

习水县 2020 年昆仑路片区

城市棚户区改造项目

专项债券项目实施方案



实施单位盖章：习水城市发展集团有限公司



主管部门盖章：习水县住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：习水县财政局

编制单位盖章：新誉时代工程咨询有限公司

2024 年 12 月 2 日

目 录

第一章 项目概况	1
一、 项目名称	1
二、 项目单位	1
三、 项目主管部门	2
四、 项目建设内容	2
五、 项目投资估算	3
六、 建设工期	4
七、 项目审批情况	4
八、 债券资金使用合规性	6
九、 项目建设运营模式	6
十、 项目投后管理	7
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	8
一、 项目实施的必要性	8
二、 项目经济效益	10
三、 项目社会效益	11
四、 项目事前绩效评估情况	12
第三章 项目资金筹措	14
一、 资金筹措	14
第四章 项目收入分析	15
一、 项目经营性收入分析	15
第五章 项目运营成本分析	23
一、 工资福利支出	23
二、 动力材料支出	23
三、 管理维护支出	23
四、 充电桩特许经营使用费	24
五、 税费支出	24
第六章 项目收益与融资平衡方案	28
一、 项目收益分析	28
二、 项目融资本息	30

三、 项目收益与融资平衡分析	31
四、 项目收益融资平衡评价结果	32
第七章 项目风险控制	33
一、 影响项目施工进度的风险及控制措施	33
二、 影响项目资金筹措的风险及控制措施	34
三、 影响项目收益实现的风险及控制措施	35
四、 压力测试	35
第八章 还款保障情况	37
一、 还款责任及保障	37
二、 项目还本付息资金对应的收入管理	38
第九章 其他需要说明的事项	39

第一章 项目概况

习水县 2020 年昆仑路片区城市棚户区改造项目总投资 12084.35 万元，其中：计划申请专项债券总额 4900 万元，本批次申请发行 4900 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目名称

表 1-1 本期债券基本信息表

项目名称	习水县 2020 年昆仑路片区城市棚户区改造项目
计划发行额	4900 万元
债券期限	15 年
还本付息方式	到期一次性还本，利息按半年支付
利率类型	固定利率
利率	2.53%
融资本息保障倍数	1.21

习水县 2020 年昆仑路片区城市棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域项目。

二、项目单位

项目专项债券申请单位为习水县城发展集团有限公司，项目单位已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 0%（累计支出额/累计发行额）。

习水县城市发展集团有限公司是依法设立并有效存续的企业，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。项目原建设单位为习水县城建交通投资（集团）有限公司，2024年5月6日，习水县人民政府国有资产监督管理委员会办公室核发《关于同意变更城交集团工商信息的批复》（习国资办复〔2024〕44号），同意将公司名称由习水县城建交通投资（集团）有限公司变更为习水县城市发展集团有限公司。

三、项目主管部门

本项目主管部门为习水县住房和城乡建设局。习水县住房和城乡建设局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促习水县城市发展集团有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减习水县住房和城乡建设局相关预算资金等措施偿债。

四、项目建设内容

根据习水县发展和改革局《关于习水县2020年昆仑路片区城市棚户区改造项目初步设计的批复》（习发改建设

（ 2021 ） 51 号），本项目主要建设规模和内容是：项目位于习水县东皇街道天生社区。项目占地面积约 7938 平方米，总建筑面积约 35244 平方米。其中：地上部分 28803 平方米，地下车库 6441 平方米，棚户区改造户数 240 户；配套基础设施包括：给水管网 937 米，雨水管网 1173 米，污水管网 933 米，燃气管网 919 米，电气管网 929 米，通信管网 918 米，室外硬化及铺装 3951.96 平方米，绿化 1007.94 平方米，路灯 60 盏，变配电工程 1 项，人行道铺装 6282 平方米，道路改造 6708 平方米。主要内容：主体工程、绿化、排水排污及其他配套设施。

五、项目投资估算

本项目总投资 12084.35 万元，其中工程费用 9040.45 万元，占比 74.81%；工程建设其他费用 2102.38 万元，占比 17.4%；预备费 869.53 万元，占比 7.2%。财务费用（发行费用及建设期利息） 71.99 元，占比 0.6%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

项目名称	初设批复	调整金额	调整后
工程费用	9040.45	0	9040.45
工程建设其他费用	2102.38	0	2102.38
预备费	869.53	0	896.53
财务费用（发行费用及建设期利息）	0	71.99	71.99
项目总投资	12012.36	71.99	12084.35

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 510 万元，占比 4.22%；单位自有资金 6674.35 万元，占比 55.23%；专项债券资金 4900 万元，占比 40.55%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

六、建设工期

项目为在建项目，建设期 47 个月，已在 2021 年 8 月开工，预计 2025 年 6 月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

1. 立项审批。2021 年 1 月 28 日，习水县发展和改革局核发《关于习水县 2020 年昆仑路片区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（习发改投资〔2021〕10 号），原则上同意该建设项目，建设单位为习水县城建交通投资（集团）有限公司。

2. 用地审批。2021 年 2 月 22 日，习水县自然资源局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 52033020210221），载明面积 7938 平方米。后习水县自然资源局核发《不动产权证书》（（黔）2021 习水县不动产权第 0080339 号），载明权利人为习水县城建交通投资（集团）有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为商服用地，面积 7938 平方米。

3. 规划审批。2021 年 2 月 22 日，习水县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 52033020210221 号），载明用地单位为习水县城建交通投资（集团）有限公司，项目名称为习水县 2020 年昆仑路片区城市棚户区改造项目，用地位于习水县东皇街道天生社区，面积 7938 平方米。

2021 年 3 月 10 日，习水县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 520330202103101 号），载明建设单位为习水县城建交通投资（集团）有限公司，项目名称为习水县 2020 年昆仑路片区城市棚户区改造项目，位于习水县东皇街道天生社区，总建筑面积 35244 平方米，其中地上部分建筑面积 28803 平方米，地下建筑面积 6441 平方米。

4. 环评备案。2020 年 10 月 27 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202052033000000171。

5. 施工许可。2021 年 8 月 13 日，习水县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 RZ520330202108130001 号），载明建设单位为习水县城建交通投资（集团）有限公司，工程名称为习水县 2020 年昆仑路片区城市棚户区改造项目，建设面积 35244 平方米。

综上，习水县 2020 年昆仑路片区城市棚户区改造项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

八、债券资金使用合规性

本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于支付以前年度工程款，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

九、项目建设运营模式

本项目建设期 47 个月，结束后进入运营期，运营工作由物业公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括：

项目运营模式。运营公司或组织为实现其预期收益目标而采用的一系列策略和方法，提高运营公司或组织的竞争力和盈利能力。

项目运营组织架构及人员配置。运营组织架构包括高层管理层、中层管理层和基层执行层，高层管理层负责制定运营目标，监管整体运营情况；中层管理层负责具体执行计划，

协调各个部门工作；基层执行层负责具体执行计划，完成日常运营任务。

十、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。处于建设期未实现收入时，项目单位应自筹资金上缴国库，用于偿还到期利息。

债务本息偿还。习水县城市发展集团有限公司向习水县财政局上缴项目运营收益后，由习水县财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。习水县城市发展集团有限公司负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将专项债券对应资产或项目经营权、收益权进行处置或抵押。

第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

项目建设符合国家及省政府的棚户区改造政策。根据国务院下发的《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号），棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，要重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。根据《省人民政府办公厅关于加快棚户区改造的实施意见》黔府办发〔2014〕16号），以“居者有其屋”为主要目标，配合国家房改政策精神，本着“三改”为主、密度适中、环境优美、有利生产、方便生活”的原则，实现“改善人居环境，提高居民生活水平”这一目标。根据《省人民政府办公厅关于印发贵州省城市更新行动实施方案的通知》（黔府办发〔2021〕36号），到2025年底前，全省“十四五”期间新增城镇棚户区(城中村)改造需求约20万户(套)全部开工。运用市场化方式推进城镇棚户区(城中村)改造工作，最大限度争取国家政策项目资金。

（二）高度契合地区规划。

项目的建设满足城市规划要求。根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》精神，城市要实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”，可克服分散投资、分散征地、分散建设的混乱现象，有计划的提高城市建设中综合开发的比重。本项目建设依据土地利用规划与城市总体规划要求，集中建设棚户区改造项目，将加快城区统一规划开发的建设步伐，完善配套市政和公共服务设施，提高城市综合开发的能力和效益。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

项目建设用地大部分为荒地，地质构造简单，自然条件下稳定，无滑坡、崩塌、泥石流、岩溶塌陷等地质灾害存在。项目位置远离工矿企业、垃圾填埋场、铁路等，建设场地周边无空气与噪音污染源，周边自然植被良好。项目紧邻习水县城镇道路，交通便捷，属于市政公用设施规划建设覆盖区域，水、电、燃气、通讯、有线电视等公用设施齐全，完全可以满足项目建设需要。此外，工程所需砂及石料等市场供应充足，可由周边城市道路运输至项目建设地点。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

若不实施此项目，将严重制约习水县经济社会发展。一是昆仑路片区土地利用效率低，影响招商引资和基础设施优化，阻碍区域经济增长和产业升级。二是棚户区居民居住环

境差、公共服务不足，生活质量较低，容易增加灾害隐患，加剧社会矛盾和城乡差距。三是棚户区容易破坏城市形象，增加管理难度，制约现代化进程和区域协调发展。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

项目将产出以下公共产品和服务：一是基础设施类公共产品，包括新建及改造市政道路、供水管网、排水设施、供电线路、燃气管网、路灯等设施等；二是公共服务设施，包括新建社区卫生服务站、社区居家养老服务用房、公共卫生间、垃圾收集站等；三是公共空间，规划建设健身设施、小区绿地等公共活动空间。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

项目建设期间将带动建筑、装修、材料供应等相关产业发展，直接创造大量施工、管理、服务等就业岗位；项目配套商业设施建设将带来零售、餐饮、便民服务等经营机会，为居民提供创业和就业机会；区域环境改善将带动周边商业繁荣，提供更多就业机会。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

通过改造棚户区，可以有效盘活存量土地资源，提高土地利用效率，为城市发展预留空间；完善基础设施和公共服务配套，补齐城市发展短板；改善人文环境，提升城市形象，

增强招商引资吸引力，有利于引进优质项目和人才；构建宜居宜业环境，增强城市综合竞争力，实现经济社会可持续发展。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

项目实施过程中将采购大量建材、设备等生产资料，带动相关制造业发展，形成产业链带动效应；项目建成后，将释放居民消费潜力，带动家居、装修等消费升级。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

项目将全面改造提升区域基础设施，铺设完善的供水、排水、供电、燃气、通信等市政管网，建设规范的道路交通系统，配套建设停车场、充电桩等现代化设施。通过补齐基础设施短板，有效提升城市承载能力，增强区域发展潜力。完善的基础设施还将提升土地价值，促进产业转型升级，为习水县推动高质量发展创造有利条件。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

项目将从根本上改善居民居住条件，解决房屋破旧、设施陈旧、环境脏乱等突出问题。通过配套公共服务设施及公共空间，方便居民就医、购物、文化娱乐等日常生活需求，并为居民提供交流活动场所，提升社区归属感和幸福感，实现安居乐业。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

项目将配套建设社区教育、医疗、文化等公共服务设施，完善教育资源布局，提升基层医疗服务能力，丰富群众文化生活。良好的居住环境和完善的配套设施将增强区域吸引力，有利于吸引和留住各类人才，为习水县经济社会发展提供人才智力支撑，促进教育、医疗、文化等社会事业繁荣发展。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

通过改造雨污分流系统，完善垃圾分类收集设施，建设绿地系统，营造生态宜居环境。

四、项目事前绩效评估情况

按照《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）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《贵州省地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（黔财债〔2021〕60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。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。

表 2-1 债券资金项目支出绩效目标申报表

项目名称	习水县 2020 年昆仑路片区城市棚户区改造项目			
项目单位	习水县城建交通投资（集团）有限公司			
项目资金 （万元）	资金总额：12084.35 万元			
	其中：财政拨款 510 万元			
	债券资金 4900 万元			
总体目标	按照地方政府新增专项债券项目建设要求，支持保障房建设，本项目建设的现实意义在于帮助“夹心层”解决住房难，是通过扶持弱势群体，体现党中央国务院全面建成小康社会、共同实现“国家富强、民族复兴、人民幸福、社会和谐”的“中国梦”的政策体现。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字及文字描述）
	产出指标	数量指标	总建筑面积（平方米）	35244 m²
		质量指标	工程项目验收通过率	100%
		时效指标	完成主体完工、附属完工、绿化工程完工、消防水电完工。完成项目验收。	2025 年 6 月
		成本指标	项目工程建设成本	12084.35
	效益指标	社会效益	城市棚户区改造工作对提升我省城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义，将极大改善习水县棚户区居民居住设施条件，形成功能齐全、流线清晰、舒适、安全的居住环境空间，为人民创造良好地居住环境，实现现代化旅游城市的建设目标。	居民生活得到改善
	满意度指标	服务对象满意度指标	项目实施地周边群众满意度	≥ 95%

第三章 项目资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算12084.35万元，计划使用财政预算资金510万元，占比4.22%；单位自有资金6674.35万元，占比55.23%；专项债券资金4900万元，占比40.55%。

分年度筹措计划如下：

表 3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2023年及以前	2024年	2025年	合计	各类型占比
财政预算资金		510		510	4.22%
单位自有资金	15.94		6658.41	6674.35	55.23%
专项债券		4900		4900	40.55%
合计	15.94	5410	6658.41	12084.35	
分年度占比	0.13%	44.77%	55.1%		

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

新增专项债券存续期内，本项目经营性收入合计 11309.94 万元，包括：剩余住宅处置收入 5935.29 万元，停车位租赁收入 918.65 万元，车位处置收入 1610 万元，充电桩收入 2244.6 万元，住宅物业费收入 601.4 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		11309.94
1	剩余住宅处置收入	5935.29
2	停车位租赁收入	918.65
3	车位处置收入	1610
4	充电桩收入	2244.6
5	住宅物业费收入	601.4

（一）剩余住宅处置收入 5935.29 万元

1. 收入定价

参考住建系统导出的项目临近小区“财富新城”销售均价数据 4431.74 元/平方米，基于谨慎原则按 4300 元/平方米计算项目剩余住宅销售单价。

2. 付费对象规模

根据习水县城发展集团有限公司提供的《关于习水县2020年昆仑路片区城市棚户区改造项目可处置资产处置计划》，项目房屋处置计划如下：该项目房屋可处置的资产面积为13803平方米，公司计划2025年处置15%，2026年处置30%，2027年处置30%，2028年处置25%。

（二）停车位租赁收入 918.65 万元

1. 收入定价

参考习水县发展和改革局核发的《关于核定城西客运站地下停车场收费标准的通知》（习发改价格〔2020〕14号），习水县城西客运站地下停车场包月收费300元/辆。项目停车场包月收费按300元/辆计取。

2. 付费对象规模

根据项目初步设计，项目拥有住宅停车位共289个，其中充电桩停车位30个，因此项目可租赁停车位共259个。考虑到项目2025年竣工，随着入住率的提升，车位出租率未来将逐步上升至稳定状态，按照2025年出租率50%，每年增长10%，至2029年起出租率稳定在90%。

（三）车位处置收入 1610 万元

1. 收入定价

参考项目附近小区希望国际城二期的车位买卖合同，车位出售价格为 8.2 万元左右，基于谨慎原则按 7 万元计算项目车位销售价格。

2. 付费对象规模

根据习水县城市发展集团有限公司提供的《关于习水县 2020 年昆仑路片区城市棚户区改造项目可处置资产处置计划》，项目可处置车位共 230 个，公司计划 2035 年处置 20%，2036 年处置 20%，2037 年处置 20%，2038 年处置 20%，2039 年处置 20%。

（四）充电桩收入 2244.6 万元

1. 收入定价

参考习水县城市公园、赤水西路、习水客运站、洋台湾、秦岭东路及政务中心等 2024 年充电桩服务费，上述地点共 58 个充电桩，2024 年 1-10 服务费共 24.78 万元，平均每桩每月 4274 元。本项目按 4300 元/桩/月计取服务费。

2. 付费对象规模

根据项目初步设计，项目拥有住宅停车位共 289 个，其中充电桩停车位 30 个。

（五）住宅物业费收入 601.4 万元

1. 收入定价

参考项目附近小区丽地·缙悦府的物业收费价格1.6元/平方米/月，习水五洲国际商贸城一期物业费1.5元/平方米/月，本次取下限，按1.5元/平方米/月计算项目住宅物业费价格。

2. 付费对象规模

根据习水县发展和改革局《关于习水县2020年昆仑路片区城市棚户区改造项目初步设计的批复》（习发改建设〔2021〕51号），项目地上部分建筑面积28803平方米。参考类似定位的小区和商业物业缴费比例，基于谨慎原则按较低比例考虑，小区物业缴费比例2025年按40%，每年增长10%，至2032年起稳定在90%。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

4-2 项目分年度经营性收入表

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	剩余住宅处置收入（万元）	890.29	1780.59	1780.59	1483.82			
1.1	可处置面积（平方米）	13803	13803	13803	13803			
1.2	销售单价 （元/平方米）	4300	4300	4300	4300			
1.3	处置率	15.00%	30.00%	30.00%	25.00%			
2	停车位租赁收入（万元）	23.31	55.94	65.27	74.59	83.92	83.92	83.92
2.1	可租车位（个）	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00
2.2	月租金（元/月/个）	300	300	300	300	300	300	300
2.3	租赁月数	6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.4	出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	车位处置收入（万元）							
3.1	车位处置数量（个）							
3.2	销售单价（元/个）							
3.3	处置率							
4	充电桩收入（万元）	77.40	154.80	154.80	154.80	154.80	154.80	154.80
4.1	充电桩数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

4.2	每桩月收入（元/月）	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300
4.3	运营月数	6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5	住宅物业费收入（万元）	10.37	25.92	31.11	36.29	38.88	41.48	44.07
5.1	收费面积（平方米）	28803	28803	28803	28803	28803	28803	28803
5.2	单价（元/m ² /月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
5.3	月数	6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5.4	收费保障率	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%
收入合计		1001.37	2017.25	2031.77	1749.50	277.60	280.20	282.79

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
1	剩余住宅处置收入（万元）									5935.29
1.1	可处置面积（平方米）									
1.2	销售单价（元/平方米）									
1.3	处置率									
2	停车位租赁收入（万元）	83.92	83.92	83.92	69.01	54.11	39.20	24.30	9.40	918.65
2.1	可租车位（个）	259.00	259.00	259.00	213.00	167.00	121.00	75.00	29.00	
2.2	月租金（元/月/个）	300	300	300	300	300	300	300	300	
2.3	租赁月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
2.4	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
3	车位处置收入（万元）				322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	1610
3.1	车位处置数量（个）				230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	
3.2	销售单价（元/个）				70000	70000	70000	70000	70000	
3.3	处置率				20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
4	充电桩收入（万元）	154.80	154.80	154.80	154.80	154.80	154.80	154.80	154.80	2244.60
4.1	充电桩数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
4.2	每桩月收入（元/月）	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300	

4.3	运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
5	住宅物业费收入（万元）	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66	601.40
5.1	收费面积（平方米）	28803	28803	28803	28803	28803	28803	28803	28803	
5.2	单价（元/m ² /月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
5.3	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
5.4	收费保障率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
收入合计		285.38	285.38	285.38	592.47	577.57	562.66	547.76	532.86	11309.94

第五章 项目运营成本分析

债券存续期内，本项目运营成本合计 2326.59 万元，包括：工资福利支出 403.06 万元，动力材料支出 75.99 万元，管理维护支出 569.96 万元，充电桩特许经营使用费 314.76 万元，税费支出 962.82 万元。

一、工资福利支出

本项目设计定员为 5 人，根据《2023 年仁怀市国民经济和社会发展统计公报》，城镇居民人均可支配收入 48134 元，本项目工资福利支出按 4.8 万元/人/年计算。考虑通货膨胀因素，本项支出测算时，年支出增长率均按照 2%测算。

二、动力材料支出

参照类似工程的实际运行经验，按照车位出租、物业费之和的 5%计取。

三、管理维护支出

管理及其他费用包括日常办公费用，参照类似工程的实际运行经验，按照人工成本的 48%计取。

维护修理费包括设备修理劳务及耗材费用，按照车位出租、充电桩、物业费之和的 10%计取。

四、充电桩特许经营使用费

根据 2022 年习水县经济贸易局与习水县城建交通投资（集团）有限公司签订的《习水县充电桩特许经营权协议》，第 1-5 年免收特许经营权出让费，第 6-10 年按月收取当月充电服务费的 10%作为特许经营权出让费，第 11-20 年按月收取当月充电服务费的 20%作为特许经营权出让费。

五、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税、房产税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 增值税税率取 6%、9%、13%；
2. 增值税附加税包括城市维护建设税 5%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；
3. 企业所得税税率为 25%；
4. 房产税按租赁收入 12%税率计。

本项目税费支出详见下表：

5-1 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	增值税									
(一)	进项税额		892.72	814.74	655.50	495.40	358.90	344.04	329.07	313.99
1	抵扣进项税额	891.61								
2	留抵退税金额									
3	运营期进项税额		1.11	2.42	2.63	2.83	3.00	3.03	3.07	3.11
(二)	销项税额	—	80.40	161.87	162.93	139.50	17.89	18.04	18.19	18.33
1	出租费		1.92	4.62	5.39	6.16	6.93	6.93	6.93	6.93
2	物业费		4.97	10.23	10.52	10.82	10.96	11.11	11.26	11.40
3	房屋、车位处置		73.51	147.02	147.02	122.52	—	—	—	—
(三)	应交增值税		—	—	—	—	—	—	—	—
二	应交城建税		—	—	—	—	—	—	—	—
三	应交教育费附加		—	—	—	—	—	—	—	—
四	应交地方教育费附加		—	—	—	—	—	—	—	—
五	应交企业所得税		74.47	284.55	284.66	217.98	—	—	—	—
1	营业收入（不含税）		920.97	1855.38	1868.84	1610	259.71	262.16	264.60	267.05
2	营业成本（不含税）		29.44	61.57	74.59	82.46	84.83	85.96	87.09	98.56
3	财务费用		61.99	123.97	123.97	123.97	123.97	123.97	123.97	123.97
4	固定资产折旧费		531.66	531.66	531.66	531.66	531.66	531.66	531.66	531.66
5	利润总额		297.88	1138.18	1138.62	871.91	-480.75	-479.43	-478.12	-487.14
6	应纳税所得额		297.88	1138.18	1138.62	871.91	—			
六	房产税		2.57	6.16	7.19	8.21	9.24	9.24	9.24	9.24
七	应交税金合计		77.04	290.71	291.85	226.19	9.24	9.24	9.24	9.24

序号	项目	运营期							
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一	增值税								
(一)	进项税额	298.77	283.55	268.12	227.12	187.14	148.18	110.24	
1	抵扣进项税额								891.61
2	留抵退税金额								-
3	运营期进项税额	3.11	3.11	2.90	2.69	2.48	2.27	2.06	39.82
(二)	销项税额	18.33	18.33	43.69	42.46	41.23	40.00	38.77	859.96
1	租赁费	6.93	6.93	5.70	4.47	3.24	2.01	0.78	75.87
2	物业费	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	161.07
3	房屋、车位处置	-	-	26.59	26.59	26.59	26.59	26.59	623.02
(三)	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
二	应交城建税	-	-	-	-	-	-	-	-
三	应交教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-
四	应交地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-
五	应交企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	861.66
1	营业收入（不含税）	267.05	267.05	548.78	535.11	521.43	507.76	494.09	10449.98
2	营业成本（不含税）	104.54	105.37	104.19	103.03	101.89	100.77	99.66	1323.95
3	财务费用	123.97	123.97	123.97	123.97	123.97	123.97	123.97	1797.57
4	固定资产折旧费	531.66	531.66	531.66	531.66	531.66	531.66	531.66	7974.90
5	利润总额	-493.12	-493.95	-211.04	-223.55	-236.09	-248.64	-261.20	-646.44
6	应纳税所得额								3446.59
六	房产税	9.24	9.24	7.60	5.96	4.32	2.68	1.03	101.16
七	应交税金合计	9.24	9.24	7.60	5.96	4.32	2.68	1.03	962.82

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	运营成本	107.59	354.7	369.07	311.48	97.07	98.23	99.4	110.91
1	工资福利支出	12.00	24.48	24.97	25.47	25.98	26.50	27.03	27.57
2	动力材料支出	1.68	4.09	4.82	5.54	6.14	6.27	6.40	6.53
3	管理维护支出	16.87	35.42	37.11	38.8	40.23	40.74	41.25	41.77
4	充电桩特许经营使用费			10.32	15.48	15.48	15.48	15.48	25.80
5	税费支出	77.04	290.71	291.85	226.19	9.24	9.24	9.24	9.24

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一	运营成本	116.89	117.72	114.69	111.68	108.69	105.72	102.75	2326.59
1	工资福利支出	28.12	28.68	29.26	29.84	30.44	31.05	31.67	403.06
2	动力材料支出	6.53	6.53	5.78	5.04	4.29	3.55	2.80	75.99
3	管理维护支出	42.04	42.31	41.09	39.88	38.68	37.48	36.29	569.96
4	充电桩特许经营使用费	30.96	30.96	30.96	30.96	30.96	30.96	30.96	314.76
5	税费支出	9.24	9.24	7.60	5.96	4.32	2.68	1.03	962.82

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费。债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目收入（不含税）	920.97	1855.38	1868.84	1610.00	259.71	262.16	264.60	267.05
二	项目运营成本（不含税）	29.44	61.57	74.59	82.46	84.83	85.96	87.09	98.56
三	占用项目偿债收益的相关税费	77.04	290.71	291.85	226.19	9.24	9.24	9.24	9.24
四	项目可偿债收益	814.49	1503.10	1502.40	1301.35	165.64	166.96	168.27	159.25

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一	项目收入（不含税）	267.05	267.05	548.78	535.11	521.43	507.76	494.09	10449.98
二	项目运营成本（不含税）	104.54	105.37	104.19	103.03	101.89	100.77	99.66	1323.95
三	占用项目偿债收益的相关税费	9.24	9.24	7.60	5.96	4.32	2.68	1.03	962.82
四	项目可偿债收益	153.27	152.44	436.99	426.12	415.22	404.31	393.40	8163.21

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 4900 万元。2024 年计划发行 4900 万元，预估债券利率 2.53%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 6-2 2024 年度专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	本期应付利息	本期应付本息
2024 年 12 月		4900		4900	2.53%		
2025 年	4900			4900	2.53%	123.97	123.97
2026 年	4900	-		4900	2.53%	123.97	123.97
2027 年	4900	-		4900	2.53%	123.97	123.97
2028 年	4900			4900	2.53%	123.97	123.97
2029 年	4900			4900.00	2.53%	123.97	123.97
2030 年	4900			4900	2.53%	123.97	123.97
2031 年	4900			4900	2.53%	123.97	123.97
2032 年	4900			4900	2.53%	123.97	123.97
2033 年	4900			4900	2.53%	123.97	123.97
2034 年	4900			4900	2.53%	123.97	123.97
2035 年	4900			4900	2.53%	123.97	123.97
2036 年	4900			4900	2.53%	123.97	123.97
2037 年	4900			4900	2.53%	123.97	123.97
2038 年	4900			4900	2.53%	123.97	123.97
2039 年	4900		4900	-	2.53%	123.97	5023.97
合计			4900			1859.55	6759.55

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	专项债券融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	814.49		123.97	123.97	可
2026 年	1503.10		123.97	123.97	可
2027 年	1502.40		123.97	123.97	可
2028 年	1301.35		123.97	123.97	可
2029 年	165.64		123.97	123.97	可
2030 年	166.96		123.97	123.97	可
2031 年	168.27		123.97	123.97	可
2032 年	159.25		123.97	123.97	可
2033 年	153.27		123.97	123.97	可
2034 年	152.44		123.97	123.97	可
2035 年	436.99		123.97	123.97	可
2036 年	426.12		123.97	123.97	可
2037 年	415.22		123.97	123.97	可
2038 年	404.31		123.97	123.97	可
2039 年	393.40	4900	123.97	5023.97	否
合计	8163.21	4900	1859.55	6759.55	可
本息覆盖倍数		1.21			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.21，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算,本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍,项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息,可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，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：一是完善相关手续。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，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，

把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是**加大资金保障力度**。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是**加强工程成本控制**。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原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。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。三是**严格变更审批程序**。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是**制定应急处置预案**。项目单位、同级主管部门和财政部门将针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、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，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是**严格收益平衡测算**。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是**提升项目运营效率**。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是**落实缺口补救措施**。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，项目单位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，坚决避免专项债券兑付风险。

四、压力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，本项目对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着谨慎性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿

付的可靠性指标。

根据前述对项目未来数据的合理预测，用于偿债的项目收益 8163.21 万元，总债务本息保障倍数为 1.21，用于还本付息资金的充足性得到保障。当项目收入影响净收益的因素在 -10%范围内变动的情况下（假定项目运营成本不变），总债务本息覆盖倍数变化如下表：

表 7-1 压力测试表（收入变化）

单位：万元

变化内容	变化方向	变化幅度	变化值	总债务还本付息总额	可偿债收益	本息保障倍数
项目收入	基准	0%	0	6759.55	8163.21	1.21
	下浮	5%	-520.60	6759.55	7760.42	1.15
		10%	-1045.08	6759.55	7354.51	1.09

当项目运营成本影响净收益的因素在+10%范围内变动的情况下（假定项目收入不变），总债务本息覆盖倍数变化如下表：

表 7-2 压力测试表（运营成本变化）

单位：万元

变化内容	变化方向	变化幅度	变化值	总债务还本付息总额	可偿债收益	本息保障倍数
年度运营成本	上浮	10%	132.36	6759.55	8037.06	1.19
		5%	66.16	6759.55	8100.16	1.20
	基准	0%	0	6759.55	8163.21	1.21

经测算，当项目收入下浮 10%范围、项目运营成本上浮 10%范围的情况下，总债务本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

第八章 还款保障情况

一、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上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政可采取适当方式扣回。

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。

二、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入同级财政预算编制范围。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，编制项目专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券本金、利息、手续费等。主管部门负责审核项目单位用于还本付息资金收入征收预算。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，督促主管部门和项目单位将到期专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。主管部门和管理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、停发相关部门年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章 其他需要说明的事项

无。