

凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区

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：贵州蔚蓝投资置业有限责任公司



主管部门盖章：黔东南州住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：黔东南州财政局



编制单位盖章：贵州慧立公司招标造价咨询有限公司



2024 年 12 月 4 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	- 2 -
六、建设工期	- 3 -
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	- 5 -
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	7
一、项目实施的必要性	- 7 -
二、项目经济效益	- 11 -
三、项目社会效益	- 15 -
四、项目事前绩效评估情况	- 17 -
第三章项目资金筹措	- 19 -
一、资金筹措	- 19 -
二、组合融资	- 19 -
第四章项目收入分析	- 21 -
一、项目经营性收入分析	- 21 -
二、政府补贴收入	- 29 -

三、项目收入合计	29 -
第五章项目运营成本分析	31 -
一、工资福利支出	31 -
二、维护修缮费	31 -
三、外购燃料及动力费	31 -
四、销售费用	32 -
五、管理及其他费用	32 -
六、税费支出	32 -
第六章项目收益与融资平衡方案	36 -
一、项目收益分析	36 -
二、项目融资本息	36 -
三、项目收益与融资平衡分析	37 -
四、项目收益融资平衡评价结果	39 -
第七章项目风险控制	40 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	40 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	40 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	41 -
四、压力测试	42 -
第八章还款保障情况	44 -
第九章其他需要说明的事项	46 -

第一章项目概况

凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目总投资 90136.00 万元（留两位小数，下同），其中：计划申请专项债券总额 72000.00 万元，本批次申请发行 35400.00 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。

表 1-1 本期债券基本信息表

项目名称	凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目
计划发行额	35400.00 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	1.31

一、项目名称

凯里市 2015 年文化北路原州农校老校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贵州蔚蓝投资置业有限责任公司，项目单位已累计使用专项债券 36600.00 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 36600.00 万元，支出进度 100.00%（累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 36600.00 万元，目

前已累计支出 36600.00 万元，支出进度 100%。

贵州蔚蓝投资置业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

本项目主管部门为黔东南州住房和城乡建设局。黔东南州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，指导督促项目单位贵州蔚蓝投资置业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黔东南州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

根据凯里市发展和改革局《关于凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目初步设计的批复》，本项目主要建设规模和内容是：本项目建设地点位于凯里市北京东路北侧、文化北路东侧。规划用地面积约 134.45 亩，安置土地 39.69 亩。总建筑面积 200350.00 平方米，其中：安置住宅面积 78000.00 平方米，商业配套 20000.00 平方米，商业出租及出售建筑面积 57950.00 平方米，地下建筑面积 44400.00 平方米。配套供水管网、污水管网、强弱电线路、公厕等基础设施建设。

五、项目投资估算

本项目总投资 90136.00 万元，其中工程费用 56174.00 万元，占比 62.32%；工程建设其他费用 4413.03 万元，占比 4.90%；征地费用 16200.00 万元，占比 17.97%；预备费 7589.00 万元，占比 8.42%；建设期借款利息 5760.00 万元，占比 6.39%，铺底流动资金 0.00 万元，占比 0.00%。

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
1	建设投资	60587.03
1.1	工程费用	56174.00
1.2	工程建设其他费用	4413.03
1.3	预备费	
2	征地费用	16200.00
3	开发管理费	
4	预备费	7589.00
5	财务费用	5760.00
5.1	建设期借款利息	5760.00
6	项目总投资	90136.00

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 0.00 万元，占比 0.00%；单位自有资金 18136.00 万元，占比 20.12%；专项债券资金 72000.00 万元，占比 79.88%。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，本项目建设期为 2022 年 3 月至 2026 年 6 月，预计 2026 年 6 月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

（一）立项审批。2021 年 9 月 8 日，凯里市发展改革委下发《关于凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目可研报告的批复》（凯发改审批〔2021〕235 号），原则上同意该建设项目。

（二）用地审批。2022 年 8 月 17 日，凯里市自然资源局规划局核发《不动产权证书》（黔（2022）凯里市不动产权第 0022609 号），载明权利人为贵州蔚蓝投资置业有限责任公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为住宅用地/商服用地，面积 89634.60 平方米。

（三）规划审批。2021 年 9 月 9 日，凯里市自然资源局核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为贵州蔚蓝投资置业有限责任公司，用地项目名称为凯里市文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目，用地位于凯里市北京东路北侧、文化北路东侧，总用地面积 89634.60 m²。

2023 年 2 月 22 日，凯里市自然资源局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为贵州蔚蓝投资置业有限责任公司，项目名称为凯里市文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目（一期），位于凯里市北京东路北侧、文化北路东侧州农校片区，总建筑面积 247130.19 平方米。

（四）环评备案。2022 年 5 月 24 日，黔东南州生态环境局

出具《黔东南州生态环境局关于凯里市文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目环评手续的说明》载明本项目未纳入环评管理，不需办理环评手续。

（五）施工许可。2024 年 5 月 29 日，凯里市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 522601202405290101），载明建设单位为贵州蔚蓝投资置业有限责任公司，工程名称为凯里市文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目（一期），建设面积 247130.19 平方米。

综上，凯里市 2015 年文化北路原州农校老校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；两年，结束后进入运营期，运营工作由贵州蔚蓝投资置业有限责任公司负责，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。贵州蔚蓝投资置业有限责任公司向黔东南州财政局上缴项目运营收益后，由黔东南州财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。贵州蔚蓝投资置业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。

（1）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

文件指出：实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强调要改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

（2）《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）

文件提出：结合城镇老旧小区改造等城市更新改造工作，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐既有居住社区建设短板。

（3）《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》

2021 年 3 月 4 日—3 月 5 日，全国政协十三届四次会议和十三届全国人大四次会议相继召开，政府工作报告提出，“十四五”时期要“实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量”。随后，4 月 13 日发布的《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》中再次强调要实施城市更新行动，

加快推进老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等改造，重点任务进一步确定了“三区一村”的城市更新方向。

改造一批老旧街区，引导商业步行街、文化街、古城古街打造市民消费升级载体，因地制宜发展新型文旅商业消费聚集区。改造一批城中村，探索在政府引导下工商资本与农民集体合作共赢模式。开展城市更新改造试点，提升城市品质和人居环境质量。

（二）高度契合地区规划。

（1）《贵州省城市更新行动实施方案》

2021年12月省人民政府办公厅印发《贵州省城市更新行动实施方案》，其中《贵州省城镇老旧小区改造工作实施方案》作为附件印发，方案中明确了一系列老旧小区改造的支持政策，在土地支持政策中明确“对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类公共服务设施的，可不增收土地价款”对加装电梯给予政策支持。

明确了我省的工作目标和相关内容。在这一统领性文件下，省住房城乡建设厅联合相关部门相继出台专项工作方案，引导各地结合城镇老旧小区改造完善社区养老服务设施、体育健身设施和网络通信设施。

（2）《黔东南州国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

2021年3月，黔东南州人民政府关于印发《黔东南州国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要的

通知》（黔东南府发〔2021〕5号），按照“多极多点”、特色差异化发展的要求，深入实施宜居县城建设行动，培育发展县域特色城市，因地制宜打造特色小镇和特色小城镇，促进大中小城市与小城镇、小镇与乡村协调发展，构建新型城乡融合发展新格局。加强城镇老旧小区和社区改造。抓好海绵城市、韧性城市建设。提升公共服务品质。抓好学校、医院、养老院、停车场、公园等设施建设，推进基本公共服务常住人口全覆盖。

（3）《黔东南州城市更新行动工作实施方案》

《实施方案》重点任务安排包括 11 个大项共计 33 个小项的具体工作任务。其中第二大项“全力推进城镇‘四改’”，从城镇老旧小区改造、棚户区改造、背街小巷改造、管网改造四个方面提出要求和目标任务。大力推进城镇老旧小区改造。按照国家明确要求的改造类型（基础类、完善类、提升类），因地制宜确定改造内容、改造时序。基础类改造强化对供水、排水、供电、供气、垃圾收运、通信、消防、安防等设施提升，保障基本民生。在“保基本”的基础上，根据实际情况和群众需求，制定改造内容清单。到 2025 年，全面完成需改造的城镇老旧小区 9.7 万户。

（4）《州人民政府办公室关于印发黔东南州棚户区改造工作攻坚方案的通知》

文件提出以改善群众居住条件和生活环境为出发点和落脚点，把棚户区改造与推进新型城镇化建设相结合，与优化土地资源配置相结合，与完善城市功能、提升城市品质相结合，与促进经济社会协调发展相结合，强力推进棚户区改造工作，不断释放

发展新动力，有效拉动投资和消费需求，带动相关产业发展，增强人民群众获得感。

（5）《关于做好城镇棚户区和城市危房改造货币化安置工作的实施意见》

文件提出在棚户区改造中大力推行货币化安置，通过组织棚户区居民自主购买、以购代建、货币补偿等方式有效消化库存商品住房，在不建或少建安置房的情况下对棚户区改造居民进行安置，有利于加快安置进度，缩短安置周期，消化市场存量商品住房，对满足棚户区居民多元化需求、促进相关市场健康持续发展具有重要意义。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

（1）项目符合上位规划

本项目已纳入凯里市城市更新洗马河街道文化社区更新单元，符合《黔东南州-中共黔东南州委关于制定黔东南州国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》的相关要求，符合上位规划《凯里-麻江城市总体规划（2016—2030年）》的相关规定。

（2）项目的征地拆迁条件良好

凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目用地性质为商住用地，目前部分地块的征地拆迁工作已完成，并有部分居民已完成拆迁工作。

（3）项目建设条件良好，基础设施完善

本项目区域内的教育资源丰富，内部道路四通八达，周边道路通达性极好，可带动地块周边经济发展，均有道路可进入地块内，市区内公交线路已基本覆盖全市，交通十分便利，劳动力资源饱满，具有能够满足施工需要的劳务人员、技术水平及施工能力，与施工相配套的供货服务水平能够满足本工程的需求；施工场地没有较大的地势高差，车辆的出入及装卸材料较为便捷。

（4）经济发展势头良好，项目市场前景可观

凯里市自然资源丰富，交通路网发达，以旅游业、农业及工业为支柱产业，在贵州省 31 个经济强县中排名第二；凯里市经济发展呈逐年上升趋势，社会生产总值及人均可支配收入稳步增长；未来 3~5 年将加大基础设施建设的投入，将拉动各产业协同发展；随着凯麻同城一体化及人口城镇化建设的推进，固定资产投资将进一步加大，且建筑业投资占固定资产投资比例将持续增加。经济发展势头良好，稳步持续增长。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

本项目的实施将解决原州农校老校区城市棚户区布局凌乱、户均占地过大、社会保障水平较低等问题和矛盾，促进项目区土地朝集约化方向发展；破解保护资源、保障发展难题，实现土地资源集约高效利用；落实科学发展观，提升凯里市全民科学素质，打破城乡二元结构，促进城乡统筹协调发展，提高居住区水平，构建和谐社会。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

项目总用地面积 134.45 亩，可腾空出让土地 94.76 亩，安置土地 39.69 亩。总建筑面积 200350.00 m²，包括：新建住宅 135950.00 m²（其中：安置住宅面积 78000.00 m²，安置户数 562 套，住宅出租及出售面积 57950.00 m²），商业 20000.00 m²，地下车库 31682.5 m²（1100 个车位），人防工程 10017.50 m²，地下设备用房 2700.00 m²。配套建设道路 3150.00 m²（长 450m、宽 7m），绿化 9800.00 m²，室外管网等附属工程。

（1）棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

（2）棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了该地财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变成靓丽的风景。

③棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出

让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

④棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

⑤棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

本项目的建成在一定程度上带动凯里市的发展，工程建设需要大量的施工工人和一定的管理人员，工程所需的水泥、砖、木料、钢材、砂石等施工材料在当地购买，项目建成后营运期内，对人才和劳动力市场形成一定的需求，为下岗、失业人员提供就业机会，增加就业机会，对缓解现阶段社会就业压力起到一定的作用，对促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。保守估计，本项目可能会新增 200 多个甚至更多的就业岗位，按两年建设期计算，每年人均增加 4.3 万元收入。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

(1) 空间瓶颈：解决了片区内建筑布局不合理的问题，通过充分挖掘该地块原有土地的潜力，大大提高土地利用效率，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量，土地节约利用的目的。

(2) 城市功能瓶颈：棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了该地财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变成靓丽的风景。

(3) 住房困难瓶颈：棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

(四) 拉动有效投资，推动经济增长。

(1) 扩大有效投资：本项目涉及面广、工程量大，需要大量的资金投入。通过政府引导、社会资本参与等方式，可以吸引各类资金参与项目建设，扩大有效投资，为经济增长提供支撑。

(2) 带动相关产业发展：项目的实施可以带动建筑、建材、

装饰、家居等多个相关产业的发展，促进产业升级和转型，为经济增长注入新动力。

（3）创造就业机会：项目的建设和运营过程中需要大量的劳动力，包括施工人员、管理人员、服务人员等，可以创造大量的就业机会，缓解就业压力，促进社会稳定。

（4）促进消费升级：项目的实施可以改善居民的居住条件和生活环境，提高居民的生活质量和幸福感，进而促进居民的消费升级，拉动内需，为经济增长提供动力。

（5）推动城市更新：项目是城市更新的重要内容，可以提升城市的品质和形象，增强城市的吸引力和竞争力，为城市的可持续发展奠定基础。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

（1）棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了该地财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变成靓丽的风景。

（2）棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提

高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

（3）棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

（三）推动绿色发展，改善生产生活环境。

（1）以“生态一回归自然”的文化理念出发，尊重自然环境，营造环境优美、品质优越的生态居住空间。

（2）充分挖掘该地块原有土地的潜力，大大提高土地利用效率，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量。

（3）推广环保材料，在项目建设过程中使用环保型建筑材料和装修材料，减少对环境的污染。

（4）推动垃圾分类，可以借此契机完善垃圾分类设施和管理，促进资源回收利用。

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		凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目		
项目单位		贵州蔚蓝投资置业有限公司		
项目资金 (万元)		资金总额：90136.00 万元		
		其中：财政拨款 0.00 万元		
		债券资金 72000.00 万元（2022 年申请 36600.00 万元，2024 年申请 35400.00 万元）		
		其他资金 18136.00 万元		
总体目标	规划用地面积约 134.45 亩，安置土地 39.69 亩。总建筑面积 200350 平方米，其中：安置住宅面积 56440 平方米，商业配套 20000 平方米，住宅出租及出售建筑面积 79510 平方米，地下建筑面积 44400 平方米。配套供水管网、污水管网、强弱电线路、公厕等基础设施建设。			
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	建设规模指标	100%
			投资完成率	100%
			资金使用率	100%
		质量指标	工程质量合格率	100%
		时效指标	开工时效	2022 年 3 月
			完工时效	2025 年 3 月
			建设期资金到位率	≥100%
		成本指标	融资成本	≤4.5%
			偏差率	10%
	效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	86.76%
		社会效益指标	推动经济社会高质量发展	提升社会效益
		生态效益指标	区域生态系统的良性循环	提升生态效益
		可持续影响指标	偿债能力	≥1.20

第三章项目资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算90136.00万元，计划使用财政预算资金0.00万元，占比0.00%；单位自有资金18136.00万元，占比20.12%；专项债券资金72000.00万元，占比79.88%，已于2022年2月取得专项债资金36600.00万元。三者合计90136.00万元。

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	2022 年	2023 年	2024 年	合计	各类型占比
财政预算资金					
单位自有资金	18136.00			18136.00	20.12%
专项债券	36600.00		35400.00	72000.00	79.88%
银行贷款					
其他来源资金					
合计	54736.00		35400.00		

二、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 72000.00 万元。其中专项债券资金 72000.00 万元（2022 年申请 36600.00 万元，2024 年申请 35400.00 万元），银行贷款 0.00 万元，其他市场化融资 0.00 万元。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 72000.00 万元，期

限 15 年，本批次申请发行 35400.00 万元。本批次发行额度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。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目等有收益的公益性资本性支出。

（二）市场化融资

本项目无市场化融资。

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 162617.41 万元，包括：商铺出租收入 8489.08 万元，商铺出售收入 68368.37 万元，住宅出售收入 52213.74 万元，物业管理费收入 2949.79 万元，停车场临停车收入 5000.93 万元，车位出售收入 1650.00 万元，广告位收入 955.02 万元，汽车充电桩收入 22990.47 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		162617.41
1	商铺出租	8489.08
2	商铺出售	68368.37
3	住宅出售	52213.74
4	物业管理费	2949.79
5	停车场停车费	5000.93
6	车位出售	1650.00
7	广告位收入	955.02
8	汽车充电桩	22990.47

（一）商铺出租、出售收入 76857.45 万元

1.收入定价

本项收入商铺出租定价为 72.00 元/平方米/月，商业出售价格 32000.00 元/平方米。

确定的主要依据：单价每 3 年增长 5%，2026 年出租率为总面积的 30%，出租率按照未出售面积为基数计算，第一年 30%、第二年 40%，第三年 50%，第四年 60%，第五年 70%，第六年 80%，第七年及以后 90% 计算，第九年末商业用房全部出售完毕，不再用于出租。经过实地走访，我们认为此增长幅度是合理的。同时，在运营期第 1-10 年，以出租剩余面积减去前期已售面积为基数，将商业分别按照 第一年 10%，第二年至第四年 15%，第五年第六年 20%，第七年至第九年 50%，第十年剩余面积全部出售，运营期初始出售单价按照目前同类商业出售价格 32,000.00 元/平方米计算，同时每四年增长 5%。故债券存续期间，商业出租出售收入合计为 76857.45 万元。

（二）住宅出售收入 52213.74 万元

（1）收入定价

本项收入定价为 6566.94 元/平方米。

确定的主要依据：本项目在安置完毕后（安置面积 56440 平），仍有剩余住宅 79510 平方米（57950.00 + 原预计安置 78000 - 实际需安置 56440 平方米），参考周边定价，在运营期第 1-3 年每年分别将出售住宅 31804.00 平方米、28623.60 平方米、19082.40 平方米。运营期初始出售单价按照目前周边楼盘 6566.94 元/平方米计算。故债券存续期间，住宅出售收入合计为 52213.74 万元。

（三）物业管理费收入 2949.79 万元

(1) 收入定价

本项收入定价住宅 1.5 元/平方/月，商业部分按照附近楼盘均价 3 元/平方/月。

确定的主要依据：本项目物业费住宅按照附近楼盘均价 1.5 元/平方/月计算，商业部分按照附近楼盘均价 3 元/平方/月计算，单价按照每 4 年上浮 5% 计算。面积按照已出租出售总面积计算，覆盖债务的运营期物业费收入 2949.79 万元。

(四) 停车场收入、车位收入 6650.93 万元

(1) 收入定价

本项收入定价出售单价为 3 万元/个，临停收费 2 元/小时。

确定的主要依据：停车位的出租出售，本项目停车位共计 1100 个，其中第一年出售 55 个，第二年出售 110 个，第三年出售 165 个，第四年出售 220 个，出售单价为 3 万元/个。剩余车位将按照 2 元/小时临停收费，白天时段早上 7 点至晚上 20 点共 13 个小时，按照平均临停时间 2 小时，晚上时段 20 点至早晨 7 点，共计 11 个小时，按照临停平均使用时长 2.2 小时计算（可理解为夜间停车 10 元封顶），计算单价每四年增长 25%，临停车位数量按照总车位减去已出售车位为基数，临停率按照第一年使用率 10%，以后每年增长 10%，使用率达到未出售车位的 90% 时不再增长。故债券存续期间，车位出租收入 5000.93 万元，车位出售收入 1650.00 万元，合计为 6650.93 万元。

(五) 广告位收入 955.02 万元

(1) 收入定价

本项收入定价为 300 元/个/月。

确定的主要依据：该项目广告位共计 280 个，按照 300 元每月每个广告位出租计算，每 4 年单价上涨 5%。第一年出租率 30%，以后每年上涨 5%，当使用率达到 95%时，不再增长。广告位收入共计 955.02 万元。

(六) 充电桩收入 22990.47 万元

(1) 收入定价

本项收入定价为 0.82 元/KW。

确定的主要依据：本项目充电桩数量 200 台，每台功率 60KW 每小时，我们对充电桩收入分时段计算，高峰段：9:00-12:00 与 16: 00-21:00 点，我们预估高峰时段每台充电桩使用时长 1 小时每天，参照附近充电桩单价 1.38 元/KW 计算，平时段：7: 00-9: 00 与 12: 00-16: 00 与 21: 00-23: 00 点，我们预估平时时段每台充电桩使用时长 0.9 小时每天，参照附近充电桩单价 1.12 元/KW 计算，低谷段：23:00-7:00 点，我们预估低估时段每台充电桩使用时长 0.7 小时每天，参照附近充电桩单价 0.82 元/KW 计算，充电桩收入共计 22990.47 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				
		2026	2027	2028	2029	2030
合计		27098.79	26844.16	19618.46	6462.16	5949.63
商铺出租收入	收入定价（元/平方/月）	79.67	79.67	79.67	83.65	83.65
	付费对象规模（出租面积平方）	6000.00	7440.00	8463.00	9393.93	10302.01
	收入小计（万元）	286.81	711.29	809.10	943.00	1034.16
商铺出售收入	收入定价（元/平方）	32000	32000	32000	32000	33600
	付费对象规模（出售面积平方）	1400.00	1674.00	1269.45	939.39	883.03
	收入小计（万元）	4480.00	5356.80	4062.24	3006.06	2966.98
住宅出售收入	收入定价（元/平方）	6566.94	6566.94	6566.94		
	付费对象规模（出售面积平方）	31804	28623.6	19082.4		
	收入小计（万元）	20885.50	18796.95	12531.30		
商铺物管收入	收入定价（元/平方/月）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.15
	付费对象规模（出租面积平方）	7400	10514	12806.45	14676.77	16467.88
	收入小计（万元）	26.64	37.85	46.1	52.84	62.25
房屋物管收入	收入定价（元/平方/月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.58
	付费对象规模（出租面积平方）	31804.00	67583.50	79510.00	79510.00	79510.00
	收入小计（万元）	57.25	121.65	143.12	143.12	150.27
临时停车收入	收入定价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.5
	车位数量	1045.00	935.00	770.00	550.00	550.00
	临停时间（停车率）	10%	20%	30%	40%	50%
	收入小计（万元）	87.73	156.99	193.92	184.69	255.96
车位出售收入	收入定价（元/个）	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	
	车位数量	55.00	110.00	165.00	220.00	
	收入小计（万元）	165.00	330.00	495.00	660.00	
广告位收入	收入定价（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	315.00
	付费对象规模（个）	84.00	98.00	112.00	126.00	140.00

收入 类型	收入数据	分年收入				
		2026	2027	2028	2029	2030
	收入小计（万元）	30.24	35.28	40.32	45.36	52.92
汽车充电桩收入	收入小计（万元）	1079.63	1297.36	1297.36	1427.09	1427.09
	高峰段：9:00-12:00 16：00-21:00	604.44	604.44	604.44	664.88	664.88
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用时长（时/天）	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10
	充电桩单价（元/千瓦时）	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38
	平时段：7:00-9:00 12：00-16:00 21:00-23:00	223.78	441.50	441.50	485.65	485.65
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用时长（时/天）	0.90	0.90	0.90	0.99	0.99
	充电桩单价（元/千瓦时）	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
	低谷段：23:00-7:00	251.41	251.41	251.41	276.55	276.55
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
汽车充电桩收入	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用时长（时/天）	0.70	0.70	0.70	0.77	0.77
	充电桩单价（元/千瓦时）	0.80	0.82	0.82	0.82	0.82

续上表

收入类型	收入数据	分年收入				
		2031	2032	2033	2034	2035
合计		5051.60	5784.52	5666.58	5672.92	42822.72
商铺出租收入	收入定价（元/平方/月）	83.65	87.84	87.84	87.84	
	付费对象规模（出租面积平方）	11067.30	11952.69	11355.05	10787.30	
	收入小计（万/元）	1110.98	1259.85	1196.86	1137.02	
商铺出售收入	收入定价（元/平方）	33600	33600	33600	35280	35280
	付费对象规模（出售面积平方）	553.37	664.04	630.84	599.29	11386.59
	收入小计（万/元）	1859.31	2231.17	2119.61	2114.31	40171.90

收入类型	收入数据	分年收入				
		2031	2032	2033	2034	2035
商铺物管收入	收入定价（元/平方/月）	3.15	3.15	3.15	3.15	3.31
	付费对象规模（出租面积平方）	17786.54	19335.96	19369.16	19400.71	20000.00
	收入小计（万元）	67.23	73.09	73.22	77.00	79.38
房屋物管收入	收入定价（元/平方/月）	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65
	付费对象规模（出租面积平方）	79510.00	79510.00	79510.00	79510.00	79510.00
	收入小计（万元）	150.27	150.27	150.27	157.79	157.79
临时停车收入	收入定价（元/小时）	2.5	2.5	2.5	2.5	3.13
	车位数量	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
	临停时间（停车率）	60%	70%	80%	90%	90%
	收入小计（万元）	307.15	358.34	409.53	460.72	517.18
广告位收入	收入定价（元/个/月）	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75
	付费对象规模（个）	154.00	168.00	182.00	196.00	210.00
	收入小计（万元）	58.21	63.50	68.80	77.79	83.35
汽车充电桩收入	收入小计（万元）	1498.45	1648.29	1648.29	1648.29	1813.12
	高峰段：9:00-12:00 16: 00-21:00	698.13	767.94	767.94	767.94	844.74
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用时长（时/天）	1.10	1.21	1.21	1.21	1.33
	充电桩单价（元/千瓦时）	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45
	平时段：7:00-9:00 12: 00-16:00 21:00-23:00	509.94	560.93	560.93	560.93	617.02
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用时长（时/天）	0.99	1.09	1.09	1.09	1.20
	充电桩单价（元/千瓦时）	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18
	低谷段：23:00-7:00	290.38	319.42	319.42	319.42	351.36
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用时长（时/天）	0.77	0.85	0.85	0.85	0.93
	充电桩单价（元/千瓦时）	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86

续上表

收入类型	收入数据	分年收入				合计
		2036	2037	2038	2039	
合计		2747.03	2847.78	2970.14	3080.92	162617.41
商铺出租收入	收入定价(元/平方/月)					
	付费对象规模（出租面积平方）					
	收入小计（万元）					8489.08
商铺出售收入	收入定价(元/平方)					
	付费对象规模（出售面积平方）					
	收入小计（万元）					68368.37
住宅出售收入	收入定价(元/平方)					
	付费对象规模（出售面积平方）					
	收入小计（万元）					52213.74
商铺物管收入	收入定价（元/平方/月）	3.31	3.31	3.47	3.47	
	付费对象规模（出租面积平方）	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	
	收入小计（万元）	79.38	79.38	83.35	83.35	921.06
房屋物管收入	收入定价（元/平方/月）	1.65	1.65	1.74	1.74	
	付费对象规模（出租面积平方）	79510.00	79510.00	79510.00	79510.00	
	收入小计（万元）	157.79	157.79	165.68	165.68	2,028.73
临时停车收入	收入定价（元/小时）	3.13	3.13	3.13	3.13	
	车位数量	550.00	550.00	550.00	550.00	
	临停时间（停车率）	90%	90%	90%	90%	
	收入小计（万元）	517.18	517.18	517.18	517.18	5,000.93
车位出售收入	收入定价（元/个）					
	车位数量					
	收入小计（万元）					1,650.00
广告位收入	收入定价(元/个/月)	330.75	330.75	347.29	347.29	
	付费对象规模（个）	224.00	238.00	252.00	266.00	
	收入小计（万元）	88.91	94.46	105.02	110.85	955.02

收入类型	收入数据	分年收入				合计
		2036	2037	2038	2039	
汽车充电桩收入	收入小计（万元）	1903.78	1998.96	2098.91	2203.86	22990.47
	高峰段：9:00-12:00 16: 00-21:00	886.97	931.32	977.89	1026.78	
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	
	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	
	充电桩使用时长（时/天）	1.33	1.33	1.33	1.33	
	充电桩单价（元/千瓦时）	1.52	1.60	1.68	1.76	
	平时段：7:00-9:00 12: 00-16:00 21:00-23:00	647.88	680.27	714.28	750.00	
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	
	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	
	充电桩使用时长（时/天）	1.20	1.20	1.20	1.20	
	充电桩单价（元/千瓦时）	1.23	1.30	1.36	1.43	
	低谷段：23:00-7:00	368.93	387.38	406.74	427.08	
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	
	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	
	充电桩使用时长（时/天）	0.93	0.93	0.93	0.93	
	充电桩单价（元/千瓦时）	0.90	0.95	1.00	1.05	

二、政府补贴收入

本项目无政府补贴收入。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-6 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
经营性收入	27098.79	26844.16	19618.46	6462.16	5949.63	5051.60
政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	27098.79	26844.16	19618.46	6462.16	5949.63	5051.60
收入类别	2032	2033	2034	2035	2036	2037
经营性收入	5784.52	5666.58	5672.92	42822.72	2747.03	2847.78
政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	5784.52	5666.58	5672.92	42822.72	2747.03	2847.78
收入类别	2038	2039	-	-	-	合计
经营性收入	2970.14	3080.92	-	-	-	162617.41
政府补贴收入	0.00	0.00	-	-	-	0
合计	2970.14	3080.92	-	-	-	162617.41

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 27349.52 万元，包括：人员支出 1264.55 万元，动力材料支出 13326.32 万元，维修维护费支出 579.98 万元，其他运营成本 325.23 万元，销售成本 2411.64 万元，管理费用 1264.55 万元，税费支出 8177.24 万元。

一、工资福利支出

本项目设计定员为 11 人，包括 10 名工作人员和 1 名管理人员。该地区该行业从业人员人均工资为 7.2 万元/年，本项目人员工资及福利按 7.2 万元/人/年计算。本项目管理人员 1 名，本项支出测算时，年支出增长率均按照 1%测算，主要依据是根据项目实施单位近三年项目工资预估。

二、动力材料支出

本项用电总电量 22132.75 千瓦时，总电费支出 13234.09 万元。包括公共区域日常运营用电 128.06 万 KW/年，电价为 0.56 元/度，年均支出 71.72 万元，总计支出 1004.03 万元；年用水量 5.86 万吨，水价为 1.2 元/吨，年均支出 7.03 万元，总计支出 91.42 万元。汽车充电桩用电总量 20339.84 万 KW。第一年充电量 1226.40 万 KW，每三年上浮 10%，电价为 0.6013 元/kw,第一年每个充电桩每天使用时长为 2.6 小时，每三年使用时长上涨 10%，预计总购电成本为 12230.88 万元。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率的比例计算。项目充电桩用电量收入与支出同比增长。

三、项目销售成本资产

运营期，按照销售金额的 2% 计算销售佣金。本项目需向承销商支付销售佣金 2411.64 万元。

四、管理维护支出

管理及其他费用包括 2169.76 万元，维修费按照预计购置设备的 1% 计提，共 579.98 万元，管理费用按照人员工资薪酬的 100% 计提，共 1264.55 万元，其他运营费用按收入的 0.2% 计算，共 325.23 万元。

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、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）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）房产税税率取 12%；

（4）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						
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	增值税及附加							
1	增值税（销项）	2269.61	2253.56	1656.04	573.65	530.71	458.61	523.70
2	进项税额（年初）	1195.04	1193.45	865.80	335.73	335.65	278.17	288.24
3	应交增值税	1074.57	1060.12	790.24	237.92	195.05	180.43	235.46
4	城建税	75.22	74.21	55.32	16.65	13.65	12.63	16.48
5	教育费附加	32.24	31.80	23.71	7.14	5.85	5.41	7.06
6	地方教育费附加	21.49	21.20	15.80	4.76	3.90	3.61	4.71
二	房产税	34.42	85.36	97.09	113.16	124.10	133.32	151.18
合计		1237.94	1272.69	982.16	379.63	342.56	335.40	414.89

续上表

序号	税费类型	分年运营支出							
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
一	增值税及附加								
1	增值税（销项）	513.82	513.82	3586.38	280.18	291.44	291.44	316.61	14072.36
2	进项税额（年初）	289.59	289.58	1910.14	324.07	125.11	125.11	125.11	7680.80
4	应交增值税额	224.24	224.24	1676.24	-43.9	166.33	179.10	191.51	6391.56
5	城建税	15.70	15.70	117.34	-3.07	11.64	12.54	13.41	447.41
6	教育费附加	6.73	6.73	50.29	-1.32	4.99	5.37	5.75	191.75
7	地方教育费附加	4.48	4.48	33.52	-0.88	3.33	3.58	3.83	127.83
二	房产税	143.62	136.44						1018.69
合计		394.77	387.59	1877.38	-49.16	186.29	200.59	214.49	8177.24

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	支出数据	分年支出							
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
合计		2805.45	2824.18	2369.70	1544.58	1507.45	1478.10	1649.40	1656.22
人员支出	人数	11	11	11	11	11	11	11	11
	人均支出（万元）	7.69	7.77	7.85	7.92	8.00	8.08	8.16	8.25
	支出小计	84.60	85.45	86.30	87.16	88.04	88.92	89.80	90.70
动力材料支出	电价（元）	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	年耗用量（万 KW）	128.06	128.06	128.06	128.06	128.06	128.06	128.06	128.06
	电价（元）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年耗用量（万 KW）	1226.4	1226.4	1226.4	1349.04	1349.04	1349.04	1483.944	1483.944
	水价（元）	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
	年耗用量（吨）	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86
	其他支出								
	支出小计（万元）	809.18	816.21	816.21	889.96	889.96	889.96	971.08	971.08
销售费用	佣金比例	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
	收入金额	25,365.50	24,153.75	16593.54	3006.06	2966.98	1859.31	2231.17	2119.61
	支出小计（万元）	507.31	483.07	331.87	60.12	59.34	37.19	44.62	42.39
维护支出		27.62	27.62	27.62	27.62	27.62	27.62	27.62	55.24
管理费		84.60	85.45	86.30	87.16	88.04	88.92	89.8	90.70
其他运营支出		54.20	53.69	39.24	12.92	11.90	10.10	11.57	11.33
税费支出		1,237.94	1,272.69	982.16	379.63	342.56	335.40	414.89	394.77

续上表

支出类型	支出数据	分年支出						合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	
合计		1650.76	4067.07	1258.78	1496.31	1512.74	1528.76	27349.51
人员支出	人数	11	11	11	11	11	11	
	人均支出（万元）	8.33	8.41	8.50	8.58	8.67	8.75	
	支出小计	91.61	92.53	93.45	94.39	95.33	96.28	1,264.55
动力材料支出	电价（元）	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	
	年耗用量（万 KW）	128.06	128.06	128.06	128.06	128.06	128.06	
	电价（元）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
	年耗用量（万 KW）	1483.944	1632.338	1632.3384	1632.3384	1632.3384	1632.3384	
	水价（元）	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	
	年耗用量（吨）	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	
	其他支出							
	支出小计	971.08	1060.32	1060.32	1060.32	1060.32	1060.32	13326.32
销售费用	佣金比例	2%	2%					
	收入金额	2,114.31	40,171.90					
	支出小计（万元）	42.29	803.44					2411.64
维护支出		55.24	55.24	55.24	55.24	55.24	55.24	579.98
管理费		91.61	92.53	93.45	94.39	95.33	96.28	1264.55
其他运营支出		11.35	85.65	5.49	5.70	5.94	6.16	325.23
税费支出		387.59	1877.38	-49.16	186.29	200.59	214.49	8177.24

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	2030	2031	2032
项目收入			27098.79	26844.16	19618.46	6462.16	5949.63	5051.60	5784.52
运营支出			2805.45	2824.18	2369.70	1544.58	1507.45	1478.10	1649.40
可偿债收益			24293.34	24019.99	17248.75	4917.57	4442.18	3573.50	4135.12
类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计	
项目收入	5666.58	5672.92	42822.72	2747.03	2847.78	2970.14	3080.92	162617.41	
运营支出	1656.22	1650.76	4067.07	1258.78	1496.31	1512.74	1528.76	27349.52	
可偿债收益	4010.36	4022.16	38755.65	1488.25	1351.46	1457.40	1552.16	135267.89	

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 72000 万元，占总投资资金 79.88%，债券期限均为 15 年，2022 年已发行专项债 36600 万元，发行时间 15 年，2024 年拟发行债券 35400 万元，暂估年利率 2.53%。债券存续期内专项债券还本付息情况如下：

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	第一期利率	计划发行债券利率	应付利息	应付本息
1	2022 年		36600.00		36600.00	3.28%		937.36	937.36
2	2023 年	36600.00			36600.00	3.28%		1200.48	1200.48
3	2024 年	36600.00	35400.00		72000.00	3.28%	2.53%	1276.55	1276.55
4	2025 年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
5	2026 年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
6	2027 年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
7	2028 年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
8	2029 年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
9	2030 年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
10	2031 年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
11	2032 年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
12	2033 年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
13	2034 年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
14	2035 年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
15	2036 年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
16	2037 年	72000.00		36600.00	35400.00	3.28%	2.53%	1158.74	37758.74
17	2038 年	35400.00			35400.00	3.28%	2.53%	895.62	895.62
18	2039 年	35400.00		35400.00	36600.00	3.28%	2.53%	819.55	36219.55
合计								31441.50	103441.50

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 6-4 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 年	54736.00		937.36	937.36	
2023 年			1200.48	1200.48	
2024 年	35400.00		1276.55	1276.55	
2025 年			2096.10	2096.10	
2026 年	24293.34		2096.10	2096.10	是
2027 年	24019.99		2096.10	2096.10	是
2028 年	17248.75		2096.10	2096.10	是
2029 年	4917.57		2096.10	2096.10	是
2030 年	4442.18		2096.10	2096.10	是
2031 年	3573.50		2096.10	2096.10	是
2032 年	4135.12		2096.10	2096.10	是
2033 年	4010.36		2096.10	2096.10	是
2034 年	4022.16		2096.10	2096.10	是
2035 年	38755.65		2096.10	2096.10	是
2036 年	1488.25		2096.10	2096.10	是
2037 年	1351.46	36600	1158.74	37758.74	否
2038 年	1457.40		895.62	895.62	是
2039 年	1552.15	254000	819.55	36219.55	否
合计	135267.89	72000.00	31441.50	103411.50	
本息覆盖倍数		1.31			

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 1.31，能够合理保障专项债券本息，能够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

经上述测算及本报告所述评价，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目专项债券，预期可偿债收益能合理保障融资资金的本金和利息，项目可偿债收益 135267.89 万元，专项债券本息 103441.50 万元，总债务融资本息 103441.50 万元，专项债券本息保障倍数 1.31，总债务本息保障倍数 1.31，可实现项目收益和融资自求平衡。且经压力测试，项目在发生一定极端情况时，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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，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135267.89万元，总债务本息保障倍数为1.31，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一10%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%	0	103441.50	135267.89	1.31
	下浮	5%	-8130.87	103441.50	127137.02	1.23
		10%	-16261.74	103441.50	119006.15	1.15

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%	2734.95	103441.50	132532.94	1.28
		5%	1367.48	103441.50	133900.41	1.29
	基准	0%		103441.50	135267.89	1.31

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。项目单位应按照事先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、本项目往期获得的专债 36,600.00 万元已使用完毕，截止 10 月完成 4,300.00 万元产值，完成比例 4.77%；

二、2021 年 9 月项目立项，施工合同计划竣工时间为 2023 年 10 月，实际于 2024 年 7 月开工建设；

三、本次发行专债金额仅限用于凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目建设使用，严禁挪作他用。