

水城县 2018 年董地片区城市棚户区（城中村）改造项目专项债券项目实施方案

实施单位盖章：六盘水市水城区城市投资开发有限责任公司

主管部门盖章：六盘水市水城区住房和城乡建设局

市（县、区）财政局盖章：六盘水市水城区财政局

编制单位盖章：贵州恩方工程建设咨询有限公司

2024 年 12 月 5 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	- 5 -
九、项目建设运营模式	- 6 -
十、项目投后管理	- 6 -
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	- 12 -
四、项目事前绩效评估情况	- 14 -
第三章 项目资金筹措	- 17 -
一、资金筹措	- 17 -
第四章 项目收入分析	- 18 -
一、项目经营性收入分析	- 18 -
第五章 项目运营成本分析	- 23 -
一、土地出让成本	- 23 -
二、工资福利支出	- 23 -
三、动力材料支出	- 24 -
四、修理维护费支出	- 24 -
五、管理维护支出	- 24 -
六、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	28 -
三、项目收益与融资平衡分析	29 -
四、项目收益融资平衡评价结果	31 -
第七章 项目风险控制	32 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..	32 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..	33 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..	33 -
四、压力测试	34 -
第八章 还款保障情况	36 -
一、还款责任及保障	36 -
二、项目还本付息资金对应的收入管理 ...	37 -
第九章 其他需要说明的事项	38 -
一、其他说明	38 -

第一章 项目概况

水城县 2018 年董地片区城市棚户区（城中村）改造项目总投资 12,325.00 万元，其中：计划申请专项债券总额 9,100.00 万元，本批次申请发行 3,100.00 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，最后一期利息随本金支付。

表 1-1 本期债券基本信息表

项目名称	水城县 2018 年董地片区城市棚户区（城中村）改造项目
计划发行额	3,100.00 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	1.52

一、项目名称

水城县 2018 年董地片区城市棚户区（城中村）改造项目（以下简称“本项目”），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六盘水市水城区城市投资开

发有限责任公司,项目单位已累计使用专项债券 188,664.00 万元,支持项目 19 个,目前已累计支出专项债券 184,464.00 万元,支出进度 97.77%(累计支出额/累计发行额)。其中:本项目已累计发行专项债券 6,000.00 万元,目前已累计支出 6,000.00 万元,支出进度 100%。

六盘水市水城区城市投资开发有限责任公司是依法设立并有效存续的国有企业,具备建设本项目的主体资格。

三、项目主管部门

本项目主管部门为六盘水市水城区住房和城乡建设局。六盘水市水城区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,指导督促项目单位六盘水市水城区城市投资开发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六盘水市水城区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

根据水城县发展和改革局《关于水城县 2018 年董地片区城市棚户区(城中村)改造项目初步设计及概算的批复》本项目主要建设规模和内容是:

项目主要建设规模及内容:棚户区改造 266 户,总建筑

面积约 38035.19 平方米。

水城县 2018 年董地片区城市棚户区（城中村）改造项目投资概算为 12,426.00 万元，其中：建安工程费 10,382.00 万元，工程建设其他费 756.00 万元，基本预备费 557.00 万元，建设期利息 731.00 万元。

五、项目投资估算

本项目总投资 12,325.00 万元，其中工程费用 10,382.00 万元，占比 84.24%；工程建设其他费用 756.00 万元，占比 6.13%；预备费 557.00 万元，占比 4.52%；建设期利息 630.00 万元，占比 5.11%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目名称	批复金额	调整金额	调整后金额
1	建设投资	11,695.00		11,695.00
1.1	工程费用	10,382.00		10,382.00
1.2	工程建设其他费用	756.00		756.00
1.3	预备费	557.00		557.00
2	财务费用	731.00	-101.00	630.00
2.1	建设期借款利息	731.00	-101.00	630.00
3	项目总投资	12,426.00	-101.0	12,325.00

从资金来源看，项目计划单位自有资金 3,225.00 万元，占比 26.17%；专项债券资金 9,100.00 万元，占比 73.83%。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 6 年，已在 2018 年 12 月开工，预计 2024 年 12 月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

1. 立项审批。2018 年 7 月 4 日，水城县发展和改革局下发《关于水城县 2018 年董地片区城市棚户区（城中村）改造可行性研究报告的批复》（水发改字〔2018〕385 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2018 年 9 月 10 日，水城县国土资源局核发《不动产权证书》（黔 2018 水城县不动产权第 0000304 号），载明权利人为水城县城市投资开发有限责任公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为住宅用地，面积 22654.47 平方米。

3. 规划审批。2018 年 9 月 20 日，六盘水市城乡规划局核发《建设用地规划许可证》（地字第 520000201806448 号），载明用地单位为水城县城市投资开发有限责任公司，用地项目名称为水城县 2018 年董地片区城市棚户区（城中村）改造项目，用地位于水城县双水新区乌蒙大道东北侧，用地面

积 22654.47 平方米，用途为二类居住用地（R21），土地取得方式为划拨。

2018 年 10 月 17 日，六盘水市城乡规划局核发《建设工程规划许可证》（建字第 520000201808648 号），载明建设单位为水城县城市投资开发有限责任公司，项目名称为水城县 2018 年董地片区城市棚户区（城中村）改造项目，位于水城县双水新区乌蒙大道东北侧，总建筑面积 38305.19 平方米。

4. 环评备案。2019 年 8 月 22 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201952022100000389。

5. 施工许可。2018 年 12 月 4 日，水城县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 520221201812040174），载明建设单位为水城县城市投资开发有限责任公司，工程名称为水城县 2018 年董地片区城市棚户区（城中村）改造项目，建设面积 38035.19 平方米。

综上，水城县 2018 年董地片区城市棚户区（城中村）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 6 年，结束后进入运营期，运营工作由六盘水市水城区城市投资开发有限责任公司负责，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。六盘水市水城区城市投资开发有限责任公司向六盘水财政局上缴项目运营收益后，由六盘水财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。六盘水市水城区城市投资开发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。

党的十七大报告提出“更加注重社会建设，着力保障和改善民生，推进社会体制改革，扩大公共服务，完善社会管理，促进社会公平正义，努力使全体人民学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居”。

2017年5月24日，国务院总理李克强主持召开的国务院常务会议，决定设立国家职业资格目录，降低就业创业门槛提升职业水平；部署深入推进全国通关一体化，打造更加开放便利的营商环境；听取棚户区改造工作汇报，确定后三年棚改目标任务。

会议认为，棚户区改造是体现以人民为中心的发展思想的重大民生工程，是推动新型城镇化的重要举措，近年来棚改工作取得显著成绩，过去8年已使8000多万住房困难群众“出棚进楼”，既改善了民生，也带动了有效投资消费和去库存。会议要求，针对目前一些地方棚改推进难度加大、配套建设滞后、融资困难等问题，要落实各项支持政策和地方责任，加大督查力度，管好用好棚改专项资金，完善水电气热路和教育、医疗等配套设施，提高入住率，在商品住房

库存量大、市场房源充足的市县，进一步提高货币化安置比例，确保完成今年再开工改造 600 万套的棚改任务。

会议确定，实施 2018 年至 2020 年 3 年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区 1500 万套，加大中央财政补助和金融、用地等支持，以改革创新举措、坚持不懈的韧劲啃下“硬骨头”，兑现改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。

（二）高度契合地区规划。

为响应国务院对于棚户区的改造需求，结合水城区城市规划、土地利用规划和保障性住房建设规划，在水城区人民政府组织领导下，制定征收补偿安置方案、确保建设用地供应、落实税费减免政策、强化各政府职能部门责任，使各部门形成合力，确保项目顺利实施建设。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

为响应国务院对于棚户区的改造需求，2015 年水城县城市棚户区改造项目（一期）项目已经启动，并取得良好反映，群众非常支持，因此在 2018 年，水城区将按照党中央、国务院决策部署，进一步开展棚户区改造工作，实施城市棚户区改造。按照进一步转变工作思路，调整运作模式，坚持“政府主导、市场运作、让利居民”的原则，突出重点，加快推进，棚改工作进展较为顺利。结合水城区经济社会发展水平和政府财政能力、城市规划、土地利用规划和棚户区改造规

划,合理确定董地片区 266 户改造的目标任务。

(四) 能有效解决当前瓶颈问题。

水城区地处中国凉都、江南煤都、贵州钢城六盘水腹地,自然资源富集,在近年来,飞速发展,城市焕然一新,当地政府正全力加快水城区城镇化建设,然而在建设的过程中,那些年久失修的建筑,已经越发影响和阻碍水城区城镇化进程的脚步,普遍存在着建筑密度大,采光不好、无通风设计、无住房配套设施,道路狭窄,车辆难以通行,消防隐患较大,住房居住面积狭窄的问题。由于居住时间远远地超过了规定年限,这些老房子极其破旧,一部分房屋破损严重,不能使用,室外则是巷道狭窄曲折、道路坑洼不平;公共厕所、垃圾点和污水口较少,现有基础设施负担沉重。

通过棚户区改造,可加快水城区生产生活布局的调整,大幅度改善原棚户区居民生活、医疗、教育、交通等条件,提升水城区经济社会发展的层次,夯实水城区经济社会协调可持续发展的基础。

二、项目经济效益

(一) 提供公共产品,改善公共服务。

项目的实施是为了解决水城区董地片区 266 户家庭住房面临着住房老旧、基础设施落后、生活环境恶劣等问题,需要通过棚户区改造来改善,改善城市环境,完善了城市功能,加快了城市化进程。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

棚户区改造涉及大量的建筑工程，需要大量的劳动力，包括建筑、装修、设计、管理等多个环节，这为当地居民提供了丰富的就业岗位。特别是对于棚户区中原本存在的大量低技能劳动力来说，建筑施工相关工作门槛相对较低，可以吸纳他们就业。此外，改造后的新社区或商业区运营也需要保安、保洁、物业管理人员等，进一步稳定就业。棚户区的改造为当地群众创造就业机会，增加群众收入，从内拉动内需，促进经济增长。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

棚户区改造解决居民住房质量差的问题，改善基础设施匮乏的状况，环境卫生差的问题也得到解决，合理规划教育设施，医疗资源也得到优化，增加文化体育设施，实现了土地的集约利用，提高了土地的经济价值和利用效率，改善城市的整体形象，改善治安环境，体现社会公平。

为未来高质量发展奠定基础。为经济发展提供新动力，改造后的区域吸引更多的商业投资，商业综合体、写字楼等的建设带动了商业、服务业等产业的繁荣，增加就业机会和税收收入，促进城市经济的持续增长；奠定吸引人才的基础，良好的居住环境和配套设施能够吸引各类人才到城市工作和生活，为城市的科技创新、文化创意等高端产业的发展提供人力资源保障；创造可持续发展的空间，在改造过程中，

通过合理规划，为城市的生态环境改善和可持续发展奠定了基础，有利于城市的长远发展。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

棚户区改造直接刺激了建筑企业对住宅建设的投资、基础设施建设投资，对钢材、水泥、玻璃、木材等传统建筑材料的需求巨大，这种需求会促使建材生产企业扩大生产规模，增加生产线或升级生产设备。项目投入使用后，需要专业的物业管理服务，吸引物业管理公司加大投资；随着棚户区改造后住房市场的活跃，房地产中介机构也会加大投资；会吸引商业企业和投资者加大对商业地产的投资；会带动餐饮、零售、娱乐等行业在改造区域的布局和投资，促进消费市场的繁荣等。综上，棚户区改造直接拉动建筑产业增长、促进房地产市场健康发展、刺激消费市场繁荣、推动城市经济增长。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

棚户区改造完善给排水系统，电力供应系统，燃气系统，道路平整宽阔，配套建设周边的学校，医疗资源也会得到相应的优化，还会增加文化、体育等公共服务设施等。完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城市化健康发展。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

棚户区改造从根本上解决居民住房质量差的问题，居民的居住面积普遍增加，房屋布局更加合理，功能分区明确，完善的基础设施，教育资源优质化，医疗服务水平显著提高，丰富多样的文化娱乐设施，安全保障方面大幅度提升等，棚户区改造提高民众的生活质量，改善生活环境，有利于提高居民子女的受教育水平，保障居民的健康权益，为居民创造了一个整洁、舒适的生活环境，提高人民的生活品质。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

棚户区改造促进教育事业发展，包含硬件设施升级和教育资源整合与优化；医疗与健康事业进步，包含医疗设施完善和医疗服务网络优化；文化与体育事业繁荣，包含文化设施建设和体育设施普及。棚户区改造促进教育理念的交流与融合，丰富教育内涵，为学生提供更广阔的发展空间，有利于培养全面发展的人才；为患者提供更好的治疗和康复环境，提高整个社会的医疗保障水平；为文化活动的开展提供平台，丰富居民的文化生活，促进全民健身事业的发展，增强居民的身体素质，营造积极向上的社会氛围。

棚户区改造后的新社区环境优美、配套设施齐全、教育、医疗、文化、娱乐等资源丰富，为人才提供舒适的居住条件，吸引更多的人才流入。棚户区改造伴随着城市土地利用的优化和产业升级，产业升级促进了不同领域人才之间的

交流与合作，激发创新思维，提升人才的综合素质，进一步推动个人的职业发展和创新能力的提升。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

通过棚户区改造，原本低效利用的土地得到重新规划和使用，土地价值得到提升，带动了周边地区的房地产市场，增加了地方政府的土地收入；棚户区改造项目通常伴随着基础设施建设、商业综合体建设等，这些工程项目的实施将拉动相关产业的发展，如建筑材料、家具装饰、景观设计等产业，为当地经济注入新的活力；通过棚户区改造项目的实施，地方获得相应的税收收入，包括土地增值税、企业所得税、个人所得税等，为地方财政提供了重要的财政来源。

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。

债券资金项目支出绩效目标申报表

项目名称		水城县 2018 年董地片区城市棚户区（城中村）改造项目		
项目单位		六盘水市水城区城市投资开发有限责任公司		
项目资金 (万元)		资金总额：12,325.00 万元		
		其中：财政拨款 0 万元		
		债券资金 9,100.00 万元（2021 年申请 6,000.00 万元，2024 年申请 3,100.00 万元）		
		其他资金 3,225.00 万元		
总体目标	棚户区改造 266 户，总建筑面积 38035.19 平方米 1. 住宅部分共 3 栋，建筑面积 35073.75 平方米，配套用房建筑面积 147.12 平方米，商业建筑面积 1087.67 平方米，车库及设备用房建筑面积 3027.83 平方米。 2. 室外附属：小区道路面积 2510.19 平方米，含绿化工程、管网工程等。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	项目建成库容	总建筑面积 38035.19 平方米
		质量指标	项目验收合格率	95%
		时效指标	按工程进展时间（2024 年 12 完成）完成及时率	98%
		成本指标	工程建设造价不高于当地平均标准的比例及工程建设造价控制在批复投资之内的比例	1: 1.02
	效益指标	经济效益指标	15 年运营期内总收益	≥ 20,420.55
		社会效益指标	推动经济社会高质量发展	推动相关产业发展，推动经济社会高质量发展，增加劳动力岗位需求，提振就业
		生态效益指标	从最初的环境规划，到工程设计、管理、到最后的污染	良好

			防治,是一个整体的防治系统,只有各个环节均做到良好的控制,施工噪声、施工拥堵、生态破坏等影响才可达到最低限度。	
		可持续影响指标	项目持续发挥作用的期限	长期
	满意度指标	满意度指标	城乡居民受益群众满意度	满意

第三章 项目资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算12,325.00万元，计划单位自有资金3,225.00万元，占比26.17%；专项债券资金9,100.00万元，占比73.83%。合计12,325.00万元。

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	合计	各类型占比
财政预算资金				
单位自有资金	491.22	2,733.78	3,225.00	26.17%
专项债券	6,000.00	3,100.00	9,100.00	73.83%
合计	6,491.22	5,833.78	12,325.00	
分年度占比	52.67%	47.33%		

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 34,453.70 万元，包括：土地出让收入 20,739.00 万元，物业费收入 1,307.00 万元，车位出租收入 861.84 万元，商铺出售收入 11,545.86 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		34,453.70
1	土地出让	20,739.00
2	物业费	1,307.00
3	车位出租	861.84
4	商铺出售	11,545.86

（一）土地出让收入 20,739.00 万元

1. 收入定价

本项收入定价 100 万元/亩。确定主要依据：参考近三年周围相同性质的土地出让价格。

2. 付费对象规模

本项目征收红线图显示，拆迁完成后本项目可腾空土地

约合 207.39 亩，测算时按 5 年出售完毕，即每年出让金额 4,147.80 万元，合计 5 年土地出让收入 20,739.00 万元。

(二) 物业费收入 1,307.00 万元

1. 收入定价

本项收入定价 2 元/平方米/月。确定主要依据：参考了近三年周围小区的物业管理费收费情况。

2. 付费对象规模

本项目总建筑面积 38035.19 平方米，其中商业用房建筑面积为 12972.88 平方米，测算时安置房按一次性安置完毕，商业用房按 5 年出售完毕测算，按 15 年运营期，物业费收入为 1,307.00 万元。

(三) 车位出租收入 861.84 万元

1. 收入定价

本项收入定价 180 元/月。确定主要依据：参考了近三年周围小区的车位出租收费情况。

2. 付费对象规模

本项目共建设 532 个停车位，测算时按 50% 的出租率，车位出租收入 861.84 万元。

(四) 商铺出售收入 11,545.86 万元

1. 收入定价

本项收入定价 8,900.00 元/平方米。确定主要依据：参

考了近三年周围小区的商铺出售价格情况。

2. 付费对象规模

本项目商业用房建筑面积为 12972.88 平方米，测算时按 5 年出售完毕，即每年出售金额 2,309.17 万元，合计 5 年商铺出售收入 11,545.86 万元。

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

收入类型	收入数据	分年收入			
		2025	2026	2027	2028
合计		6,580.81	6,587.03	6,593.26	6,599.49
土地出让收入	单价（万元/亩）	100.00	100.00	100.00	100.00
	面积（m ² ）	41.48	41.48	41.48	41.48
	收入小计	4,147.80	4,147.80	4,147.80	4,147.80
物业费	单价（元/m ² ）	2.00	2.00	2.00	2.00
	面积（m ² ）	27656.89	30251.46	32846.04	35440.61
	收入小计	66.38	72.60	78.83	85.06
车位出租	单价（个/月）	180.00	180.00	180.00	180.00
	数量（个）	266.00	266.00	266.00	266.00
	收入小计	57.46	57.46	57.46	57.46
商铺出售	单价（元/m ² ）	8,900.00	8,900.00	8,900.00	8,900.00
	面积	2594.58	2594.58	2594.58	2594.58
	收入小计	2,309.17	2,309.17	2,309.17	2,309.17
（续）					
收入类型	收入数据	分年收入			
		2029	2030	2031	2032

合计		6,605.71	148.74	148.74	148.74
土地出让收入	单价(万元/亩)	100.00	100.00	100.00	100.00
	面积(m ²)	41.48			
	收入小计	4,147.80			
物业费	单价(元/m ²)	2.00	2.00	2.00	2.00
	面积(m ²)	38035.19	38035.19	38035.19	38035.19
	收入小计	91.28	91.28	91.28	91.28
车位出租	单价(个/月)	180.00	180.00	180.00	180.00
	数量(个)	266.00	266.00	266.00	266.00
	收入小计	57.46	57.46	57.46	57.46
商铺出售	单价(元/m ²)	8,900.00			
	面积	2594.58			
	收入小计	2,309.17			

(续)

收入类型	收入数据	分年收入			
		2033	2034	2035	2036
合计		148.74	148.74	148.74	148.74
土地出让收入	单价(万元/亩)	100.00	100.00	100.00	100.00
	面积(m ²)				
	收入小计				
物业费	单价(元/m ²)	2.00	2.00	2.00	2.00
	面积(m ²)	38035.19	38035.19	38035.19	38035.19
	收入小计	91.28	91.28	91.28	91.28
车位出租	单价(个/月)	180.00	180.00	180.00	180.00
	数量(个)	266.00	266.00	266.00	266.00
	收入小计	57.46	57.46	57.46	57.46
商铺出售	单价(元/m ²)				

	面积				
	收入小计				
(续)					
收入类型	收入数据	分年收入			
		2037	2038	2039	合计
合计		148.74	148.74	148.74	34,453.70
土地出让收入	单价(万元/亩)	100.00	100.00	100.00	
	面积(m ²)				
	收入小计				20,739.00
物业费	单价(元/m ²)	2.00	2.00	2.00	
	面积(m ²)	38035.19	38035.19	38035.19	
	收入小计	91.28	91.28	91.28	1,307.00
车位出租	单价(个/月)	180.00	180.00	180.00	
	数量(个)	266.00	266.00	266.00	
	收入小计	57.46	57.46	57.46	861.84
商铺出售	单价(元/m ²)				
	面积				
	收入小计				11,545.86

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 14,033.15 万元，包括：土地出让成本 6,055.81 万元，工资福利支出 2,511.00 万元，动力材料支出 108.51 万元，修理维护费支出 54.22 万元，管理费支出 86.75 万元，税费支出 5,216.86 万元。

一、土地出让成本

本项目在对应各年度土地出让收入的预计实现的前提下，根据六盘水市水城县当地政策需要缴纳的各项土地出让专项基金以及土地在公共资源交易中心的招拍挂费用。其中：土地出让专项基金主要包含了国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性住房建设资金、新型城镇化专项资金等，按土地出让成交金额的 27.2% 计提缴纳；土地招拍挂费用，按土地出让成交金额的 2% 计提缴纳。测算土地出让成本为 6,055.81 万元。

二、工资福利支出

本项目设计定员为 15 人，参考当地人均工资水平的 1.2 倍为 9 万元/年，本项目人员福利费、教育费及工会经费按工资总额的 24% 计提，测算运营期内工资福利支出 2,511.00 万元。

三、动力材料支出

本项主要为项目运营产生的电费、水费、供暖费等，按安置房物业运营及车位出租收入的 5%计取，测算运营期内动力材料支出为 108.51 万元。

四、修理维护费支出

本项指安置房运行维护过程中发生的除职工薪酬、动力材料费以外的与生产活动直接相关的支出，按安置房物业运营及车位出租收入的 2.5%计取，测算运营期内修理维护费支出为 54.22 万元。

五、管理维护支出

本项主要包括安置房物业机构的差旅费、办公费、排污费、绿化费、业务招待费等，按安置房运营及车位出租收入的 4%计取，测算运营期内管理费支出为 86.75 万元。

六、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、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 物业增值税税率取 6%，其余增值税税率取 9%；
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. 所得税税率为 25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

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	税费类型	分年运营支出					
		2025	2026	2027	2028	2029	
1	增值税	541.65	542	542.35	542.7	543.06	
2	城建税	37.92	37.94	37.96	37.99	38.01	
3	教育费附加及地方教育费附加	27.08	27.10	27.12	27.14	27.15	
4	所得税	411.18	412.46	413.74	415.02	416.3	
合计		1,017.82	1,019.50	1,021.17	1,022.84	1,024.52	
(续)							
序号	税费类型	分年运营支出					
		2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	增值税	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91
2	城建税	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
3	教育费附加及地方教育费附加	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
4	所得税						
合计		11.10	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10
(续)							
序号	税费类型	分年运营支出					
		2036	2037	2038	2039	合计	
1	增值税	9.91	9.91	9.91	9.91	2,810.86	
2	城建税	0.69	0.69	0.69	0.69	196.76	

3	教育费附加及地方教育费附加	0.50	0.50	0.50	0.50	140.54
4	所得税					2,068.69
合计		11.10	11.10	11.10	11.10	5,216.86

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

支出类型	分年支出					
	2025	2026	2027	2028	2029	
土地出让成本	1,211.16	1,211.16	1,211.16	1,211.16	1,211.16	
工资福利	167.40	167.40	167.40	167.40	167.40	
动力材料	6.19	6.50	6.81	7.13	7.44	
修理维护费	3.10	3.25	3.41	3.56	3.72	
管理费	4.95	5.20	5.45	5.70	5.95	
税费	1,017.82	1,019.50	1,021.17	1,022.84	1,024.52	
合计	2,410.63	2,413.02	2,415.41	2,417.80	2,420.19	
(续)						
支出类型	分年支出					
	2030	2031	2032	2033	2034	2035
土地出让成本						
工资福利	167.4	167.4	167.4	167.4	167.4	167.4
动力材料	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44
修理维护费	3.72	3.72	3.72	3.72	3.72	3.72
管理费	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95
税费	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10
合计	195.61	195.61	195.61	195.61	195.61	195.61
(续)						

支出类型	分年支出				
	2036	2037	2038	2039	合计
土地出让成本					6,055.81
工资福利	167.40	167.40	167.40	167.40	2,511.00
动力材料	7.44	7.44	7.44	7.44	108.51
修理维护费	3.72	3.72	3.72	3.72	54.22
管理费	5.95	5.95	5.95	5.95	86.75
税费	11.10	11.10	11.10	11.10	5,216.86
合计	195.61	195.61	195.61	195.61	14,033.15

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，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

类别	分年收益					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
项目收入	6,580.81	6,587.03	6,593.26	6,599.49	6,605.71	148.74
运营支出	2410.63	2413.02	2415.41	2417.8	2420.19	195.61
可偿债收益	4,170.18	4,174.01	4,177.85	4,181.69	4,185.52	-46.87
类别	2030	2031	2032	2033	2034	2035
项目收入	148.74	148.74	6,580.81	148.74	148.74	148.74
运营支出	195.61	195.61	2410.63	195.61	195.61	195.61
可偿债收益	-46.87	-46.87	4,170.18	-46.87	-46.87	-46.87
类别	2036	2037	2038	2039		合计
项目收入	148.74	148.74	148.74	148.74		34,453.70
运营支出	195.61	195.61	195.61	195.61		14,033.15
可偿债收益	-46.87	-46.87	-46.87	-46.87		20,420.55

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 9,100.00 万元，其中 2021 年已发行 6,000.00 万元，债券利率 3.5%，2024 年计划发行 3,100.00 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 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2022 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2	2023 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
3	2024 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
4	2025 年	6,000.00	3,100.00		9,100.00	3.5%/2.53%	288.43	288.43
5	2026 年	9,100.00			9,100.00	3.5%/2.53%	288.43	288.43
6	2027 年	9,100.00			9,100.00	3.5%/2.53%	288.43	288.43
7	2028 年	9,100.00			9,100.00	3.5%/2.53%	288.43	288.43
8	2029 年	9,100.00			9,100.00	3.5%/2.53%	288.43	288.43
9	2030 年	9,100.00			9,100.00	3.5%/2.53%	288.43	288.43
10	2031 年	9,100.00			9,100.00	3.5%/2.53%	288.43	288.43
11	2032 年	9,100.00			9,100.00	3.5%/2.53%	288.43	288.43
12	2033 年	9,100.00			9,100.00	3.5%/2.53%	288.43	288.43
13	2034 年	9,100.00			9,100.00	3.5%/2.53%	288.43	288.43
14	2035 年	9,100.00			9,100.00	3.5%/2.53%	288.43	288.43
15	2036 年	9,100.00		6,000.00	3,100.00	3.5%/2.53%	288.43	6,288.43
16	2037 年	3,100.00			3,100.00	2.53%	78.43	78.43
17	2038 年	3,100.00			3,100.00	2.53%	78.43	78.43
18	2039 年	3,100.00		3,100.00		2.53%	78.43	3,178.43
合计								13,426.45

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 6-4 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	
2022			210.00	210.00	否
2023			210.00	210.00	否
2024			210.00	210.00	否
2025	4,170.18		288.43	288.43	是
2026	4,174.01		288.43	288.43	是
2027	4,177.85		288.43	288.43	是
2028	4,181.69		288.43	288.43	是
2029	4,185.52		288.43	288.43	是
2030	-46.87		288.43	288.43	否
2031	-46.87		288.43	288.43	否
2032	-46.87		288.43	288.43	否
2033	-46.87		288.43	288.43	否
2034	-46.87		288.43	288.43	否
2035	-46.87		288.43	288.43	否
2036	-46.87	6,000.00	288.43	6,288.43	否
2037	-46.87		78.43	78.43	否
2038	-46.87		78.43	78.43	否
2039	-46.87	3,100.00	78.43	3,178.43	否
合计	20,420.55	9,100.00	4,326.45	13,426.45	
本息覆盖倍数		1.52			

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 1.52，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 1.52 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**提升项目运营收率**。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 20,420.55 万元，总债务本息保障倍数为 1.52，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：

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%		13,426.45	20,420.55	1.52
	下浮	5%	- 1,021.03	13,426.45	19,399.52	1.44
		10%	- 2,042.06	13,426.45	18,378.50	1.37

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：

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%	- 1,403.32	13,426.45	19,718.89	1.47
		5%	- 701.66	13,426.45	19,017.24	1.42
	基准	0%		13,426.45	20,420.55	1.52

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

一、其他说明

本次发行专项债金额仅限用于水城县 2018 年董地片区城市棚户区（城中村）改造项目 2024 年及以后年份的建设工程费使用，不作他用。