
临沧市临翔区太平街片区棚户区 改造及基础设施配套建设项目专项债券 实施方案



2025 年 3 月

目录

一、项目基本情况	- 4 -
（一）临沧市经济、财政和债务有关数据	- 4 -
（二）项目情况	- 6 -
1.参与主体	- 6 -
2.项目基本情况	- 6 -
二、经济社会效益分析	- 15 -
（一）经济效益	- 15 -
1.增加就业岗位	- 15 -
（二）社会效益	- 15 -
1.有效解决棚户区居民住房困难问题	- 16 -
2.棚户区改造有利于扩大供给、平抑房价	- 16 -
3.创造大量的就业机会、提高人民生活水平	- 16 -
4.项目的建设将带动区域的经济发展	- 17 -
5.在国家的扶持下建设本项目	- 17 -
6.改善当地的城镇环境	- 17 -
（三）生态效益分析	- 17 -
三、绩效评估分析	- 18 -
（一）事前绩效评估情况	- 18 -
1.项目实施的必要性、公益性、收益性；	- 18 -
2.项目建设投资合规性与项目成熟度；	- 22 -
3.项目资金来源和到位可行性；	- 22 -
4.项目收入、成本、收益预测合理性；	- 23 -
5.债券资金需求合理性；	- 26 -
6.项目偿债计划可行性和偿债风险点；	- 27 -
7.绩效目标合理性；	- 28 -
8.其他需要纳入事前绩效评估的事项。	- 28 -
（二）绩效目标	- 28 -
1.设定情况	- 28 -
2.审核情况	- 31 -
四、项目投资估算及资金筹措方案	- 31 -
（一）投资估算	- 31 -
1.编制依据	- 31 -
2.项目合规情况	- 32 -
3.项目投资估算	- 33 -
（二）资金筹措方案	- 36 -
1.资金来源（资本金不得全额通过发行专项债券筹集）	- 36 -
2.项目分年度融资情况	- 37 -
3.项目实施计划	- 37 -
4.资金筹措及使用计划	- 40 -
5.项目资金保障措施	- 41 -

五、 项目预期收益、成本及融资平衡情况	- 42 -
(一) 预期收益	- 42 -
1.项目收入来源及测算依据	- 42 -
2.项目运营成本	- 51 -
3.相关税费	- 53 -
4.项目可偿债收益	- 56 -
(二) 债务还本付息情况（还本付息相关表格请按收付实现制编制）	- 58 -
1.项债券还本付息情况	- 58 -
2.总体债务还本付息情况	- 60 -
(三) 偿债指标计算	- 61 -
1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资	- 61 -
2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息	- 61 -
3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金	- 61 -
4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息	- 61 -
5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金	- 61 -
(四) 资金测算平衡情况（资金平衡情况表请按收付实现制编制）	- 62 -
(五) 其他事项说明	- 66 -
1.潜在影响项目收益和资金平衡结果的各种风险	- 66 -
2.其他说明	- 68 -
(六) 独立第三方专业机构进行评估意见	- 68 -
1.会计事务所评估意见	- 68 -
2.律师事务所评估意见	- 68 -

一、项目基本情况

(一) 临沧市经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
年份 项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	908.48	1000.24	1050.23
地区生产总值增速（%）	7.40%	4.70%	3.80%
第一产业（亿元）	271.89	307.33	326.42
第二产业（亿元）	232.15	261.81	254.85
第三产业（亿元）	404.45	431.1	468.96
产业结构			
第一产业（%）	29.9	30.73	31.1
第二产业（%）	25.6	26.17	24.3
第三产业（%）	44.5	43.1	44.6
固定资产投资（亿元）	572.73	711	665.5
二、财政收支状况（亿元）			
(一) 近三年的一般公共预算收支			
年份	2021 年	2022 年	2023 年

项目			
一般公共预算收入	49.79	41.73	50.19
一般公共预算支出	223.34	246.01	268.11
地方政府一般债券收入	23.1	23.09	58.83
地方政府一般债券还本支出	22.22	22.6	53.71
转移性收入	229.21	312.55	
转移性支出	4.52	53.46	
(二) 近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	26.39	21.42	24.05
政府性基金支出	48	52.92	78.7
地方政府专项债券收入	39.77	25.66	32.32
地方政府专项债券还本支出	6.67	0.89	1.92
(三) 近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	0.06	0.08	0.0009
国有资本经营支出	0.06	0.08	0.0076
三、地方政府债务状况(亿元)			
截至上年底地方政府债务余额	525.69		
上年地方政府债务限额	531.56		
当年地方政府债务限额			

（二）项目情况

1.参与主体

主管部门：临沧市临翔区住房和城乡建设局

项目单位：临沧市临翔区国有资产经营管理有限责任公司

2.项目基本情况

（1）项目名称：临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目

（2）项目区位：北至客运站、南至临翔路、西至忙茂巷东侧、东至南天路。



（3）项目建设内容和产出：

1）建设目标：通过棚户区改造项目的实施，能有效改善棚户区群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，并协助完成临沧市城镇棚户区改造目标任务。

2）实施方式：安置区采用原址就近安置，配套完善公共服务设施，结合商业，形成功能结构完整、布局合理、环境优美、公共服务设施完备的居住型社区，本项目涉及改造户数：1348户，征收土地规模约25800平方米（387亩），棚改房屋拆迁面积约212337.75平方米。

3）建设内容：

a.改造户数：1348户

b.征收土地规模：约25800平方米（387亩）

c.房屋拆迁面积：约212337.75平方米

项目拆迁后完成区域内三通一平，市政配套等项目建设。拆迁后采用易地新建安置小区安置棚户区拆迁居民方式实施。

建设规模与内容明细详见下表：

投资估算表

项目名称：临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目 7-10#-土地征收

序号	工程名称或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）		
一	第一部分 工程费用										
(一)	土地征收补偿费										
1	土地征收	77400.39				77400.39	m²	258001	3000		按城市规划区内集体 证计算，200 万元/亩， 国有证按评估价。
2	附属设施补偿	6740.00				6740.00	户	1348	50000		
5	棚户区征收房屋拆除费及 清理	1032.01				1032.01	m²	258001	40		
(二)	其他费用										
1	过渡费	9705.6				9705.6	户	1348	72000		按每户租金 2000 元

											/月，实物安置按 36 月计，
2	搬家费	491.68				491.68	户	1348	3500		
3	搬迁奖励	1415.4				1415.4	户	1348			一月内搬迁按 10% 计，两月内搬迁按 80%计，三月内搬迁 按 10%计，（2 万元， 1 万元，0.5 万元）
	第一部分 工程费用合计	96785.07				96785.07				91.13%	
二	第二部分 工程建设其他费										
1	建设单位管理费				3871.40		项	1			财建〔2016〕504 号
2	入户调查及评估费				483.93						
3	可行性研究报告编制及审 查费				10.00		项	1			

	第二部分 小计				4365.33	4,365.33				4.11%	
	第一、二部分费用合计					101,150.40	m²	1659.34	3843.5		
三	基本预备费 = (一+二)*5%										
1	基本预备费				5057.52		项	1			5.00%
2	价差预备费						项	1			
	第三部分小计				5057.52		项	1		4.76%	
四	总投资					106207.92				100%	

投资估算表

项目名称：临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目 7-10#-土地征收

序号	工程名称或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			占总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）		
一	第一部分 工程费用										
(一)	土地征收补偿费										
1	土地征收	77400.39				77400.39	m²	258001	3000		按城市规划区内集体 证计算，200 万元/亩， 国有证按评估价。
2	附属设施补偿	6740.00				6740.00	户	1348	50000		
5	棚户区征收房屋拆除费及清理	1032.01				1032.01	m²	258001	40		
(二)	其他费用										
1	过渡费	9705.6				9705.6	户	1348	72000		按每户租金 2000 元

											/月,实物安置按 36 月计,
2	搬家费	491.68				491.68	户	1348	3500		
3	搬迁奖励	1415.4				1415.4	户	1348			一月内搬迁按 10% 计算,两月内搬迁 按 80%计,三月内搬 迁按 10%计算.
	第一部分 工程费用合计	96785.07				96785.07				91.13%	
二	第二部分 工程建设其他费										
1	建设单位管理费				3871.40		项	1			财建〔2016〕504 号
2	入户调查及评估费				483.93						
3	可行性研究报告编制及审查 费				10.00		项	1			
	第二部分 小计				4365.33	4,365.33				4.11%	

	第一、二部分费用合计					101,150.4 0	m²	1659.3 4	3843.5		
三	基本预备费 = (一+二) *5%										
1	基本预备费				5057.52		项	1			5.00%
2	价差预备费						项	1			
	第三部分小计				5057.52		项	1		4.76%	
四	总投资					106207.92				100%	

4) 安置房建设情况

安置区采用原址就近安置，采取产权置换的方式与被拆迁户置换住宅、商业及公建产权。配套完善公共服务设施，结合商业，形成功能结构完整、布局合理、环境优美、公共服务设施完备的居住型社区。建设用地约面积 152 亩，安置小区总建筑面积 292112.79 平方米，其中安置面积 254805.3 平方米，（置换比例 1:1.2），商业建设面积 17891.56 平方米，车位 2574 个。

表 一-5 本项目安置房安置指标

序号	项目名称	其中		
		住宅面积 (m ²)	商业面积 (m ²)	停车位 (个)
1	安置小区一期	68267.84	4181.32	697
2	安置小区二期	223844.95	13710.23	1877
3	合计	292112.79	17891.56	2574

5) 项目产出：通过本项目的实施，能将零散分布、土地低效利用的棚户区用地整合，腾空出让土地 25800 平方米 387 亩。

6) 项目建设期和运营期：本项目建设期为 2023 年至 2026 年；运营期为 2027 年至 2036 年（10 年）；因此，本项目取计算期 2023 年至 2036 年。

二、经济社会效益分析

优先选择各领域具体效益指标，其次选择从经济效益、社会效益等方面说明项目实施的必要性，运作的目标和意义。

（一）经济效益

本建设项目属民生工程，项目的经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

1.增加就业岗位

项目本身建设需要大量的劳动力，项目建成后随着经济的发展，各行各业及各类单位、企业的进入，将提供大量的工作岗位与就业机会。

2.有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

3.带动相关产业与社会发展产生的经济效益，项目的实施对解决下岗再就业起着促进作用，项目三调及拆迁过程中将会需要大量劳动力。

4.项目建设改变了区域功能、占用土地资源，建成后引入大量人口、企业，各种能源消耗增加、环境污染加大，损害区域内的生态平衡，对当地造成了一定的不良影响。

总之，项目建设带来的影响利大于弊，能增加 GDP，经济效益较好，国民经济评价可行。

（二）社会效益

1.有效解决棚户区居民住房困难问题

通过棚户区改造项目的实施，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2.棚户区改造有利于扩大供给、平抑房价

城镇棚户区改造不但有利于改善这部分居民的居住条件、提升生活质量，改善舆论压力；而且有利于集约土地（棚户区的容积率都较低，而改造后的楼房容积率提升），盘活土地资源，增加部分商品房的供给，间接为控房价做出贡献。

3.创造大量的就业机会、提高人民生活水平

本项目的建成可以带动周边经济贸易的发展，它涉及交通运输、农业生产、邮电通信、配套商业贸易、饮食服务、财政金融、文化卫生等行业。

这样就创造了广泛的就业渠道和大量的工作岗位，这对于安置大量农业剩余劳动力，拓宽了一条理想而现实的就业、生存和致富之路。一方面，可以提高城镇人民生活质量；另一方面，促进临沧经济的增长，不断增加区域人民的经济收入，有利于当地居民增产增收，脱贫致富奔小康，提高当地人民生活水平和质量。

4.项目的建设将带动区域的经济发展

推进平安和谐社区的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

5.在国家的扶持下建设本项目

加快步伐解决城镇棚户区群体住房困难问题，让全体人民共享改革发展成果，让广大人民群众可以享有可靠的社会保障，实现安居乐业，构建社会主义和谐社会、维护社会稳定的目标任务，提升政府公信力，增强人民群众的向心力和凝聚力。

6.改善当地的城市场环境

本项目建成后，将大大改善整个城市美化环境，为进入该区域的住户、投资客商以及旅游者提供高雅的生活、工作环境，提升清水河一级口岸形象和竞争力。

本项目的建设能为当地社会环境、人文环境所接纳，当地政府、居民十分支持本项目的实施。项目建设期间将会对区域环境造成一定的影响，但可以通过采取各种积极有效的措施将影响降到最低，达到可接受的程度。由以上分析可以看出，本项目的建设带给临沧的社会影响是积极的，项目与所在地有较强的互相适应性，社会效应良好。故该项目的建设是合理可行的。

（三）生态效益分析

项目改造后，可以理顺棚户区区域的功能布局，提升区域品质。项目规划位置优越，同时通过合理的规划，还可以改变项目

区域的环境面貌，使之变为环境优美、独具特色的现代化区域；通过对规划设计的优化，将有效完善该区域的基础配套设施，对促进该区域发展，提升城市形象起到了积极有效的作用。本项目为当地居民提供了极为便利的生产、生活条件的同时，提升了环境的承载力，实现临沧市可持续发展。项目将在公共区域内布置绿化，增加绿植，这将对项目建设点的环境美化带来积极影响，项目的生态效益良好。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性；

（1）项目建设的必要性

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。2008年以来，全国各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展。回顾自2015年，棚改货币化政策强势横空出世，随后每年全国棚改量逐步上升，2015年到2017年3年期间棚改的开工量都在600万套以上。2018年，更是棚改热火朝天的一年，全国各类棚户区改造开工626万套，超过了580万套的目标任务，完成投资1.74万亿元，目标完成率也创历年新高达107.4%。棚改有效改善了困难群众

的住房条件，发挥了带动消费、扩大投资的积极作用，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

目前仍有部分群众居住在棚户区中。这些棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多，改造难度大。为进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，国务院提出《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》国发〔2015〕37号，《意见》中明确提出：深入贯彻党的十九大、十八届二中、三中、四中、五中全会和中央城镇化工作会议精神，全面落实国务院决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展。2018年10月25日，住建部在北京主持召开部分省市座谈会，研究2019年棚改政策。针对2019年的棚改政策，会议明确了几方面内容：新三年棚改计划必须实施，但棚改项目必须区分收益与融资能否平衡；棚改货币化不搞“一刀切”；政府购买棚改服务模式取消，融资以发行棚改专项债为主。

“临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目”符合国家及云南、省市做好城镇棚户区和城乡危房改造的有关规定

和精神要求。实施棚户区改造、拆除、搬迁等建设项目工作，从“拆”到“建”始终尊重百姓利益诉求，做到“愿搬迁，能扎根，能发展”的原则，将有效提升居民的居住环境，提高人们生活品质，推动城镇居民居住地由分散向集中转变、由平房向楼房转变、由村庄向社区转变，促进人口向城镇集中、耕地规模经营集中，腾空项目用地，增加利益回收，增加城市化率，配套完善项目区域内基础设施等工作。

加快实施棚户区改造，能够帮助困难群众改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们感受到了党和政府的温暖。同时，棚户区改造还能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。

近几年以来，继续大规模实施棚户区改造，能使千百万困难群众告别“忧居”，可以接续形成新的经济增长点，能够同步发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，受棚户区居民欢迎，也能得到社会普遍认可和积极评价。

棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。项目的建设有助于促进城市经济的发展、提升城市形象，实施将提高片区居民生活水平、构建和谐社会，有利于节约、集约利用土地。因而棚户区改造对地区经济发展十分必要。

（2）项目建设的公益性

本项目承办单位为临沧市临翔区住房和城乡建设局，改造资金主要来自财政收入。本项目作为棚户区改造项目，也是民生工

程，项目自身营利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平。通过棚户区改造项目的实施，有效改善棚户区居民住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。同时，棚户区改造有利于扩大供给、平抑房价，创造大量的就业机会、提高人民群众生活质量水平，提升城市形象，为项目区居民提供 1348 套棚户区改造住房及配套商业设施，项目的实施可以促进城市功能、布局的整合提升，带来良好的社会效益和环境效益。

（3）项目建设的收益性

项目收入包括土地出让收入、停车位出售和出租收入、配建商业用房出售和出租收入、配建住宅出租收入。土地出让收入 204731.66 万元，停车位出售收入 15689.72 万元，停车位出租收入 2388.78 万元，商业用房出售收入 15062.86 万元，商业用房出租收入 1651.94 万元，住房出租收入 3777.93 万元，合计收入 243302.89 万元。

本项目产生的收益主要是社会效益。社会效益表现在：通过棚户区改造项目的实施，有效改善了棚户区群众住房条件，同时随着项目的实施，对劳务人员有大量需求，为无业人口及农民工带来直接经济效益的同时减缓了社会矛盾，实现安居乐业，构建社会主义和谐社会，体现党和政府高度关注民生问题，促进社会安定团结。

本项目的财务方面，本项目作为棚户区改造项目，也是民生工程，项目自身无盈利，项目在市场计算期内主要考核项目专项

债券本息偿还能力，本项目总投资收益率为 0.72，总债务本息保障倍数为 1.15。

从投资方面看，棚户区改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等多个相关行业发展，可以使相关人员得到就业机会，对拉动经济增长的作用十分明显。

2.项目投资合规性与项目成熟度；

项目的建设符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）《关于进一步做好城市棚户区和城市危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）云南省城镇保障性住房建设工作领导小组办公室《关于进一步推进城镇保障性住房工作的通知》《云南省人民政府办公厅关于进一步加快推进棚户区改造工作的通知（云府办明电〔2014〕17号）《云南省人民政府关于进一步做好城市棚户区和城市危房改造及配套基础设施有关工作的实施意见》（云政发〔2015〕69号）等国家、省相关文件要求，项目于 2021 年通过项目评审并得到批复立项，并组织实施。

3.项目资金来源和到位可行性；

（1）资金来源

项目资金来源为两个部分：通过申请财政预算安排 126734.79 万元，总投资占比 49.24%，社会资本方自有资金 10635.29 万元，总投资占比 4.13%；发行专项债券 120000.00 万

元，2024 年已发行专项债券 30000.00 万元，2025 年拟发行专项债券 60000 万元；2026 年发行专项债券 30000 万元。总投资占比 46.63%。

资金筹措（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资		
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券		
				2024	2025	2026
257370.08	126734.79		10635.29	30000	60000	30000
占总投资比例（%）	49.24%		4.13%	11.66%	23.31%	11.66%

分级层次财政预算资金安排情况：

- 1）2024 年地方财政预算安排 22030.80 万元。
- 2）2025 年地方财政预算安排 83803.58 万元。
- 3）2026 年地方财政预算安排 20900.41 万元。

（2）资金到位情况

本项目到位社会资本方自有资金：10635.29 万元

（3）其他来源资本金安排情况：无。

4.项目收入、成本、收益预测合理性；

（1）项目收入来源及测算依据

项目收入包括土地出让收入、停车位出售和出租收入、配建

商业用房出售和出租收入、配建住宅出租收入。

1) 土地出让收入：本项目拆迁腾空土地 387 亩，其中，参考临沧市临翔区 2021—2023 年土地交易平均单价，出售地价按 430 万/亩测算，以后年度出让地价按 5%递增；

2) 停车位出售和出租收入：根据本地车位出售单价按 6 万元/个测算，出租按 0.36 万元/个/年测算，以后年度出让单价按 3%递增；

3) 配建商业用房出售和出租收入：参考临沧市临翔区商业用房单价水平，商业用房销售按 7000 元/平方米测算，出租按 400 元/平方米/年测算（即每月每平方米 33 元），以后年度出让单价按 5%递增；

4) 配建住房出租收入：参考临沧市临翔区住宅单价水平，出租按 240 元/平方米/年测算（即每月每平方米 20 元），以后年度出让单价按 5%递增；

（2）成本预测合理性：

第一，项目运营成本测算有依据、合理

本项目的运营成本主要包括土地出让政府计提专项基金、土地出让政府计提专项基金、工资及福利费、日常修理维护费及维修和维护费，其中：

1) 土地出让政府计提专项基金：按土地出让年收入 25%计算。

2) 土地出让政府计提专项基金：按土地出让年收入 25%计

算。

3) 工资及福利费：项目运营劳动定员 5 人，2024 年平均每年每人工资及福利费 84000 元（7000 元/月），以后每年按 5% 增长计算；

4) 维修和维护费：按收入的 1% 计算。

第二，项目税费计算全面，且计税依据充分，计算合理。

《中华人民共和国城市维护建设税法》（国务院令第 11 号，2011 年修订）；

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；

《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号）；

《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国国务院令第 691 号）；

《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 588 号修订）；

关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（中华人民共和国国务院令第 691 号）；

《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）。

城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加

2%，房产税12%，印花税0.10%

5.债券资金需求合理性；

项目投向正确。根据财政部办公厅、国家发展改革委办公厅联合下发了《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》及云南省财政厅债务管理处下发的《关于做好 2021 年新增专项债券项目资金需求申报准备工作的通知》《云南省发展和改革委员会关于报送 2022 年地方政府专项债券项目的通知》，本项目是棚户区改造项目，项目属于保障性安居工程，是专项债重点支持领域之一。

专项债券资金需求与项目投资计划匹配，专项债券资金当年可使用完毕。该项目是有一定收益的公益性项目，项目自身收益能偿还专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡，项目预算测算合理。

预期该项目可偿债收益能够合理保障融资资金的本金和利息，项目可偿债总收益 243302.89 万元，项目不涉及市场化融资，项目可偿专项债收益 185342.91 万元；总债务融资本息 160881.00 万元，2024 年专项债券本金 30000.00 万元，2025 年专项债券本金 60000 万元；2026 年专项债券本金 30000 万元；总债务本息保障倍数 1.15，总债务本金保障倍数 1.54。实现项目收益和融资自求平衡。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点；

本项目偿债风险主要为项目经营风险，本项目收入主要包括土地出让收入和不动产租赁、销售收入，项目收入单价参考项目区域近四年同业单价保守估算，债券计算期内收入波动风险小。

在市场风险方面，要提高城市服务基础设施、技术、管理和经营水平，提高自身竞争能力，规避市场带来的风险；在资金投入方面，要统筹规划，未雨绸缪，做好充分的准备，避免资金供应不足；在经营上，要加强管理，以自我消化为主，在市场及政策允许的前提下，可适当通过提高收费规避风险。在外部环境方面，要加强与有关部门的横向合作，提高停车服务项目的经营效益，降低风险。风险防范对策主要是针对可控性风险做好提前预测工作，在施工阶段，加强工程的施工管理，提高工程质量。在市场风险方面，要提高城市服务基础设施、技术、管理和经营水平，提高自身竞争能力，规避市场带来的风险；在资金投入方面，要统筹规划，未雨绸缪，做好充分的准备，避免资金供应不足；在经营上，要加强管理，以自我消化为主，在市场及政策允许的前提下，可适当通过提高收费规避风险。在外部环境方面，要加强与有关部门的横向合作，提高停车服务项目的经营效益，降低风险。风险防范对策主要是针对可控性风险做好提前预测工作，在施工阶段，加强工程的施工管理，提高工程质量。

7.绩效目标合理性;

项目为社会公益性建设项目，经济评价与一般企业项目有所不同，其经济分析主要考虑国民经济评价方面。国民经济评价是在合理配置国家资源的前提下，从国家整体的角度研究项目对国民经济的净贡献，以判断项目的经济合理性。本项目财务评价的侧重点主要是在项目资金平衡能力上，根据资金来源与运用分析，项目能够实现现金流自流平衡，满足债券还本付息要求。

项目绩效目标的内容完整，绩效目标明确、清晰；绩效目标的设定与部门职能、事业发展规划相关；资金规模与绩效目标匹配；绩效目标合理，所采取的措施可行，并能确保绩效目标如期实现。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

（二）绩效目标

1.设定情况

绩效目标应当重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。绩效目标要尽可能细化量化，能有效反映项目预期产出、融资成本、偿债风险等。具体要求参考《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）。

绩效目标表

项目目标		<p>本项目总投资估算由土地征收及拆迁、安置房建设、建设期利息投资组成，经估算本项目总投资为258087.08 万元，其中，直接费用 226765.78 万元，工程建设其他费 14457.16 万元，预备费 12061.15 万元，建设期利息 4803.00 元</p> <p>1、四至范围：北至客运站、南至临翔路、西至忙茂巷东侧、东至南天路</p> <p>2、改造户数：1348 户</p> <p>3、征收土地规模：约 25800 平方米（387 亩）</p> <p>4、房屋拆迁面积：约 212337.75 平方米</p> <p>5、安置方式：实物安置</p> <p>6、安置小区总建筑面积：292112.79 平方米</p> <p>7、项目估算总投资：257370.08 万元</p>			
绩效指标				指标内容	绩效指标设定依据及指
一级指标	二级指标	三级指标	指标值		标值数据来源
产出指标	数量指标	建设数量	100%	完成 1348 户改造任务	《临沧市临翔区人民政府关于同意实施临沧市临翔区太平街、菜园片区棚户区改造及基础设施配套建设项目的批复》临翔政复〔2021〕93 号；
		投资完成率	100%	项目估算总投资： 257370.08 元	
		资金使用率	100%	项目估算总投资： 257370.08 万元	
	质量指标	施工质量	100%	建立健全质量管理体系，制度及质量保证	施工合同、施工过程资料、施工过程监管

		遵守法规	100%	严格遵守相关国家及行政规范	施工合同、施工过程资料、施工过程监管
		安全施工	100%	全年无安全事故发生	施工合同、施工过程资料、施工过程监管
	时效指标	开工时效	2023 年 12 月 30 日前开工	拆迁	工程开工令
		完工时效	2026 年 12 月 30 日前完工	项目交付	
		建设期资金到位率	≥60%	投资额部分到位	资金到位文件及支付凭证
	成本指标	成本控制不 超过批复的 10%	100%	做好全过程成本控制	初设批复、专项债实施方案
效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	≥0.72%	项目可偿债收益/总投资	根据项目可偿债收益测算
		社会效益指标	持续提高居民生活水平和生活质量同步提高，保障征地	拆迁工作的顺利开展，实现片区可持续发展。	可研报告、初设批复、专项债实施方案
	社会效益指标	改善拆迁对象住房困难	有效改善		
	生态效益指标	持续提高	持续提高	提高居民生活品质，改善城市面貌。	可研报告、初设批复、专项债实施方案
	可持续影响	指标偿债能力	≥1.15	按实施方案内容，如期完成车位、底商等物业销售，加快项目配套土地出让按时足额归还债券本息还款。	可研报告、初设批复、专项债实施方案

满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	≥98%	1.区域人居环境提升 2. 居民生活质量改善 3.片区可持续发展。	拆迁户民意调查。
-------	-----------	-----------	------	-----------------------------------	----------

说明：表中三级指标仅供参考，可以根据项目实际情况自行增减。

2.审核情况

经临沧市临翔区住房和城乡建设局审核通过，临沧市临翔区财政局审定，临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目绩效目标符合发行条件，绩效目标编制科学合理、客观准确；填报内容完整，绩效指标细化、量化，绩效指标值有据可依、合理可行；绩效目标与资金安排的匹配可行；绩效目标采取措施切实可行。符合专项债券项目绩效目标设定要求，项目的建设和资金的投入能充分发挥专项债券资金对稳投资、扩内需的积极作用，同意该项目的绩效目标和绩效指标设定。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据

- （1）《投资项目可行性研究报告》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）《中华人民共和国环境保护法》；
- （4）《中华人民共和国城市规划法》；

(5)《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号)；

(6)《国务院关于进一步做好城市棚户区和城市危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发〔2015〕37号)；

(7)云南省城镇保障性住房建设工作领导小组办公室《关于进一步推进城镇保障性住房工作的通知》

(8)《云南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的实施意见》(云府办明电〔2013〕133号)；

(9)《云南省人民政府关于进一步做好城市棚户区和城市危房改造及配套基础设施有关工作的实施意见》(云政发〔2015〕69号)；

(10)《临沧市临翔区城市总体规划修编(2010-2030)》；

(11)国家和地方相关的规划设计规范和技术规定；

(12)建设方提供的其他有关资料。

2.项目合规情况

项目于2021年通过项目评审并得到批复立项，并组织实施。临翔区住房和城乡建设局为项目主管单位，项目相关要件情况如下：

(1)《临沧市临翔区人民政府关于同意实施临沧市临翔区太平街、菜园片区棚户区改造及基础设施配套建设项目的批复》临翔政复〔2021〕93号；

(2) 《临沧市临翔区发展和改革局关于临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》临翔发改复〔2021〕53号；

(3) 《临沧市临翔区自然资源局关于临沧市临翔区太平街、菜园片区片区棚户区改造及基础设施配套建设项目用地及规划意见》；

(4) 《临沧市临翔区人民政府关于临沧市临翔区棚户区改造安置房吉祥家园建设项目前期手续办理相关事宜专题会议纪要》临沧市临翔区人民政府会议纪要第 89 期；

(5) 《临沧市生态环境局临翔分局关于临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目环境影响审查意见的函》临翔环函〔2021〕32号；

(6) 《临沧市临翔区住房和城乡建设局关于临沧市临翔区棚户区改造安置房吉祥家园建设项目 初步设计的批复》临翔建复〔2023〕10号；

3.项目投资估算

根据《临沧市临翔区发展和改革局关于临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》临翔发改复〔2021〕53号批复，本项目总投资为 258684.08 万元，投资构成详见下表：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
一	建安工程费	226765.78
1	棚户区土地征收及拆迁补偿费	9685.06
2	安置房建设	129980.71
二	工程建设其他费用	14457.16
三	预备费用	12061.15
四	财务费用（含专项债券建设期利息、发行费用、其他融资建设期利息）	5400.00
	总投资	258684.08

因专项债券分年度发行，所以财务费用增加，总投资调整为257370.08 万元 。投资构成详见下表：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
一	建安工程费	226765.78
1	棚户区土地征收及拆迁补偿费	96785.06
2	安置房建设	129980.71
二	工程建设其他费用	14457.16
三	预备费用	12061.15

四	财务费用（含专项债券建设期利息、发行费用、其他融资建设期利息）	4086.00
	总投资	257370.08

（二）资金筹措方案

1.资金来源（资本金不得全额通过发行专项债券筹集）

资金筹措（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资		
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券		
				2024	2025	2026
257370.08	126734.79		10635.29	30000	60000	30000
占总投资比例（%）	49.24%		4.13%	11.66%	23.31%	11.66%

临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目总投资为 257370.08 万元，项目资金来源为两个部分：通过申请财政预算安排 126734.79 万元，总投资占比 49.24%，社会资本方自有资金 10635.29 万元，总投资占比 4.13%；通过发行专项债券 120000.00 万元，总投资占比 46.63%。2024 年发行专项债券融资 30000.00 万元，2025 年发行专项债券融资 60000.00 万元，2026 年发行专项债券融资 30000.00 万元。

分级次财政预算资金安排情况：

1）2024 年地方财政预算安排 22030.80 万元。

2) 2025 年地方财政预算安排 83803.58 万元。

3) 2026 年地方财政预算安排 21617.42 万元。

4) 资金到位情况

本项目到位社会资本方自有资金：10635.29 万元

其他来源资本金安排情况：无。

2.项目分年度融资情况

(填写专项债券已发行情况和拟发行计划、市场化融资已到位情况和未来融资计划，存在表格不能反映的信息请进行文字说明)

(1) 专项债券

融资(单位：万元)

合计	2024 年		2025 年		2026 年	
	发行金额	期限	发行金额	期限	发行金额	期限
120000	30000	7	60000	10	30000	10

本次为 2024 年第一批次发行，临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目计划发行专项债券 120000.00 万元，2024 年已发行 30000.00 万元，2025 年拟发行 60000.00 万元，2026 年发行 30000.00 万元。

3.项目实施计划

项目已完成的工作：项目于 2021 年通过项目评审并得到批

复立项，并组织实施。

项目建设期和运营期：本项目建设期为 2023 年至 2026 年；运营期为 2027 年至 2036 年（10 年）；因此，本项目取计算期 2023 年至 2036 年。

项目安置小区建设计划：①土地征收：至 2022 年—2025 年底完成土地征收和整理；②安置小区建设：一期安置区于 2025 年完成安置小区建设并投入使用。

项目以实物安置为主，建设吉祥家园安置房安置拆迁户。

（1）安置区建设情况

1) 2024 年 3 月 9 日正式开工，吉祥家园一期建设项目前期地质勘察、施工图设计等前期工作已全部完成并取得相关合规文件。

2) 2024 年 7 月，吉祥家园一期项目现场土方工程已完成 80%，桩基础工程完成 40%，挡土墙工程已全部完成；7 栋主楼及周边地下室负二层主体结构完成，8 栋主楼及周边地下室负二层、负一层主体结构完成。

3) 吉祥家园二期规划面积 250 亩，总建筑面积 528240.74 平方米，其中地上建筑面积 447920.02 平方米，地下建筑面积 80320.72 平方米。

4) 吉祥家园二期正在选址

吉祥家园一期经济指标

技术经济指标表：一期					
总用地面积		51138.41	m²	76.71	亩
总建筑面积		225280.69			m²
其中	地上建筑面积	157779.92			
	地下建筑面积	67500.77			
名 称		建筑面积	单位	套数	备注
其中	住宅	146976.44	m²	—	
	商业	9002.13	m²	—	
	医疗卫生	157.78	m²	—	
	公共服务设施	1601.35	m²	—	
	社区服务	315.556	m²	—	
	管理用房	473.34	m²	—	
	养老设施	238	m²	—	
容积率		3.085			
停车位		1500			(1.5 辆/户)

吉祥家园二期经济指标

技术经济指标表：二期				
总用地面积	166667.5	m ²	250	亩

总建筑面积		528240.74			m²
其中	地上建筑面积	447920.02			
	地下建筑面积	80320.72			
名 称		建筑面积	单位	套数	备注
其中	住宅	401603.62	m²	—	
	商业	44176.40	m²	—	
	幼儿园	1200	m²	—	
	社区服务	600	m²	—	
	环卫设施	120	m²	—	
	管理用房	220	m²	—	
	地下建设	80321	m²	—	
容积率		3.1			
停车位		3765			(1.5 辆/户)

4.资金筹措及使用计划

结合项目建设计划说明项目前期已投入资金情况及后续项目资金使用计划。

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
项目总投资	257370.08	10635.29	52030.80	143803.58	50900.41
建设投资	253284.08	10635.29	52000.80	143110.58	47537.41

建设期利息		3966.00		0.00	633.00	3333.00
债券发行费		120.00		30.00	60.00	30.00
资金筹措		257370.08	10635.29	52030.80	143803.58	50900.41
资本金	通过财政预算安排	126734.79		22030.80	83803.58	20900.41
	专项债券用于资本金部分					
	单位或社会资本方自有资金	10635.29	10635.29			
专项债券本金		120000.00		30000.00	60000.00	30000.00
市场化融资						

5.项目资金保障措施

项目建设资金严格按照财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83号）、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）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）进行管理和使用。

（1）专项债券资金按照公开、公平、公正和透明的原则专项用于本次债券对应的临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目。

（2）项目资金的分配和管理，可根据临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

（3）专项债券资金纳入地方政府专项债务限额管理，专项用于临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目建设，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出和其他支出；任何部门、单位和个人不得截留、挤占和挪用。

（4）财政部门应按工程进度及时拨付项目资金，资金使用分级审批制度，以确保资金按项目建设计划使用。

（5）项目单位应定期向财政部门和行业主管部门报告项目资金收支和结余情况，确保项目资金规范、安全和高效使用。

（6）项目资金使用的应急处理遵循以下原则：收集信息，重在防范。督促项目建设领导小组及时报告工程实施过程中存在的风险信息，做到信息监控到位，风险防范有效；及早预警，及时处置。加强对工程的监测，定期检查，一旦发现问题，应采取果断的投资控制措施，在满足进度和质量要求的前提下，及时控制和化解风险，力求使工程实际投资不超过计划投资；三是定期对项目风险进行评估，并通过风险分配加强责任心和积极性，更好地对项目资金使用计划得到有效控制。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入来源及测算依据

项目收入包括土地出让收入、停车位出售和出租收入、配建商业用房出售和出租收入、配建住宅出租收入。

(1) 土地出让收入：本项目拆迁腾空土地 387 亩，其中，参考临沧市临翔区 2021—2023 年土地交易平均单价，结合项目拟出让土地的区位，第 1 年（2024 年）出让单价按 430 万元/亩测算。

5—1 临沧市临翔区 2021—2023 年土地交易价

临沧市临翔区自然资源局

2023-03-09 10:00:00

临沧主城区2021年至2023年土地出让情况一览表										
序号	项目名称	宗地坐落	供应方式	出让面积		土地用途	成交总价	亩均价格	用地单位	合同签订日期
				亩	公顷		万元	万元/亩		
1	临翔区2020LXCR-002-1号	凤翔路与沧江路之间	拍卖出让	104.9595	6.9973	普通商品住房	24665.4825	235.00	临沧骏景房地产开发有限公司	2021-01-12 00:00:00
2	临翔区2019LXCR-013号	临翔区南汀河滨河西路西侧、海棠佳园北侧	拍卖出让	24.123	1.6082	其他商服用地	5628.7	233.33	临沧莱鹏物业管理有限公司	2021-03-12 00:00:00
3	临翔区2020LXCR-021号	临翔区凤翔街道文萃社区中寨组（东环线东侧）	拍卖出让	5.2155	0.3477	教育用地	417.24	80.00	临翔区圆梦艺术幼儿园	2021-05-12 00:00:00
4	临翔区2020LXCR-027号	临翔区凤翔街道新村四组	拍卖出让	2.7015	0.1801	其他商服用地	162.09	60.00	临沧普祥茶叶有限公司	2021-05-13 00:00:00
5	临翔区2020LXCR-020号	临翔区凤翔街道新村四组	拍卖出让	4.1715	0.2781	工业用地	56.3125	13.50	临沧普祥茶叶有限公司	2021-05-13 00:00:00
6	临翔区2021L-002.19TCZ217号	主城区北部，环城西路北侧，羊半山安置点南侧	拍卖出让	4.2375	0.2825	其他商服用地	837.6125	197.67	临沧市强力建筑集团房地产开发有限公司	2021-06-15 00:00:00
7	临翔区2021L-004.19TCZ23号	主城区西部，环城西路以西，旗山公园东侧	拍卖出让	58.038	3.8692	普通商品住房	14722.306	253.67	临沧市强力建筑集团房地产开发有限公司	2021-08-13 00:00:00
8	临翔区2021LXCR-002.19TCZ206	临翔区凤翔街道圈掌社区南天路世玺凤凰城住宅小区东侧、南汀河西侧	拍卖出让	8.6715	0.5781	普通商品住房	1604.2275	185.00	临沧星美置业有限公司	2021-09-16 00:00:00
9	临翔区2021LXCR-002	临沧市主城区南部，环城西路东侧，机场二板路西侧	拍卖出让	8.646	0.5764	普通商品住房	864.6	100.00	临沧世玺房地产开发有限公司	2021-09-16 00:00:00
10	临翔区2018TCZ22-01	临沧市传染病医院西侧，规划忙令中路东侧	拍卖出让	26.9625	1.7975	普通商品住房	4853.25	180.00	临沧工业园区国有资产投资经营有限公司	2021-09-17 00:00:00
11	临翔区2021LXCR-001号	临沧市主城区南部，环城西路南侧，大转山北侧	拍卖出让	17.775	1.185	普通商品住房	1457.55	82.00	临沧世玺房地产开发有限公司	2021-09-22 00:00:00
12	临翔区2020GL14-024号	临沧市工业园区，卡蒙特北侧，临沧市第二中学西侧	拍卖出让	2.3295	0.1553	零售商业用地	419.31	180.00	临沧金冠科技有限公司	2021-11-29 00:00:00
13	临翔区2020LXCR-025号	忙畔街道丙简村丙简自然村	拍卖出让	10.938	0.7292	工业用地	147.663	13.50	临沧市东势商贸有限公司	2021-11-29 00:00:00
14	临翔区2021LXCR-007号	南汀河滨河西路南侧，北临南天路临翔加油站	拍卖出让	5.0955	0.3397	普通商品住房	1019.1	200.00	李正红	2021-12-29 00:00:00
15	临翔区2021LXCR-010号	凤翔街道圈掌社区南北河南侧，南汀河滨河西路西侧	拍卖出让	14.9955	0.9997	普通商品住房	2474.2575	165.00	临沧恒骏房地产开发有限公司	2022-03-01 00:00:00
16	临沧工业园区GL14-007号	临翔区忙畔街道滨河西路与工业园区一号路西北侧	拍卖出让	24.69	1.646	普通商品住房	6600.46	267.33	临沧市城乡建设开发集团有限公司	2022-03-03 00:00:00
17	临翔区2021LXCR-011号	临翔区凤翔街道圈掌社区原市建筑公司内（南天路西侧，园林路南侧）	拍卖出让	34.167	2.2778	普通商品住房	6150.06	180.00	临沧长麟房地产开发有限公司	2022-04-11 00:00:00
18	临翔区2022L-001.18TCZ27号	临沧火车站站房西侧、站前广场南侧、站南路北侧、锦绣大道东侧	拍卖出让	15.204	1.0136	其他商服用地	1216.32	80.00	临沧文伟智慧城市建设有限公司	2022-06-13 00:00:00



临沧主城区2021年至2023年土地出让情况一览表

序号	项目名称	宗地坐落	供应方式	出让面积		土地用途	成交总价	亩均价	用地单位	合同签订日期
				亩	公顷		万元	万元/亩		
1	临翔区2020LXCR-002-1号	凤翔路与沧江路之间	拍卖出让	104.9595	6.9973	普通商品住房	24665.4825	235.00	临沧骏发房地产开发有限公司	2021-01-12 00:00:00
2	临翔区2019LXCR-013号	临翔区南汀河滨河西路西侧、海棠佳园北侧	拍卖出让	24.123	1.6082	其他商服用地	5628.7	233.33	临沧聚鹏物业管理有限公司	2021-03-12 00:00:00
3	临翔区2020LXCR-021号	临翔区凤翔街道文萃社区中寨组（东环线东侧）	拍卖出让	5.2155	0.3477	教育用地	417.24	80.00	临翔区圆梦艺术幼儿园	2021-05-12 00:00:00
4	临翔区2020LXCR-027号	临翔区凤翔街道新村四组	拍卖出让	2.7015	0.1801	其他商服用地	162.09	60.00	临沧普桦茶叶有限公司	2021-05-13 00:00:00
5	临翔区2020LXCR-020号	临翔区凤翔街道新村四组	拍卖出让	4.1715	0.2781	工业用地	56.3125	13.50	临沧普桦茶叶有限公司	2021-05-13 00:00:00
6	临翔区2021L-002.19TCZZ17号	主城区北部，环城西路北侧，羊半山安置点南侧	拍卖出让	4.2375	0.2825	其他商服用地	837.6125	197.67	临沧市强力建筑集团房地产开发有限公司	2021-06-15 00:00:00
7	临翔区2021L-004.19TCZZ3号	主城区西部，环城西路以西，磨山公园东侧	拍卖出让	58.038	3.8692	普通商品住房	14722.306	253.67	临沧市强力建筑集团房地产开发有限公司	2021-08-13 00:00:00
8	临翔区2021LXCR-002.19TCZZ06号	临翔区凤翔街道南天路世玺凤凰城住宅小区东侧、南汀河西侧	拍卖出让	8.6715	0.5781	普通商品住房	1604.2275	185.00	临沧星美置业有限公司	2021-09-16 00:00:00
9	临翔区2021LXCR-002	临沧市主城区南部，环城西路东侧，机场二环路西侧	拍卖出让	8.646	0.5764	普通商品住房	864.6	100.00	临沧世玺房地产开发有限公司	2021-09-16 00:00:00
10	临翔区2018TCZZ-01	临沧市传染病医院西侧，规划让中东路东侧	拍卖出让	26.9625	1.7975	普通商品住房	4853.25	180.00	临沧工业园区国有资产投资经营有限公司	2021-09-17 00:00:00
11	临翔区2021LXCR-001号	临沧市主城区南部，环城西路南侧，大转山北侧	拍卖出让	17.775	1.185	普通商品住房	1457.55	82.00	临沧世玺房地产开发有限公司	2021-09-22 00:00:00
12	临翔区2020GL14-024号	临沧市工业园区，卡蒙特北侧，临沧市第二中学西侧	拍卖出让	2.3295	0.1553	零售商业用地	419.31	180.00	临沧金冠科技有限公司	2021-11-29 00:00:00
13	临翔区2020LXCR-025号	忙畔街道丙简村丙简自然村	拍卖出让	10.938	0.7292	工业用地	147.663	13.50	临沧市东势商贸有限公司	2021-11-29 00:00:00
14	临翔区2021LXCR-007号	南汀河滨河西路南侧，北临南天路临翔加油站	拍卖出让	5.0955	0.3397	普通商品住房	1019.1	200.00	李正红	2021-12-29 00:00:00
15	临翔区2021LXCR-010号	凤翔街道南天路南北河两侧，南汀河滨河西路西侧	拍卖出让	14.9955	0.9997	普通商品住房	2474.2575	165.00	临沧恒骏房地产开发有限公司	2022-03-01 00:00:00
16	临沧工业园区GL14-007号	临翔区忙畔街道滨河西路与工业园区一路路西北侧	拍卖出让	24.69	1.646	普通商品住房	6600.46	267.33	临沧市城乡建设开发集团有限公司	2022-03-03 00:00:00
17	临翔区2021LXCR-011号	临翔区凤翔街道南天路社区原市建筑公司内（南天路西侧，园林路南侧）	拍卖出让	34.167	2.2778	普通商品住房	6150.06	180.00	临沧长麟房地产开发有限公司	2022-04-11 00:00:00
18	临翔区2022L-001.18TCZZ7号	临沧火车站站房西侧、站前广场南侧、站南路北侧、锦绣大道东侧	拍卖出让	15.204	1.0136	其他商服用地	1216.32	80.00	临沧文伟智慧城市建设有限公司	2022-06-13 00:00:00

(2)停车位出售和出租收入:安置小区配建可出让停车位 2574 个,根据本地车位出售单价按 6 万元/个测算,出租按 0.18 万元/个.年测算;

(3)配建商业用房出售和出租收入:项目配建可售商业用房 17892.00 平方米,参考临沧市临翔区商业用房单价水平,商业用房销售按 7000 元/平方米测算,出租按 400 元/平方米.年测算(即每月每平方米 33 元);

(4)配建住房出租收入:项目配建住房用房 37307.49 平方米,参考临沧市临翔区住宅单价水平,出租按 240 元/平方米.年测算(即每月每平方米 20 元);

5-2 商业出租市调


项目	基本情况	面积	租金	客户类群
强力一期	商住一体 6 层，一、二楼满铺	50-500 m ²	50-90 元/m ² /月	服装、餐饮、娱乐类为主
恒宁·京樾府	商住一体 12 层，一楼满铺，二楼空置 50%	50-500 m ²	40-80 元/m ² /月	小吃、冷饮
中骏璟峰	商住一体 12 层，一楼满铺，二楼控制 20%	50-500 m ²	80-120 元/m ² /月	服装、餐饮、娱乐类为主
恒基广场	购物广场 5 层，满铺	50-500 m ²	80-120 元/m ² /月	超市、服装、餐饮、娱乐类为主

5—3 临沧市临翔区 2023 年房产交易价格

项目名称：恒宁·京樾府

签约时间从2023年06月01日起至2023年12月31日止

统计时间：2024年07月30日



序号	幢号	房号	建筑面积 (m²)	合同总金额(元)	用途	合同签约日期
01	恒宁·京樾府13幢	804	135.08	945560	住宅	2023/6/2
02	恒宁·京樾府18栋	2403室	115.84	764544	住宅	2023/6/4
03	恒宁·京樾府20幢	102室	106.93	810309	住宅	2023/6/6
04	恒宁·京樾府13幢	803	115.84	810000	住宅	2023/6/7
05	恒宁·京樾府12幢	2202	115.09	805630	住宅	2023/6/8
06	恒宁·京樾府18栋	2404室	135.08	932052	住宅	2023/6/9
07	恒宁·京樾府17幢	401室	134.54	887964	住宅	2023/6/13
08	恒宁·京樾府19幢	301室	120.15	752860	住宅	2023/6/14
09	恒宁·京樾府15幢	1902	115.09	874002	住宅	2023/6/17
10	恒宁·京樾府13幢	2403	115.84	780000	住宅	2023/6/17
11	恒宁·京樾府13幢	601	135.08	974270	住宅	2023/6/19
12	恒宁·京樾府13幢	304	135.08	918544	住宅	2023/6/21
13	恒宁·京樾府19幢	102室	106.77	808975	住宅	2023/6/22
14	恒宁·京樾府12幢	2203	115.09	805630	住宅	2023/6/25
15	恒宁·京樾府17幢	1901室	134.54	914872	住宅	2023/6/27
16	恒宁·京樾府20幢	1303室	106.93	720000	住宅	2023/6/28
17	恒宁·京樾府16幢	804	134.43	990000	住宅	2023/6/29
18	恒宁·京樾府13幢	402	115.84	780000	住宅	2023/6/29
19	恒宁·京樾府13幢	501	135.08	945560	住宅	2023/6/30
20	恒宁·京樾府15幢	503	115.09	782612	住宅	2023/7/1
21	恒宁·京樾府15幢	403	115.09	782612	住宅	2023/7/5
22	恒宁·京樾府16幢	704	134.43	990000	住宅	2023/7/6
23	恒宁·京樾府13幢	903	115.84	810880	住宅	2023/7/9
24	恒宁·京樾府13幢	902	115.84	799296	住宅	2023/7/17
25	恒宁·京樾府18栋	1901室	135.08	945560	住宅	2023/7/19
26	恒宁·京樾府15幢	301	142.37	990000	住宅	2023/7/19
27	恒宁·京樾府13幢	1003	115.84	787712	住宅	2023/7/20
28	恒宁·京樾府13幢	1102	115.84	810880	住宅	2023/7/21
29	恒宁·京樾府15幢	801	142.37	1044426	住宅	2023/7/22
30	恒宁·京樾府13幢	701	135.08	965822	住宅	2023/7/22
31	恒宁·京樾府16幢	204	134.43	900681	住宅	2023/7/24
32	恒宁·京樾府18栋	504室	135.08	918544	住宅	2023/7/27
33	恒宁·京樾府18栋	2501室	135.08	918544	住宅	2023/7/28
34	恒宁·京樾府13幢	2301	135.08	972576	住宅	2023/7/28
35	恒宁·京樾府18栋	401室	135.08	900000	住宅	2023/7/28
36	恒宁·京樾府18栋	1501室	135.08	926649	住宅	2023/7/30
37	恒宁·京樾府17幢	1904室	134.54	901418	住宅	2023/7/30
38	恒宁·京樾府13幢	1802	115.84	787712	住宅	2023/7/31
39	恒宁·京樾府13幢	1803	115.84	799296	住宅	2023/7/31

项目名称：强力缘一期

签约时间从2023年06月01日起至2023年12月31日止

统计时间：2024年07月30日



序号	幢号	单元号	房号	建筑面积 (㎡)	合同总金额(元)	用途	合同签订日期
01	强力缘一期1栋	1	1905	79.44	514304	住宅	2023/6/1
02	强力缘一期1栋	2	1105	98.81	642265	住宅	2023/6/12
03	强力缘一期1栋	1	1002	98.76	641940	住宅	2023/6/20
04	强力缘一期1栋	2	2201	79.48	506800	住宅	2023/6/26
05	强力缘一期1栋	1	2101	98.76	640000	住宅	2023/6/26
06	强力缘一期1栋	2	905	98.81	652027	住宅	2023/7/8
07	强力缘一期1栋	1	1401	98.76	641940	住宅	2023/7/11
08	强力缘一期1栋	2	1305	98.81	652027	住宅	2023/7/15
09	强力缘一期1栋	2	1205	98.81	642265	住宅	2023/7/19
10	强力缘一期1栋	2	1101	79.48	500724	住宅	2023/8/11
11	强力缘一期1栋	1	2304	79.44	508416	住宅	2023/8/15
12	强力缘一期1栋	1	201	98.76	790080	住宅	2023/8/16
13	强力缘一期1栋	1	1205	79.44	482248	住宅	2023/8/19
14	强力缘一期1栋	1	802	98.76	641940	住宅	2023/8/20
15	强力缘一期1栋	2	1901	79.48	519568	住宅	2023/8/22
16	强力缘一期1栋	1	1501	98.76	651816	住宅	2023/8/25
17	强力缘一期1栋	1	2302	98.76	660000	住宅	2023/8/26
18	强力缘一期1栋	1	502	98.76	651816	住宅	2023/8/29
19	强力缘一期1栋	2	704	98.81	642265	住宅	2023/9/4
20	强力缘一期1栋	1	703	79.44	516360	住宅	2023/9/7
21	强力缘一期1栋	2	604	98.81	642265	住宅	2023/9/13
22	强力缘一期1栋	2	2205	98.81	647146	住宅	2023/9/17
23	强力缘一期1栋	2	1604	98.81	592860	住宅	2023/9/23
24	强力缘一期1栋	2	1603	79.48	524568	住宅	2023/10/2
25	强力缘一期1栋	1	1504	79.44	508416	住宅	2023/10/7
26	强力缘一期1栋	2	805	98.81	602027	住宅	2023/10/8
27	强力缘一期1栋	2	1602	79.48	524568	住宅	2023/10/12
28	强力缘一期1栋	1	1601	98.76	622188	住宅	2023/10/27
29	强力缘一期1栋	2	404	98.81	592860	住宅	2023/10/27
30	强力缘一期1栋	2	202	79.48	524568	住宅	2023/10/28
31	强力缘一期1栋	1	1902	98.76	622188	住宅	2023/11/5
32	强力缘一期1栋	1	202	98.76	770328	住宅	2023/11/8
33	强力缘一期1栋	1	2202	98.76	622188	住宅	2023/11/13
34	强力缘一期1栋	2	1303	79.48	490000	住宅	2023/11/15
35	强力缘一期1栋	2	705	98.81	622503	住宅	2023/11/21
36	强力缘一期1栋	1	2201	98.76	651816	住宅	2023/11/23
37	强力缘一期1栋	2	201	79.48	516000	住宅	2023/11/23
38	强力缘一期1栋	2	901	79.48	527516	住宅	2023/11/27
39	强力缘一期1栋	2	2501	79.48	512936	住宅	2023/11/30
40	强力缘一期1栋	1	1105	79.44	500724	住宅	2023/12/4
41	强力缘一期1栋	1	2401	98.76	611100	住宅	2023/12/10
42	强力缘一期1栋	2	2505	98.81	642146	住宅	2023/12/12
43	强力缘一期1栋	1	1404	79.44	516360	住宅	2023/12/23
44	强力缘一期1栋		101铺	105.7	1120420	商业	2023/10/21

项目收入估算表												单位: 万元
序号	项目	合计	建设期				运营期					
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让收入	204731.66	0.00	16641.00	17473.05	18346.70	19264.04	20227.24	42477.20	22300.53	23415.56	24586.34
	土地出让面积 (亩)		387.00	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00
	单价 (万元/亩)			430	452	474	498	523	549	576	605	635
	出让比例 (亩)			10%	10%	10%	10%	10%	20%	10%	10%	10%
	出让 (亩)			40	40	40	40	40	67	40	40	40
2	停车位出售收入	15689.72	0.00	1544.40	1590.73	1638.45	1687.61	1738.24	1790.38	1844.09	1899.42	1956.40
	总停车位 (个)			2574	2574	2574	2574	2574	2574	2574	2574	2574
	停车位出售单价 (元/个)			60000	61800	63654	65564	67531	69556	71643	73792	76006
	停车位出售 (个)			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

3	停车位出租收入	2388.78	0.00	416.99	389.19	357.57	321.81	281.58	236.53	186.27	130.39	68.45
	总停车位 (个)			2574	2574	2574	2574	2574	2574	2574	2574	2574
	停车位出租单价 (元/个.月)			1800	1890	1985	2084	2188	2297	2412	2533	2659
	停车位出租 (个)			90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%
4	商业用房出售收入	15062.86	0.00	2504.88	1315.06	1380.82	1449.86	1522.35	1598.47	1678.39	1762.41	1850.63
	总面积			17892	17892	17892	17892	17892	17892	17892	17893	17894
	出售单价			7000	7350	7718	8103	8509	8934	9381	9850	10342
	出售比例			20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
5	商业用房出租收入	1651.94	0.00	0.00	0.00	500.98	368.58	303.71	234.61	161.10	82.97	0.00
	总面积					17892	17892	17892	17892	17892	17893	17894

	出租租价					400	412	424	437	450	464	478
	出租比例					70%	50%	40%	30%	20%	10%	0%
6	住房出租收入	3777.93	0.00	0.00	0.00	0.00	553.34	569.95	684.88	705.43	622.81	641.51
	总面积					37307.49	37307.49	37307.49	37307.49	37307.49	37308.49	37309.49
	出租单价					240	247	255	262	270	278	287
	出租比例					60%	60%	60%	70%	70%	60%	60%
7	项目收入	243302.89	0.00	21107.27	20768.03	22224.51	23645.23	24643.06	47022.08	26875.81	27913.55	29103.33

2.项目运营成本

（1）土地出让成本

1）政府计提专项基金：本项目需要计提基金分为以出让总额计提基金和以纯收益计提基金。以土地出让收入总额为需要计提的种类有水利建设专项基金 5%，地质灾害防治基金 1.5%，铁路高速公路建设资金 7.2%，保障性住房建设资金 5%，教育资金 2%，农田水利建设资金 3%，合计计提比例 23.7%；以纯收益计提的种类有国有土地纯收益基金 5%~15%，廉租房保障资金 10%，农业土地开发资金 21%，失地农民养老保障风险准备金 5%，土地开发整理项目资金 9%。

综合上述计提基金种类和计提比例，本项目计提比率以土地出让收入总额为基数，综合按 25%计提；

2）土地招拍挂费用：土地招拍挂费用按成交价 0-10000 万元，招拍挂费用 75 万，10000 万元以上的，按超出部分的 0.1% 计取，分段累加计算。

3）评估咨询费：按出让收入的 5‰ 计算。

4）勘测定界咨询费：现行市场单价为 300-800 元/亩，本项目取 500 元/亩计算。

根据以上测算依据，项目债券存续期内运营成本（不含税）

（2）运营成本

1）土地出让政府计提专项基金：按土地出让年收入 25%计

算。

3) 工资及福利费：项目运营劳动定员 5 人，2024 年平均每年每人工资及福利费 84000 元（7000 元/月），以后每年按 5% 增长计算；

4) 维修和维护费：按收入的 1% 计算。

根据以上测算依据，项目债券存续期内运营成本（不含税）总额为 5178.27 万元，其中政府计提专项基金 51182.91 万元，评估费 102.37 万元，测绘费 19.35 万元，工资及福利费 478.34 万元。

项目运营成本估算表												
序号	项目	合计	建设期				运营期					
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让政府 计提专项基金 (25%)	51182.91	0.00	4160.25	4368.26	4586.68	4816.01	5056.81	10619.30	5575.13	5853.89	6146.58
2	评估费 (5‰)	102.37	0.00	8.32	8.74	9.17	9.63	10.11	21.24	11.15	11.71	12.29
3	测绘费 (500 元/亩)	19.35	0.00	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	3.87	1.94	1.94	1.94
4	运用成本	848.83	0.00	86.66	77.05	85.08	92.43	95.21	99.05	102.04	104.08	107.22
	职工人员		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	工资及福利			42.00	44.10	46.31	48.62	51.05	53.60	56.28	59.10	62.05
	维修和维护费		0.00	44.66	32.95	38.78	43.81	44.16	45.45	45.75	44.98	45.17
5	项目成本合计	52153.46	0.00	4257.17	4455.98	4682.87	4920.01	5164.07	10743.46	5690.26	5971.61	6268.04

3.相关税费

（1）计税依据

《中华人民共和国印花税法》；

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）；

《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第588号修订）；

《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（中华人民共和国国务院令 第691号）；

《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）。

（2）相关税费

临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目运营过程中以出售土地收入为主，土地出让不计税。

相关税费估算表													单位：万元
序号	相关税费	税率 (%)	合计	建设期				运营期					
				2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
—	增值税税额		0.00	135.06	99.64	117.27	132.49	133.53	137.44	138.36	136.02	136.59	
1	销项税												
1.1	房产、停车位出售收入	38571.23	0.00	4466.27	3294.98	3877.81	4381.19	4415.82	4544.88	4575.28	4497.99	4517.00	38571.23
1.2	增值税计税基础 (增值额)	11571.37	0.00	1339.88	988.49	1163.34	1314.36	1324.75	1363.46	1372.58	1349.40	1355.10	11571.37
2	进项税		0.00	120.59	88.96	104.70	118.29	119.23	122.71	123.53	121.45	121.96	
3	增值税附加			14.47	10.68	12.56	14.20	14.31	14.73	14.82	14.57	14.64	
3.1	城市维护建设税		0.00	8.44	6.23	7.33	8.28	8.35	8.59	8.65	8.50	8.54	
3.2	教育费附加		0.00	3.62	2.67	3.14	3.55	3.58	3.68	3.71	3.64	3.66	

3.3	地方教育费附加		0.00	2.41	1.78	2.09	2.37	2.38	2.45	2.47	2.43	2.44	
二	房产税	4628.55	0.00	535.95	395.40	465.34	525.74	529.90	545.39	549.03	539.76	542.04	4628.55
三	印花税	11.57	0.00	1.34	0.99	1.16	1.31	1.32	1.36	1.37	1.35	1.36	11.57
	合 计	5806.51	0.00	672.35	496.03	583.77	659.54	664.76	684.19	688.76	677.13	679.99	5806.51

4.项目可偿债收益

统一计算公式：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（占用项目偿债收益的相关税费=相关税费合计-已计入总投资的税费）

本项目债券存续期内累计可实现总收入 243302.89 万元；项目运营成本为 52153.46 万元，占用项目偿债收益的相关税费 5806.51 万元，项目可偿债总收益为 185342.91 万元。即：

$$\begin{aligned}\text{项目可偿债总收益} &= \text{项目收入} - \text{项目运营成本} - \text{相关税费} \\ &= 243302.89 - 52153.46 - 5806.51 = 185342.91 \text{ 万元。}\end{aligned}$$

可偿债收益表							单位：万元					
序号	项目	合计	建设期				运营期					
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	项目收入	243302.89	0.00	21107.27	20768.03	22224.51	23645.23	24643.06	47022.08	26875.81	243302.89	0.00
2	项目运营成本	52153.46	0	4257.2	4455.98	4682.87	4920.01	5164.07	10743.46	5690.26	52153.46	0
3	占用项目偿债收益的相关税费	5806.51	0	672.35	496.03	583.77	659.54	664.76	684.19	688.76	5806.51	0
4	项目可偿债收益	185342.91	0.00	16177.75	15816.02	16957.88	18065.68	18814.23	35594.43	20496.80	185342.91	0.00

（二）债务还本付息情况（还本付息相关表格请按收付实现制编制）

1.专项债券还本付息情况

临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目拟申请发行专项债券融资 2024 年 30000.00 万元，专项债券期限为 7 年，利率 2.11%。2025 年 60000.00 万元，专项债券期限为 10 年，利率 4.5%。2026 年 30000.00 万元，专项债券期限为 10 年，利率 4.5%。利息按年支付到期一次性偿还本金。

专项债券还本付息一览表															单位: 万元
序号	项目名称	建设期				运营期									
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	期初余额			30000.00	90000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	90000.00	90000.00	90000.00	30000.00	0.00
2	本期新增本金		30000.00	60000.00	30000.00										
3	本期偿还本金										30000			60000	30000
4	本期偿还利息	0.00		633.00	3333.00	4683.00	4683.00	4683.00	4683.00	4683.00	4050.00	4050.00	4050.00	1350.00	0.00
5	期末余额	0	30000	90000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	60000	90000	90000	-30000	-30000
6	融资利率	4.50%	4.50%	2.11%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
7	本期应付本金和利息	0.00	0.00	633.00	3,333.00	4,683.00	4,683.00	4,683.00	4,683.00	4,683.00	34,050.00	4,050.00	4,050.00	61,350.00	30,000.00

2.总体债务还本付息情况

临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目总体债务还本付息情况详见下表：

总体债务还本付息一览表

项目	金额
专项债券本金总额	120000.00
专项债券利息总额	40881.00
专项债券本息总额	160881.00
市场化融资本金总额	0
市场化融资利息总额	0
市场化融资本息总额	0
总债务本金	120000.00
总债务利息	40881.00
总债务本息	160881.00

(三) 偿债指标计算

需列示 5 个指标的计算公式和计算过程。

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资

$$=185342.91/257370.08=0.72$$

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息

$$=185713.41/160881.00=1.15$$

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金

$$=185713.41/120000=1.54$$

4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息

$$=185713.41/160881.00=1.15$$

5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金

$$=185713.41/120000=1.54$$

偿债指标一览表

序号	偿债指标	计算方式	指标值
1	总投资收益率	项目可偿债总收益/总投资	0.72
2	总债务本息保障倍数	项目可偿债总收益/总债务融资本息	1.15
3	总债务本金保障倍数	项目可偿债总收益/总债务融资本金	1.54

4	专项债券本息保障倍数	项目可偿专项债收益/专项债券本息	1.15
5	专项债券本金保障倍数	项目可偿专项债收益/专项债券本金	1.54

说明：原则上建设期利息统一纳入测算，若部分项目考虑建设期利息后，本息保障倍数小于 1，可在融资本息中予以扣除，并在公式和计算过程中予以反映。

（四）资金测算平衡情况（资金平衡情况表请按收付实现制编制）

经上述测算，临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目债券存续期内现金流入总额为 500672.97 万元，现金流出总额为 472215.05 万元，累计现金结存额为 28457.91 万元，资金测算平衡情况详见下表：

项目现金流量表															单位：万元	
序号	项目名称	合计	建设期				运营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入															
1	资本金流入	137370.08	10635.29	22030.80	83803.58	20900.41										
1.1	财政预算资金流入	126734.79	0.00	22030.80	83803.58	20900.41										
1.2	其他来源 (含单位或社会资本方自有资金等)	10635.29	10635.29													
1.3	用于资本金的专项债券资金															
2	债务资金流入	120000.00		30000.00	60000.00	30000.00										
2.1	专项债券资金流入	120000.00		30000.00	60000.00	30000.00										

2.2	市场化融资流入															
3	项目收入流入	243302.89	0.00	21107.27	20768.03	22224.51	23645.23	24643.06	47022.08	26875.81	27913.55	29103.33				
3.1	政府性基金收入流入															
3.2	专项收入流入	243302.89	0.00	21107.27	20768.03	22224.51	23645.23	24643.06	47022.08	26875.81	27913.55	29103.33				
小计	现金流入总额	500672.97	10635.29	73138.07	164571.61	73124.93	23645.23	24643.06	47022.08	26875.81	27913.55	29103.33				
二	现金流出															
1	建设期静态投资流出	253284.08	10635.29	52000.80	143110.58	47537.41										
2	运营成本支出	52153.46	0.00	4257.17	4455.98	4682.87	4920.01	5164.07	10743.46	5690.26	5971.61	6268.04				
3	相关税费	5806.51	0.00	672.35	496.03	583.77	659.54	664.76	684.19	688.76	677.13	679.99				
4	专项债发行费	120.00		30.00	60.00	30.00										
5	债务还本付息	160881.00	0.00	0.00	633.00	3333.00	4683.00	4683.00	4683.00	4683.00	4683.00	34050.00	4050.00	4050.00	61350.00	30000.00
5.1	专项债券还本付息	160881.00	0.00	0.00	633.00	3333.00	4683.00	4683.00	4683.00	4683.00	4683.00	34050.00	4050.00	4050.00	61350.00	30000.00

5.1.1	专项债券还本	120000.00										30000			60000	30000
5.1.2	专项债券利息	40881.00	0.00	0.00	633.00	3333.00	4683.00	4683.00	4683.00	4683.00	4683.00	4050.00	4050.00	4050.00	1350.00	0.00
5.1.3	市场化融资还本付息															
5.1.4	市场化融资还本															
5.1.5	市场化融资付息															
小计	现金流出总额	472215.05	10635.29	56960.32	148755.59	56137.05	10262.55	10511.83	16110.65	11062.02	11331.74	40998.02	4050.00	4050.00	61350.00	30000.00
三	现金净流量															
1	当年现金净流入	28457.91	0.00	16177.75	15816.02	16987.88	13382.68	14131.23	30911.43	15813.80	16581.81	-11894.69	-4050.00	-4050.00	-61350.00	-30000.00
2	期末累计现金结存额	28457.91	0.00	16177.75	31993.77	48981.65	62364.33	76495.56	107407.00	123220.79	139802.61	127907.91	123857.91	119807.91	58457.91	28457.91

1.潜在影响项目收益和资金平衡结果的各种风险

（1）项目建设风险

项目建设风险：项目建设具有建设周期长、工程规模较大，工程造价高等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施建议：项目严格按照要求选择承建商，对中标施工单位的人员资质进行严格审查核对、加强施工队伍管理，跟进项目实施进度、保证项目工期和质量。

（2）财务风险

财务风险：一是由于项目建设周期长，如果在项目建设过程中受市场因素影响，如项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券利息兑付，面临一定的财务风险。二是政策、法律、市场等因素的变化可能对估算资产产生影响，最终可能影响到在本项目上的具体实施。影响项目资本金投入和发债计划安排。

风险控制措施建议：一是项目可研成果、初步设计成果编制中，在测算项目总投资时已考虑了相关风险因素。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，尽可能控制成本。二是项目建设中要定期对估算投资进行审核验证，如发现对投资估算产生重大影响的变化，应及时修正投资估算，并调整建设策略，并按照相应政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

（3）项目运营风险

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

风险控制措施建议：要求项目管理单位密切关注服务费定价情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

（4）市场风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施建议：为控制项目资金平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，建立风险偿债资金制，

用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.其他说明

（1）若本方案涉及的项目运营收入能够远超预期收入，报请省级同意后，可按相关程序申请提前偿还项目专项债券本息。

（2）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省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。逾期的，省财政厅将按转贷的当期债券票面利率两倍折成日息予以罚款。

（五）独立第三方专业机构进行评估意见

1.会计师事务所评估意见

本实施方案已通过云南谛祥会计师事务所（普通合伙人）评估意见如下：经专项评价，我们认为，在相关实施机构对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目，预期产生对应的项目运营收入能够合理保障政府专项债的本息，平均偿债覆盖率为 1.18 能够实现项目收益和融资自求平衡。

2.律师事务所评估意见

综上所述，截至法律意见出具之日，本所律师认为：

一、临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目已取得专项债券发行的批准与授权。

二、本期债券的主管部门为临沧市临翔区住房和城乡建设局，系依法设立具有独立法人主体资格的机关单位，具备负责实施本期专项债券对应项目的主体资格。临沧市临翔区国有资产经营管理有限责任公司，系依法成立的民事主体，目前合法存续，并经临沧市人民政府授权，负责本项目的建设、运营及管理工作，其具备负责实施本期专项债券对应项目主体资格。

三、本项目属于民生工程，具有一定的公益性且已办理立项审批手续，在现行政策规定的地方政府专项债券投向领域范围内，不属于楼堂馆所、形象工程和政绩工程等地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目。

四、本项目已取得了可行性研究报告的批复、初步设计的批复、建设项目选址意见书等相关立项批复及授权批准许可文件，项目用地符合土地利用总体规划，项目建设符合建设工程城乡规划要求。已取得相关立项批复及相关授权审批文件，符合行业政策和地区发展规划，符合本期专项债券发行条件。

五、本期专项债券对应的临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目，符合国家相关产业政策，符合项目

所在地土地利用总体规划、现有手续符合法律法规的要求，且承诺将按照法律法规持续完善后续程序，并推进开发建设工作。

六、本期债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合〔2016〕155号文的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2020〕43号文及财预〔2017〕89号文的相关规定，项目预期收益对应的专项运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、本期债券发行存在一定的风险，但项目实施方提出了相应的风险控制措施及必要的投资者保护措施，建立资金保障制度，建设资金，按规定专户管理，专款专用，了解项目资金使用情况，进一步优化财政资金的配置，推进财政资金统筹使用。因此，对本期债券发行不构成实质障碍。