

仁怀市 2018 年城市棚户区（城中村）改造项目

一期第二安置点工程

专项债券项目实施方案

实施单位盖章：仁怀市城市开发建设投资经营
有限责任公司



主管部门盖章：仁怀市住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：仁怀市财政局



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	7
十、 项目投后管理	8
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	9
一、 项目实施的必要性	9
二、 项目经济效益	11
三、 项目社会效益	12
四、 项目事前绩效评估情况	13
第三章 项目资金筹措	15
一、 资金筹措	15
第四章 项目收入分析	16
一、 项目经营性收入分析	16
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、 税费支出	24
第六章 项目收益与融资平衡方案	30
一、 项目收益分析	30

二、项目融资本息	32
三、项目收益与融资平衡分析	33
四、项目收益融资平衡评价结果	34
第七章 项目风险控制	35
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	35
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	36
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	37
四、压力测试	37
第八章 还款保障情况	39
一、还款责任及保障	39
二、项目还本付息资金对应的收入管理	40
第九章 其他需要说明的事项	41

第一章 项目概况

仁怀市 2018 年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程总投资 90875.50 万元，其中：计划申请专项债券总额 5000 万元，本批次申请发行 5000 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，债券利率 2.53%。

表 1-1 本期债券基本信息表

项目名称	仁怀市 2018 年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程
计划发行额	5000 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	1.33

一、项目名称

仁怀市 2018 年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程（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仁怀市城市开发建设投资经营有限责任公司，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%。

仁怀市城市开发建设投资经营有限责任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。

三、项目主管部门

本项目主管部门为仁怀市住房和城乡建设局。仁怀市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，指导督促仁怀市城市开发建设投资经营有限责任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仁怀市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

根据仁怀市住房和城乡建设局核发的《关于仁怀市 2018 年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程初步设计的批复》（仁住建函〔2024〕57 号），本项目主要建设规模和内容是：项目位于仁怀市苍龙街道。项目用地面积 59495.47 平方米，建筑面积 246585.42 平方米，总户数 1303 户，其中：地上计容建筑面积 188870.02 平方米（住宅建筑面积 168410.28 平方米、商业建筑面积 17850.16 平方米、配

套设施建筑面积 2609.58 平方米)，不计容建筑面积 57715.40 平方米(架空层建筑面积 381.07 平方米、地下建筑面积 57334.33 平方米)，建设内容为场平土石方、边坡支护、道路、硬质铺装、体育健身场地、绿化、室外管网及构筑物、公厕、市政设施接入、交安标识标志、智能化、充电桩、给排水、电气等。

五、项目投资估算

本项目总投资 90875.50 万元，其中工程费用 76935.60 万元，占比 84.67%；工程建设其他费用 8867.40 万元，占比 9.54%；预备费 5136.00 万元，占比 5.65%。财务费用（发行费用及建设期利息）136.50 万元，占比 0.15%。

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	调整后金额
工程费用	76935.60	0.00	76935.60
工程建设其他费用	8667.40	0.00	8867.40
预备费	5136.00	0.00	5136.00
财务费用（发行费用及建设期利息）	5500.00	-5363.50	136.50
合计	96239	-5363.50	90875.50

注：根据可行性研究报告及初步设计批复，项目 70%以上投资费用拟采用银行贷款，具体实施过程中项目资金主要通过财政预算安排及单位自有资金解决，未使用银行贷款，因此初设批复资金与调整后资金存在一定差异。

从资金来源看,项目计划使用财政预算资金 34040 万元,占比 37.46%; 单位自有资金 51835.50 万元,占比 57.04%; 专项债券资金 5000 万元,占比 5.5%。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 45 个月,已在 2021 年 10 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。2020 年,仁怀市发展和改革局核发《关于仁怀市苍龙棚户区改造三期工程可行性研究报告的批复》(仁发改投资〔2020〕379 号),原则上同意该项目。2023 年 2 月 27 日,仁怀市发展和改革局核发《关于调整仁怀市苍龙棚户区改造三期工程可行性研究报告的批复》(仁发改投资〔2023〕22 号),将原批复的项目单位由仁怀市保障性住房建设投资开发有限责任公司调整为仁怀市城市开发建设投资经营有限责任公司,项目名称由仁怀市苍龙棚户区改造三期工程调整为仁怀市 2018 年城市棚户区(城中村)改造项目一期第二安置点工程,原则同意调整后的《仁怀市 2018 年城市棚户区(城中村)改造项目一期第二安置点工程》内容,项目建筑面积 245200.77 平方米,改造棚户区 1295 户。

根据仁怀市住房和城乡建设局核发的《关于仁怀市 2018 年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程初步设计的批复》（仁住建函〔2024〕57 号），项目建筑面积为 246585.42 平方米，改造棚户区 1303 户。

2. 用地审批。2022 年 11 月 30 日，仁怀市自然资源局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第(2022)112 号），载明拟用地面积 59495.5 平方米。

3. 规划审批。2022 年 11 月 30 日，仁怀市自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第(2022)209 号），载明用地单位为仁怀市城市开发建设投资经营有限责任公司，项目名称为仁怀市 2018 年城市棚户区(城中村)改造项目一期第二安置点工程，用地位于仁怀市苍龙街道五里碑社区，面积 59323.5 平方米，用途为居住用地，土地取得方式为划拨。

2022 年 11 月 30 日，仁怀市自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 52000020-(2022)245 号），载明建设单位为仁怀市城市开发建设投资经营有限责任公司，项目名称为仁怀市 2018 年城市棚户区(城中村)改造项目一期第二安置点工程，位于仁怀市苍龙街道，建设规模 246582.42 平方米，其中地上计容面积 188870.02 平方米，地下计容部分 20693.8 平方米。

4. 环评备案。2019 年 6 月 19 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201952038200000074。

5. 施工许可。2022 年 1 月 7 日，仁怀市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 5203822112300002-SX-001），载明建设单位为仁怀市保障性住房建设投资开发有限责任公司，工程名称为仁怀市苍龙棚户区改造三期工程，建设规模 246535.02 平方米。根据仁怀市人民政府发布的《关于仁怀市 2018 年城市棚户区(城中村)改造项目一期有关事宜的通知》（仁府函〔2023〕12 号），同意将仁怀市 2018 年城市棚户区(城中村)改造项目一期工程第二安置点调整至仁怀市苍龙棚户区改造三期工程安置点实施。因前期已办理的仁怀市苍龙棚户区改造三期工程施工许可证已在网上备案不能更改，因此确认其与仁怀市 2018 年城市棚户区(城中村)改造项目一期工程第二安置点为同一项目。

综上，仁怀市 2018 年城市棚户区(城中村)改造项目一期工程第二安置点工程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 45 个月，结束后进入运营期，运营工作由项目所在地物业公司负责，包含项目的运营、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。仁怀市城市开发建设投资经营有限责任公司向仁怀市财政局上缴项目运营收益后，由仁怀市财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。仁怀市城市开发建设投资经营有限责任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。

2013 年开始，仁怀市紧紧围绕“规划引领、统筹城乡、拓展新区、改造旧城，适度扩张、完善功能、打造特色”的工作思路，大力实施“两带”、“一互动”：即以新带旧、以城带乡、产城互动城镇化发展战略，有力地促进了宜居、宜业、宜游生态绿色酒都建设。本项目的实施，正是在政策指引下落实改善居住条件的举措之一，项目选址符合仁怀城市发展的“两带一互动”要求，特别是茅台机场通航后，借助空港的力量，仁怀北部城区又迎来了新一轮的发展机遇。本项目的建设将进一步推动仁怀市城镇化发展，推进小康社会的建设。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

项目拟建地点位于仁怀北收费站附近，由西环线、苍龙大道（建设中）、北互通 1 号路、横十路（规划）围合而成，四面临街，交通十分便利。地块北侧是仁怀市第六中学和人生茅台高级中学，东南侧临近规划的 180 亩超大型城市公园——龙井湖公园，拥有极佳的自然景观。宏观上，地块距离仁怀市中心以北 3 公里，距离茅台机场 12 公里，是仁怀市未来城市发展的重要方向之一。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

仁怀市苍龙棚户区所拆迁范围内的大多数居民为中低收入困难群体，难以依靠自身收入改善住房条件。区域内居

住环境差，安全缺乏保障、基础设施简陋和老化，道路破损严重，垃圾随意堆放、污水横流，住宅通风、采光不足，不能满足居民的人居需求。随着仁怀市社会经济的快速发展和市民生活水平的不断提高，居民对改善生活环境的渴望亦日益强烈和迫切，且低矮破旧的棚户形象与周边区域的空间肌理十分不协调，明显缺乏连续性，影响城市整体景观。

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，为仁怀市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，为仁怀市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	仁怀市 2018 年城市棚户区(城中村)改造项目一期第二安置点工程			
项目单位	仁怀市城市开发建设投资经营有限责任公司，			
项目资金 (万元)	资金总额：90875.5 万元			
	其中：财政拨款 34040 万元			
	专项债资金 5000 万元			
	单位自有资金 51835.5 万元			
总体目标	项目建筑面积 246585.42 平方米，总户数 1303 户，其中：地上计容建筑面积 188870.02 平方米(住宅建筑面积 168410.28 平方米、商业建筑面积 17850.16 平方米、配套设施建筑面积 2609.58 平方米)，不计容建筑面积 57715.4 平方米(架空层建筑面积 381.07 平方米、地下建筑面积 57334.33 平方米)，建设内容为场平土石方、边坡支护、道路、硬质铺装、体育健身场地、绿化、室外管网及构筑物、公厕、市政设施接入、交安标识标志、智能化、充电桩、给排水、电气等。			
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	面积指标	建筑面积规模	≥246585.42 m²
		质量指标	工程质量	100%
		时效指标	完工时间	2025 年 6 月
		成本指标	项目总投资	≤90875.5 万元
	效益指标	社会效益	促进生态文明建设	促进生态文明建设。产生经济收入
		收入效益	综合收入	≥14741.93 万元
		可持续影响指标	主要项目发挥作用年限	长期
	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90875.50万元，计划使用财政预算资金34040万元，占比37.46%；单位自有资金51835.50万元，占比57.04%；专项债券资金5000万元，占比5.5%。

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	19010	15030		34040	37.45%
单位自有资金	17087.56	4230	30517.94	51835.50	57.05%
专项债券		5000		5000	5.5%
合计	36097.56	24260	30517.94	90875.50	
分年度占比	39.72%	26.69%	33.59%		

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 17065.90 万元，包括：商业租赁收入 7702.67 万元，停车位租赁收入 6140.24 万元，物业费收入 3222.99 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		17065.90
1	商业租赁收入	7702.67
2	停车位租赁收入	6140.24
3	物业费收入	3222.99

（一）商业租赁收入 7702.67 万元

1. 收入定价

本项收入定价 31 元/平方米/月。确定主要依据：参考周边水井湾小区、盐津二小商业成交出租单价，基于谨慎原则，本次定价按下限向上取整确定。详见下表：

表 4-2 仁怀市现状部分商铺租赁价格统计表

序号	房源	面积 (平方米)	年租金 (元)	单价 (元/平方米/月)
1	水井湾小区 9-10 号楼 1-3 层	5460.02	2,123,533.00	32.41
2	盐津二小商业 2 号楼 1 层 7 号	54.81	27,785.00	42.24
3	盐津二小商业 2 号楼 1 层 9 号	54.81	34,785.00	52.89

4	盐津二小商业2号楼1层10号	57.33	21,011.00	30.54
5	盐津二小商业1号楼	522.51	300,982.00	48.00
6	盐津二小商业2号楼1层2号	54.18	25,104.00	38.61

2. 付费对象规模

根据仁怀市住房和城乡建设局核发的《关于仁怀市2018年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程初步设计的批复》（仁住建函〔2024〕57号），项目商业建筑面积17850.16平方米。考虑到项目2025年竣工，商业出租率未来将逐步上升至稳定状态，按照2026年出租率50%，每年增长10%，至2030年起出租率稳定在90%。

（二）停车位租赁收入6140.24万元

1. 收入定价

项目停车位包括住宅停车位及商业停车位。参考仁怀市发展和改革局《关于调整酒都广场地下停车场车辆停放服务收费标准的通知》（仁发改价格〔2022〕16号），及仁怀市城投资产管理有限公司的资产评估报告，2022年仁怀市地下停车场包月收费320元/辆车。考虑到仁怀市经济发展带来的车位需求增长及通货膨胀因素，项目住宅停车位按340元/月（含车位管理费60元），不计未来增长。

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 1303 个，主要面向小区居民包月出租。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 2026 年出租率 50%，每年增长 10%，至 2030 年起出租率稳定在 90%。

（三）物业费收入 3222.99 万元

1. 收入定价

参考建设单位代理的仁怀市公安局、炮台巷棚户区改造项目一期、二期的物业费方案，住宅部分 1.2 元/平方米/月，商业部分 2 元/平方米/月。本项目参照执行，住宅物业费按 1.2 元/平方米/月，商业物业费按 2 元/平方米/月。

2. 付费对象规模

根据仁怀市发展和改革局核发的《关于仁怀市 2018 年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程初步设计的批复》（仁住建函〔2024〕57 号），项目住宅面积 168410.28 平方米，商业建筑面积 17850.16 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 2026 年按 60%，每年增长 5%，至 2032 年起稳定在 90%；商业物业缴费比例 2026 年按 40%，每年增长 5%，至 2036 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：

4-3 项目分年度经营性收入表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	商业租赁收入	332.01	398.42	464.82	531.22	597.62	597.62	597.62
1.1	可租建筑面积 (平方米)	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16
1.2	单位面积租金(元/月)	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
1.3	租赁月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.4	出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位租赁收入	265.81	292.39	372.14	425.30	478.46	478.46	478.46
2.1	可租车位(个)	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00
2.2	月租金(元/月/个)	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
2.3	租赁月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.4	出租率	50.00%	55.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	物业费收入	162.65	176.91	191.18	205.44	219.71	233.98	248.25
3.1	住宅物业费收入	145.51	157.63	169.76	181.88	194.01	206.13	218.26
(1)	收费面积(平方米)	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28
(2)	单价(元/m ² /月)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

(3)	收费保障率	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
3.2	商业物业费收入	17.14	19.28	21.42	23.56	25.70	27.85	29.99
(1)	收费面积	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16
(2)	单价(元/m ² /月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
(3)	收费保障率	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%
收入合计		760.47	867.72	1,028.14	1161.96	1295.79	1310.06	1324.33

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
1	商业租赁收入（万元）	597.62	597.62	597.62	597.62	597.62	597.62	597.62	7702.67
1.1	可租建筑面积（平方米）	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	
1.2	单位面积租金（元/月）	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	
1.3	租赁月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
1.4	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2	停车位租赁收入	478.46	478.46	478.46	478.46	478.46	478.46	478.46	6140.24
2.1	可租车位（个）	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	
2.2	月租金（元/月/个）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	
2.3	租赁月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
2	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
3	物业费收入	250.39	252.53	254.67	256.82	256.82	256.82	256.82	3222.99
3.1	住宅物业费收入	218.26	218.26	218.26	218.26	218.26	218.26	218.26	2801.00
(1)	收费面积（平方米）	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	
(2)	单价（元/m ² /月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
(3)	收费保障率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
3.2	商业物业费收入	32.13	34.27	36.41	38.56	38.56	38.56	38.56	421.99

(1)	收费面积 (平方米)	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	
(2)	单价 (元/m ² /月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
(3)	收费保障率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
收入合计		1326.47	1328.61	1330.75	1332.90	1332.90	1332.90	1332.90	17065.90

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 6854.33 万元，包括：工资福利支出 1675.23 万元，动力材料支出 853.32 万元，管理维护支出 2801.77 万元，税费支出 1524.01 万元。

一、工资福利支出

本项目设计定员为 20 人，根据《2023 年仁怀市国民经济和社会发展统计公报》，2023 年城镇居民人均可支配收入 48134 元。2021-2023 年间，城镇居民人均可支配收入同比增长幅度分别为 9.7%、5.3%、4.9%，平均每年 6.6% 的增长率。考虑到未来十五年的收入增长情况，基于谨慎原则，本项目工资福利支出按 5.3 万元/人/年计算，年均增长率按 1.84% 测算。

二、动力材料支出

参照类似工程的实际运行经验，按照运营收入的 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 45% 计取。

维护修理费包括设备修理劳务及耗材费用，按照运营收入的 12% 计取。

四、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 7%、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						
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	增值税								
(一)	进项税额		7072.42	7027.44	6976.49	6914.76	6844.44	6763.67	6682.32
1	抵扣进项税额	7060.51							
2	留抵退税金额								
3	运营期进项税额		11.91	13.59	16.10	18.20	20.29	20.52	20.74
(二)	销项税额	—	58.57	67.05	79.93	90.61	101.29	102.09	102.90
1	租赁费		49.36	57.04	69.11	78.98	88.85	88.85	88.85
2	物业费		9.21	10.01	10.82	11.63	12.44	13.24	14.05
(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		—	—	—	—	—	—	—
1	营业收入 (不含税)		701.90	800.67	948.21	1071.35	1194.50	1207.97	1221.43

2	营业成本 (不含税)		271.07	290.46	318.10	341.68	365.32	370.56	375.86
3	财务费用		126.50	126.50	26.50	126.50	126.50	126.50	126.50
4	固定资产折旧费		3981.21	3981.21	3981.21	3981.21	3981.21	3981.21	3981.21
5	利润总额		-3676.88	-3597.50	-3477.60	-3378.04	-3278.53	-3270.30	-3262.14
6	应纳税所得额		-	-	-		-		
六	房产税		65.82	76.05	92.14	105.30	118.47	118.47	118.47
七	应交税金合计		65.82	76.05	92.14	105.30	118.47	118.47	118.47

序号	项目	运营期							合计
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
一	增值税								
(一)	进项税额	6600.19	6517.98	6435.68	6353.28	6270.76	6188.24	6105.72	
1	抵扣进项税额								7060.51
2	留抵退税金额								-
3	运营期进项税额	20.77	20.81	20.84	20.87	20.87	20.87	20.87	267.25
(二)	销项税额	103.02	103.14	03.27	103.39	103.39	103.39	103.39	1325.43
1	租赁费	88.85	88.85	88.85	88.85	88.85	88.85	88.85	1142.99
2	物业费	14.17	14.29	14.42	14.54	14.54	14.54	14.54	182.44
(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	-	-	-	-	-	-		-
1	营业收入（不含税）	1223.45	1225.47	1227.48	1229.51	1229.51	1229.51	1229.51	15740.47
2	营业成本（不含税）	379.35	382.89	386.50	390.17	393.56	397.01	400.54	5063.07
3	财务费用	126.50	126.50	126.50	126.50	126.50	126.50	126.50	1771.00

4	固定资产折旧费	3981.21	3981.21	3981.21	3981.21	3981.21	3981.21	3981.21	55736.94
5	利润总额	-3263.61	-3265.13	-3266.73	-3268.37	-3271.76	-3275.21	-3278.74	-46830.54
6	应纳税所得额								-
六	房产税	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47	1524.01
七	应交税金合计	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47	1524.01

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	运营成本	348.80	380.10	426.34	465.18	504.08	509.55	515.07
1	工资福利支出	106.00	107.95	109.94	111.96	114.02	116.12	118.25
2	动力材料支出	38.02	43.39	51.41	58.10	64.79	65.50	66.22
3	管理维护支出	138.96	152.71	172.85	189.82	206.80	209.46	212.13
4	税费支出	65.82	76.05	92.14	105.30	118.47	118.47	118.47

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	518.59	522.17	525.81	529.51	532.90	536.35	539.88	6854.33
1	工资福利支出	120.43	22.65	124.90	127.20	129.54	131.92	134.35	1675.23
2	动力材料支出	66.32	66.43	66.54	66.65	66.65	66.65	66.65	853.32
3	管理维护支出	213.37	214.62	215.90	217.19	218.24	219.31	220.41	2,801.77
4	税费支出	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47	1524.01

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目收入（不含税）	701.90	800.67	948.21	1071.35	1194.50	1207.97	1221.43
二	项目运营成本（不含税）	271.07	290.46	318.10	341.68	365.32	370.56	375.86
三	占用项目偿债收益的相 关税费	65.82	76.05	92.14	105.30	118.47	118.47	118.47
四	项目可偿债收益	365.01	434.16	537.97	624.37	710.71	718.94	727.10

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）	1223.45	1225.47	1227.48	1229.51	1229.51	1229.51	1229.51	15740.47
二	项目运营成本（不含税）	379.35	382.89	386.50	390.17	393.56	397.01	400.54	5063.07
三	占用项目偿债收益的相 关税费	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47	1524.01
四	项目可偿债收益	725.63	724.11	722.51	720.87	717.48	714.03	710.50	9153.39

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 5000 万元。2024 年计划发行 5000 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		5000		5000	2.53%		
2025 年	5000			5000	2.53%	126.50	126.50
2026 年	5000	-		5000	2.53%	126.50	126.50
2027 年	5000	-		5000	2.53%	126.50	126.50
2028 年	5000			5000	2.53%	126.50	126.50
2029 年	5000			5000	2.53%	126.50	126.50
2030 年	5000			5000	2.53%	126.50	126.50
2031 年	5000			5000	2.53%	126.50	126.50
2032 年	5000			5000	2.53%	126.50	126.50
2033 年	5000			5000	2.53%	126.50	126.50
2034 年	5000			5000	2.53%	126.50	126.50
2035 年	5000			5000	2.53%	126.50	126.50
2036 年	5000			5000	2.53%	126.50	126.50
2037 年	5000			5000	2.53%	126.50	126.50
2038 年	5000			5000	2.53%	126.50	126.50
2039 年	5000		5000	-	2.53%	126.50	5126.50
合计			5000			1897.50	6897.50

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			126.50	126.50	否
2026 年	365.01		126.50	126.50	可
2027 年	434.16		126.50	126.50	可
2028 年	537.97		126.50	126.50	可
2029 年	624.37		126.50	126.50	可
2030 年	710.71		126.50	126.50	可
2031 年	718.94		126.50	126.50	可
2032 年	727.10		126.50	126.50	可
2033 年	725.63		126.50	126.50	可
2034 年	724.11		126.50	126.50	可
2035 年	722.51		126.50	126.50	可
2036 年	720.87		126.50	126.50	可
2037 年	717.48		126.50	126.50	可
2038 年	714.03		126.50	126.50	可
2039 年	710.50	5000	126.50	5126.50	否
合计	9153.39	5000	1897.50	6897.50	可
本息覆盖倍数		1.33			

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 1.33，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 1.33 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 9153.39 万元，总债务本息保障倍数为 1.33，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	6897.5	9153.39	1.33
	下浮	5%	-786.99	6897.5	8574.42	1.24
		10%	-1574.05	6897.5	7995.25	1.16

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%	506.29	6897.5	8647.1	1.25
		5%	253.13	6897.5	8900.26	1.29
	基准	0%	0	6897.5	9153.39	1.33

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。