

# 云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建 设项目专项债券实施方案



2025 年 3 月

## 目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 楚雄州经济、财政和债务有关数据.....	1
(二) 项目情况。.....	1
1.参与主体。.....	2
2.项目基本情况。.....	2
二、经济社会效益分析.....	4
三、绩效评估分析.....	5
(一) 事前绩效评估情况。.....	5
1.项目实施的必要性、公益性、收益性。.....	5
2.项目建设投资合规性与项目成熟度。.....	9
3.项目资金来源和到位可行性。.....	10
4.项目收入、成本、收益预测合理性。.....	10
5.债券资金需求合理性。.....	11
6.项目偿债计划可行性和偿债风险点。.....	11
7.绩效目标合理性.....	11
(二) 绩效目标。.....	12
1.设定情况。.....	12
2.审核情况。.....	14
四、项目投资估算及资金筹措方案.....	14
(一) 投资估算。.....	14
1.项目合规情况。.....	14
2.项目投资估算。.....	15
(二) 资金筹措方案。.....	16
1.资金来源（资本金不得全额通过发行专项债券筹集）.....	16
2.项目分年度融资情况.....	17
3.项目实施情况。.....	17
4.资金筹措及使用计划。.....	17
5.项目资金保障措施。.....	18
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	18
(一) 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）。.....	25
1.专项债券还本付息情况。.....	25
2.总体债务还本付息情况。.....	28
(二) 偿债指标计算。.....	28
(三) 资金测算平衡情况（资金平衡情况表请按收付实现制编制）.....	29
续上表：.....	31
(四) 其他事项说明.....	33
(五) 独立第三方专业机构进行评估意见.....	33

## 一、项目基本情况

### (一) 楚雄州经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况				
近三年的经济基本状况				
年份 \ 类 别	2022 年	2023 年	2024 年	
地区生产总值（亿元）	1763.42	1827.04	2018.95	
地区生产总值增速（%）	6.7	5.5	2.7	
第一产业（亿元）	326.76	348.85	349.97	
第二产业（亿元）	773.59	777.27	816.91	
第三产业（亿元）	663.07	700.92	852.07	
产业结构				
第一产业（%）	18.5	19.1	17.3	
第二产业（%）	43.9	42.5	40.5	
第三产业（%）	37.6	38.4	42.2	
二、财政收支状况（亿元）				
（一）近三年的一般公共预算收支				
年份 \ 项目	2022 年	2023 年	2024 年	
一般公共预算收入	87.76	98.34	103.9	
一般公共预算支出	283.74	298.68	322.82	
地方政府一般债券收入	22.53	74.66	15.57	
地方政府一般债券还本支出	24.3	75.31	15.6	
转移性收入	217.14	222.03	213.1	
转移性支出	20.39	20.8	15.16	
（二）近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入	42.38	35.78	48.88	

政府性基金支出	107.6	107.3	107.64
地方政府专项债券收入	95.76	105.03	120.37
地方政府专项债券还本支出	27.94	38.96	65.94
(三) 近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	0.19	0.28	0.84
国有资本经营支出	0.03	0.04	0.11
三、地方政府债务状况(亿元)			
截至上年底地方政府债务余额	707.08		
上年地方政府债务限额	600.7		
当年地方政府债务限额	713.24		

## (二) 项目情况。

### 1.参与主体。

主管部门：楚雄高新区安全环保和建设管理局

项目单位：楚雄高新区世安投资运营管理有限公司

### 2.项目基本情况。

(1) 项目名称：云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目

(2) 项目区位：庄甸医药园区幸福家园公租房小区西侧

(3) 项目建设内容和产出

本项目规划总用地面积为 15796.02 m<sup>2</sup>，合约 23.69 亩。本次拟新建保障性租赁住房 705 套，总建筑面积为 60996.48 m<sup>2</sup>，含 5 栋高层住宅建筑及 2 栋门卫室，配套室外附属设施工程等。

地上建筑：

1) 新建 1#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、17 层、建筑面积 10392.74 m<sup>2</sup>、共计 148 户（其中 A-1 户型 66 户、

每户建筑面积  $66.25 \text{ m}^2$ ，A-2 户型 48 户、每户建筑面积  $69.04 \text{ m}^2$ ，A-3 户型 17 户、每户建筑面积  $68.70 \text{ m}^2$ ，A-4 户型 17 户、每户建筑面积  $68.03 \text{ m}^2$ )；

2) 新建 2#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、14 层、建筑面积  $8590.46 \text{ m}^2$ 、共计 121 户（其中 A-1 户型 54 户、每户建筑面积  $66.44 \text{ m}^2$ ，A-2 户型 39 户、每户建筑面积  $69.24 \text{ m}^2$ ，A-3 户型 14 户、每户建筑面积  $68.90 \text{ m}^2$ ，A-4 户型 14 户、每户建筑面积  $68.22 \text{ m}^2$ )；

3) 新建 3#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、17 层、建筑面积  $10392.74 \text{ m}^2$ 、共计 148 户（其中 A-1 户型 66 户、每户建筑面积  $66.25 \text{ m}^2$ ，A-2 户型 48 户、每户建筑面积  $69.04 \text{ m}^2$ ，A-3 户型 17 户、每户建筑面积  $68.70 \text{ m}^2$ ，A-4 户型 17 户、每户建筑面积  $68.03 \text{ m}^2$ )；

4) 新建 4#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、24 层、建筑面积  $10554.92 \text{ m}^2$ 、共计 144 户（其中 B-1 户型 48 户、每户建筑面积  $77.90 \text{ m}^2$ ，B-2 户型 48 户、每户建筑面积  $73.49 \text{ m}^2$ ，B-3 户型 48 户、每户建筑面积  $68.86 \text{ m}^2$ )；

5) 新建 5#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、24 层、建筑面积  $10554.92 \text{ m}^2$ 、共计 144 户（其中 B-1 户型 48 户、每户建筑面积  $77.90 \text{ m}^2$ ，B-2 户型 48 户、每户建筑面积  $73.49 \text{ m}^2$ ，B-3 户型 48 户、每户建筑面积  $68.86 \text{ m}^2$ )；

6) 新建门卫室两栋、砖混结构、一层、总建筑面积 20.00 m<sup>2</sup>、每栋建筑面积 10.00 m<sup>2</sup>。

地下建筑:

新建地下停车库 10490.70 m<sup>2</sup>, 钢筋混凝土框架剪力墙结构, 含地下停车位 266 个。

(4) 项目建设期和运营期: 本项目建设期为 2023 年 7 月至 2025 年 10 月, 运营期为 2025 年至长期, 因专项债券融资期限小于运营期, 因此, 本项目取计算期 2025 年至 2045 年。

## 二、经济社会效益分析

项目的建设, 有效改善了居民住房条件, 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, 体现党和政府高度关注民生问题, 促进社会安定团结。推进保障性住房建设的不断发展, 能在一定程度上促进社会经济的进步。保障性租赁住房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, 盘活土地资源, 有利于消化商品房存量, 促进房地产市场的平稳发展。在国家的扶持下建设本项目, 加快步伐解决中低收入家庭及外来务工人员、新就业人员、大学生、新青年等城市“夹心层”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, 提高党和政府威信, 增强人民群众的向心力和凝聚力。

保障性租赁住房的建设，将有利于控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标，有利于防止房价和销量的暴涨暴跌，保障性租赁住房投资本身便对经济有着可观的拉动作用，释放出更多的国民消费力，扩大内需。项目的开发建设能够促进城市化进程，促进区域经济发展以及文化生活的繁荣，在改善人居环境的同时，带动区域经济发展，打造片区内的商业中心，增加当地税收，还将影响到金融市场、经济机构的宏观调控。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、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，促进楚雄州经济的增长，不断增加区域人民的经济收入，有利于当地居民增产增收，提高当地人民生活水平和质量。

### 三、绩效评估分析

#### （一）事前绩效评估情况。

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，论证情况如下：

#### 1. 项目实施的必要性、公益性、收益性。

##### （1）项目的建设符合国家宏观政策的导向。

项目的建设符合国家及云南省政府的相关政策，项目的建设受到

《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）及《云南省关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》的支持。加快建设保障性租赁住房，对于改善民生、促进社会和谐发展有着重要意义，是落实“住有所居”政策的重要力量。发展保障性租赁住房，除了能够解决切实的居住问题，让新市民、青年人不仅有房住、还要住得安心、舒心，更对社会整体的住房市场起到了稳定作用，比如合理释放购房需求、缓解房价上涨等等。长久来看，是非常有必要的。

## （2）项目的建设是落实房地产宏观调控的有效途径。

商品房垄断的住房市场，地方的土地财政积重难返，扭曲的发展观不仅由此引发拆迁等一系列新的社会问题，还严重挤压实体经济和企业创新空间，已成为转变经济发展方式的障碍。保障房除解决了部分居民的住房条件外，还直接增加了住宅土地供应，缓解了住房供需矛盾，稳定了住房价格。另外，保障房改造还能带动建筑业、建材业等相关产业发展，为调整产业结构、扩大内需也做出了积极的贡献。政府主导的大规模保障性住房建设，以民生为导向，引导社会投资方向，鼓励更多企业和资本投入实体经济和科技创新。保障房的建设，将有利于控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标，减少来自刚性需求的恐慌性需求，有利于防止房价和销量的暴涨暴跌；保障房投资本身便对经济有着可观的拉动作用，保障性住房的大量推出，将让数量庞大



的中低收入者以较低的成本便可“居者有其屋”，释放出更多的国民消费力，扩大内需。

### （3）项目建设有利于提高土地利用价值。

由于目前区域存在建筑布局不合理、呈散状布置，土地利用效率较低，造成了城市土地资源的巨大浪费，且建筑抗震等级低、基础设施配套不全、居民生活质量得不到提高，它的存在将引起区域内诸多的社会隐患和城市问题，成为城市发展的严重障碍。本项目的实施将按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对保障房区域进行统一规划、统一设计、统一建设，有效地整合、利用有限的土地资源。项目一旦落成并实施建设，将大幅度提升区域的城市形象，增强片区的土地利用价值。同时，该项目的建设，也将进一步推进云南省城市建设，增强楚雄州城市生机与活力，强化提高城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力，促进城市的全面和谐发展。

### （4）项目建设是贯彻落实百姓安居问题的保障。

近年来，随着我国城镇化进程的加快，城市中各种新建筑逐渐兴起，保障性租赁住房与安防管理是现阶段政府工作的重头。推进保障性租赁住房，重点完善各类配套设施，消除安全隐患，优化功能，改善环境、提升档次，优先解决群众最关心的问题，有利于改善居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感；有利于加强和创新基层社会治理，打造共建共治共

享的社会治理格局，是一项民心所向的惠民利民工程。首先，项目的建设解决了群众的现实困难。

当今社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享。保障性租赁住房改变了居民的居住条件，使居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。项目的实施将改善及解决部分人群的居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，

保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区，增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力；促进城市的全面和谐发展。项目的建设为楚雄彝族自治州的招商引资创造了良好的条件，同时，道路建设将有效地改善市民出行条件，满足居民对水电燃气的需求，在提升城市品位的同时，也将提高市民的生活质量和水平。

#### **（5）项目建设有助于楚雄彝族自治州城市更新的进程。**

环境的改变：通过高起点、高标准进行规划和建设，居住与商业兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到有关要求。住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的新房。由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、

居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，保障性租赁住房顺应城市更新政策的同时也推动了楚雄州及楚雄彝族自治州的城市更新进程。

## **2. 项目投资合规性与项目成熟度。**

### **(1) 项目可研批复情况。**

本项目已取得可研批复，根据《楚雄高新技术产业开发区行政审批局关于下达云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（楚高行审复〔2022〕123 号），同意项目可行性研究报告，并对项目建设地点、建设内容及规模、项目总投资及资金来源予以批准。

### **(2) 项目环境影响备案情况。**

根据《建设项目环境影响登记备案管理办法》本项目于 2023 年 6 月 7 日完成备案，备案号 202353230100000201。

### **(3) 用地规划情况。**

本项目已取得楚雄高新技术产业开发区投资促进和行政审批局颁发的证号为 532300202300002 的《建设用地规划许可证》，本项目建设用地符合国土空间规划和用途。

### **(4) 用地批复情况。**

根据《楚雄州自然资源和规划局高新区分局关于楚雄高新区世安投资运营管理有限公司受让楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目国有建设用地使用权的批复》（楚高自然资审批〔2023〕12 号），该项目用地已审批。

### **(5) 产权证取得情况。**

本项目已取得建设用地不动产权证，证号云（2023）楚雄市不动产权第 0008520 号。

#### **（6）建设工程规划情况。**

项目已取得楚雄高新技术产业开发区投资促进和行政审批局颁发的编号为 532301202307030101-KPQ《建设工程规划许可证》，项目符合城乡规划要求。

#### **（7）建筑工程施工许可情况。**

项目已取得楚雄高新技术产业开发区投资促进和行政审批局颁发的编号为 532399202307130101《建筑工程施工许可证》，项目符合施工条件，准予施工。

综上，本项目建设符合建设项目有关管理规定，目前已成立建设领导小组，已取得项目建设所需的各项行政审批文件，项目成熟度较高。

#### **3. 项目资金来源和到位可行性。**

本项目计划总投资 23086.51 万元，申请分两期发行地方政府专项债券，其中：2024 年发行 4000 万元，2025 年发行 4000 万元，共计发行 8000 万元，楚雄高新区财政局计划安排 15086.51 万元纳入财政预算用于该项目投资建设。下一步工作中，楚雄高新区财政局将积极落实项目资金，确保项目资金按时足额到位。

#### **4. 项目收入、成本、收益预测合理性。**

本项目建成后主要收入来源为房屋租金及车位出租等收入，项目营运成本主要由人工费用、修理费用、其他费用、折旧、摊销费等组成。项目收入扣减成本后，进一步考虑了项目运营后应

负担的各项税费，不存在其他可能占用项目收入的支出，收益测算较合理。

#### 5. 债券资金需求合理性。

本项目计划通过发行专项债券筹集资金 8000 万元，考虑了地方财政对项目建设资金需求的承担能力和项目收益对专债本息的偿还能力后确定的。

#### 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点。

项目发行专项债券后，计划采用分年度支付利息，到期后一次还本的方式偿还专债本息，其中建设期利息由财政资金承担，运营期利息由项目收益支付，根据项目现金流测算，专债到期后，项目累积收益能够支付专债本金，偿债计划具有可行性。

项目偿债风险点主要在于预期收入测算的准确性，项目建成后，房屋的出租率将直接影响项目收入，出租率不达预期，专债偿还能力减弱。对于收入的不确定性引起的偿债风险，可通过发挥项目租金低于同地段同品质市场租赁住房租金的优势加大宣传营销，提高出租率增加租金收入降低风险，提高对专债本息的保障程度。

#### 7. 绩效目标合理性

根据《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）文件要求，项目绩效目标包括产出数量、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、服务对象满意度等指标，在项目相关绩效指标目标设置时，参考了项目可研报告批复，考虑了项目

建设目标、项目预期收益情况、潜在的效益情况、职能管理部门建设管理要求等，所设置的绩效目标能够充分体现项目建设的必要性和能够承担的经济、社会、生态任务，故绩效目标设置合理。

## **（二）绩效目标。**

### **1.设定情况。**

设定的绩效目标重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，及经济效益、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。通过细化量化绩效目标，有效反映项目预期产出、融资成本、偿债风险等，符合《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）的要求。

项目目标		云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目			
绩效指标				指标内容	绩效指标设定依据及指标值数据来源
一级指标	二级指标	三级指标	指标值		
产出指标	数量指标	用地面积	15796.02 m <sup>2</sup>	项目规划总用地	可研报告批复
		建筑面积	60996.48 m <sup>2</sup>	新建保障性租赁住房 705 套, 5 栋高层住宅	可研报告批复
		投资完成率	20%	建设工程应支付资金占总投资的比率	
		资金使用率	80%	实际支付资金占总投资的比率	
	质量指标	水、电、讯等配套设施保障率	95%		实地踏勘
		消防安全	通过消防管理部门验收		
		建筑质量	通过住建部门竣工验收		
	时效指标	开工时效	2023 年 7 月开工		可研报告批复
		完工时效	2025 年 10 月前完工		可研报告批复
		建设期资金到位率	≥80%		
	成本指标	建设成本偏差率	≤10%	建设工程总投入与投资估算的偏差比率	
		运营成本占比	≤10%	运营成本占运营收入的比率	
效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	≥90%	债券发行期间可偿债收益/总投资	
		年税收额	公租房减免税收		
	社会效益指标	增加就业岗位	5 个		
	生态效益指标	是否存在环境污染	否		
	可持续影响指标	偿债能力	收益能够覆盖专债本息		
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度	≥85%		

## 2.审核情况。

项目绩效指标已取得主管部门审核和财政部门审核。

## 四、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算。

#### 1.项目合规情况。

##### （1）项目可研批复情况。

本项目已取得可研批复，根据《楚雄高新技术产业开发区行政审批局关于下达云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（楚高行审复〔2022〕123 号），同意项目可行性研究报告，并对项目建设地点、建设内容及规模、项目总投资及资金来源予以批准。

##### （2）项目环境影响备案情况。

根据《建设项目环境影响登记备案管理办法》本项目于 2023 年 6 月 7 日完成备案，备案号 202353230100000201。

##### （3）用地规划情况。

本项目已取得楚雄高新技术产业开发区投资促进和行政审批局颁发的证号为 532300202300002 的《建设用地规划许可证》，本项目建设用地符合国土空间规划和用途。

##### （4）用地批复情况。

根据《楚雄州自然资源和规划局高新区分局关于楚雄高新区世安投资运营管理有限公司受让楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目国有建设用地使用权的批复》（楚高自然资审批〔2023〕12 号），该项目用地已审批。

##### （5）产权证取得情况。



本项目已取得建设用地不动产权证，证号云（2023）楚雄市不动产权第 0008520 号。

#### （6）建设工程规划情况。

项目已取得楚雄高新技术产业开发区投资促进和行政审批局颁发的编号为 532301202307030101-KPQ《建设工程规划许可证》，项目符合城乡规划要求。

#### （7）建筑工程施工许可情况。

项目已取得楚雄高新技术产业开发区投资促进和行政审批局颁发的编号为 532399202307130101《建筑工程施工许可证》，项目符合施工条件，准予施工。

### 2.项目投资估算。

根据《楚雄高新技术产业开发区行政审批局关于下达云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（楚高行审批复〔2022〕123 号），本项目总投资为 23086.51 万元，投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	工程费用	19271.08
2	工程建设其他费	2417.76
3	预备费	1084.44
4	建设期利息	1146.60
5		
6		
	总投资	23086.51

在可研批复中，项目总投资 23086.51 万元，项目拟采用发行政府专项债券的方式进行融资，本方案专债利息 305.23 万元，

专项债券发行费用 8 万元，合计 313.23 万元，调整后项目总投资 23086.51 万元，投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	调整后估算金额（万元）
一	工程费用	19,271.08
二	工程建设其他费用	2,417.76
三	预备费	1,084.44
四	设备购置与安装费	-
五	财务费用	313.23
1	专项债券建设期利息	305.23
2	发行费用	8.00
3	其他融资建设期利息	-
	调整后总投资	23,086.51

## （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（含单位自有资金等）	专项债券	市场化融资
23,086.51	15,086.51			8,000.00	
占总投资比例（%）	65.35%		0.00%	34.65%	0.00%

本项目总投资 23,086.51 万元，楚雄经济开发区财政预算安排 15,086.51 万元，占总投资的 65.35%；其余部分申请地方政府专项债券 8,000.00 万元，占总投资的 34.65%。

## 2.项目分年度融资情况

本项目的融资方式为发行地方政府专项债券，计划分两期发行，其中 2024 年已发行 4000 万元，发行期限为 20 年，已发行实际利率为 2.21%。2025 年计划发行 4000 万元，发行期限为 10 年发行利率为 4.5%，共计 8000 万元，2035 年到期续发 3500 万元，发行期限为 10 年，无其他融资方式。

专项债券融资计划表

单位：万元

合计	2024 年（已发行）		2025 年		2035 年（到期续发）	
	发行金额	期限	发行金额	期限	发行金额	期限
8000	4000	20	4000	10	3500	10

## 3.项目实施情况。

项目已完成投资 6452.87 万元，完成项目投资的 26.98%。现已完成该建设项目 5 栋楼已完成一层板混凝土浇筑。1 号、2 号、5 号楼完成地下室外墙防水施工，1 号楼地下室外基坑土方回填中，4、5 号楼公共区域地下室顶板正在施工，模板、钢筋正在施工，1 号、2 号、5 号二层模板安装中。项目计划 2025 年 10 月完工。

## 4.资金筹措及使用计划。

项目		合计	2024 年	2025 年
项目总投资		23,086.51	6,452.87	16,633.64
建设投资		22,773.28	6,412.04	16,361.24
财务费用		313.23	40.83	272.40
1	专项债券建设期利息	305.23	36.83	268.40

2	专项债券发行等前期费用	8.00	4.00	4.00
3	其他融资建设期利息	-	-	-
资金筹措		23,086.51	6,452.87	16,633.64
资本金	通过财政预算安排	15,086.51	2,452.87	12,633.64
	专项债券用于资本金部分	-		
	单位或社会资本方自有资金	-		
专项债券本金		8,000.00	4,000.00	4,000.00
市场化融资		-	-	-

## 5.项目资金保障措施。

对项目融资的专项债券资金，明确资金用途，建立专用账户，只有项目相关费用才能使用，其他与项目无关的支出一律不得使用该专用账户资金，同时，加强专用账户的资金使用监管，建立定期审计制度，确保项目债券资金不被挪用，做到依法依规使用。

## 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。

本项目的收入主要来源于房屋租金收入、物管收入及车位停车费收入三项。

项目建成前5年，各项收入负荷按85%测算，以后每5年增加5%。

项目收入测算表

年度			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
负荷				50%	55%	60%	65%	70%
房租收入	A户型租金收入			508.30	508.30	508.30	508.30	533.71
	A户型面积	28238.64		28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64
	A户型每平方米价格/月	15.00		15.00	15.00	15.00	15.00	15.75
	B户型租金收入			380.59	380.59	380.59	380.59	399.62
	B户型面积	21144.00		21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00

	B户型每平方米价格/月	15.00		15.00	15.00	15.00	15.00	15.75
物管收入	A户型物管收入			26.26	28.89	31.51	34.14	38.61
	A户型面积	28238.64		28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64
	A户型每平方米价格/月	1.55		1.55	1.55	1.55	1.55	1.63
	B户型物管收入			19.66	21.63	23.60	25.56	28.91
	B户型面积	21144.00		21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00
	B户型每平方米价格/月	1.55		1.55	1.55	1.55	1.55	1.63
商铺租金收入	租金收入			55.69	55.69	55.69	55.69	58.47
	面积	928.14		928.14	928.14	928.14	928.14	928.14
	每平方米价格/月	55.00		50.00	50.00	50.00	50.00	52.50
车位租金	收入			103.80	114.18	124.56	134.94	145.32
	车位个数	346.00		173	190	208	225	242
	每个车位租金/月	500.00		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
合计				1094.30	1109.27	1124.25	1139.22	1204.64

年度			2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
负荷			75%	80%	85%	90%	95%	95%
房租收入	A户型租金收入		533.71	533.71	533.71	533.71	560.40	560.40
	A户型面积	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64
	A户型每平方米价格/月	15.00	15.75	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54
	B户型租金收入		399.62	399.62	399.62	399.62	419.60	419.60
	B户型面积	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00
	B户型每平方米价格/月	15.00	15.75	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54
物管收入	A户型物管收入		41.36	44.12	46.88	49.64	55.01	55.01
	A户型面积	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64
	A户型每平方米价格/月	1.55	1.63	1.63	1.63	1.63	1.71	1.71
	B户型物管收入		30.97	33.04	35.10	37.16	41.19	41.19
	B户型面积	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00
	B户型每平方米价格/月	1.55	1.63	1.63	1.63	1.63	1.71	1.71
商铺租金	租金收入		58.47	58.47	58.47	58.47	61.40	61.40
	面积	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14
	每平方米价格/月	55.00	52.50	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13

金 收 入								
车 位 租 金	收入		155.70	166.08	176.46	186.84	197.22	197.22
	车位个数	346.00	260	277	294	311	329	329
	每个车位租金/月	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
合 计			1219.84	1235.04	1250.24	1265.44	1334.82	1334.82

年度			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
负荷			95%	95%	95%	100%	100%	100%
房 租 收 入	A 户型租金收入		560.40	560.40	560.40	588.42	588.42	588.42
	A 户型面积	28238.6 4	28238.6 4	28238.6 4	28238.6 4	28238.6 4	28238.6 4	28238.6 4
	A 户型每平方米价格/月	15.00	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36
	B 户型租金收入		419.60	419.60	419.60	440.58	440.58	440.58
	B 户型面积	21144.0 0	21144.0 0	21144.0 0	21144.0 0	21144.0 0	21144.0 0	21144.0 0
	B 户型每平方米价格/月	15.00	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36
物 管 收 入	A 户型物管收入		55.01	55.01	55.01	60.80	60.80	60.80
	A 户型面积	28238.6 4	28238.6 4	28238.6 4	28238.6 4	28238.6 4	28238.6 4	28238.6 4
	A 户型每平方米价格/月	1.55	1.71	1.71	1.71	1.79	1.79	1.79
	B 户型物管收入		41.19	41.19	41.19	45.53	45.53	45.53
	B 户型面积	21144.0 0	21144.0 0	21144.0 0	21144.0 0	21144.0 0	21144.0 0	21144.0 0
	B 户型每平方米价格/月	1.55	1.71	1.71	1.71	1.79	1.79	1.79
商 铺 租 金 收 入	租金收入		61.40	61.40	61.40	64.47	64.47	64.47
	面积	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14
	每平方米价格/月	55.00	55.13	55.13	55.13	57.88	57.88	57.88
车 位 租 金	收入		197.22	197.22	197.22	207.60	207.60	207.60
	车位个数	346.00	329	329	329	346	346	346
	每个车位租金/月	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
合 计			1334.82	1334.82	1334.82	1407.39	1407.39	1407.39

年度			2043 年	2044 年	合计		
负荷			100%	100%			
房租收入	A 户型租金收入		588.42	588.42	10445.85		
	A 户型面积	28238.64	28238.64	28238.64			
	A 户型每平方米价格/月	15.00	17.36	17.36			
	B 户型租金收入		440.58	440.58	7821.36		
	B 户型面积	21144.00	21144.00	21144.00			
	B 户型每平方米价格/月	15.00	17.36	17.36			
物管收入	A 户型物管收入		60.80	60.80	920.46		
	A 户型面积	28238.64	28238.64	28238.64			
	A 户型每平方米价格/月	1.55	1.79	1.79			
	B 户型物管收入		45.53	45.53	689.23		
	B 户型面积	21144.00	21144.00	21144.00			
	B 户型每平方米价格/月	1.55	1.79	1.79			
商铺租金收入	租金收入		64.47	64.47	1144.46		
	面积	928.14	928.14	928.14			
	每平方米价格/月	55.00	57.88	57.88			
车位租金	收入		207.60	207.60	3331.98		
	车位个数	346.00	346	346			
	每个车位租金/月	500.00	500.00	500.00			
合计			1407.39	1407.39	24353.29		

(1) 公租房租金：参考园区周边房租价格，本项目 A 户型、B 户型 15 平方米/月，商铺 55 平方米/月，房屋租金每 5 年增长 5%测算。

(2) 物管收入：参考《楚雄州政府定价的经营服务性收费目录清单（2023 版）》（楚发改价格〔226〕号），未成立业主委员会物业服务收费：0.4-1.8 元/平方米/月，结合楚雄彝族自治州类似项目物业管理费情况，物业管理费为每月 1.55 元/m<sup>2</sup>，每 5 年增长 5%测算。

(3) 车位停车费收入：根据《楚雄州政府定价的经营服务性收费目录清单》《楚雄彝族自治州发展和改革委员会关于机关事业单位等附设停车设施对外停车服务收费有关事项的通知》（楚市发改通〔2021〕40号）。根据通知住宅小区停车服务收费标准，车位首小时2元，之后每小时1元标准，全天收费不超过25元，本项目每个车位每月收入按500元计算。

## 2.项目运营成本。

本项目为保障性租赁住房建设项目，项目收入主要来源于租金收入，项目营运支出主要为房屋维护费，项目收支较为单一。

项目运营成本预测结果表

年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
负荷	0%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%
维修基金		18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87
维护费		151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82
人工费用		75.00	75.00	75.00	75.00	78.75	78.75	78.75	78.75
其他费用		54.72	55.46	56.21	56.96	60.23	60.99	61.75	62.51
成本支出		300.40	301.15	301.90	302.65	309.67	310.43	311.19	311.95

年度	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
负荷	90%	95%	95%	95%	95%	95%	100%	100%	100%
维护费	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87
维修基金	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82
人工费用	78.75	82.69	86.82	91.16	95.72	100.51	105.53	110.81	116.35
其他费用	63.27	66.74	66.74	66.74	66.74	66.74	70.37	70.37	70.37
成本支出	312.71	320.12	324.25	328.59	333.15	337.94	346.59	351.87	357.41

年度	2043年	2044年	合计					
负荷	100%	100%						
维护费	18.87	18.87	358.53					
维修基金	151.82	151.82	2884.58					
人工费用	122.17	128.28	1733.79					



其他费用	70.37	70.37	1217.65					
成本支出	363.23	369.33	6194.53					

(1) 维护费：根据楚雄彝族自治州住房和城乡建设局 2024 年 2 月 28 日《关于公布住宅专项维修资金首期交存标准的公示》，不设电梯总层数七层以下的房屋 75 元/平方米，本项目建筑面积 50311 平方米，应计提 377.33 万元，专债限 10 年，每年分摊 37.73 万元，考虑项目一些经常性维修按固定资产（项目工程费用、工程建设资金合计）21688.84 万元的 0.07% 测算维修支出；

(2) 人工费用：本项目按安排管理人员 5 人，每人 5.4 万/年测算，一般员工 10 人，每人 4.8 万/年测算，每年人工费用合计 75 万元，以后每 5 年增长 5%。

(3) 其他费用：按本项目收入 5% 测算。

### 3. 相关税费。

本项目为公益性项目，按相关规定免收相关税费。

### 4. 项目可偿债收益。

项目可偿债收益为项目收入—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），根据以上收入和成本的预测情况，债券发行期间，项目可取得的偿债收益情况如下表：

项目可偿债收益测算表

单位：万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
经营收入	0.00	1,094.30	1,109.27	1,124.25	1,139.22	1,204.64	1,219.84	1,235.04	1,250.24

成本支出	0.00	300.40	301.15	301.90	302.65	309.67	310.43	311.19	311.95
可偿债收支结余	0.00	793.90	808.12	822.35	836.57	894.97	909.41	923.85	938.29

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
经营收入	1,265.44	1,334.82	1,334.82	1,334.82	1,334.82	1,334.82	1,407.39	1,407.39	1,407.39
成本支出	312.71	320.12	324.25	328.59	333.15	337.94	346.59	351.87	357.41
可偿债收支结余	952.73	1,014.70	1,010.57	1,006.23	1,001.67	996.88	1,060.80	1,055.53	1,049.99

年度	2043 年	2044 年	合计					
经营收入	1,407.39	1,407.39	24,353.29					
成本支出	363.23	369.33	6,194.53					
可偿债收支结余	1,044.17	1,038.06	18,158.76					

(二) 债务还本付息情况 (还本付息相关表格请接收付实现制编制)。

1. 专项债券还本付息情况。

本项目拟发行专项债券资金共 8,000.00 万元，其中 2024 年已发行 4,000.00 万元，拟发行债券期限为 20 年，利率为 2.21%；本次 2025 年发行 4,000.00 万元，拟发行债券期限为 10 年，利率为 4.50%。2035 年续发 3,500.00 万元，拟发行债券期限为 10 年，利率为 4.50%。

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	期初余额		-	4,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	以前发行期初余额		-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	本期期初余额		-	-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
二	增加本金	8,000.00	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	以前已发行本金	4,000.00	4,000.00										
	本期新增本金	4,000.00		4,000.00									
三	本期偿还本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	偿还以前已发行本金	-											
	偿还本期新增本金	-											
四	本期偿还利息	5,143.00	36.83	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40

	偿还以前已发行利息	1,768.00	36.83	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40
	偿还本期新增利息	3,375.00	-	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
五	期末余额		4,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	以前发行期末余额		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	本期期末余额		-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
六	融资利率											
	本期融资利率		4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
	已发行实际利率		2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%
七	本期应付本金和利息	5,143.00	36.83	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40

续上表:

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	期初余额	8,000.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	3,500.00
	以前发行期初余额	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-
	本期期初余额	4,000.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
二	增加本金	3,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 2.总体债务还本付息情况。

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

项目	金额	备注
专项债券本金总额	8,000.00	
专项债券利息总额	5,143.00	
专项债券本息总额	13,143.00	
市场化融资本金总额	0.00	
市场化融资利息总额	0.00	
市场化融资本息总额	0.00	
总债务本金	8,000.00	
总债务利息	5,143.00	
总债务本息	13,143.00	

### (三) 偿债指标计算。

$$\begin{aligned} (1) \text{ 总投资收益率} &= \text{项目可偿债收益} / \text{总投资} \\ &= 18,158.76 / 23086.51 = 0.7866 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (2) \text{ 总债务本息保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本息} \\ &= 18,158.76 / 13,143.00 = 1.38 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (3) \text{ 总债务本金保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本金} \\ &= 18,158.76 / 8,000.00 = 2.27 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (4) \text{ 专项债券本息保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本息} \\ &= 18,158.76 / 13,143.00 = 1.38 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (5) \text{ 专项债券本金保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本金} \\ &= 18,158.76 / 8,000.00 = 2.27 \end{aligned}$$

(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)

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	50,939.80	6,452.87	16,633.64	1,094.30	1,109.27	1,124.25	1,139.22	1,204.64	1,219.84	1,235.04	1,250.24	1,265.44
1	资本金注入	15,086.51	2,452.87	12,633.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	15,086.51	2,452.87	12,633.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	其他来源	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	11,500.00	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	11,500.00	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入流入	24,353.29	-	-	1,094.30	1,109.27	1,124.25	1,139.22	1,204.64	1,219.84	1,235.04	1,250.24	1,265.44
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	24,353.29	-	-	1,094.30	1,109.27	1,124.25	1,139.22	1,204.64	1,219.84	1,235.04	1,250.24	1,265.44
二	现金流出	42,118.81	6,452.87	16,633.64	568.80	569.55	570.30	571.05	578.07	578.83	579.59	580.35	581.11
1	建设期末静态投资流出	22,773.28	6,412.04	16,361.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本支出	6,194.53	-	-	300.40	301.15	301.90	302.65	309.67	310.43	311.19	311.95	312.71
3	相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	债券发行费用	8.00	4.00	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	债务还本付息	13,143.00	36.83	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40
5.1	专项债券还本付息	13,143.00	36.83	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40
5.1.1	专项债券还本	8,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2	专项债券利息	5,143.00	36.83	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40





二	现金流出	4,566.02	570.15	574.49	579.05	583.84	592.49	597.77	603.31	609.13	4,578.40	3,500.00
1	建设静态投资流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本支出	320.12	324.25	328.59	333.15	337.94	346.59	351.87	357.41	363.23	369.33	-
3	相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	债务还本付息	4,245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	4,209.07	3,500.00
5.1	专项债券还本付息	4,245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	4,209.07	3,500.00
5.1.1	专项债券还本	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000.00	3,500.00
5.1.2	专项债券利息	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	209.07	-
5.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	现金净流量	268.80	764.67	760.33	755.77	750.98	814.90	809.62	804.08	798.26	-3,171.01	-3,500.00
四	期末累计现金结存额	5,733.39	6,498.06	7,258.39	8,014.16	8,765.14	9,580.04	10,389.66	11,193.74	11,992.00	8,820.99	5,320.99

### **(五) 其他事项说明**

无可能影响项目损益、现金流变化的其他事项。

### **(六) 独立第三方专业机构进行评估意见**

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所对该项目的评估意见：基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本费用预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

云南博宏律师事务所出具的法律意见书认为，楚雄高新区2022年保障性租赁住房建设项目的主管部门和项目单位符合规定，项目批复手续完备，项目收益和融资自求平衡符合财预〔2017〕89号文与财库〔2020〕43号文关于项目收益和融资自求平衡的规定，发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。