

# 凤庆县 2023 年棚户区二完小周边 区改造建设项目专项债券

## 实施方案



二零二五年九月

# 目录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 临沧市经济、财政和债务有关数据 .....	1
(二) 项目情况 .....	2
二、经济社会效益分析 .....	3
(一) 社会效益分析 .....	3
(二) 生态效益分析 .....	4
(三) 效益评价结论 .....	5
三、绩效评估分析 .....	5
(一) 事前绩效评估情况 .....	5
(二) 绩效目标 .....	10
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	11
(一) 投资估算 .....	11
(二) 资金筹措方案 .....	13
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	16
(一) 预期收益 .....	16
(二) 债务还本付息情况 .....	28
(三) 偿债指标计算 .....	30
(四) 资金测算平衡情况 .....	32
(五) 其他事项说明 .....	34
(六) 独立第三方专业机构进行评估意见 .....	36

一、项目基本情况

(一) 临沧市经济、财政和债务有关数据

一、近三年经济基本状况				
项目	年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）		1000.24	1050.23	1150.19
地区生产总值增速（%）		4.70%	3.80%	3.70%
第一产业（亿元）		307.33	326.42	330.66
第二产业（亿元）		261.81	254.85	280.64
第三产业（亿元）		431.1	468.96	538.89
产业结构				
第一产业（%）		30.73	31.1	28.7
第二产业（%）		26.17	24.3	24.4
第三产业（%）		43.1	44.6	46.9
固定资产投资增速（亿元）		711	665.5	610.9
二、财政收支状况（亿元）				
(一) 近三年一般公共预算收支				
项目	年份	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入		41.73	50.19	50.76
一般公共预算支出		246.01	268.11	270.98
地方政府一般债券收入		23.09	58.83	23.45
地方政府一般债券还本支出		22.6	53.71	19.85
转移性收入		312.55	—	313.11
转移性支出		53.46	—	37.16
(二) 近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		21.42	24.05	20.23
政府性基金支出		52.92	78.7	49.07
地方政府专项债券收入		25.66	32.32	65.23
地方政府专项债券还本支出		0.89	1.92	47.49
(三) 近三年国有资本经营预算				
国有资本经营收入		0.08	0.0009	0.0146
国有资本经营支出		0.08	0.0076	0.0097
三、地方政府债务状况（亿元）				
截至上年底地方政府债务余额		587.11		
上年地方政府债务限额		596.04		
当年地方政府债务限额		—		

## （二）项目情况

### 1.参与主体

项目单位：凤庆县住房和城乡建设局

### 2.项目基本情况

（1）项目名称：凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目

凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目已纳入 2023 年棚户区改造计划，详见下图：

附件2

临沧市住房城乡建设系统2023年重点工作目标任务分解表

目标	保障性安居工程						新建或改造提升城市综合公园（个）	新建城市口袋公园（个）	新建城市绿道（公里）	污水管网（公里）			雨水管网（公里）			供水管网（公里）			燃气管网（公里）	市政道路（公里）	海绵城市（平方公里）	绿色社区创建（个）	农村危房改造（户）	农村危房改造覆盖率（%）	乡镇镇区生活污水治理覆盖率（%）	乡镇镇区生活垃圾处理覆盖率（%）	农村生活垃圾处理覆盖率（%）	
	城镇老旧小区改造		城镇棚户区改造		保障性租赁住房建设					发放公租房租赁补贴（户）	合计	新建	改造	合计	新建	改造	合计	新建										改造
	改造任务数（户）	小区数（个）	改造任务数（套）	基本建成套数（套）	改造任务数（套）	基本建成套数（套）																						
市本级	2766	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
临翔区	2087	51	4699	1400	1200	0	1100	1	30	17	69	62	7	21	18	3	48	40	8	8	5	1	2	50	2268	100	100	87%
云县	—	—	—	—	3700	2138	200	1	5	10	3	2	1	3	2	1	2	1	1	4	0	0.5	1	25	1583	100	100	75%
凤庆县	1036	8	2000	500	2000	0	120	1	5	10	18	15	3	10	6	4	7	2	5	6	2	0.3	1	0	1100	100	100	85%
永德县	650	2	4773	1380	839	0	100	1	5	10	5	3	2	3	2	1	3	2	1	1	1	0.2	1	100	545	100	100	75%
镇康县	690	3	2042	570	467	0	230	1	5	10	9	6	3	7	5	2	2	0	2	1	2.3	0.1	1	59	100	100	100	75%
耿马县	893	7	1142	400	1472	0	300	1	5	10	3	2	1	3	2	1	2	1	1	0	0	0.3	1	12	830	100	100	85%
沧源县	184	6	300	100	1356	0	300	—	5	10	6	4	2	5	2	3	2	0	2	0	1.6	0.1	1	0	2120	100	100	75%
双江县	1715	10	2044	400	1172	0	49	1	5	10	15	5	10	16	6	10	16	8	8	5	1.5	0.3	1	0	2000	100	100	92%
临沧工业园区	—	—	—	—	600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
合计	10021	89	17000	4750	12806	2138	2399	7	65	87	128	99	29	68	43	25	82	54	28	25	13.4	2.8	9	246	10546	100%	100%	80%

（2）项目区位：凤庆县城旧城二完小周边片区：东至云保路，南至南边箐河，西至龙泉路，北至老医院。

（3）项目建设内容和产出：

棚户区改造规模：本项目总改造任务 1000 户，改造总建筑面积约 120000 m<sup>2</sup>，改造占地面积约 650 亩。其中 170 户为回迁安置，改造面积约 20400 m<sup>2</sup>，830 户为修缮改造，改造面积约 99600 m<sup>2</sup>。

回迁安置房建设：新建回迁安置房 170 套，回迁安置总建设规模为 26520 m<sup>2</sup>，其中包括安置房 20400 m<sup>2</sup>，配套商业 5500 m<sup>2</sup>，社区管理用房、医务室、活动中心等配套用房 620 m<sup>2</sup>并配套建设回迁安置地块内的室外水电、通讯、照明、绿化及小区内道路等基础配套设施。配套基础设施：建设修缮改造区域内的给水管网 95 公里、污水管网 8.4 公里、雨水管网 8.4 公里、强弱电管网 4.2 公里、室外道路 8.4 公里、燃气管网 7 公里、室外配套 750 平方米、供配电设备 3 套、公共活动场所 400 平方米、排水防涝设施等配套基础设施。

项目性质：改造。

#### (4)项目建设期和运营期：

建设期限为 2023 年 3 月—2026 年 12 月，运营期为 2027 年至 2032 年，本次 2025 年、2026 年分年度计划发行专项债券期限均为 7 年期。因此本项目计算期取 2023 年至 2032 年。

## 二、经济社会效益分析

### （一）社会效益分析

1.项目建成后，将促进当地社会、经济、文化的发展，保障社会安定，实现人民群众安居乐业，将项目所在区域建设成为一个经济文化繁荣、环境舒适优美、服务设施完善、管理规范有序、人际关系和谐、社会治安良好的新型现代化区域。

2.项目建成后，有利于开拓就业渠道和增加工作岗位，吸纳当地大量剩余劳动力，不断增加区域群众的经济收入，促进凤庆县经济的增长，提高当地人民生活水平和质量。

3.项目建成后，有利于提高棚户区群众的人居环境，进一步改善凤庆县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化，给群众提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模创造良好的环境。

## （二）生态效益分析

本项目为城市棚户区改造建设项目，非工业生产性项目。项目在建设期会产生一定的废气、废水、粉尘、噪声以及固体废弃物等，但产生的量和时间有限，同时采取积极的防护治理措施，而且项目建设完成后影响较小，项目建设期对环境的影响细微。

运营期不产生不可控的“三废”。使用过程中，污水经处理达到接管标准后排入市政管道，对当地水环境质量无明显影响。固体废弃物实施垃圾袋装化，定点设置垃圾房，专人负责清理垃圾，定点、定时收集。运营期无明显环境危害。

项目建设和使用期对周围环境无明显不良影响，并且本项目将在片区内公共区域布置绿化，增加绿植，项目的环境效益良好。

### （三）效益评价结论

项目投入使用后，可为凤庆县人民群众提供设施齐全、功能完善、环境优美的生活环境和居住环境，对凤庆县社会经济的发展有着积极促进作用。项目具有良好的效益。

## 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）项目实施的必要性

根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号），要摸排全国城镇老旧小区基本情况，大力进行老旧小区改造提升，进一步改善群众居住条件，自2019年起将老旧小区改造纳入城镇保障性安居工程，给予中央补助资金支持。同时，群众期盼改善居住条件的诉求比较强烈。

##### （2）项目公益性

项目所在老旧小区房屋建成时间长，结构稳定性较差，大部分由于年久失修，存在着“失修老旧、布局不合理、功能不完善、安全隐患多”等问题，且基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，污水横流、垃圾成堆、供水电力通讯杂乱等现象严重，降低了居民的生活质量，影响了整个县城的整体面貌，与凤庆县经济发展及整个城市的

现代化建设有较大距离。

开展老旧小区改造是解决城市发展不平衡不充分问题，满足老旧小区居民日益增长的美好生活需要，使人民群众共享改革发展成果的重要举措，是关系社会和谐稳定的民生大事。老旧小区改造有利于改善老旧小区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、成就感；有利于改善小区环境，延续历史文脉，实现城市可持续发展；有利于加强和创新社会治理，打造共谋、共建、共治、共享的社会治理格局，最终实现共同缔造美好生活环境。

### （3）项目收益性

本项目属于有一定收益的公益性项目，项目投入使用后，可为凤庆县老旧小区群众提供设施齐全、功能完善、环境优美的生活环境和居住环境，提高城市品质，促进社会经济稳定有着积极作用。项目建成投入使用后，收入来源于停车位租赁、果皮箱的广告灯箱租赁、充电桩使用费。通过考察项目的现金流量过程，项目运行期内各年累计盈余资金均大于 0，可以说明，项目具有较强的财务生存能力。

## 2.项目建设投资合规性与项目成熟度

### （1）项目建设投资合规性

可研批复：《凤庆县发展和改革局关于凤庆县 2023 棚户区二完小周边区改造建设项目可行性研究报告的批复》

（凤发改投资发【2022】242 号）；



《凤庆县自然资源局关于给予审查凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目用地的审查意见》（凤自然资字〔2022〕32 号）；

《建设项目选址意见书》（选字第凤庆县 202200022 号）；

《建设用地规划许可证》（地字第凤庆县 202200022 号）；

《建设工程规划许可证》（建字第凤庆县 202200022 号）。

## （2）项目成熟度

目前已完成项目可行性研究报告评审、环评、施工招标等前期工作，目前已进场施工。

## 3.项目资金来源和到位可行性

项目总投资 38741.69 万元，资金来源为财政安排 27741.69 万元，占总投资的 71.61%，拟申请专项债券 11000.00 万元，占项目总投资的 28.39%。

## 4.项目收入、成本、收益预测合理性

测算依据：国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；国家现行财税政策、会计制度与相关法规；本项目确定的可行性研究报告及批复；与项目相关的其他依据。

收入预测：本项目收入包括国有土地使用权（棚户区范围腾空土地 200 亩住宅用地）出让收入及安置房配套商业（可销售商业面积为 5500 m<sup>2</sup>）的销售收入两部分。

成本预测：根据可行性研究报告，项目运营成本包括土

地招拍挂费用、物业销售部分的销售费用及管理费用。

收益预测：项目收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费，综上，本项目预计计算期内共可实现总收入 29682.59 万元。

综上，经评估，本项目收入、成本、收益预测较为合理。

## **5.债券资金需求合理性**

**一是项目投向正确。**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》，本项目属于城镇老旧小区改造领域，是专项债重点支持领域之一。

**二是项目资金需求迫切。**项目的实施将加快推进老旧小区改造，改善小区内群众的居住条件，提高居住质量和生活质量，增强群众获得感、幸福感、安全感，同时将促进城市均衡发展，加快“美丽县城”建设、塑造城市新风貌，提升城市品质，并拉动城市建设投资，促进社会经济发展。项目已开工建设，但资金短缺严重制约了项目施工进度，项目资金需求迫切。

**三是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。**本项目总投资为 38741.69 万元，发行专项债券 11000.00 万元，占项目总投资的 28.39%。债券资

金需求合理。该项目的债券资金需求是结合项目建设内容和当地实际情况进行的合理测算，专项债券资金需求合理。

四是本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。

综上所述，本项目债券资金需求合理。

## **6.项目偿债计划可行性和偿债风险点**

### **(1) 偿债计划的可行性**

债券存续期内，本项目建成后每年运营期期末累计现金结存额均大于 0，经计算项目债务保障倍数大于 1.10，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，因此，本项目偿债计划可行。

### **(2) 偿债风险**

该项目在建设期、运营期存在的市场风险、财务风险、投资测算不准确风险、利率波动风险等风险点，本项目属于老旧小区改造工程，市场实际需求可观，能够有效克服以上风险，保障在债券存续期间，按时还本付息。

## **7.绩效目标合理性**

从项目的产出量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

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

绩效目标表

项目目标		本项目总改造任务 1000 户，改造总建筑面积约 120000m，改造占地面积约 650 亩。其中 170 户为回迁安置，改造面积约 20400 m²，830 户为修缮改造，改造面积约 99600m。			
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	总建筑面积	120000 m²	安置房部分建筑面积 20400 平方米,修缮改造建筑面积 99600 平方米。	可研及可研批复
		投资完成率	100%	根据年度计划、项目投资总计划，对项目计划投资完成情况进行评价。	项目实施方案
		资金使用率	100%	对专项资金的预算执行进度情况进行评价。	根据项目实施单位提供的工程施工进度。
	质量指标	工程验收合格情况	100%	建设工程抽检合格率达 100%。	国家、云南省关于老旧小区改造的相关文件、规范
		政府债券资金规范管理使用率	100%	债券资金使用符合要求	资金使用情况说明
	时效指标	开工时效	2024 年 3 月	项目开工时间	根据项目实施单位提供的工程施工进度
		完工时效	2026 年 12 月	项目竣工时间	竣工验收报告
		建设期资金到位及时率	100%	对各级财政资金到位情况进行评价（到位率=实际到位资金/计划投入资金×100%）	项目实施方案
	成本指标	投资概算控制数	≦38741.69	对项目的成本节约程度进行评价	项目实施方案
效益指标	经济效	项目总投资收益率	≧100%	评价发债期内实现的总投资收益率	收益测算依据等,项目实施方案

	益 指标	专项债券存续 期内预计收益	29682.59 万 元	计算期内可实现的总收益	项目实施方案、收益 测算依据等
	社会效 益 指标	提高棚户区群 众的人居环境	≥1000 人	根据当地居民人口数	2023 年人口统计数 据
	生态效 益 指标	建设及运营对 周围地区生态 环境、水环境、 声环境等环境 影响，水土保持， 环境保护标准率	≥100%	建设及运营会尽可能减少对周围地区生态环境、水环境、声环境等环境影响，水土保持，环境保护等标准 100%符合国家要求。	建设项目环境影响 登记表
	可持续 影响指 标	偿债能力	1.36	预期项目收益覆盖专项债券还本付息倍数	项目实施方案
		项目持续发挥作用期限	≥50 年	项目的实施将彻底改善老旧小区群众的居住条件，提高生活质量，提升城市风貌，有利于促进当地旅游发展，促进就业及片区经济发展，同时有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。	项目实施方案
满意度 指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	≥95%	开展“三调”工作同时发放民意调查表同意改造率 95%。	问卷调查

## 2.审核情况

本项目绩效目标已报主管部门凤庆县住房和城乡建设局和财政部门凤庆县财政局审核，县财政局主要对项目绩效目标的完整性、相关性、适当性、可行性和部门基础工作进行评审，两个部门已审核通过。

## 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

截止报告期，项目已取得的项目批文情况如下：

可研批复：《凤庆县发展和改革局关于凤庆县 2023 棚户区二完小周边区改造建设项目可行性研究报告的批复》（凤发改投资发【2022】242 号）；

《凤庆县住房和城乡建设局关于凤庆县 2023 棚户区二完小周边区改造建设项目初步设计的批复》（凤住建复〔2022〕15 号）；

《凤庆县自然资源局关于给予审查凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目用地的审查意见》（凤自然资字〔2022〕32 号）

《建设项目选址意见书》（选字第凤庆县 202200022 号）；

《建设用地规划许可证》（地字第凤庆县 202200022 号）；

《建设工程规划许可证》（建字第凤庆县 202200027 号）；

《建筑工程施工许可证》（编号：5309212022121601010210）。

## 2.项目投资估算

根据《凤庆县发展和改革局关于凤庆县 2023 棚户区二完小周边区改造建设项目可行性研究报告的批复》（凤发改投资发【2022】242 号），本项目总投资为 40033.19 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	30715.32

2	工程建设其他费用	3248.89
3	预备费用	2717.13
4	回迁安置过渡费	1531.85
5	建设期利息	1820.00
6	总投资	40033.19

因本项目发行专项债券，融资成本变化，财务费用减少1291.50万元，项目总投资调整为38741.69万元，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	30715.32
2	工程建设其他费用	3248.89
3	预备费用	2717.13
4	回迁安置过渡费	1531.85
5	建设期利息	528.50
6	总投资	38741.69

## （二）资金筹措方案

### 1.资金来源

#### 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	市场化融资
38741.69	27741.69			11000.00	
占总投资比例（%）	71.61%			28.39%	

### 2.项目分年度融资情况

#### （1）专项债券

合计	2025 年		2026 年	
	发行金额	期限	发行金额	期限
11000.00	500.00	7.00	10500.00	7.00

3.项目实施计划

2023 年 12 月前完成施工图设计及审查、招标等前期工作；

2024 年 1 月~2026 年 11 月，完成工程建设；

2026 年 12 月完工验收完成并交付使用。

4.资金筹措及使用计划

本项目资本金由财政预算安排 27741.69 万元、计划发行专项债券 11000.00 万元。到位情况、到位时间如下：

截止至 2024 年前项目已到位资金 4224.00 万元，用于前期工作及工程建设。

计划 2025 年财政预算安排 17115.50 万元，拟发行专项债券 500.00 万元，全部资金用于工程建设，资金到位时间根据工程进度拨付。

计划 2026 年财政预算安排 6402.19 万元，拟发行专项债券 10500.00 万元，全部资金用于工程建设，资金到位时间根据工程进度拨付。

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项目	合计	2024 年 前	2025 年	2026 年
资金占比		10.90%	45.47%	43.63%
项目总投资	38741.69	4224.00	17615.50	16902.19
建设投资	38213.19	4224.00	17592.50	16396.69
债券建设期利息	517.50	0.00	22.50	495.00
发行费用	11.00	0.00	0.50	10.50
其他融资建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00
资金筹措	38741.69	4224.00	17615.50	16902.19



资本金	通过财政预算安排	27741.69	4224.00	17115.50	6402.19
	专项债券用于资本金部分				
	社会资本方自有资金				
专项债券本金		11000.00	0.00	500.00	10500.00
市场化融资					

## 5.项目资金保障措施

项目严格按财政专项资金管理制度进行管理，注意投资效益，设立专门账户，专人负责、加强财务核算和监督，严格按工程进度拨付工程款，加强审计、监察工作。

（1）城镇棚户区改造项目专项补助资金的补助范围为城镇规划区内已纳入省级人民政府批准的城镇棚户区改造规划和年度改造计划的城镇棚户区改造项目，不包括城市规划区内的煤矿、垦区和林区棚户区改造项目。

（2）城镇棚户区改造项目专项补助资金按照公开、公平、公正、透明的原则分配给实施城镇棚户区，专项用于纳入补助范围的城镇棚户区改造项目征收（收购）、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支，不得用于城镇棚户区改造中安置之外的住房开发、配套建设的商业和服务业等经营性设施建设支出。

（3）按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强城镇棚户区改造专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

（4）城镇棚户区改造项目专项补助资金分配使用管理根据城镇棚户区改造工作进展情况适时调整。

## 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

##### （1）项目收入来源及测算依据

本项目收入包括国有土地使用权（棚户区范围腾空土地 200 亩住宅用地）出让、配套商业出售收入。

为了更准确的确定土地出让价格、配套商业销售价格，本项目调查了该地区近几年土地出让情况、楼盘商业销售情况及出租情况。根据谨慎性原则，本项目确定的出让地价、配套商业销售价格主要参考近年凤庆县城市规划区内土地出让情况、楼盘销售情况及出租情况，结合本项目所在位置最终确定本项目土地出让价格、配套商业销售价格。

##### ①土地出让收入测算

**出让价格：**土地单价参考凤庆县国土资源局近期同类型国有土地出让价格。本项目中涉及的 200 亩土地性质为住宅用地，根据凤庆县国土资源局提供的近几年国有土地交易清单明细可知，近期内凤庆县与本项目同类型国有土地交易有两宗，具体为凤庆县 FQ-2024-014 号地块（土地性质为普通商品住房用地）与凤庆县 FQ-2022-01 地块（土地性质为普通商品住房用地）。2023 年普通商品住房用地出让价为 150.56 万元/亩（宗地编号凤庆县 FQ-2022-01），2024 年普通商品

[illegible]

出让计划：本项目改造占地面积 650 亩，本次棚户区改造后盘活可交易的土地用地性质均为住宅用地，可出让面积 200 亩，全部挂牌出让。

### ②配套商业出售测算

第 17 页

销售价格：本项目位于凤庆县城市规划区内，参考近几年来凤庆县城市规划区的楼盘销售价格，来确定本项目销售价格。根据凤庆县住建局提供的《临沧市州（市）凤庆县县（市、区）房地产交易信息日报统计明细表》显示滇红国际（一期3组团16、17、18、26）建设项目、滇红国际一期1组团、滇红国际一期二组团5幢建设项目等18个地块商铺出售平均单价为6091.87元/m<sup>2</sup>。本项目基于谨慎性原则，2024年基准单价取值6000.00元/m<sup>2</sup>。考虑近年来政策支持后房地产逐渐复苏以及CPI指数影响，该单价每年增速按照0.5%计取，因此2027年本项目商铺出售单价为6090.45元/m<sup>2</sup>，之后每年增速按0.5%计取。具体见下表：

临沧市州（市）凤庆县县（市、区）房地产交易信息日报统计明细表								
2022-01-01 至 2024-12-31 内新建商品房成交面积以及金额								
买受人	项目名称	合同注册号	栋数	房号	用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	合同总价（万元）
罗国瑛	滇红国际（一期3组团16、17、18、26）建设项目	FQ2024010800017	滇红国际（一期3组团）建设项目26幢	26-120商	商铺	41.92	7642.18	32.04
陈绍荣	滇红国际8#楼项目	FQ2024010200002	滇红国际8#楼项目	8-110	商铺	30	7200	21.6
杨学明	滇红国际8#楼项目	FQ2024031100151	滇红国际8#楼项目	8-118	商铺	44.24	5368.33	23.75
杨学明	滇红国际8#楼项目	FQ2024031100153	滇红国际8#楼项目	8-116	商铺	56.02	5140.75	28.8
张国强	滇红国际8#楼项目	FQ2022092200419	滇红国际8#楼项目	8-107	商铺	37.45	7600	28.46
李文开	滇红国际一期1组团	FQ2024092900542	滇红国际一期1组团6幢	6-123	商铺	85.36	6000	51.22

罗锴	滇红国际一期 1 组团	FQ20230713 00521	滇红国际一期 1 组团 6 幢	6-405	商铺	120.5 3	3500	42.19
杨动彬	滇红国际一期 1 组团	FQ20240322 00173	滇红国际一期 1 组团 10 幢	10-226	商铺	72.03	4059.77	29.24
杨动彬	滇红国际一期 1 组团	FQ20240322 00175	滇红国际一期 1 组团 10 幢	10-224	商铺	45.49	4057.99	18.46
杨动彬	滇红国际一期 1 组团	FQ20240322 00176	滇红国际一期 1 组团 10 幢	10-204	商铺	31.27	4058.01	12.69
杨动彬	滇红国际一期 1 组团	FQ20240325 00183	滇红国际一期 1 组团 10 幢	10-225	商铺	75.82	4058.01	30.77
张世芬	滇红国际一期 1 组团	FQ20220606 00285	滇红国际一期 1 组团 10 幢	10-115	商铺	53.84	9500	51.15
朱洪芳	滇红国际一期 1 组团	FQ20220307 00088	滇红国际一期 1 组团 13 幢	13-118	商铺	49.15	10805.92	53.11
朱学波	滇红国际一期 1 组团	FQ20240801 00438	滇红国际一期 1 组团 10 幢	10-301	商铺	12.81	3300	4.23
左成强	滇红国际一期 1 组团	FQ20220326 00117	滇红国际一期 1 组团 13 幢	13-126	商铺	33.49	4800	16.08
陈绍荣	滇红国际一期二组团 5 幢建设项目	FQ20240912 00512	滇红国际一期二组团 5 幢	商铺 11	商铺	45.46	7500	34.1
高素清	滇红国际一期二组团 5 幢建设项目	FQ20241203 00681	滇红国际一期二组团 5 幢	商铺 09	商铺	32.73	7600	24.87
罗兴华	滇红国际一期二组团 5 幢建设项目	FQ20240920 00527	滇红国际一期二组团 5 幢	商铺 07	商铺	65.66	7462.69	49
平均值							6091.87	

销售计划：项目建成后，可供销售的商业面积为 5500 m<sup>2</sup>。本项目销售计划如下：

本项目配套商业计划表

项目	销售计划			
	总计	2027 年	2028 年	2029 年
配套商业销售数量 (m²)	5500.00	1650.00	2200.00	1650.00

收入测算表

序号	项目	合计	计算期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让收入	26316.07	0.00	0.00	6529.88	6562.53	6595.34	6628.32
1.1	出让数量（亩）				50.00	50.00	50.00	50.00
1.2	出让单价（万元/亩）				130.60	131.25	131.91	132.57
2	配套商业出售收入	3366.52	1004.92	1346.60	1015.00	0.00	0.00	0.00
2.1	配套商业面积（m²）		1650.00	2200.00	1650.00			
2.2	销售单价（元/m²）		6090.45	6120.90	6151.51			
5	项目收入合计（万元）	29682.59	1004.92	1346.60	7544.88	6562.53	6595.34	6628.32

## 2.项目运营成本

项目运营成本包括土地招拍挂费用、物业销售部分的销售费用及管理费用。根据行业相关经验，项目土地招拍挂及物业销售、管理费用按以下比例计取。

土地招拍挂费用：按照土地出让收入的 3‰计取。

物业销售部分—销售费用：按照物业销售收入的 10%计取。

物业销售部分—管理费用：按照物业销售收入的 5%计取。

各年度成本情况如下表：



成本测算表

序号	项目	合计	计算期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地招拍挂费用	78.95			19.59	19.69	19.79	19.88
1.1	土地出让收入（万元）				6529.88	6562.53	6595.34	6628.32
1.2	综合费率（3‰）				0.30%	0.30%	0.30%	0.30%
2	配套商业销售部分-销售费用（收入的 3%）	336.65	100.49	134.66	101.50			
3	配套商业销售部分-管理费用（收入的 2%）	168.33	50.25	67.33	50.75			
4	运营成本合计（万元）	583.93	150.74	201.99	171.84	19.69	19.79	19.88

### 3.相关税费

本项目的相关税费及其他费用包括物业销售部分的增值税、城市维护建设税、教育费附加、教育费地方附加及所得税；土地出让计提基金；印花税，土地增值税。

物业销售部分的增值税销项税税率按 9%，进项税额税率按 9%计算，进项税按照物业销售部分运营成本的 6%考虑进项税抵扣。城市维护建设税和教育费附加及教育费地方附加，分别按增值税的 5%、3%、2%计算。所得税税率按 25%计算，印花税税率按 0.05%计算，土地增值税按土地出让收入 1%计取。

土地出让计提基金包括 10 项：廉租房保证金、农业土地开发资金、国有土地收益金、失地农民风险准备金、教育资金、农田水利建设资金、云南省铁路高速公路建设资金、云南省地质灾害防治资金、保障性住房建设资金、水利建设专项资金。

（1）本项目廉租房保证金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 10%测算。

（2）根据云财综〔2010〕118 号文件，省级农业土地开发资金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 9%测算，市级农业土地开发资金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 21%测算。

(3) 国有土地收益金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 15%测算。

(4) 失地农民风险准备金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 5%测算。

(5) 根据云财综〔2011〕176 号文件，教育资金按照土地出让总收入的 2%测算。

(6) 根据云财综〔2013〕144 号文件，农田水利建设资金按照土地出让总收入的 3%测算。

(7) 根据云政办发〔2013〕64 号文件，铁路和高速公路建设专项资金按照土地出让总收入的 7.2%测算。

(8) 根据云政办发〔2011〕123 号文件，云南省地质灾害防治专项资金按出让收入的 1.5%测算。

(9) 根据云政办发〔2011〕98 号文件，保障性住房资金按出让收入的 5%测算。

(10) 根据云财预〔2013〕473 号文件，水利建设专项资金按照土地出让总收入的 5%测算。

相关税费及其他费用详见下表：

税金测算表

序号	相关税费（万元）	总计	运营期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	增值税							
	销项税	277.97	82.98	111.19	83.81	0.00	0.00	0.00
	进项税	19.83	5.12	6.86	5.84	0.67	0.67	0.68
	留抵税	2944.38	2944.38					
二	税金及附加							
	城市维护建设税（5%）							
	教育费附加（3%）							
	地方教育附加（2%）							
三	增值税及附加							
四	土地增值税	263.16			65.30	65.63	65.95	66.28
五	所得税	841.63	251.23	336.65	253.75			
六	计提基金		0.00	0.00	1997.58	2005.32	2013.10	2020.91
	廉租房保证金（按照土地出让净收益 15 元/平方米的 10%测算）		0.00	0.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	农业土地开发资金（按照土地出让净收益 15 元/平方米的 30%测算）		0.00	0.00	225.00	225.00	225.00	225.00
	国有土地收益金（按照土地出让净收益 15 元/平方米的 15%测算）		0.00	0.00	112.50	112.50	112.50	112.50

	失地农民风险准备金（按照土地出让净收益 15 元/平方米的 5%测算）		0.00	0.00	37.50	37.50	37.50	37.50
	教育资金（按照土地出让总收入的 2%测算）		0.00	0.00	130.60	131.25	131.91	132.57
	农田水利建设资金（按照土地出让总收入的 3%测算）		0.00	0.00	195.90	196.88	197.86	198.85
	铁路和高速公路建设专项资金（按照土地出让总收入的 7.2%测算）		0.00	0.00	470.15	472.50	474.86	477.24
	云南省地质灾害防治资金(按出让收入的 1.5%测算)		0.00	0.00	97.95	98.44	98.93	99.42
	保障性住房建设资金（按出让收入的 5%测算）		0.00	0.00	326.49	328.13	329.77	331.42
	水利建设专项资金（按照土地出让总收入的 5%测算）		0.00	0.00	326.49	328.13	329.77	331.42
七	印花税		0.50	0.67	3.77	3.28	3.30	3.31
	合计	9419.70	251.73	337.32	2385.70	2139.85	2148.30	2156.79

4.项目可偿债收益

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和其他费用，计算详见下表：

可偿债收益表

序号	项目	运营期						
		合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年

一	项目收入	29682.59	1004.92	1346.60	7544.88	6562.53	6595.34	6628.32
二	项目经营成本	583.93	150.74	201.99	171.84	19.69	19.79	19.88
三	占用项目偿债收益的相关税费	9419.70	251.73	337.32	2385.70	2139.85	2148.30	2156.79
四	项目可偿债收益	19678.96	602.45	807.29	4987.34	4402.99	4427.25	4451.64

（二）债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

本期计划发行专项债券 11000.00 万元，拟定债券票面利率 4.5%，期限均为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息。同时自发行之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下表：

还本付息表

项目	合计	计算期								
		2023 年- 2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
期初余额				500.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	10500.00
本期新增本金	11000.00		500.00	10500.00						
本期偿还本金	11000.00								500.00	10500.00
本期偿还利息	3465.00		22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	472.50
期末余额			500.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	10500.00	0.00

融资利率			4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
本期应付本金和利息	14465.00		22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	995.00	10972.50

## 2.总体债务还本付息情况

还本付息表

项目	金额（万元）
专项债券本金总额	11000.00
专项债券利息总额	3465.00
专项债券本息总额	14465.00
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	11000.00
总债务利息	3465.00
总债务本息	14465.00

### （三）偿债指标计算

#### （1）总投资收益率

总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=0.51

#### （2）总债务本息保障倍数

总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息  
=1.36

#### （3）总债务本金保障倍数

总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金  
=1.79

#### （4）专项债券本息保障倍数

专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息  
=1.36



(5) 专项债券本金保障倍数

$$\begin{aligned} \text{专项债券本金保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本金} \\ &= 1.79 \end{aligned}$$

（四）资金测算平衡情况

资金测算平衡表

序号	项目	合计	计算期								
			2023 年 -2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入										
1	资本金流入	27741.69	4224.00	17115.50	6402.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.1	财政预算资金流入	27741.69	4224.00	17115.50	6402.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.2	其他来源（含单位或社会资本方 自有资金等）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	债务资金流入	11000.00	0.00	500.00	10500.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	专项债券资金流入	11000.00	0.00	500.00	10500.00			0.00	0.00	0.00	
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	项目收入流入	29682.59	0.00	0.00	0.00	1004.92	1346.60	7544.88	6562.53	6595.34	6628.32
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.2	专项收入流入	29682.59			0.00	1004.92	1346.60	7544.88	6562.53	6595.34	6628.32
小计	现金流入总额	68424.28	4224.00	17615.50	16902.19	1004.92	1346.60	7544.88	6562.53	6595.34	6628.32

二	现金流出										
1	建设期静态投资流出	38213.19	4224.00	17592.50	16396.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	运营成本支出	583.93	0.00	0.00	0.00	150.74	201.99	171.84	19.69	19.79	19.88
3	相关税费及其他费用	9419.70	0.00	0.00	0.00	251.73	337.32	2385.70	2139.85	2148.30	2156.79
4	债务还本付息	14465.00	0.00	22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	995.00	10972.50
4.1	专项债券还本付息	14465.00	0.00	22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	995.00	10972.50
4.1.1	专项债券还本	11000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	10500.00
4.1.2	专项债券利息	3465.00	0.00	22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	472.50
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00							
4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00							
5	专项债券发行费用	11.00	0.00	0.50	10.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	62692.82	4224.00	17615.50	16902.19	897.47	1034.31	3052.54	2654.54	3163.09	13149.18
三	现金净流量										
1	当年现金净流入	5731.46	0.00	0.00	0.00	107.45	312.29	4492.34	3907.99	3432.25	(6520.86)
2	期末累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	107.45	419.74	4912.08	8820.07	12252.32	5731.46

本息覆盖倍数是反映项目偿债能力的指标，本息保障倍数大于 1.10，说明项目具备偿债能力，且指标越高，偿债能力越强。本项目专项债券本息保障倍数 1.36。

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，并根据当前云南省、临沧市的融资环境，认为凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目专项债券可以以相较同期银行贷款利率略优惠的融资成本完成资金筹措，为凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目提供足够的资金支持，保证工作的顺利实施。凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目专项债券的综合收入作为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，满足了凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目专项债券还本付息的要求。

## （五）其他事项说明

### 1.投资测算不准确风险

因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。

控制措施：

（1）加强对信息系统实施项目的预算管理，做好立项阶段投资分析工作。要按照项目的建设周期和建设阶段，做好详细的资金预算，对于可能出现的异常情况，尽量在事前

考虑充分，做好投资分析工作。

(2) 明确项目范围，防止随意扩大项目实施范围，建立规范的项目需求变更流程。在项目建设的各个阶段，对项目范围进行专项的管理，在立项阶段，明确项目范围，在后续的方案测试等阶段进行严格的项目范围变更管理，尽量保证项目的顺利进行。

(3) 加强项目计划管理，需要实时对项目计划的执行情况进行跟踪和调整，以保证项目过程顺利进行，防止项目拖期而造成的资金投入失控。

(4) 做好项目资金的预先安排，确保项目得以顺利推进。需要按照项目阶段划分和合同规定，同时结合项目计划的执行情况，制定详细的项目资金投入计划，并根据实际项目建设、项目发生等情况，进行随时调整，确保项目顺利进行。

## **2.利率波动风险**

利率波动是利率风险的主要表现形式，其具有不确定性、频繁性、隐蔽性、转嫁性、差异性、难以精确计算等特点。

控制措施：

针对利率波动提出以下防范措施：一是加强对利率的预测，提高利率预测的准确性；二是，加强以利率风险管理为中心的资产负债管理；三是加强对客户利率违约风险的控

制；四是做好大量基础性的资料积累和数据分析工作，尽量提高利率定价能力。

## **（六）独立第三方专业机构进行评估意见**

### **1.财务评价报告评估意见**

本项目的会计师事务所对本项目出具的《财务评价报告》结论为，在相关项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目，预期项目收入对应的专项收入能够合理保障融资资金的本金和利息，总债务本息覆盖倍数为 1.36，总债务本金覆盖倍数为 1.79，可以实现项目收益和融资自求平衡。

### **2.法律意见书评估意见**

本项目的律师事务所对本项目的实施方案结论如下：

（1）凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目已取得专项债券发行的批准与授权。

（2）本期债券的主管部门为凤庆县住房和城乡建设局，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。

（3）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。

（4）本项目已取得了建设运营主体划转批复、可行性研究报告的批复、建设项目选址意见书、用地审核、项目选址意见、建设工程规划许可证、初设批复、施工许可证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建设运营主体资格审批文件，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。

（5）本期专项债券对应的凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目，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。

（6）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。

（7）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。