，比上年增长 9.2%，全体居民人均生活消费支出 11693 元，增长 6.7%。城镇常住居民人均可支配收入 29459 元，比上年增长 7.0%；城镇常住居民人均生活消费支出 15582 元，增长 8.3%。农村常住居民人均可支配收入 10203 元，增长 14.5%；农村常住居民人均生活消费支出 7656 元，增长 3.5%。

2019 年全年，清水河县农作物播种面积 38994 公顷，比上年下降 9.34%。其中，粮食作物播种面积 25164.8 公顷，下降 32.44%；粮食产量 84301 吨，下降 8.65%。粮食作物中，玉米播种面积 9098.9 公顷，下降 28.37%，产量 40219 吨，增长 13.3%；马铃薯播种面积 3157.6 公顷，下降 65.7%，产量 11756 吨，下降 60.01%；油料播种面积 4101 公顷，下降 30.52%，产量 4319 吨，下降 8.73%。2019 年年末全县牲畜存栏头数 222049 头(只)，比上年增长 0.85%。其中，大牲畜存栏 19346 头，下降 18.15 %；小牲畜存栏 202703 只，增长 13.31%。全年肉类总产量 7767 吨，比上年增长 2.45%。禽蛋产量 394 吨，增长 8.24%。奶类产量 46815 吨，下降 19.34%。

2019 年全年，清水河县全部工业增加值比上年增长 19.86%。其中，规模以上工业增加值增长 20.7%。全年社会消费品零售总额 9.53 亿元，比上年增长 2%。按经营单位所在地分，城镇社会消费品零售额增长 2.1%；乡村社会消费品零售额增长 1.9%。

2020 年全年，清水河全县地区生产总值完成 65.89 亿元，同比增长 4.5%，三次产业增加值分别完成 6.87 亿元、28.85 亿元、30.17 亿元，同比分别增长 0.7%、11.2%、-0.3%；固定资产投资完成

7.8 亿元，同比增长 17%；社会消费品零售总额完成 6.5 亿元，同比下降 8.9%；城镇常住居民人均可支配收入 30152 元，同比增长 2.4%；农村常住居民人均可支配收入 11395 元，同比增长 11.7%；一般公共预算收入完成 4.71 亿元，完成年度任务的 114.9%。全年经济运行态势良好，较好地落实了习近平总书记提出的“在应对危机中掌握工作主动权，打好发展主动仗”的要求，有效应对了疫情和全球经济下行压力带来的影响，稳住了经济基本盘。

清水河县整体经济实力综合评分为 50 分，在构成整体经济实力的 7 个指标中，清水河县相对得分最高的指标是年末金融机构各项贷款余额、各项税收和地区生产总值三个指标。在县域经济中，清水河县整体经济实力排名第 66/103，在内蒙古自治区内处于第三梯队；清水河县所属的整体经济实力在省内为第 3 名，处于第二梯队。

3. 呼和浩特市清水河县财政收支情况

2019 年，清水河县一般公共预算收入累计完成 50,501 万元，完成年初预算任务 47,500 万元的 106.32%，较上年同期增加 6,397 万元，增长 14.5%。其中：税收收入完成 42,975 万元，占一般公共预算收入 85.1%，非税收入完成 7,526 万元，占一般公共预算收入的 14.9%。分部门完成情况：税务局完成 44,426 万元，占一般公共预算收入 50,501 万元的 87.97%，比上年同期增加 6,020 万元，增长 15.67%；财政局完成 6,075 万元，占一般公共预算收入 50,501 万元的 12.03%，比上年同期增加 377 万元，增长 6.62%。2019 年，清水河县一般公共预算支出 183,282 万元，比上年同期增加 13,613 万元，增长 8.02%。其中：一般公共服务支出 13,695 万元，完成年初预算的 106.69%，

同比增加 1,383 万元，增 11.23%。

2020 年全年，清水河县地方财政总收入完成 109205 万元，完成年初预算任务 136837 万元的 79.81%，比上年同期减少 15225 万元，下降 12.24%。地方财政总收入累计完成 109,205 万元，分部门完成：税务局累计完成 101787 万元(其中，矿管站完成 50882 万元，占税务部门总收入的 49.99%)，比上年同期减少 16568 万元，下降 14%；财政局累计完成 7418 万元，完成年初预算 4500 万元的 164.84%，比上年同期增加 1343 万元，增长 22.11%。

2020 年全年，清水河县财政支出累计完成 226259 万元，比上年同期增加 35883 万元，增长 18.85%。其中，一般公共预算支出 179985 万元，比上年同期减少 3297 万元、下降 1.8%，政府性基金支出 46274 万元，比上年同期增加 39180 万元，增长 552.3%。

(二) 地方政府债务情况

截止 2020 年 12 月底，清水河全县债务系统一般债务和专项债务余额共 153,282 万元。其中一般债务余额 120,987 万元(政府债券)；专项债务余额 32,295 万元(专项债券)；2020 年清水河再融资债券 6,472 万元，新增债券 27,300 万元。其中一般债券再融资 6,472 万元，新增 700 万元；专项债券新增 26,600 万元。2020 年，财政部下达的清水河县一般债务限额为 120987 万元，专项债务限额为 33000 万元，债务限额共计为 153987 万元。截止 2020 年 12 月底，全县一般债务余额为 120987 万元，专项债务余额为 32295 亿元，债务余额共计为 153282 亿元。

（三）项目介绍

1. 项目概况

本项目改造小区地点位于呼和浩特市清水河县内，清水河县是呼和浩特市最南端的县，距呼和浩特市区 130 公里。清水河县地处内蒙古自治区中部，处于北纬 39° 35'00''——40° 12'30''，东经 110° 18'45''——112° 7'30'' 区间。县政府驻地城关镇距自治区首府呼和浩特市 116 公里。东南以长城为界，与山西省右玉、平鲁、偏关 3 县区毗邻，西以黄河为界，与鄂尔多斯市准格尔旗隔河相望，北邻古勒半几河与和林格尔县相连，西北与托克托县交界。整体位置处于“蒙、陕、晋”经济技术开发区腹地和“呼市、包头、鄂尔多斯市”金三角开发区内。区位上属于中国北方沿边经济开放带和黄河经济开发区的交汇点。

清水河县地处呼和浩特市西南部，部分小区由于建造时间比较长，市政配套设施老化问题比较突出，由于原来设计标准较低，维护、养护不到位，管网破旧，上下水、电网、光纤等，老化非常严重，目前小区内给排水管道、雨水管道老化严重，时有跑冒滴漏现象出现，供热管道老旧，不能达到供热标准，道路和硬化由于投入使用时间较久，高低不平，坑坑洼洼，破损非常厉害，严重影响居民日常出行安全，小区还缺少室外照明和监控系统，影响居民夜间出行和生活安全，同时小区社区服务设施不完善，急需进行改造。

本项目由两个子项目组合而成，包括清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目和清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目两个子项目，项目总投资合计为 2509.31 万元。

（1）子项目一：城关镇老旧小区改造

子项目一将对清水河县 5 个老旧小区进行改造，总改造建筑面积为 15457 m²，建设内容主要包括老旧小区内的供热管网、给排水管网、雨水管网、燃气管网以及室外道路、硬化、绿化、路灯、监控、外保温、屋面防水、垃圾分类等维修改造工程。该项目总投资包括建设投资和工程预备费以及预备费，合计为 1259.31 万元。

表 1 城关镇老旧小区基本情况

序号	所在街道社区	小区名称	建成年代	建筑面积 (m ²)	涉及户数 (户)	单元数	住宅栋数 (栋)
1	南园社区	国税家属楼	2000	6582	48	4	1
2	南园社区	法院家属楼	2000	2585	24	3	1
3	南园社区	民政局家属楼	1998	3458	30	3	1
4	永安社区	建行家属楼	2000	1800	18	2	1
5	圣泉社区	气象局家属楼	1998	1032	12	2	1

表 2 城关镇老旧小区投资测算表

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)
1	第一部分：工程费用	1045.34
2	第二部分：工程其他费用	120.69
3	工程预备费	93.28
4	建设项目总投资	1259.31

（2）子项目二：廉租住房老旧小区改造

清水河县城关镇佳禾廉租住房小区建设时间为 2009 年，小区内共有 4 栋 6 层楼建筑，共有 18 个单元，现有居民 432 户；南岸名筑廉租房小区建设时间为 2015 年，小区内共有 1 栋 6 层楼建筑，共有 7 个单元；滨海星城廉租房小区建设时间为 2012 年，小区内共有 1 栋 6 层楼建筑，共有 4 个单元，现有居民 80 户；3 所小区属于保障

性廉租房，小区只为解决中低收入阶成住房困难及弱势群体住房等问题，同时由于原来设计标准较低，维护、养护不到位，管网破旧，上下水、电网、光纤等，老化非常严重，目前 3 所小区内给排水管道、雨水管道老化严重，时有跑冒滴漏现象出现，供热管道破损严重，不能达到供热标准；现有屋面为水泥瓦，由于前期维护不当，水泥瓦破损严重，顶层居民房屋漏雨现象严重，给居民造成极大的经济损失；道路和硬化由于投入使用时间较久，高低不平，坑坑洼洼，破损非常厉害，严重影响居民日常出行安全，小区还缺少室外照明和监控系统，影响居民夜间出行和生活安全，同时小区社区服务设施不完善，急需进行改造。

表 3 廉租房老旧小区基本情况

佳禾廉租住房小区	
建设时间	2009 年
现有楼数	4 栋
单元数	18
建筑层数	6 层
现有住户	432 户
建筑结构形式	砖混结构
基础形式	毛石基础
建筑面积	18510.78m ²
南岸廉租房小区	
建设时间	2015 年
现有楼数	2 栋
单元数	7
建筑层数	6 层/5 层
现有住户	156 户
建筑结构形式	砖混结构
基础形式	毛石基础
建筑面积	7096.62m ²

滨海星城廉租房小区	
建设时间	2012 年
现有楼数	1 栋
单元数	4
建筑层数	6 层
现有住户	80 户
建筑结构形式	砖混结构
基础形式	毛石基础
建筑面积	3216.80m ²

子项目二主要建设内容为清水河县佳禾廉租住房小区、南岸名筑廉租房小区及滨海星城廉租房 3 所小区内的供热管网、给排水管网、供热管网、燃气管网以及室外道路硬化、绿化、亮化等维修改造工程。其中给水管网 1350 米、污水管网 1200 米、供热管网 2210 米、燃气管网 432 户、弱电埋地 1000 米，同时实施屋面改造防水 5521 m²，外墙硬防护 1350 m²，道路硬化 9200 m²、路缘石 890 m²，绿化 200 m²、路灯 29 套，监控摄像头 28 套，更换防盗门 29 套，铁艺护栏 680m，更换大门 1 套更换变压器 1 台，分类垃圾箱 4 组，楼梯间刮腻子 7194 m²。该项目总投资包括建设投资和工程预备费以及预备费，合计为 1250 万元。

表 4 廉租房老旧小区投资测算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	第一部分：工程费用	1006.85
2	第二部分：工程其他费用	150.55
3	工程预备费	92.60
4	建设项目总投资	1250

本项目的实施能够有效解决老旧小区相关配套设施落后的问题，为涉及维修改造的小区居民及周边居民带来舒心、安全的居住环境，

进一步满足项目区住宅楼区域居民对住房条件和生活环境的需求。该建设条件基本落实，建设方案合理可行，造价较为经济合理，资金来源有保证。

该项目的实施，极大的改善了小区基本生活设施的问题，为居民提供“宜居”的生活环境，为区域整体环境的改善起到积极的促进作用。项目的建设有效的解决居民的日常生活设施所需，能够完善小区日常生活通行条件，能够为该地区居民提供干净、舒适的生活环境。进一步改善项目区周边商业楼的投资环境，加快了居民小区的建设与开发，引导该区域产业结构和产业布局，高速促进区域贸易的流通，并且带动商业、建筑业的迅速发展，从而促进区域的经济繁荣。更有利于清水河县整体品位的提升和构建和谐社会。

2. 立项批复

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目已取得可行性研究报告的批复及土地相关批复，详见附件。

3. 项目申报主体及资金使用单位

本项目申报主体为清水河县住房和城乡建设局，项目建设单位为清水河县住房和城乡建设局。本项目拟申请的专项债资金由内蒙古自治区财政厅转贷清水河县财政局后，并最终由清水河县住房和城乡建设局用于项目建设。

清水河县住房和城乡建设局以项目自身收益作为专项债还本付息的资金来源，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政采取适当方式扣回。

4. 投资构成及资金来源

本项目投资构成及资金来源详见第四节——项目投资估算及资金筹措方案。

5. 分年度投资计划

本项目计划于 2021 年投资 2000.00 万元，投资比例为 79.70%；于 2022 年投资 509.31 万元，投资比例为 20.30%。

表 5 投资计划表

年份	投资比例	投资金额
2021	79.70%	2000
2022	20.30%	509.31

6. 项目进展情况

本项目已完成可行性研究的编制及立项批复等前期资料的办理，自然资源部门针对项目用地及选址均进行了批复。目前项目已完成招标，并与今年 6 月份开工建设，计划于 2022 年 6 月完成建设。项目已到位资金 40 万元，其中包括财政预算资金 5 万元，中央财政城镇保障性安居工程资金 35 万元，预计 2021 年依照合同约定支付金额为 2000 万元。后续资金到位后建设单位将按照建设程序依法依规实施本项目，并尽快进行项目资金支出，形成实物资产。

7. 项目前期批复文件

本项目已完成的前期批复文件如下表所示：

表 6 项目前期批复文件表

文件类型	批准文号	文件名称	发文机关	批复日期
可研批复	清发改审批字(2020)104 号	清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复	清水河县发展和改革委员会	2020 年 11 月 2 日
可研批复	清发改审批字(2021)40 号	清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复	清水河县发展和改革委员会	2021 年 4 月 23 日
工程施工许可证	150124202106160101	中华人民共和国建筑工程施工许可证	清水河县住房和城乡建设局	2021 年 6 月 16 日
初步设计的批复	清发改审批字(2021)58 号	清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目初步设计的批复	清水河县发展和改革委员会	2021 年 8 月 19 日
土地预审情况说明	无	清水河县自然资源局关于清水河县城关镇佳禾廉租房住宅小区配套基础设施改造项目土地预审情况的说明	清水河县自然资源局	2020 年 10 月 29 日
选址说明	无	清水河县自然资源局关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造建设项目用地预审与选址意见的说明	清水河县自然资源局	2020 年 10 月 29 日

三、经济社会效益分析

（一）社会效益

1. 对当地城市发展的影响：本项目是根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）的文件精神要求实施的老旧小区改造项目，项目的建设符合国家及地方关于老旧小区改造的政策要求，项目的建设对呼和浩特市清水河县老旧小区居住条件、基础设施条件改善、提升清水河县的城市承载能力具有积极的促进作用。

2. 对城市居民的影响：本项目作为老旧小区改造工程，项目的建设将为老旧小区居民提供环境优良、安全卫生、配套完善的生活居住条件，从而形成环境优良、设施齐全、配套完善的城镇居住社区，为广大城市居民的日常生活提供便利条件。因此，本项目的建设对老旧小区居民日常生活产生积极正面的影响。

3. 对社会就业的影响：本项目作为老旧小区改造项目，项目的建设会向社会提供一定的就业机会，项目的运行能够在一定程度上扩大相关就业人数，增加就业人员的经济收入，从而对社会就业具有积极的正面影响。

4. 项目的建成可以促进清水河县的开发建设，改善城市基础设施。如果小区的天然气、集中供热不完善，供水供电线路设计不合理，没有服务小区的能力，势必制约着城市的开发建设。完善城区小区的供水能力，缓解污水排放问题，对工业生产发展有重要促进作用。有利于改善环境，提高城市居民健康水平建设本项目使城区环境质量得到改善，使得居民生活更有保障，有益于居民的身体健康。

（二）项目建设意义

老旧小区陪伴着楼宇中的不少居民一同进入迟暮之年，亟须更新改造。推进老旧小区更新改造，主要是对老旧小区进行加固宜居节能改造，可以收“一箭四雕”之功。

1、是安居乐业的重大民心工程，奠定居家养老、社区养老的基础。老旧小区更新改造，可以提高房屋质量和居民生活质量，减轻子女负担，给居家养老和社区养老奠定基础。

2、是形成经济新增长点，缓解经济下行压力。比如，对“未老先衰”的楼房全面加固，可直接增加节能环保建材生产、加工、施工等投资需求。对老旧小区公共设施配套改造，能够推动供水供暖供气 and 地下管道等诸多行业的投资需求、消费需求方面，老旧小区更新改造能带动室内装修、家电、家具等居民消费，带动相关产业增长。据测算，如果连续 3 年对 80 亿 m^2 老旧小区进行更新改造，每年可拉动 GDP 增长 2.5 个百分点。

3、是有助化解产能过剩，增加就业。比如，按照住建部新安全标准全面加固老旧小区楼房，将直接增加对钢铁、水泥、玻璃等产业的有效需求，显著缓解这些产业的产能过剩。

4、是增加社会财富存量，彰显国家治理能力。对老旧小区进行拆迁，虽然通过拆和建能增加当期的 GDP，但是，不仅拆迁过程形成巨大的社会资源浪费，而且减少社会财富的存量。老旧小区更新改造不需要大拆大建，不仅以节约社会资源的方式提升了住房的质量和价

值，改善了居民的生活质量，而且在增加当期 GDP 的同时，增加了社会财富的存量，使得历年积累的社会财富随着经济增长而递增。

老旧小区更新改造，彰显国家治理能力。对老旧小区拆迁，往往

容易出现居民对拆迁补偿不满意等现象，引发政府与老百姓之间的矛盾。老旧小区更新改造提高了居民住房的质量和 value，改善而不是破坏原有的居住生态，地方政府在此基础上进行社区管理，能从源头上避免拆迁引发的社会矛盾，显著提升国家治理能力。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据

- （1）《内蒙古自治区建设工程计价依据》（2017 届）；
- （2）《建设工程造价咨询规范》（GBT51095-2015）；
- （3）项目建设单位提供的有关资料和基础数据
- （4）按照建设单位提供的规划及建筑方案；
- （5）本报告各专业提供的规划建设方案及工程量；
- （6）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （7）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- （8）《内蒙古自治区建设工程计价依据》（2017 届）及其各专业定额；
- （9）《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164 号）；
- （10）《市政工程投资估算指标（HGZ47-101-2007～HGZ47-109-2007）》（建标[2007]163 号）；
- （11）本项目估算编制基准期为 2021 年 4 月；
- （12）参考项目地同类资料估算数据；
- （13）项目建设单位提供的有关资料和基础数据。

2. 项目总投资及构成

根据项目可研,清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目建设投资总额为 2509.31 万元。其中,建安工程费为 2052.19 万元、工程建设其他费为 271.24 万元、预备费为 185.88 万元、建设期利息为 0

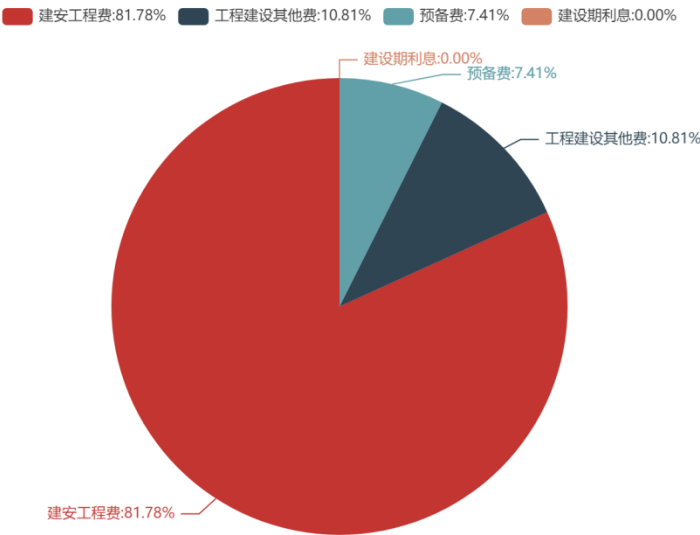
万元。

3. 投资估算表

表 7 投资估算表

编号	项目	投资额
1	建安工程费	2052.19
2	工程建设其他费	271.24
3	预备费	185.88
4	建设期利息	0
总计		2509.31

项目投资构成如下图所示：



投资估算表图形

(二) 资金筹措方案

根据项目可研，清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目建设投资总额为 2509.31 万元。本项目计划通过专项债筹集资金 2000.0 万元，计划发行期限 20 年。通过资本金筹集资金 509.31 万元。

本项目融资结构表如下：

表 8 融资结构表

编号	类型	融资比率	融资金额
1	专项债	79.70%	2000.00
2	资本金	20.30%	509.31
总计		100.00%	2509.31

五、预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营期收入测算

本项目建设完成后，经营性收入主要包括物业费收入、停车费收入、快递柜场地出租收入、直饮水机场地收入、广告收入、商业活动场地出租收入。由于通货膨胀及物价上涨等原因，本项目的收入部分按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

1. 物业费收入

本项目物业管理费每年定期向居民收取，结合当地实际情况及项目实施单位提供的材料，本项目物业管理费用按照 1.5 元/月/平方米的标准向业主收取，该项目建筑总面积为 33967.78 平方米，因此该部分预计每年可实现收入 61.14 万元。该部分收入按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

2. 停车费收入

本项目完成建设后，项目经营单位每年向用户收取停车管理费。由于城关镇老旧小区现有住户 132 户，廉租房老旧小区现有住户 668 户，项目共计住户共有 800 户。汽车已经成为人们出行必备的重要方式之一，依据小区现有户数及人们经济水平逐渐提高，购买汽车已经是主流趋势。按照居民户数的 70% 进行测算：小区停车位按照 564 个进行测算，在充分考虑当地实际情况，停车费收费标准按照 200 元/月/个收取，每个车位每年可收入 2400 元，考虑到车位或不能全部出租，出于谨慎考虑，出租比例按照 80% 进行测算。综上分析，每年约可实现 108.29 万元收入。该部分停车费收入按照每年上涨 2% 的增长

率计算并收取。

3. 快递柜场地出租收入

本项目建成后，由于城关镇老旧小区现有住户 132 户，廉租房老旧小区现有住户 668 户，项目共计住户共有 800 户。现在网上购物已经成为大众消费的重要渠道之一，快递柜也成为居民生活密不可分的一部分。智能快递柜可以 24 小时为居民提供服务，减少交通拥堵，未来还可以变成独立的智能账户，居民在家可以完成各种邮政业务及其他社区服务的操作。小区将设置智能快递柜设施，引入相关企业后，每年可通过场地出租向快递柜运营企业收取一定费用。经过初步调研，快递柜场地按照 50 户/组标准进行设置，共设置 11 组，每组设立 2 个柜子，收费标准按照 2000 元/月/个进行测算，因此该部分设施预计每年可实现收入 52.80 万元。该部分租金按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

4. 直饮水机场地收入

本项目建成后，小区将设置直饮水售卖机，居民可在售卖机处购买纯净水，引入相关企业后，每年可通过场地出租向运营企业收取一定费用。本项目建设直饮水机场地是按照 50 户/组标准进行设置，共设置 11 组，每组设立 2 台机器，收费标准按照 1000 元/月/个进行测算，因此该部分预计每年可实现收入 26.40 万元。该部分租金按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

5. 广告收入

本项目小区物业将联合商业机构在小区可利用区域设置简单广

告位，通过广告位出租实现收入，广告位按照 40 处进行计算，收费标准为 1000 元/月/个，因此该部分预计每年可实现收入 48.00 万元。该部分租金按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

6. 商业活动场地出租收入

小区可将广场等开阔区域提供给商业机构开展商业宣传推广等活动，以此增加项目收入。结合当地消费水平，商业活动场地出租收入按照 2000 元/场的标准向商业机构收入费用，活动频率按照每个月开展 2 次进行测算，预计商业活动场地出租每年可实现收入 4.8 万元。该部分租金按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

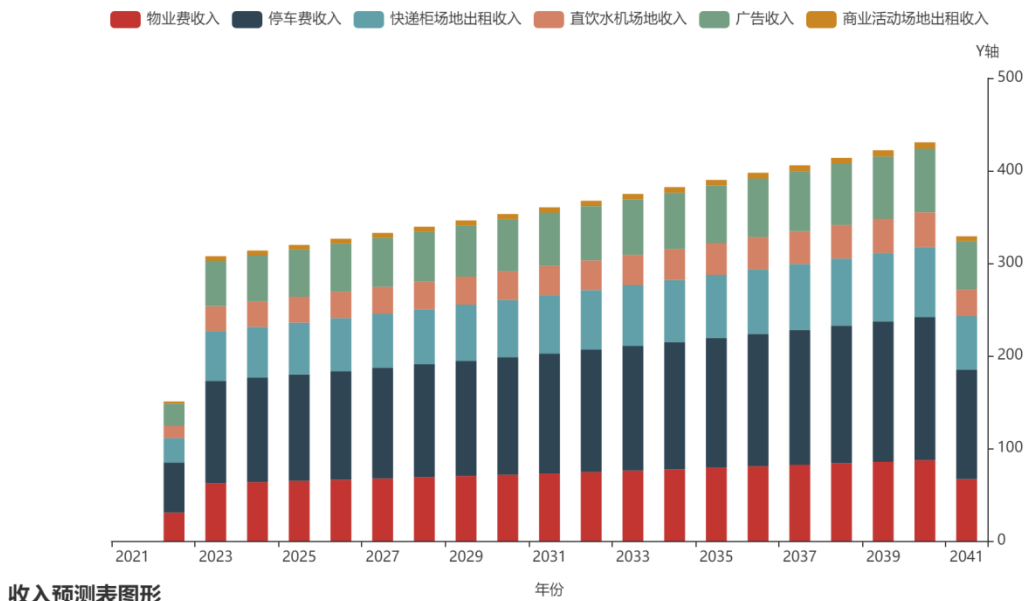
表 9 收入预测表

年份	物业费收入	停车费收入	快递柜场地出租收入	直饮水机场地收入	广告收入	商业活动场地出租收入	年收入合计
2021	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022	30.57	54.14	26.40	13.20	24.00	2.40	150.72
2023	62.36	110.45	53.86	26.93	48.96	4.90	307.46
2024	63.61	112.66	54.93	27.47	49.94	4.99	313.61
2025	64.88	114.92	56.03	28.02	50.94	5.09	319.88
2026	66.18	117.21	57.15	28.58	51.96	5.20	326.28
2027	67.51	119.56	58.30	29.15	53.00	5.30	332.80
2028	68.86	121.95	59.46	29.73	54.06	5.41	339.46
2029	70.23	124.39	60.65	30.33	55.14	5.51	346.25
2030	71.64	126.88	61.86	30.93	56.24	5.62	353.17
2031	73.07	129.41	63.10	31.55	57.36	5.74	360.24
2032	74.53	132.00	64.36	32.18	58.51	5.85	367.44
2033	76.02	134.64	65.65	32.83	59.68	5.97	374.79

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目收益自求平衡方案

2034	77.54	137.34	66.96	33.48	60.88	6.09	382.29
2035	79.09	140.08	68.30	34.15	62.09	6.21	389.93
2036	80.68	142.88	69.67	34.83	63.33	6.33	397.73
2037	82.29	145.74	71.06	35.53	64.60	6.46	405.69
2038	83.93	148.66	72.48	36.24	65.89	6.59	413.80
2039	85.61	151.63	73.93	36.97	67.21	6.72	422.07
2040	87.33	154.66	75.41	37.71	68.56	6.86	430.52
2041	66.76	118.24	57.65	28.83	52.41	5.24	329.14
总计	1432.71	2537.46	1237.23	618.62	1124.76	112.48	7063.25

项目收入预测如下图所示：



由于测算专项债还本付息期间的收入，因此 2041 年的收入按照当年预测总收入乘以发债月份与全年月份的比计算所得。

（二）项目运营期成本测算

本项目建设完成后，项目的运营成本主要包括人员费用、维修维护费用，由于通货膨胀及物价上涨等原因，本项目的成本部分按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。具体各年度费用估算如下。

1. 人员费用

本项目运营人数按照按照 5 人进行测算，平均每人成本 3000 元/月计算，每年人员薪资费用共计 18.00 万元。该部分成本按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

2. 维修维护费用

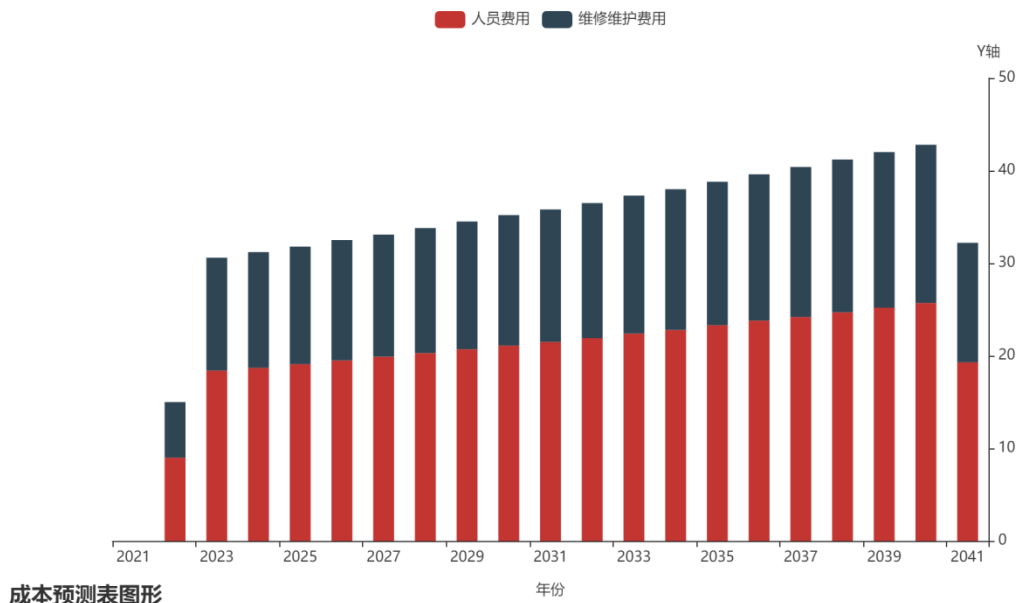
参考当地同类项目运营成本，本项目维修维护费用按照平均每月 10000 元进行计算，该部分费用主要包含物料购买等费用，每年费用

约为 12 万元。该部分成本按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

表 10 成本预测表

年份	人员费用	维修维护费用	年成本合计
2021	0.00	0.00	0.00
2022	9.00	6.00	15.00
2023	18.36	12.24	30.60
2024	18.73	12.48	31.21
2025	19.10	12.73	31.84
2026	19.48	12.99	32.47
2027	19.87	13.25	33.12
2028	20.27	13.51	33.78
2029	20.68	13.78	34.46
2030	21.09	14.06	35.15
2031	21.51	14.34	35.85
2032	21.94	14.63	36.57
2033	22.38	14.92	37.30
2034	22.83	15.22	38.05
2035	23.28	15.52	38.81
2036	23.75	15.83	39.58
2037	24.23	16.15	40.38
2038	24.71	16.47	41.18
2039	25.20	16.80	42.01
2040	25.71	17.14	42.85
2041	19.28	12.85	32.14
总计	421.41	280.94	702.35

项目成本预测如下图所示：



成本预测表图形

由于测算专项债还本付息期间的成本，因此 2041 年的成本按照当年预测总成本乘以发债月份与全年月份的比计算所得。

（三）项目利润及税金测算

结合上述项目收入、成本，并考虑相关税费，可以测算出本项目利润及税金表如下：

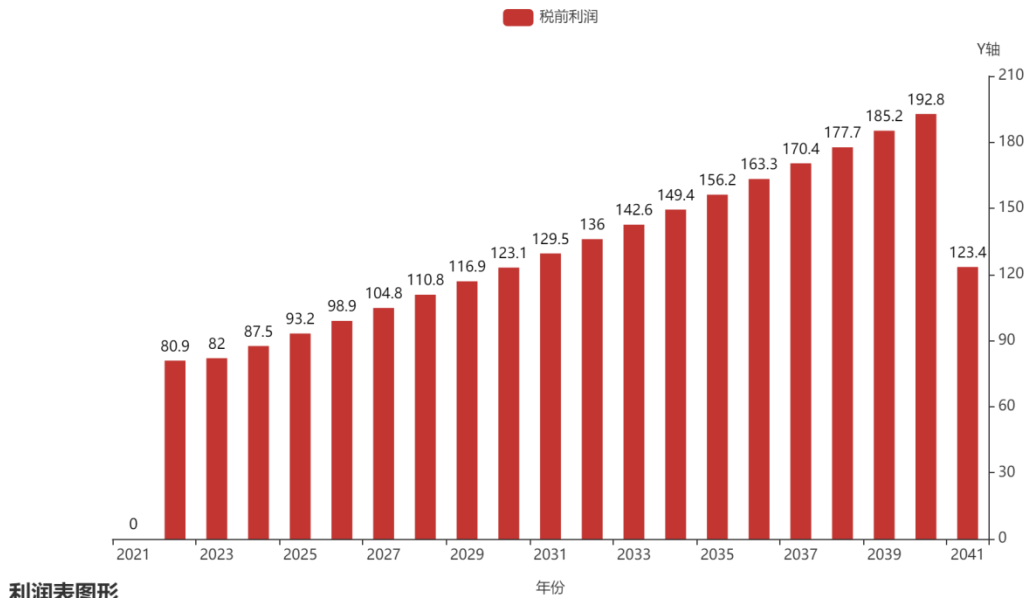
表 11 利润表

年份	运营收入	运营成本	折旧	财务费用	税前利润
2021	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022	150.72	15.00	54.84	0.00	80.87
2023	307.46	30.60	109.69	85.20	81.97
2024	313.61	31.21	109.69	85.20	87.51
2025	319.88	31.84	109.69	85.20	93.16
2026	326.28	32.47	109.69	85.20	98.92
2027	332.80	33.12	109.69	85.20	104.80
2028	339.46	33.78	109.69	85.20	110.79
2029	346.25	34.46	109.69	85.20	116.90
2030	353.17	35.15	109.69	85.20	123.14

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目收益自求平衡方案

2031	360.24	35.85	109.69	85.20	129.50
2032	367.44	36.57	109.69	85.20	135.99
2033	374.79	37.30	109.69	85.20	142.60
2034	382.29	38.05	109.69	85.20	149.35
2035	389.93	38.81	109.69	85.20	156.24
2036	397.73	39.58	109.69	85.20	163.26
2037	405.69	40.38	109.69	85.20	170.42
2038	413.80	41.18	109.69	85.20	177.73
2039	422.07	42.01	109.69	85.20	185.18
2040	430.52	42.85	109.69	85.20	192.78
2041	329.14	32.14	109.69	63.90	123.41
总计	7063.25	702.35	2138.86	1597.50	2624.54

本项目利润预测趋势如下图所示：



其中，项目相关税金预测如下：

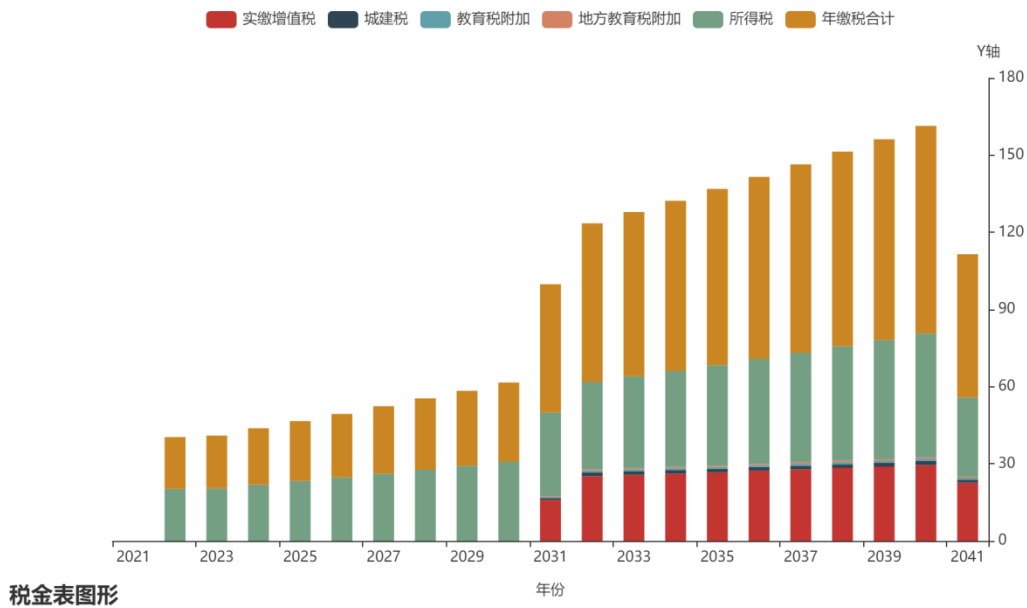
表 12 税金表

年份	销项税	进项税	应缴增值税	尚未抵扣进项税	实缴增值税	城建税	教育税附加	地方教育税附加	所得税	年缴税合计
2021	0.00	0.00	0.00	200.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022	11.03	0.69	10.34	200.15	0.00	0.00	0.00	0.00	20.22	20.22

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目收益自求平衡方案

2023	22.50	1.41	21.09	189.81	0.00	0.00	0.00	0.00	20.49	20.49
2024	22.95	1.44	21.51	168.72	0.00	0.00	0.00	0.00	21.88	21.88
2025	23.40	1.47	21.94	147.21	0.00	0.00	0.00	0.00	23.29	23.29
2026	23.87	1.49	22.38	125.27	0.00	0.00	0.00	0.00	24.73	24.73
2027	24.35	1.52	22.83	102.90	0.00	0.00	0.00	0.00	26.20	26.20
2028	24.84	1.55	23.28	80.07	0.00	0.00	0.00	0.00	27.70	27.70
2029	25.33	1.59	23.75	56.79	0.00	0.00	0.00	0.00	29.23	29.23
2030	25.84	1.62	24.22	33.04	0.00	0.00	0.00	0.00	30.78	30.78
2031	26.36	1.65	24.71	8.81	15.89	0.79	0.48	0.32	32.37	49.86
2032	26.88	1.68	25.20	0.00	25.20	1.26	0.76	0.50	34.00	61.72
2033	27.42	1.72	25.71	0.00	25.71	1.29	0.77	0.51	35.65	63.93
2034	27.97	1.75	26.22	0.00	26.22	1.31	0.79	0.52	37.34	66.18
2035	28.53	1.79	26.74	0.00	26.74	1.34	0.80	0.53	39.06	68.48
2036	29.10	1.82	27.28	0.00	27.28	1.36	0.82	0.55	40.82	70.82
2037	29.68	1.86	27.82	0.00	27.82	1.39	0.83	0.56	42.61	73.21
2038	30.28	1.90	28.38	0.00	28.38	1.42	0.85	0.57	44.43	75.65
2039	30.88	1.93	28.95	0.00	28.95	1.45	0.87	0.58	46.30	78.14
2040	31.50	1.97	29.53	0.00	29.53	1.48	0.89	0.59	48.20	80.68
2041	24.08	1.48	22.60	0.00	22.60	1.13	0.68	0.45	30.85	55.72
总计	516.80	32.32	484.48	-	284.33	14.22	8.53	5.69	656.13	968.90

本项目税金预测趋势如下图所示：



本项目测算中主要考虑了增值税和所得税。其中，物业费收入的增值税税率为 6%、停车费收入的增值税税率为 9%、快递柜场地出租收入的增值税税率为 9%、直饮水机场地收入的增值税税率为 9%、广告收入的增值税税率为 6%、商业活动场地出租收入的增值税税率为 9%，人员费用的增值税税率为 0、维修维护费用的增值税税率为 13%；根据税法相关规定，本项目的所得税税率为 25%；除此之外，本项目还可能产生印花税等，但由于金额较小，方案中暂不考虑。

（四）项目融资本息测算

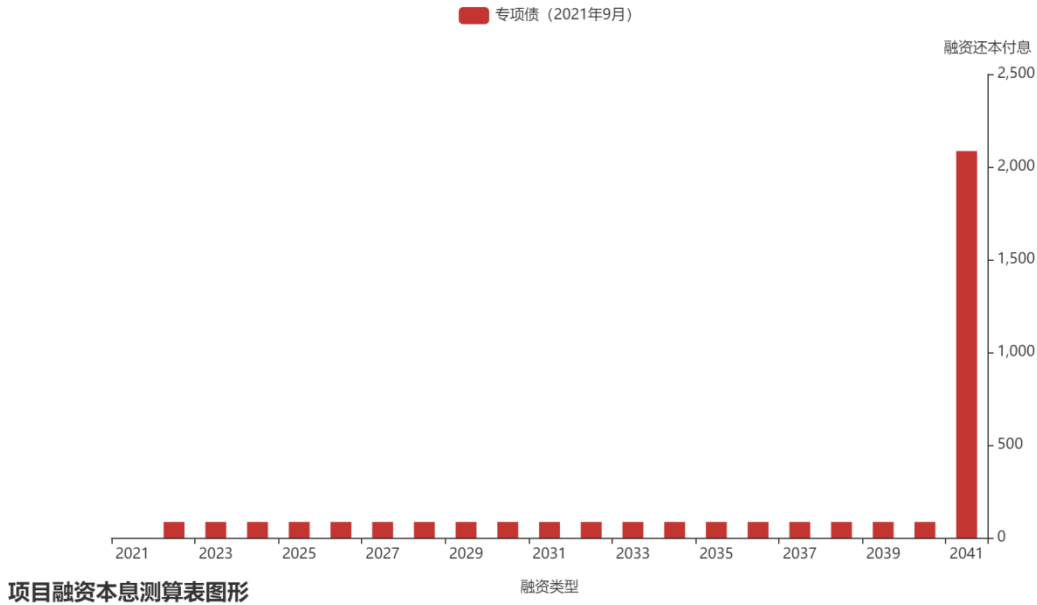
本项目的主要融资渠道为专项债，其中，各期专项债的还本付息现金流如下表所示：

表 13 项目融资本息测算表

融资类型	专项债
融资时间	2021 年 11 月
金额	2000
利率	4.26%
期限	20
年份	债券还本付息期间的债务现金流
2021	0
2022	85.20
2023	85.20
2024	85.20
2025	85.20
2026	85.20
2027	85.20
2028	85.20
2029	85.20
2030	85.20
2031	85.20

2032	85.20
2033	85.20
2034	85.20
2035	85.20
2036	85.20
2037	85.20
2038	85.20
2039	85.20
2040	85.20
2041	2085.20

项目融资本息测算结果如下图所示：



(五) 现金流分析测算

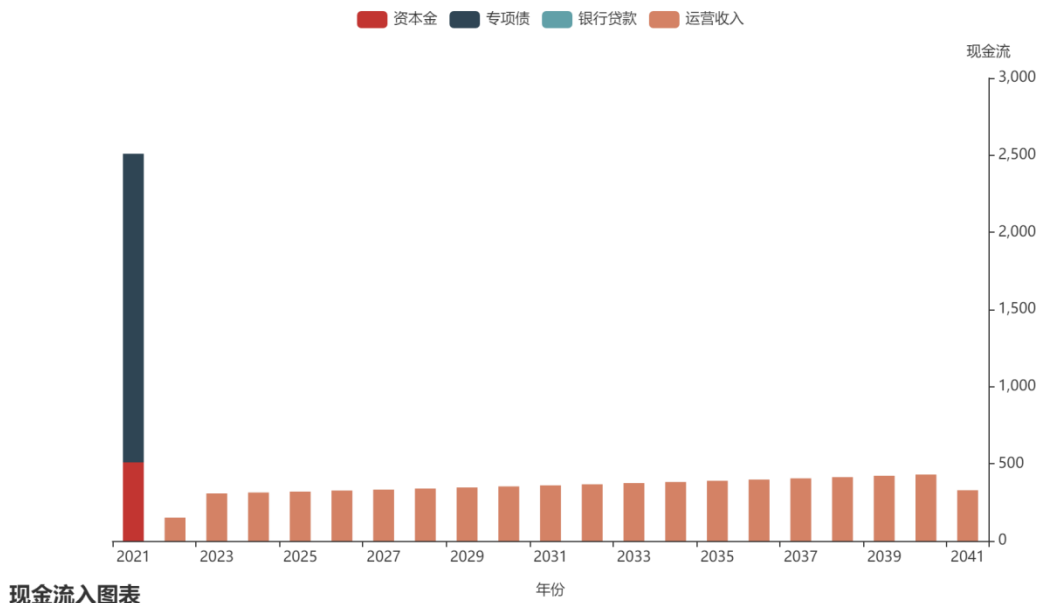
表 14 现金流量表

阶段	年份	资金流入项目（万元）					资金流出项目（万元）						净现金流量	累计净现金流量
		资本金	专项债	银行贷款	运营收入	流入合计	建设支出	运营成本	税金	专项债还本付息	银行贷款还本付息	流出合计		
建设期	2021	509.31	2000.00	0.00	0.00	2509.31	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2000.00	509.31	509.31
	2022	0.00	0.00	0.00	150.72	150.72	509.31	15.00	20.22	85.20	0.00	629.73	-479.01	30.30
运营期	2023	0.00	0.00	0.00	307.46	307.46	0.00	30.60	20.49	85.20	0.00	136.29	171.17	201.46
	2024	0.00	0.00	0.00	313.61	313.61	0.00	31.21	21.88	85.20	0.00	138.29	175.32	376.78
	2025	0.00	0.00	0.00	319.88	319.88	0.00	31.84	23.29	85.20	0.00	140.33	179.55	556.33
	2026	0.00	0.00	0.00	326.28	326.28	0.00	32.47	24.73	85.20	0.00	142.40	183.87	740.21
	2027	0.00	0.00	0.00	332.80	332.80	0.00	33.12	26.20	85.20	0.00	144.52	188.28	928.49
	2028	0.00	0.00	0.00	339.46	339.46	0.00	33.78	27.70	85.20	0.00	146.68	192.78	1121.27
	2029	0.00	0.00	0.00	346.25	346.25	0.00	34.46	29.23	85.20	0.00	148.89	197.36	1318.63
	2030	0.00	0.00	0.00	353.17	353.17	0.00	35.15	30.78	85.20	0.00	151.13	202.04	1520.67
	2031	0.00	0.00	0.00	360.24	360.24	0.00	35.85	49.86	85.20	0.00	170.91	189.33	1710.00
	2032	0.00	0.00	0.00	367.44	367.44	0.00	36.57	61.72	85.20	0.00	183.49	183.95	1893.95
	2033	0.00	0.00	0.00	374.79	374.79	0.00	37.30	63.93	85.20	0.00	186.43	188.36	2082.31

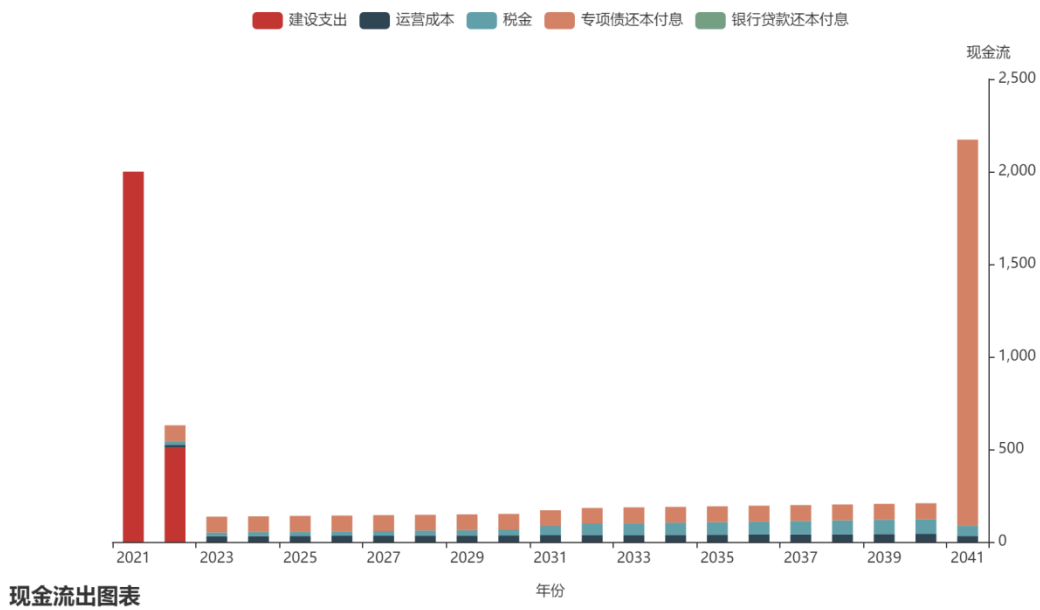
清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目收益自求平衡方案

	2034	0.00	0.00	0.00	382.29	382.29	0.00	38.05	66.18	85.20	0.00	189.43	192.86	2275.17
	2035	0.00	0.00	0.00	389.93	389.93	0.00	38.81	68.48	85.20	0.00	192.49	197.45	2472.61
	2036	0.00	0.00	0.00	397.73	397.73	0.00	39.58	70.82	85.20	0.00	195.61	202.12	2674.74
	2037	0.00	0.00	0.00	405.69	405.69	0.00	40.38	73.21	85.20	0.00	198.79	206.90	2881.63
	2038	0.00	0.00	0.00	413.80	413.80	0.00	41.18	75.65	85.20	0.00	202.04	211.76	3093.40
	2039	0.00	0.00	0.00	422.07	422.07	0.00	42.01	78.14	85.20	0.00	205.35	216.73	3310.12
	2040	0.00	0.00	0.00	430.52	430.52	0.00	42.85	80.68	85.20	0.00	208.72	221.79	3531.92
	2041	0.00	0.00	0.00	329.14	329.14	0.00	32.14	55.72	2085.20	0.00	2173.05	-1843.92	1688.00
总计		509.31	2000.00	0.00	7063.25	9572.56	2509.31	702.35	968.90	3704.00	0.00	7884.56	1688.00	-

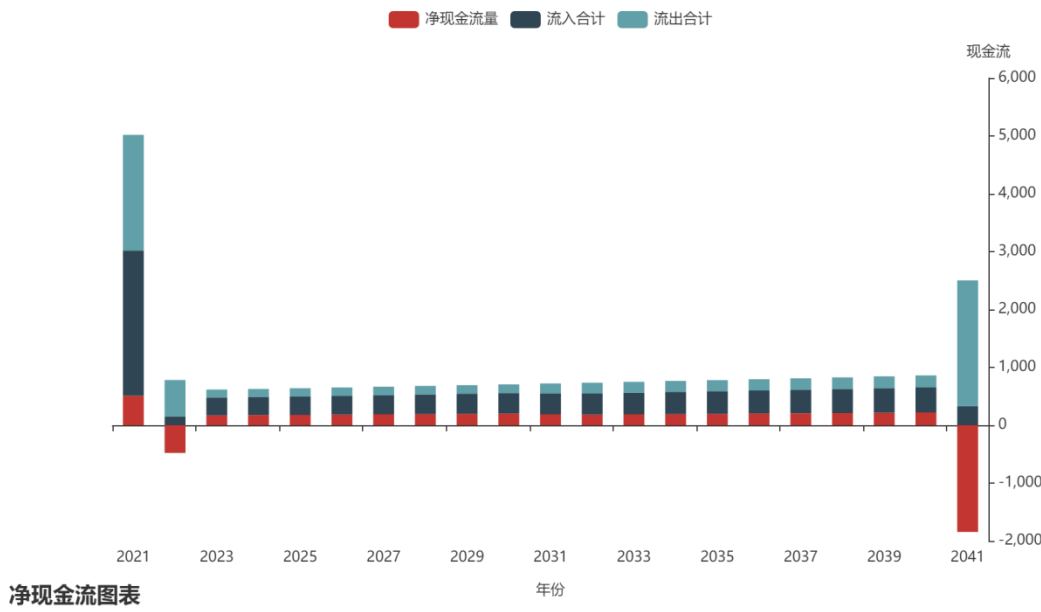
其中，项目资金流入测算如下图所示：



项目资金流出测算如下图所示：



项目净现金流量如下图所示：



六、本息覆盖率测算

根据上述项目成本收益分析结果，在考虑了融资成本、税费后计算出现金流量表，从而得到项目的本息覆盖率如下：

本项目债券发行期内运营收入为 7063.25 万元，运营成本为 702.35 万元，税金为 968.90 万元，考虑税金后利润总额为 5392.00 万元。考虑项目其他融资成本后的债务本息和为 3704.00 万元，得出项目本息覆盖率为 1.46，高于专项债审核意见表中规定的 1.2，因此本项目偿债能力良好。

表 15 本息覆盖率测算表

指标	项目预测 收入	项目预测 成本	项目预测 税金	可偿债利 润	债务本息 和	本息覆盖 率
值	7063.25	702.35	968.90	5392.00	3704.00	1.46
本息覆盖率公式：本息覆盖率=可偿债利润/债务本息和=（项目预测收入-项目预测成本-项目预测税金）/债务本息和。						
说明：上述预测收入、成本、税金及本息和均为专项债还本付息期间的总值，债务本息包括各期专项债的本息。						

七、专项债发行方案

（一）发行依据

1. 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定,经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金,可以在国务院确定的限额内,通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

本项目为审批类项目,项目审批文件详见附件——《清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》以及附件——《清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》。呼和浩特市清水河县政府已同意本项目通过发行专项债筹集建设资金。

2. 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定,举借债务的规模,由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155 号)第十条规定,财政部在全国人民代表大会或其常委会批准的专项债务限额内,根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等,提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案,报国务院批准后下达省级财政部门。

本次发行清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债金额

已纳入财政部核定的 2021 年内蒙古自治区地方政府债务限额，在内蒙古自治区地方政府债务限额内发行。

3. 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

按照上述规定，内蒙古自治区 2021 年度发债事项已纳入自治区本级预算调整方案。

4. 建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅 10 月 27 日印发的《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）第 7.1 条规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

经内蒙古自治区政府批准，内蒙古自治区人民政府办公厅印发《内蒙古自治区地方政府债务限额管理办法》的通知（内政办发〔2016〕

173 号)建立内蒙古自治区自治区政府债务应急处置机制,提前防范财政金融风险。

5. 投资者保障措施

(1) 还款责任及保障

按照《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)规定,本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预(2016)155 号)规定,及时按照转贷协议约定逐级向自治区财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由自治区财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的,自治区财政采取适当方式扣回。

(2) 建立完善的债务资金使用管理机制

清水河县财政局、清水河县住房和城乡建设局将建立完善的专项债资金使用管理制度,明确各部门职责,加强债券资金使用监管,确保债券资金合规使用,保障投资者合法权益。

(二) 发行计划

本项目预计发行债券金额 2000 万元,利率按照 20 年期国债上浮 30 个 BP,即 4.26%计算。每半年付息一次,第一次付息的时间是 2022 年 5 月,20 年的本息合计为 3704.00 万元。

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

（四）信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预(2017)89 号）、《地方政府债务信息公开办法(试行)》（财预(2018)209 号）、财政部关于印发《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）、财政部关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知（财预〔2021〕5 号）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）等文件规定做好信息披露工作。

（五）资金管理方案及主管部门职责

1. 主管部门及职责

呼和浩特市清水河县人民政府、清水河县财政局、清水河县住房和城乡建设局、项目主管单位将建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展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。

项目将严格执行专项债券资金专款专用的原则，明确主管部门及职责，建立并执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照财政部关于印发《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）等文件的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

2. 资金流入管理

项目资金流入主要包括政府配套资本金、债券资金。本项目资本金来源于财政自筹。对于已到位的项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由项目单位统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。投资主体也可以在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

3. 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于建设投资等投资支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、项目单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目单位，经项目单位同意后，方可从专用账户中拨付资金。

关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政局，由财政局缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

4. 资金预算绩效评价

清水河县财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度、拨付进程及同类项目政府专项债券的再次申报批复。

八、还本付息表

本项目预计发行债券金额 2000 万元，利率按照 4.26% 计算，每半年付息一次，第一次付息的时间是 2022 年 5 月，20 年的本息合计 3704.00 万元。项目还本付息表如下：

表 16 还本付息计划表

日期	2022 年 5 月	2022 年 11 月	2023 年 5 月	2023 年 11 月
当年借款	2000	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2024 年 5 月	2024 年 11 月	2025 年 5 月	2025 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2026 年 5 月	2026 年 11 月	2027 年 5 月	2027 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2028 年 5 月	2028 年 11 月	2029 年 5 月	2029 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2030 年 5 月	2030 年 11 月	2031 年 5 月	2031 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2032 年 5 月	2032 年 11 月	2033 年 5 月	2033 年 11 月

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目收益自求平衡方案

当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2034 年 5 月	2034 年 11 月	2035 年 5 月	2035 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2036 年 5 月	2036 年 11 月	2037 年 5 月	2037 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2038 年 5 月	2038 年 11 月	2039 年 5 月	2039 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2040 年 5 月	2040 年 11 月	2041 年 5 月	2041 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	2000
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	2042.60
日期	合计			
当年借款	0			
当期应计利息	1704.00			
当期偿还本金	2000			
当期还本付息	3704.0			

九、专项债券项目绩效管理

按照《中华人民共和国财政部关于印发〈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）等文件要求，财政部门、项目主管部门和项目单位应当以专项债券支持项目为对象，通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节，推动提升债券资金配置效率和使用效益。

（一）遵循原则

1、科学规范。专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。建立规范的工作流程和指标体系，推动绩效管理工作有序开展。

2、协同配合。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。上级财政部门加强工作指导和检查。

3、公开透明。绩效信息是专项债券项目信息的重要组成部分，应当依法依规公开，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

4、强化运用。突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩。

（二）绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性和收益性

（1）必要性

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，认真落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号，以下简称《意见》）有关要求，扎实有序推进城镇老旧小区改造，促进涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划、相关管线改造计划，与城镇老旧小区改造计划有效对接、同步实施，切实改善居民居住条件，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

相关配套基础设施包括：小区内的道路、供排水、供电、供气、供暖、绿化、照明、围墙、垃圾收储等基础施，小区的养老抚幼、无障碍、便民等公共服务设施，与小区直接相关的道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库（场）等城镇基础设施项目。原则上不得用于主干道、主管网、综合管廊、广场、城市公园等与小区不直接相关的城镇基础设施项目。加快推进保障性安居工程配套基础设施建设，不仅可使群众的住房条件早日得到改善，还为群众提供完善便利的配套基础设施，使群众生活水平得到提高，同时有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，保障性安居工程基础设施的建设是重大的民生工程和发展工程。

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目是推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区发展的需要。通过本项目的实施可以有效的改善老旧小区基础设施条件，改善小区居民的居住环境，从而提高居民的幸福感和获得感；老旧小区改造可以改善住房品质和人居环境、促进建筑业转型升级、发展低碳循环经济、建设美丽清水河县具有重大的现实意义和深远的历史意义，项目实施具备较强的必要性。

（2）公益性

目前清水河县城关镇这几个小区市政配套设施相对落后，小区配套基础设施陈旧老化、缺失，缺乏系统保养和维护，室外给排水管网老化、小区路面硬化破损严重，生活环境脏、乱、差现象极为严重，已经成为政府不放心、房管单位最担心、群众感到痛心的老大难问题。居民迫切希望尽快改变这种状况，彻底解决这些问题，迫切需要改善居住和环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。如何使老旧小区居民共享我国改革发展成果，提高居民的生活水平，不仅考验党的执政能力和领导水平，而且关乎社会公平，与基层老百姓的福祉息息相关。因此，本项目实施涉及面广、公益性强。

（3）收益性

本项目除具备较好的实施必要性，还是有一定收益的公益性项目。根据本项目可行性研究报告及项目建设单位对本项目运营事宜的评估，预测项目在进入运营期后，可实现收入的来源包括：物业费收入、停车费收入、快递柜场地出租收入、直饮水机场地收入、广告收入、

商业活动场地出租收入。上述收益点符合此类项目的实施特点，具备较好的可实施性，因此本项目具备较好的收益性，符合专项债券发行的基本要求。

2. 项目建设的投资合规性与项目成熟度

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目符合《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）文件精神，且项目建设条件可行，技术、经济合理，项目实施领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造类项目，符合专项债券筹集资金支持领域。

项目前期已取得《清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》、《清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》、《清水河县自然资源局关于清水河县城关镇佳禾廉租房住宅小区配套基础设施改造项目土地预审情况的说明》、《清水河县自然资源局关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造建设项目土地预审与选址意见的说明》、《建筑工程施工许可证》等前期资料，项目实施符合合规性要求，且成熟度较高，具备尽快形成实物资产的基本条件。

3. 项目资金来源和到位可行性

根据《清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（清发改审批字（2020）104 号）与《清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（清发改审批字

(2020) 40 号) 文件精神, 清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目估算总投资约 2509.31 万元, 其中计划财政自筹资本金 509.31 万元, 其余 2000 万元计划申请自治区政府专项债券资金解决。

2020 年清水河县全县地区生产总值完成 65.89 亿元, 同比增长 4.5%, 三次产业增加值分别完成 6.87 亿元、28.85 亿元、30.17 亿元, 同比分别增长 0.7%、11.2%、-0.3%; 固定资产投资完成 7.8 亿元, 同比增长 17%; 社会消费品零售总额完成 6.5 亿元, 同比下降 8.9%; 城镇常住居民人均可支配收入 30152 元, 同比增长 2.4%; 农村常住居民人均可支配收入 11395 元, 同比增长 11.7%; 一般公共预算收入完成 4.71 亿元, 完成年度任务的 114.9%。2021 年经济社会发展主要预期目标为: 全县地区生产总值增长 6% 左右, 规模以上工业增加值增长 6% 左右, 固定资产投资增长 20% 左右, 社会消费品零售总额增长 2% 左右, 城乡常住居民人均可支配收入分别增长 6% 和 8% 左右; 一般公共预算收入增长 6% 左右。本地区一般公共预算收入可为项目建设提供较强的资金支撑。

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目计划由财政部门安排项目资本金 509.31 万元, 其余 2000 万元计划申请自治区政府专项债券资金解决。截止目前项目已到位资金 40 万元资金, 其中包括财政预算资金 5 万元, 中央财政城镇保障性安居工程资金 35 万元。项目资金来源明确且具备较好的可行性。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目是以项目收益偿还的地方政府专项债券项目, 经过对项目单位提供的资料梳理, 本项目的收入主要包括物业费收入、停车费收

入、快递柜场地出租收入、直饮水机场地收入、广告收入、商业活动场地出租收入，本项目成本、收入、收益是项目单位以项目具体情况及可行性研究报告相关内容为依据进行预测，收入来源较为稳定。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目在债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，债券发行全周期内可覆盖债券本金及利息的支出需求，具备财务可行性及合理性。

5. 债券资金需求合理性

截止目前，清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目已具备开工条件，且于今年 6 月底开工建设，预计 2022 年 6 月份完工，建设资金依据施工合同按照项目实施进度支付。项目已到位资金 40 万元，其中包括财政预算资金 5 万元，中央财政城镇保障性安居工程资金 35 万元，预计 2021 年依照合同约定支付金额为 2000 万元。

根据本项目 2021 年资金到位情况及工程进度需求，本项目拟发行 2000 万元专项债券，用于项目建设投入。本次发行的专项债金额已纳入财政部核定的 2021 年内蒙古自治区地方政府债务限额，在内蒙古自治区地方政府债务限额内发行。因此，本项目专项债券资金需求合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目建设资金来源为财政预算资金、专项债券资金及财政其他资金，还款方式采用项目经营收益偿还，经过测算本项目债券发行期内运营收入为 7063.25 万元，运营成本为 702.35 万元，税金为 968.90 万元，考虑税金后利润总额为 5392.00 万元。考虑项目其他融资成本后的债务本息和为 3704.00 万元，项目本息覆盖率为 1.46，在项目

运营期内，项目收益足以覆盖专项债券本金与利息金额，项目经营现金流与收益满足采用每年还息、到期还本的方式偿还债券资金，项目偿债具备可行性。

本项目偿债风险点主要是项目完工时间延期及收入不及预期。为确保项目如期完工，项目单位、主管部门、财政部门将对项目实施进度实时监控，财政部门将确保项目建设资金及时到位，以满足项目建设进度各阶段的资金需求，确保项目如期完工，如项目实施过程中发生不可抗力等因素造成项目无法如期完工，项目单位应及时向财政部门汇报，各部门按照要求及时对项目信息进行公示，并由财政部门牵头制定专项债券本息偿还应急方案；运营期内，项目单位应密切关注项目收支情况，加强项目运营及资金管理，提升项目经营收入，压缩不合理支出，提高资金使用效率，确保还本付息资金充裕，如项目实际收入与预期相差较大，项目单位应及时向财政部门报备并按照规定要求进行项目信息公示，财政部门应会同项目单位、主管部门商讨并制定专项债券本息偿还方案。

7. 绩效目标的合理性

本项目在实施过程中应加强支付管理工作，建立健全计量支付内部管控制度，规范计量支付审核程序，严禁无合同、无进度、无计量拨付工程款和预借工程款。建设单位各种费用支出严格执行财经纪律，不得随意扩大开支范围、提高开支标准，严禁借用、挪用、转移建设资金。

项目资金按规定用途使用，资金拨付和支出与建设进度相匹配，以确保设定绩效目标的合理性。

(三) 绩效目标的设定

1. 总体目标的设定

本项目以完成十四五规划建设内容、实现项目预期产出为总体目标，以该项目的实施，带动区域高质量发展，发挥项目在经济、社会、生态以及可持续性发展等方面的重要作用。

2. 项目绩效指标的设定

本项目为清水河县老旧小区改造项目，具体包含清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造与清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造两个项目。城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目主要建设内容为：清水河县佳禾廉租住房小区、南岸名筑廉租房小区及滨海星城廉租房 3 所小区内的供热管网、给排水管网、雨水管网、燃气管网以及室外道路硬化、绿化、路灯、监控、外保温、屋面防水、垃圾分类等维修改造工程将进一步完善。其中给水管网 1350 米、污水管网 1200 米、供热管网 2210 米、燃气管网 432 户、弱电埋地 1000 米，同时实施屋面改造防水 5521 m²，外墙硬防护 1350 m²，道路硬化 9200 m²、路缘石 890 m²，绿化 200 m²、路灯 29 套，监控摄像头 28 套，更换防盗门 29 套，铁艺护栏 680m，更换大门 1 套更换变压器 1 台，分类垃圾箱 4 组，楼梯间刮腻子 7194 m²。城关镇老旧小区改造项目建设内容为：老旧小区内的供热管网、给排水管网、雨水管网、燃气管网以及室外道路、硬化、绿化、路灯、监控、外保温、屋面防水、垃圾分类等维修改造工程。

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目

主要技术经济指标				
序号	项目内容	单位	指标	备注
一	建设指标			
法院家属楼				
1	水泥路面硬化	m²	630	
2	石材道牙	m	50	
3	排水管网	m	190	DN300
4	供热管网	m	390	DN50、DN100
5	垃圾分类箱	组	2	
序号	项目内容	单位	指标	备注
6	绿化	m²	16	
7	路灯	套	4	7m 高
8	路灯配电线	m	210	
9	监控	套	4	
10	屋面防水改造	m²	700	SBS 防水卷材， 3+4 两道
11	外墙保温	m²	270	400*200#蘑菇砖
法院家属楼西侧				
1	石材铺装	m²	1700	
2	绿化	m²	1000	
3	健身器材	套	15	
4	花池围墙	m	400	450mm*450mm
5	料石合阶	m	50	
6	防腐木座凳面	套	20	
7	垃圾分类箱	组	1	
8	路灯	套	14	7m 宽
9	路灯配电线	m	500	
国税局家属楼				
1	水泥路面硬化	m²	2900	
2	给水管网	m	60	DN63
3	排水管网	m	230	DN300
4	雨水管网	m	180	DN300
5	供热管网	m	350	DN125

6	垃圾分类箱	组	2	
7	屋面防水改造	m ²	1135	SBS 防水卷材、3+4 两道
8	外墙保温	m ²	400	400*200 蘑菇砖
9	路灯	套	8	
10	路灯配电线	m	400	
11	监控	套	4	
12	电梯	部	4	
民政局家属楼				
1	水泥路面硬化	m ²	750	
2	石林道牙	m	40	
3	给水管网	m	210	DN63
4	排水管网	m	90	DN200
5	供热管网	m	300	DN63、DN100
6	垃圾分类箱	组	2	
7	路灯	套	6	7m 高
8	路灯配电线	m	300	
9	监控	套	4	
10	屋面防水改造	m ²	720	SBS 防水卷材、3+4 两道
11	外墙保温	m ²	260	400*200 蘑菇砖
12	绿化	m ²	14	
气象局家属楼				
1	水泥路面硬化	m ²	430	
2	给水管网	m	120	DN50
3	排水管网	m	50	DN200
4	化粪池	m ³	12	
5	供热管网	m	300	DN50、DN70
6	垃圾分类箱	组	2	
7	外墙保温	m ²	160	400*200 蘑菇砖
8	大门拆除	座	1	
9	新建大门	座	1	
10	燃气工程	户	12	
11	路灯	套	2	7m 高
12	路灯配电线	m	85	
13	监控	套	3	

建行家属楼				
1	水泥路面硬化	m ²	395	
序号	项目内容	单位	指标	备注
2	给水管网	m	80	DN50
3	排水管网	m	100	DN400
4	化粪池	m ³	12	
5	雨水管网	m	100	DN300
6	供热管网	m	248	DN40、DN70
7	垃圾分类箱	组	2	
8	外墙保温	m ²	220	400*200 蘑菇砖
9	燃气工程	户	18	
10	院内路灯	套	4	7m 高
11	监控	套	4	
医院巷				
1	沥青车行道路面	m ²	3350	10m 宽
2	双侧烧结砖人行道	m ²	2010	6m 宽
3	石材道牙	m	1340	
4	路灯	套	37	7m 高
5	路灯配电线	m	1510	
6	院外给水管网	m	335	DN200
7	院外排水管网	m	335	DN400
8	院外雨水管网	m	335	DN800
二	经济指标			
1	项目总投资	万元	1259.31	
1.1	工程费	万元	1045.34	
1.2	其他费	万元	120.69	
1.3	预备费	万元	93.28	
2	资金筹措	万元	1259.31	中央资金、自治区资金及相关配套资金

清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目

主要技术经济指标一览表				
序号	项目内容	单位	指标	备注
一	技术指标			
(一)	佳禾廉租住房小区			
1	给水	m	930	
2	排水	m	550	
3	采暖	m	1580	
4	燃气	户	432	
序号	项目内容	单位	指标	备注
5	箱式变压器	台	1	500KVA
6	10KV 线缆	m	300	
7	弱电线路入地	m	1000	
8	弱电井	个	10	
9	路灯	盏	18	
10	监控	套	16	
11	屋面改造防水	m ²	2971	
12	外墙硬防护	m ²	1200	
13	外道路及院面硬化	m ²	9200	
14	路缘石	m	890	
15	绿化	m ²	200	
16	更换防盗门	套	18	
17	铁艺护栏	m	680	
18	更换大门	套	1	
19	分类垃圾箱	组	4	
20	刮腻子	m ²	4680	
(二)	南岸名筑廉租房小区			
1	给水	m	250	
2	排水	m	350	
3	采暖	m	350	
4	路灯	盏	7	
5	监控	套	8	
6	屋面改造防水	m ²	1550	
7	外墙硬防护	m ²	150	

8	更换防盗门	套	7	
9	刮腻子	m ²	1470	
(三)	滨海星城廉租房小区			
1	给水	m	170	
2	排水	m	300	
3	采暖	m	280	
4	路灯	盏	4	
5	监控	套	4	
6	屋面改造防水	m ²	1000	
7	更换防盗门	套	4	
8	刮腻子	m ²	1040	
二	项目建设期	月	18	2021. 7-2023. 1
三	经济指标			
1	项目建设总投资	万元	1250	
1.1	其中	工程建设费用	万元	1006.85
1.2		工程建设其他费用	万元	150.55
1.3		预备费	万元	92.59
2	资金筹措	万元	1250	中央资金、自治区资金及相关配套资金

以资金使用符合合规性和项目完工验收合格率达 100%设定质量指标,以按期完成投资设定时效指标,以该项目建设对当地经济发展起到明显促进作用设定经济效益指标,以提升基本公共服务水平和完善基础设施水平设定社会效益指标,以项目建设符合环评审批及国家环保要求设定生态绩效指标,以该项目未来在社会发展中可持续发挥积极作用设定可持续影响指标,以群众满意度达到不小于 80%设定满意度指标。具体见下表:

表 17 项目绩效目标设定表

一级指标	二级指标	三级指标	绩效目标
产出	产出数量	产出任务完成率	依据项目建设计划，项目能够完成预期产出内容，项目产出任务完成率达到 100%；
	产出质量	项目验收合格率	项目验收合格率达到 100%；
	产出时效	完成及时性	项目如期完成建设并投入使用；
	产出成本	成本管控	项目实际建设成本未超出概算金额，并在项目实施过程中增加成本管控及成本节约措施；
效益	经济效益	收益任务综合完成率	项目收益基本符合项目收入预期；
		利息偿付能力	确保项目收益满足当年度专项债还本付息要求，项目具备较好的偿付能力；
	社会效益	就业率	项目实施能够对区域就业有一定的促进作用，能够提升区域就业率；
		地区贡献程度	项目的实施能够提升区域的服务功能、带动了经济发展、增加了地方税收、推动了城市化进程；
	生态效益	绿色发展效果	项目实施贯彻绿色环保理念，采取资源节约、使用绿色能源等措施，杜绝环保事故的发生；
	可持续影响	拉动经济增长效果	项目实施对区域经济具有一定的带动效应；
		风险控制	制定项目风险防控预案，明确项目资产归属，制定资产保障及收益不足偿债措施；
	满意度	受益群体满意度	项目利益相关者满意度≥80%；
决策	项目立项	立项依据充分性	项目立项依据充分；
		立项程序规范性	项目前期手续资料规范，如过程中发现缺乏相应批复及材料，项目实施主体应及时完成；
	绩效目标	绩效指标明确性	制定当年度较明确、清晰、细化的绩效指标；
		绩效目标	项目所设定的绩效目标与项目实施内容相关，目标设置合

		合理性	理；
	资金投入	资金预算	项目预算编制科学合理，符合项目建设进度需求，能够确保项目建设工作按时开展；
		偿债能力	项目能够如期完工，通过运营手段提升项目收入，提高项目偿债能力，项目实施主体的资信情况达到良好，确保不出现偿债风险事件；
过程	资金管理	资金到位率	根据项目建设进度要求，项目资金到位及时，资金到位率 $\geq 90\%$ ；
		资金支出属性	项目预算资金支出按照计划执行；
		专项债使用管理	项目实施单位按照专项债券资金使用要求合法合规使用专项债券资金，财政部门履行监管职责，监督项目实施单位规范使用债券资金，并建立绩效评价制度；
	组织实施	项目管理依据	项目实施单位建立健全的项目管理及经营管理制度；
		项目管理效果	项目管理及项目运营管理制度落实情况良好、管理有序，项目实施效果良好，未出现因管理造成的恶劣影响事件；

（四）绩效运行监控情况

本项目将设立以项目负责人为组长的对专项债券资金使用情况自评领导小组，依据项目建设单位、行业主管部门、财政部门制定的项目管理及资金管理办，对专项债券资金使用执行进度进行动态监控，对专项债券资金绩效目标实现情况进行跟踪监控，通过“双监控”提高专项债券资金使用效益，确保本项目绩效目标如期保质保量完成。

（五）绩效评价管理情况

年度预算执行终了，项目实施主体将以项目负责人为组长成立自评领导小组，对年度专项债券资金预算执行情况及设定的绩效指标开展绩效自评，并形成《专项债券项目资金绩效自评报告》，并将自评报告报送至上级主管部门，同时配合并接受财政部门评价工作。

项目主管部门和财政部门绩效评价将主要反映项目决策、管理、产出和效益。绩效评价指标框架和绩效评价提纲由参考省级财政部门的相关要求并结合项目实际情况制定，参考《项目支出绩效评价管理办法》有关范例，并突出专项债券项目资金绩效评价特点。包括但不限于以下内容：

1、决策方面。项目立项批复情况；项目完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作情况；项目符合专项债券支持领域和方向情况；项目绩效目标设定情况；项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况等。

2、管理方面。专项债券收支、还本付息及专项收入纳入政府性基金预算管理情况；债券资金按规定用途使用情况；资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配情况；项目竣工后资产备案和产权登记情况；专项债券本息偿还计划执行情况；项目收入、成本及预期收益的合理性；项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模匹配情况；专项债券期限与项目期限匹配情况等；专项债券项目信息公开情况；外部监督发现问题整改情况；信息系统管理使用情况；其他财务、采购和管理情况。

3、产出方面。项目形成资产情况；项目建设质量达标情况；项目建设进度情况；项目建设成本情况；考虑闲置因素后债券资金实际成本情况；项目建成后提供公共产品和服务情况；项目运营成本情况等。

4、效益方面。项目综合效益实现情况；项目带动社会有效投资情况；项目支持国家重大区域发展战略情况；项目直接服务对象满意程度等。

（六）绩效结果运用

绩效工作将突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩。绩效评价结果量化为百分制综合评分，并按照综合评分进行分级。综合评分为 90 分（含）以上的为“优”，80 分（含）至 90 分的为“良”，60 分（含）至 80 分的为“中”，60 分以下的为“差”。

项目主管部门和项目单位要根据绩效评价结果及时整改问题。本级财政部门也将依照省级财政部门反馈意见与项目单位及主管部门沟通，并就相关问题进行整改。项目主管部门和项目单位将根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

本级财政部门应积极配合上级财政部门针对绩效管理工作的开展的定期抽查。财政部组织各地监管局定期抽查各地区绩效管理工作情况、省级财政部门重点绩效评价开展情况等，抽查情况书面报告财政部。按照评价与结果应用主体相统一的原则，财政部在分配新增地方政府专项债务限额时，将财政部绩效评价结果及各地监管局抽查结果等作为分配调整因素。省级财政部门在分配专项债务限额时，将抽查情况及开展的重点绩效评价结果等作为分配调整因素。地方财政部门将绩效评价结果作为项目建设期专项债券额度以及运营期财政补助资金分配的调整因素。

十、压力测试与风险评估

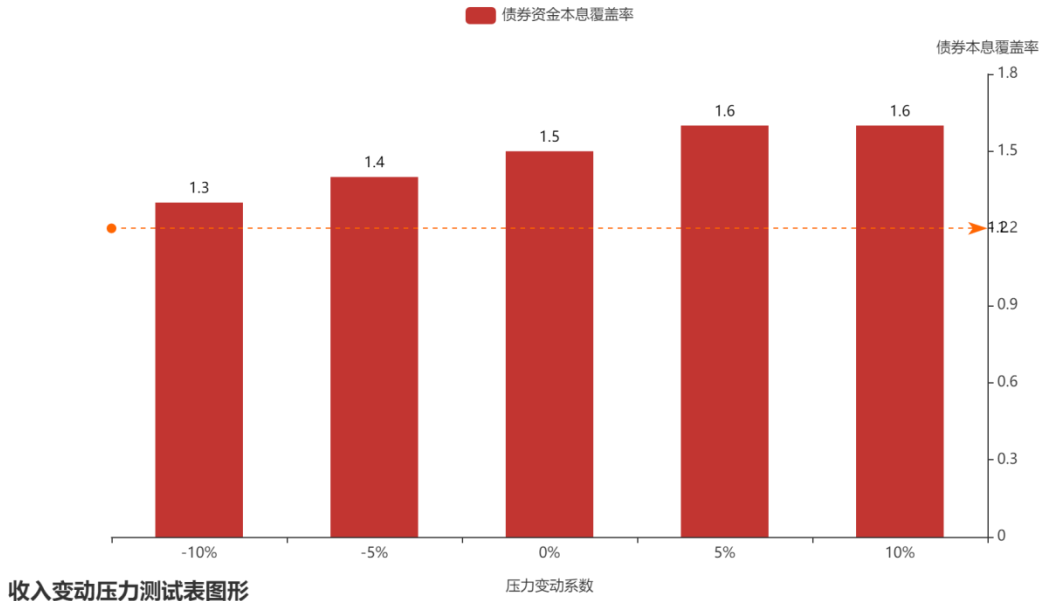
（一）收入变动压力测试

本项目收益与融资平衡的收入变动压力测试结果如下：

表 18 收入变动压力测试表

收入压力测试					
压力变动系数	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券资金本息覆盖率	1.27	1.36	1.46	1.55	1.65

根据上表绘制的压力测试图如下：



经测算，专项债券资金本息覆盖率能抵抗收入变动在±10%范围内变动所带来的影响，当收入变动达 10%情况下专项债券资金本息覆盖率最低 1.27 倍，最高 1.65 倍，具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

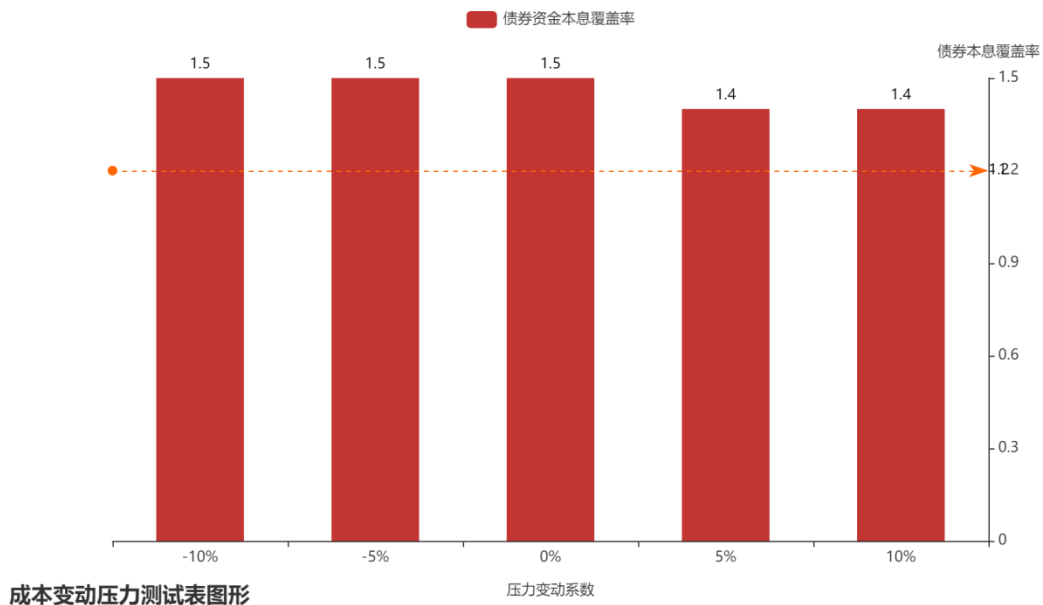
（二）成本变动压力测试

本项目收益与融资平衡的成本变动压力测试结果如下：

表 19 成本变动压力测试表

成本压力测试					
压力变动系数	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券资金本息覆盖率	1.47	1.47	1.46	1.45	1.44

根据上表绘制的压力测试图如下：



经测算，专项债券资金本息覆盖率能抵抗成本变动在±10%范围内变动所带来的影响，当成本变动达 10%情况下专项债券资金本息覆盖率最低 1.44 倍，最高 1.47 倍，具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

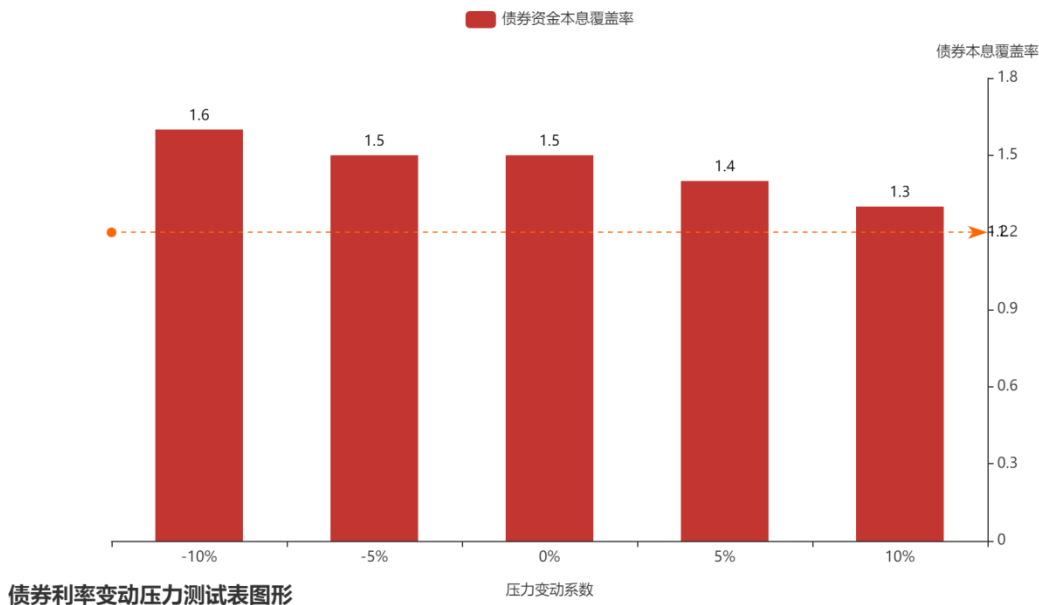
（三）债券利率变动压力测试

本项目收益与融资平衡的债券利率变动压力测试结果如下：

表 20 债券利率变动压力测试表

债券利率压力测试					
压力变动系数	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券资金本息覆盖率	1.62	1.53	1.46	1.39	1.32

根据上表绘制的压力测试图如下：



经测算，专项债券资金本息覆盖率能抵抗债券利率变动在±10%范围内变动所带来的影响，当债券利率变动达 10%情况下专项债券资金本息覆盖率最低 1.32 倍，最高 1.62 倍，具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

（四）风险评估

1. 项目施工风险

本项目建设期为 1 年，相对于宏观经济周期的时间较短，建设成

本受市场因素影响较小，不易发生建设成本超支。实施单位将严格按照要求做好设计工作，依法选择具有较高技术和管理水平的承建商及设备供应商，保证项目工期及质量。

2. 财务风险

由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，财政部门将通过统筹安排财政资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

3. 管理风险及控制措施

项目建设具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：要求各项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

4. 经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

5. 区域经济发展因素

呼和浩特市清水河县总体发展势头良好，随着经济总量的增加和人均 GDP 的增长，影响本项目收入的主要因素会随之增加。因此，未来项目经营状况大概率上会优于目前预测的水平。所以，区域经济发展不会对本项目造成不利影响或增加本项目的风险。

6. 呼和浩特市清水河县财政收支情况

2019 年，清水河县一般公共预算收入累计完成 50,501 万元，完成年初预算任务 47,500 万元的 106.32%，较上年同期增加 6,397 万元，增长 14.5%。其中：税收收入完成 42,975 万元，占一般公共预算收入 85.1%，非税收入完成 7,526 万元，占一般公共预算收入的 14.9%。分部门完成情况：税务局完成 44,426 万元，占一般公共预算收入 50,501 万元的 87.97%，比上年同期增加 6,020 万元，增长 15.67%；

财政局完成 6,075 万元,占一般公共预算收入 50,501 万元的 12.03%,比上年同期增加 377 万元,增长 6.62%。2019 年,清水河县一般公共预算支出 183,282 万元,比上年同期增加 13,613 万元,增长 8.02%。其中:一般公共预算服务支出 13,695 万元,完成年初预算的 106.69%,同比增加 1,383 万元,增 11.23%。

2020 年全年,清水河县地方财政总收入完成 109205 万元,完成年初预算任务 136837 万元的 79.81%,比上年同期减少 15225 万元,下降 12.24%。地方财政总收入累计完成 109,205 万元,分部门完成:税务局累计完成 101787 万元(其中,矿管站完成 50882 万元,占税务部门总收入的 49.99%),比上年同期减少 16568 万元,下降 14%;财政局累计完成 7418 万元,完成年初预算 4500 万元的 164.84%,比上年同期增加 1343 万元,增长 22.11%。

2020 年全年,清水河县财政支出累计完成 226259 万元,比上年同期增加 35883 万元,增长 18.85%。其中,一般公共预算支出 179985 万元,比上年同期减少 3297 万元、下降 1.8%,政府性基金支出 46274 万元,比上年同期增加 39180 万元,增长 552.3%。

总体看来,呼和浩特市清水河县财政收支情况良好,即使本项目还本付息资金周转出现困难,财政部门也可按照债券还本付息的进度支付款项,因此债券发行风险较小。

7. 债券利率变动因素

本期专项债券采用固定利率,发行期限 20 年期,2021 年以来,20 年期国债到期收益率最高为 3.96%。谨慎起见,在本期专项债券相关测算中,测算利率按照国债利率上浮 30BP,即按照 4.26%计算,预留较

大利率波动弹性,在本期债券正式发行前如遇债券利率短期波动将不会对本期债券造成较大影响。

十一、总体评价：

综上,清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目债券项目总体符合发债要求,本项目的收入主要包括物业费收入、停车费收入、快递柜场地出租收入、直饮水机场地收入、广告收入、商业活动场地出租收入,收入来源较为稳定。根据资金平衡测算分析,在满足假设条件的前提下,本项目在债券存续期内各年度的现金流入较为稳定,债券发行全周期内可覆盖债券本金及利息的支出需求,专项债券本息覆盖率均大于 1.2。

收入、成本、债券利率是影响本项目专项债券存续期整体本息覆盖率的主要因素,分别对收入、成本、债券利率进行了压力测算,专项债券还本付息保障能力较强。

综上,本期专项债券还本付息资金具有较的稳定性与风险抵抗能力。

十二、附件

(一) 清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复

清水河县发展和改革委员会文件

清水河县发展和改革委员会文件

清发改审批字〔2021〕40号

清水河县发展和改革委员会 关于清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施 改造项目可行性研究报告的批复

县住建局：

你局申请的《关于呈报〈清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目可行性研究报告〉的请示》（清住建发〔2021〕42号）及相关资料收悉。根据国家相关政策规定，经研究，批复如下：

一、为进一步推进保障性安居工程配套基础设施建设，改

— 1 —

善群众的住房条件，为群众提供完善便利的配套基础设施，提高群众生活水平。经研究，同意实施该项目。

二、项目名称：清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目

三、项目建设单位：清水河县住房和城乡建设局

四、项目选址：清水河县城关镇佳禾廉租住房小区、南岸名筑廉租房小区及滨海星城廉租房小区

五、项目编码：2104-150124-04-01-606745

六、项目建设规模及内容：3 所小区内的供热管网、给排水管网、供热管网、燃气管网以及室外道路硬化、绿化、亮化等维修改造工程。其中给水管网 1350m、污水管网 1200m、供热管网 2210m、燃气管网 432 户、弱电埋地 1000m，同时实施屋面改造防水 5521 m²，外墙硬防护 1350 m²，道路硬化 9200 m²、路缘石 890 m²，绿化 200 m²、路灯 29 套，监控摄像头 28 套，更换防盗门 29 套，铁艺护栏 680m，更换大门 1 套，更换变压器 1 台，分类垃圾箱 4 组，楼梯间刮腻子 7194 m²。

六、建设期限：项目建设周期自开工之日起 18 个月

七、项目投资及资金来源：本工程总投资为 1250 万元，项目所需资金全部申请政府投资解决。

接文后，请进一步落实建设条件，优化建设方案，委托相应资质的设计单位做好项目的下阶段设计，办理完善相关建设手续，争取早日开工建设，并投入使用。

(此页无正文)

2021 年 4 月 23 日



清水河县发展和改革委员会

2021 年 4 月 23 日印发



清水河县建设项目招标方案和不招标核准表

项目名称	清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目		建设单位		清水河县住房和城乡建设局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标	
勘察							√
设计							√
建筑工程	√			√	√		
安装工程	√			√	√		
监理							√
设备							√
重要材料							
其他							

审批部门核准意见说明：

核 准



(二) 清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复



清水河县发展和改革委员会文件

清发改审批字〔2020〕104 号

清水河县发展和改革委员会 关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目 可行性研究报告的批复

县住建局：

你局《关于申请清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告批复的请示》（清住建发〔2020〕80 号）及相关资料收悉。根据国家相关政策规定，经研究，批复如下：

一、 为进一步完善我县老旧小区改造配套基础设施建设，改善居民居住环境，按照上级要求，决定实施清水河县城关镇

2021 年老旧小区改造项目。

二、项目名称：清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目

三、项目建设单位：清水河县住房和城乡建设局

四、项目选址：清水河县城关镇法院家属楼、国税局家属楼、民政局家属楼、气象局家属楼、建行家属楼

五、项目编码：2020-150124-47-01-034026

六、项目建设规模及内容：主要建设内容为 5 个老旧小区内的供热管网、给排水管网、燃气管网以及室外道路硬化、绿化、亮化等维修改造工程,建行家属楼西医院巷道路管网工程。其中：5 个老旧小区给水管网 470 米、排水管网 660 米、供热管网 1588 米、雨水管网 280 米、屋面防水 2555 m²、外保温防护砖 1310 m²、加装电梯 4 部，道路硬化 5105 m²、燃气 30 户，同时实施绿化、路灯照明、安防监控、垃圾分类等；法院家属楼西硬化石材铺装 1700 m²、绿化 1000 m²、花池围墙 400 米、料石台阶 50 米，同时实施路灯照明，安装垃圾分类箱、健身器材、木凳等；建行家属楼西医院巷道路管网工程给水管网 335 米、排水管网 335 米、雨水管网 335 米、沥青路面 3350 m²、人行道 2010 m²、石材道牙 1340 米、路灯配电管线等。

七、建设期限：项目建设周期拟定为 7 个月

八、项目投资及资金来源：项目总投资 1259.31 万元，资金来源为政府投资。

接文后，请进一步落实建设条件，优化建设方案，委托相应

资质的设计单位做好项目的下阶段设计,办理完善相关建设手续,争取早日开工建设,并投入使用。

2020 年 11 月 2 日



清水河县发展和改革委员会

2020 年 11 月 2 日印发



**(四) 清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇廉租房
小区配套基础设施改造项目初步设计的批复**

清水河县发展和改革委员会文件

清水河县发展和改革委员会文件

清发改审批字〔2021〕58号

**清水河县发展和改革委员会
关于清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施
改造项目初步设计的批复**



县住建局：

你局报来的《关于呈报〈清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目初步设计〉的请示》（清住建发〔2021〕74号）及清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目初步设计概算、说明等文件、文本收悉。经专家评审，原则同意《清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目初步设计》，现批复如下：

— 1 —

一、项目名称：清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目

二、项目建设单位：清水河县住房和城乡建设局

三、项目建设地址：清水河县城关镇佳禾廉租住房小区、南岸名筑廉租房小区及滨海星城廉租房小区

四、项目审批代码：2104-150124-04-01-606745

五、项目建设规模及内容：清水河县佳禾廉租住房小区、南岸名筑廉租房小区及滨海星城廉租房小区 3 所小区内的供热管网、给排水管网、燃气管网以及室外道路硬化、绿化、亮化等维修改造工程。其中给排水管网 1458.42m、供热管网 979.13m、燃气管网 432 户、强弱电埋地 1000m，同时实施屋面改造防水 5519.74 m²，外墙硬防护 1382.06 m²，道路硬化 9479.12 m²、路缘石 841.74 m²，绿化 170.76 m²、更换防盗门 29 套，铁艺护栏 680m，楼梯间刮腻子 7194 m²，更换变压器 1 台，路灯及监控设施设备等。

六、总投资及资金来源：项目总投资 1248.5 万元，投资渠道申请政府投资。

七、项目建设期限：工期拟定为二年

八、项目建设要严格执行国家相关标准和规范完成招投标，实行项目法人责任制、工程监理制、合同管理制及项目质量终身负责制。按照经济适用原则，严格控制项目总投资，不得自行扩大建设规模、更改建设内容。抓紧组织实施、加强项目工程及档案资料管理、保证工程质量、按期完成并交付使用。

请你局按照国发改委和财政部相关规定，监督项目工程建设，定期向我委报送工程进展情况。

特此批复



2021 年 8 月 19 日



清水河县发展和改革委员会

2021 年 8 月 19 日印发



（五）清水河县自然资源局关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造建设项目土地预审与选址意见的说明

清水河县自然资源局

清水河县自然资源局 关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造建设项目 用地预审与选址意见的说明

清水河县住房和城乡建设局：

你单位《关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造建设项目用地预审与选址意见书的报告（清住建发[2020]78 号）》已收悉，根据建设项目土地预审管理办法（国土资源部第 68 号令）和国土资源部《关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规[2016]16 号）文件的有关规定，你局拟建设的 5 个老旧小区（建行家属楼、气象局家属楼、民政局家属楼、国税家属楼、法院家属楼以及法院家属楼西居民活动场所）基础设施维修改造为原小区内部改造项目；医院巷道路管网工程为原道路改造用地，上述项目选址符合《清水河县城关镇总体规划（2017-2035）》，均不涉及新增建设用地，不需办理用地预审意见。

特此说明

2020 年 10 月 29 日



(六) 清水河县自然资源局关于清水河县城关镇佳禾廉租房住宅小区配套基础设施改造项目土地预审情况的说明

清水河县自然资源局

清水河县自然资源局

关于清水河县城关镇佳禾廉租房住宅小区配套基础设施改造项目土地预审情况的说明

清水河县住房和城乡建设局：

你单位《关于清水河县城关镇佳禾廉租房住宅小区配套基础设施改造项目建设用地预审的请示（清住建发[2020]77号）》已收悉，根据建设项目土地预审管理办法（国土资源部第 68 号令）和国土资源部《关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规[2016]16 号）文件的有关规定，该项目建设为原小区内部改造项目，不涉及新增建设用地，不需办理用地预审意见。

特此说明

2020 年 10 月 29 日



（七）清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目收入成本测算说明

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目 收入成本测算分析说明

我单位负责实施的清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目，拟申请内蒙古自治区政府专项债券。该项目属于有收益的公益性项目，满足国家财政部及自治区财政厅对专项债券项目申报的基本要求。经我单位对项目基本情况梳理研究，并结合项目可行性研究报告内容及同类项目实施特点，本项目建设完成后，预计将可实现一定经营性收入，现将项目运营期经营收入与成本估算如下：

一、经营收入测算

本项目建设完成后，经营性收入主要包括物业费收入、停车费收入、快递柜场地出租收入、直饮水机场地收入、广告收入、商业活动场地出租收入。由于通货膨胀及物价上涨等原因，本项目的收入部分按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

1. 物业费收入

本项目物业管理费每年定期向居民收取，结合当地实际情况及项目实施单位提供的材料，本项目物业管理费用按照 1.5 元/月/平方米的标准向业主收取，该项目建筑总面积为 33967.78 平方米，因此该部分预计每年可实现收入 61.14 万元。该部分收入按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

2. 停车费收入

本项目完成建设后，项目经营单位每年向用户收取停车管理费。由于城关镇老旧小区现有住户 132 户，廉租房老旧小区现有住户 668 户，项目共计住户共有 800 户。汽车已经成为人们出行必备的重要方式之一，依据小区现有户数及人们经济水平逐渐提高，购买汽车已经是主流趋势。按照居民户数的 70%进行测算：小区停车位按照 564 个进行测算，在充分考虑当地实际情况，停车费收费标准按照 200 元/月/个收取，每个车位每年可收入 2400 元，考虑到车位或不能全部出租，出于谨慎考虑，出租比例按照 80%进行测算。综上分析，每年约可实现 108.29 万元收入。该部分停车费收入按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

3. 快递柜场地出租收入

本项目建成后，由于城关镇老旧小区现有住户 132 户，廉租房老旧小区现有住户 668 户，项目共计住户共有 800 户。现在网上购物已经成为大众消费的重要渠道之一，快递柜也成为居民生活密不可分的一部分。智能快递柜可以 24 小时为居民提供服务，减少交通拥堵，未来还可以变成独立的智能账户，居民在家可以完成各种邮政业务及其他社区服务的操作。小区将设置智能快递柜设施，引入相关企业后，每年可通过场地出租向快递柜运营企业收取一定费用。经过初步调研，快递柜场地按照 50 户/组标准进行设置，共设置 11 组，每组设立 2 个柜子，收费标准按照 2000 元/月/个进行测算，因此该部分设

施预计每年可实现收入 52.80 万元。该部分租金按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

4. 直饮水机场地收入

本项目建成后，小区将设置直饮水售卖机，居民可在售卖机处购买纯净水，引入相关企业后，每年可通过场地出租向运营企业收取一定费用。本项目建设直饮水机场地是按照 50 户/组标准进行设置，共设置 11 组，每组设立 2 台机器，收费标准按照 1000 元/月/个进行测算，因此该部分预计每年可实现收入 26.40 万元。该部分收入按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

5. 广告收入

本项目小区物业将联合商业机构在小区可利用区域设置简单广告位，通过广告位出租实现收入，广告位按照 40 处进行计算，收费标准为 1000 元/月/个，因此该部分预计每年可实现收入 48.00 万元。该部分收入按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

6. 商业活动场地出租收入

小区可将广场等开阔区域提供给商业机构开展商业宣传推广等活动，以此增加项目收入。结合当地消费水平，商业活动场地出租收入按照 2000 元/场的标准向商业机构收入费用，活动频率按照每个月开展 2 次进行测算，预计商业活动场地出租每年可实现收入 4.8 万元。该部分收入按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

二、运营成本测算

本项目建设完成后，项目的运营成本主要包括人员费用、维修维护费用，由于通货膨胀及物价上涨等原因，本项目的成本部分按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。具体各年度费用估算如下。

1. 人员费用

本项目运营人数按照 5 人进行测算，平均每人成本 3000 元/月计算，每年人员薪资费用共计 18.00 万元。该部分成本按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

2. 维修维护费用

参考当地同类项目运营成本，本项目维修维护费用按照平均每月 10000 元进行计算，该部分费用主要包含物料购买等费用，每年费用约为 12 万元。该部分成本按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

清水河县住房和城乡建设局

2021 年 11 月 2 日

