

# 凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目 专项债券

## 实施方案



2025 年 9 月

目录

一、项目基本情况 ..... 2

    （一）临沧市经济、财政和债务有关数据 ..... 2

    （二）项目情况 ..... 3

一、经济社会效益分析 ..... 6

    （一）经济效益 ..... 7

    （二）社会效益 ..... 7

二、绩效评估分析 ..... 8

    （一）事前绩效评估情况 ..... 9

    （二）绩效目标 ..... 12

三、项目投资估算及资金筹措方案 ..... 14

    （一）投资估算 ..... 14

    （二）资金筹措方案 ..... 16

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况 ..... 19

    （一）预期收益 ..... 19

    （二）债务还本付息情况 ..... 29

    （三）偿债指标计算 ..... 30

    （四）资金测算平衡情况 ..... 30

    （五）其他事项说明 ..... 34

    （六）独立第三方专业机构进行评估意见 ..... 37

一、项目基本情况

（一）临沧市经济、财政和债务有关数据

表 1 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 年棚户区扎路营片区改造建设  
项目

凤庆县 2023 年棚户区扎路营片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）	农村抗震改造（户）	乡镇镇区生活污水处理设施覆盖率（%）	乡镇镇区生活垃圾处理设施覆盖率（%）	农村生活垃圾处理设施覆盖率（%）
	城镇老旧小区改造		城镇棚户区改造		保障性租赁住房保障建设		发放公租房补贴（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）	基本建成数（套）	改造任务数（套）	基本建成数（套）																									
县区	改造任务数（户）	小区数（个）	改造任务数（套）	基本建成数（套）	改造任务数（套）	基本建成数（套）	发放公租房补贴（户）	合计	新建	改造	合计	新建	改造	合计	新建	改造															
市本级	2766	2	—	—	—	—	1100	1	30	17	69	62	7	21	18	3	48	40	8	8	5	1	2	50	2268	100	100	—	—	—	
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）项目地点：本项目位于凤庆县城北部扎路营及周边片区，改造范围东至迎春河，南至鼓山河，西至凤山社区，北至滇红北路与老凤小路交叉处。项目用地位置优越、区位良好。



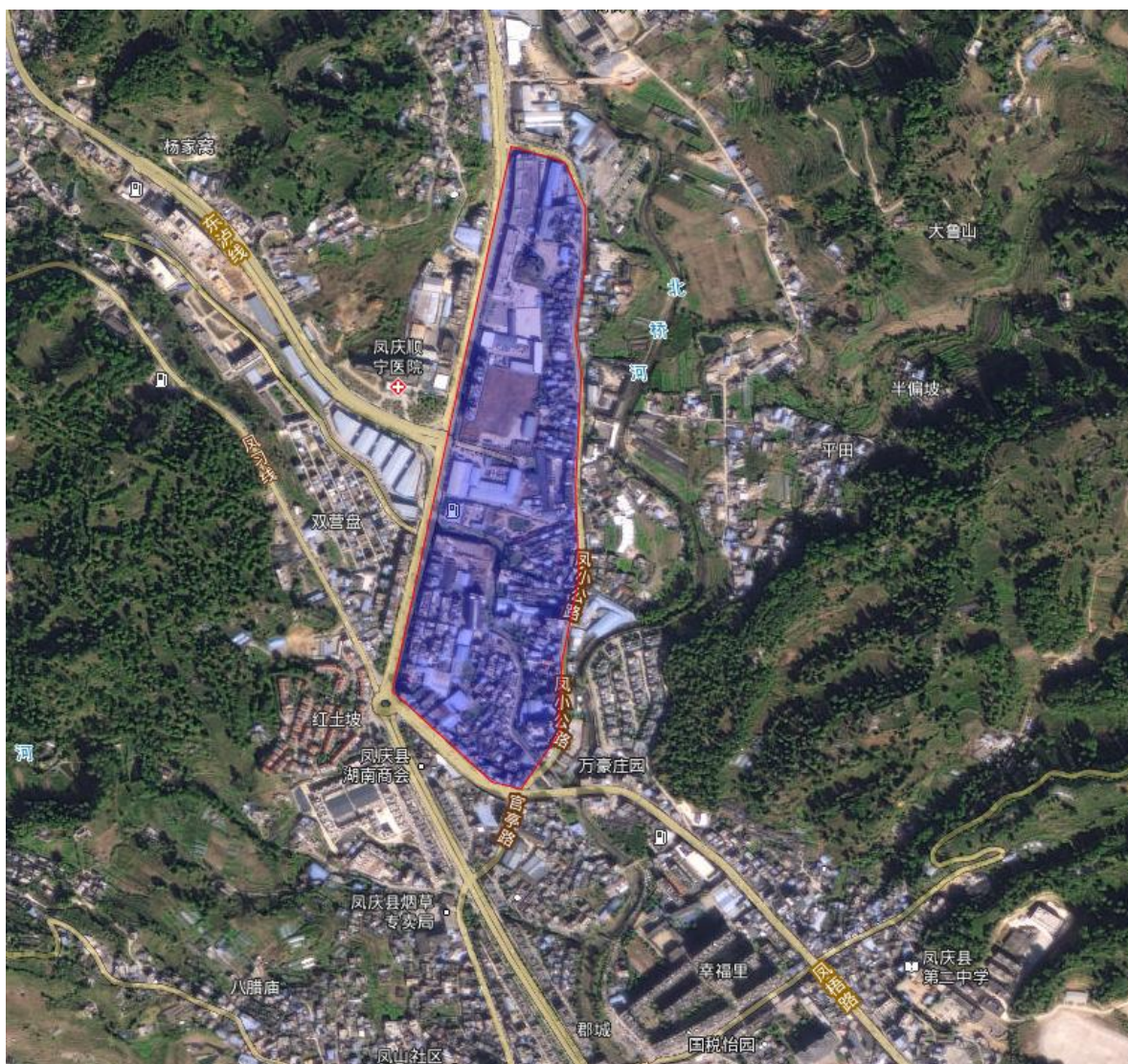


图1 本建设项目涉及改造区域位置图

### (3) 项目建设内容和产出

1) 建设目标：通过对凤庆县扎路营片区棚户区改造建设，有效改善棚户区群众住房条件，完善凤庆县城区交通系统，优化交通环境，整合零星用地，提升城市形象，改善投资和发展环境，实现凤庆跨越式发展。

2) 实施方式：总发包模式。

3) 项目建设内容和规模:

改造建设 1000 户（新建安置房 200 户，改扩翻建 800 户），总改造建设面积约 120000 平方米。配套基础设施实施：给水管网 8.8 公里、污水管网 7.6 公里、雨水管网 7.6 公里、强弱电管网 3.8 公里、室外道路 7.6 公里、燃气管网 6.4 公里、室外配套 690 平方米、供配电设备 2 套、公共活动场 400 平方米、排水防涝设施等配套基础设施。

表 2 项目主要技术指标表

序号	项目名称	单位	数量	备注
一	改造规模			
1	改造户数	户	1000	
1.1	回迁安置	户	200	
1.2	修缮改造	户	800	
2	改造总面积	m <sup>2</sup>	117000.00	
2.1	回迁安置	m <sup>2</sup>	24000	占总改造面积 20%
2.2	修缮改造	m <sup>2</sup>	9	占总改造面积 80%
二	建设内容及规模			
1	回迁安置建设	m <sup>2</sup>	31200	
1.1	回迁安置房	m <sup>2</sup>	24000	
1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	6500	
1.3	配套服务用房	m <sup>2</sup>	700	
2	配套基础设施			
2.1	给水管网	m	8800	
2.2	污水管网	m	7600	
2.3	雨水管网	m	7600	

序号	项目名称	单位	数量	备注
2.4	强弱电管网	m	3800	
2.5	室外道路	m	7600	
2.6	燃气管网	m	6400	
2.7	室外绿化亮化	m²	690	
2.8	供配电设备	套	2	
2.9	公共活动场所	m²	400	
2.10	排水防涝设施	项	1	

4) 预计产出：实施棚户区实物安置 200 户，建成回迁安置用房 200 套 24000 m²，并建设配套商业 6500 m²，社区管理用房、医务室、活动中心等配套用房 700 m²及室外水、电、通讯等其他配套设施。

实施棚户区修缮改造 800 户 96000.00 m²，并配套建设改造区域内的给水管网、污水管网、雨水管网、强弱电管网、市政道路、燃气管网、室外绿化亮化、供配电设备、公共活动场所、排水防涝设施等配套基础设施。

(4) 项目建设期和运营期建设期为 2023 年 3 月—2026 年 12 月，运营期为 2027 年至 2032 年，本次 2025 年、2026 年分别计划发行专项债券期限为 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）经济效益

项目实施能集约土地资源，提高土地利用价值。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，对棚户区区域进行统一规划、统一设计、统一建设，有效的整合、利用有限的土地资源。项目一旦落成并实施，将大幅度提升片区的土地利用价值。同时，该项目的实施，也将进一步推进城市建设，增强城市生机与活力，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。

棚户区改造是落实房地产宏观调控的有效途径。棚户区改造除解决了棚户区居民的住房条件外，还直接增加了住宅土地供应，增加了住宅有效供给，缓解了住房供需矛盾，稳定了住房价格。项目启动还能带动建筑业、建材业、运输业、服务业等相关产业发展，增加各行业就业岗位，为调整产业结构，扩大内需也做出了积极的贡献。

## （二）社会效益

项目的建设解决了群众的现实困难。通过实施棚户区改造能较快改变棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能解决好住房问题，生活环境和生活状态都会有很大的改善。作为



政府主导的一项住房救助、保障工程，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。

改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。实施棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，可有效促进各片区之间平衡发展、人与社会环境的和谐发展。有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对城市的热爱。

改造有助于城市生活环境的改善。通过棚户区改造能全面改善项目区供排水、道路、绿化、亮化等配套基础设施建设，能有效提高项目内及周边居民的人居环境，增强地区发展后劲，使城市居民的经济收入、生活质量得到明显提高，也是促进城乡一体化发展、构建和谐社会的重要一环。

改造有助于解决社会矛盾，促进社会稳定。棚户区改造是一项安居工程，项目实施可有效提升群众幸福感，同时有效化解多种社会矛盾，预防多种社会矛盾的发生、激化，能从根本上起到稳定社会的作用，成为城市转型中社会的稳定器。

### 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

项目实施的必要性主要体现在：

- 1）棚户区改造有助于城市生活环境的改善；
- 2）棚户区改造是改善人民群众生活条件的需要；
- 3）棚户区改造是城市精神文明建设的需要；
- 4）项目的建设有助于解决社会矛盾，促进社会和谐稳定；
- 5）项目的建设是推进城市化进程的必然要求。

#### （2）公益性

待改造棚户区居民的生活大都非常困难，大部分房屋建成较早，历史久远，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，极大地降低了居民的生活质量，影响了城市的整体面貌，与地方经济发展及整个城市的现代化有较大距离，对项目进行棚户区改造，通过科学的规划和合理的布局来提升城市形象和品位，改善居民的生活环境和居住条件，提高城市的综合竞争

力，势在必行且刻不容缓。

棚户区既是重大民生工程，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。

### **（3）项目收益性**

本项目运营期的收入来源为整理土地出让收入以及回迁安置配套建设的商业销售收入，扣除运营支出后的项目收益能覆盖项目总债务本息。

## **2.项目建设投资合规性与项目成熟度**

本项目已取得可行性研究报告批复等合规性要件，项目成熟度高。

## **3.项目资金来源和到位可行性**

项目总投资为 38798.51 万元，财政预算安排 27798.51 万元，占总投资的 71.65%；2025 年发行专项债券 500.00 万元，占总投资的 1.29%，2026 年发行专项债券 10500.00 万元，占总投资的 27.06%。

因此项目资金来源明确，项目来源有保障。

#### **4.项目收入、成本、收益预测合理性**

本项目收入来源于土地出让收入及配套商业销售收入，土地出让收入参考凤庆县近期出让土地的出让价格，配套商业销售收入测算参考凤庆县在售楼盘的平均价格，收入测算较为合理。

项目成本、收益测算主要根据可研报告设定内容和模型进行预估，测算较为合理。

项目成本、收益测算主要根据可研报告设定内容和模型进行预估，测算较为合理。

#### **5.债券资金需求合理性**

本项目总投资为 38798.51 万元，债券需求额度 11000.00 万元，占项目总投资的 28.35%，债券资金未超项目总投资的 50%。并且项目预计总本息保障倍数为 1.24，能够实现项目收益与融资自求平衡，故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**

债券存续期内，本项目累计可实现收入 27663.03 万元，总运营成本 993.86 万元，缴纳各项税费为 8715.38 万元，可偿债收益为 17953.80 万元，债券还本付息为 14465.00 万元，经计算项目总债务本息偿债覆盖率 1.24，债务保障倍数大于 1.1，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，本项目具有较好的偿债能力。

7.绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、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

本项目绩效目标从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等设定。绩效目标表详见下表：

表 3 绩效目标表

项目目标		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 2023 年棚户区改造目标任务。			
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	建设数量	专项债券资金专项用于本项目具有公益性的建设内容及对应的建设规模	2项	共改造建设1000户（新建安置房200户，改扩翻建800户），总改造建筑面积约117000.00平方米；建设配套基础设施：给水管网8.8公里、污水管网7.6公里、雨水管网7.6公里、强弱电管网3.8公里、室外道路7.6公里、燃气管网6.4公里、室外绿化亮化690平方米、供配电设备2套、公共活动场所400平方米、排水防涝设施等配套基础设施。	可研批复
		投资完成率		100%	投资完成率100%	可研批复
		资金使用率		100%	资金使用率100%	可研批复
	质量指标	工程验收合格率		100%	工程验收合格率100%	工程验收标准
	时效指标	开工时效		计划2023年3月开工	对项目实际开工时间进行目标设定	项目预计开工日期
		完工时效		计划2026年12月完工	对项目实际竣工时间进行目标设定	项目预计竣工日期
		建设期资金到位率		100%	建设期资金到位率100%	可行性研究报告
	成本指标	总投资		±10%	总投资控制在±10%范围内	可研估算精度一般要求控制在±10%以内
效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率		≥6%	对项目总投资收益率进行设定	可行性研究报告
	社会效益指标	城镇棚户区住房困难家庭幸福感		提升	带动百姓生活质量提升	调查问卷
	生态效益指标	符合国家环评要求		符合	符合国家环评要求	环评批复
	可持续影响指标	偿债能力（偿债备付率）		≥1.1	偿债备付率≥1.1	《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标		≥95%	满意度≥95%	社会公众认知



## 2.审核情况

本项目绩效目标已通过主管部门和财政部门审核。

## 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

本建设项目现阶段合规情况如下：

（1）可研批复：《凤庆县发展和改革局关于凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目可行性研究报告的批复》（凤发改投资发〔2022〕241 号）；

（2）《关于凤庆县自然资源局关于给予审查凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目用地的审查意见》（凤自然资字〔2022〕33 号）；

（3）初设批复：《凤庆县住房和城乡建设局关于凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目初步设计的批复》（凤住建复〔2022〕16 号）；

（4）《建设项目选址意见书》（选字第凤庆县 202200023 号）；

（5）《建设用地规划许可证》（地字第凤庆县 202200023

号)；

(6) 《建设工程规划许可证》(建字第凤庆县 202200028 号)；

(7) 《建筑工程施工许可证》(编号：5309212022122501010210)。

2.项目投资估算

(1) 批复总投资

根据项目可研批复《凤庆县发展和改革局关于凤庆县 2023 年棚户区分路片区改造建设项目可行性研究报告的批复》(凤发改投资发〔2022〕241 号)，批复项目总投资为 40090.01 万元，可研批复总投资构成详见下表：

表 4 可研批复总投资构成

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	土地整理及配套基础设施建设费	13795.12
2	修缮改造费	11394.43
3	回迁安置费	13080.46
5	建设期利息	1820.00
6	总投资	40090.01

(2) 根据最新项目实际及融资变化后调整总投资

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 38798.51 万元，投资构成详见下表：

表 5 调整后总投资构成表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	土地整理及配套基础设施建设费	13795.12
2	修缮改造费	11394.43
3	回迁安置费	13080.46
5	建设期利息	528.5
6	总投资	38798.51

（二）资金筹措方案

1.资金来源

表 6 项目资金来源表单位：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（项目单位自筹）	专项债券	市场化融资
38798.51	27798.51			11000.00	
占总投资比例	71.65%			28.35%	

项目总投资 38798.51 万元，其中资本金 27798.51 万元，占总投资的 71.65%；专项债券 11000.00 万元，占总投资的 28.35%。

资本金到位情况：本项目资本金总计 27798.51 万元，将根据项目实施计划如期到位，用于后续建设投资。

2.项目分年融资情况

（1）专项债券

本项目计划于 2025 年发行专项债券 500.00 万元，2026 年发行专项债券 10500.00 万元，债券期限 7 年，债券利率 4.5%，发行费率 0.1%，按每年付息一次，到期一次性还本。

本项目专项债券发行计划如下。

表 7 专项债券发行计划表单位：万元

计划发行专项债券金额	2025 年		2026 年	
	发行金额	期限	发行金额	期限
11000.00	500.00	7	10500.00	7

（2）市场化融资

本项目无市场化融资。

3.项目实施计划

已完成的前期工作：本建设项目已取得项目的可行性研究报告批复等前期合法性文件。

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 月工程验收完成并交付使用。

4.资金筹措及使用计划

本项目总投资 38798.51 万元，其中：

2024 年前拟投入 4077.00 万元用于本项目建设；

计划 2025 年财政预算安排 18435.61 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 5285.90 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。

表 8 资金筹集及使用计划表单位：万元

项目		合计	2024 年	2025 年	2026 年
项目总投资		38798.51	4077.00	18935.61	15785.90
建设投资		38270.01	4077.00	18912.61	15280.40
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		38798.51	4077.00	18935.61	15785.90
资本金	通过财政预算安排	27798.51	4077.00	18435.61	5285.90
	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

（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项目。

（2）项目资金应当按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项债券资金管理，确保资金安全、

规范和有效使用。

（3）项目资金的分配和管理，可根据项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

（4）专项债券资金纳入地方政府专项债务限额管理，专项用于本项目建设，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出；任何部门、单位和个人不得截留、挤占和挪用。

（5）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，以确保资金按项目建设计划使用。

（6）项目收入实行分账管理，按相关约定或协议及时足额缴入国库，确保专项债券偿付本息。

（7）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。

## **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**

本项目收入包括国有土地使用权（棚户区范围腾空土地 180 亩住宅用地）出让、配套商业出售测算。

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 年普通商品住房用地出让价为 149.86 万元/亩（宗地编号凤庆县 FQ-2024-014 号地块），具体情况可见以下图：

[illegible]

由于近期类似地块成交宗数较少，基于谨慎性原则，项目单价取近期低价 149.86 万元/亩的 85% 为 2024 年基准单价为 127.38 万元/亩，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 2029 年本项目第一批土地出让单价为 130.60 万元/亩，之后每年增速按 0.5% 计取。

出让计划：本项目改造占地面积 600 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 180 亩，全部挂牌出让。

本项目土地出让计划按项目建设完成后分 3 年出让，本项目土地出让计划如下：2029 年出让 40 亩；2030 年出让 50 亩；2031 年出让 50 亩；2032 年出让 40 亩。

## 2) 配套商业出售测算

本项目物业销售收入为配套商业销售收入，根据项目可研，

本项目建设完成后，可供销售的商业面积为 6500 m²。

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/m²。本项目基于谨慎性原则，2024 年基准单价取值 6000.00 元/m²。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/m²，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								
2023-01-01 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 （m²）	单价 （元/m²）	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#	FQ202403110	滇红国际 8#楼	8-116	商铺	56.02	5140.75	28.8

	楼项目	0153	项目					
张国强	滇红国际 8# 楼项目	FQ202209220 0419	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	FQ202409290 0542	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	FQ202307130 0521	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	FQ202403220 0173	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	FQ202403220 0175	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	FQ202403220 0176	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	FQ202403250 0183	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	FQ202206060 0285	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	FQ202203070 0088	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	FQ202408010 0438	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	FQ202203260 0117	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	FQ202409120 0512	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	FQ202412030 0681	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	FQ202409200 0527	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	

本销售计划：根据本项目可研，项目建成后，可供销售的商

业面积为 6500 m²。本项目销售计划参照可研计划安排，销售计划如下：

表 10 本项目物业销售计划表

项目	配套商业销售计划			
	总计	2027 年	2028 年	2029 年
配套商业销售数量（m²）	6500.00	1950.00	2600.00	1950.00

结合以上测算依据，本项目计算期内运营收入合计 27663.03 万元，其中土地出让收入 23684.42 万元，商业面积销售收入 3978.61 万元。

项目分年收入预测详见下表：

表 11 项目收入预测表单位：万元

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	23684.42	0.00	0.00	5223.90	6562.53	6595.34	5302.65
1.1	出让数量（亩）				40.00	50.00	50.00	40.00
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	3978.61	1187.64	1591.43	1199.54	0.00	0.00	0.00
2.1	配套商业面积（m²）		1950.00	2600.00	1950.00			
2.2	销售单价（元/m²）		6090.45	6120.90	6151.51			
3	项目收入合计（万元）	27663.03	1187.64	1591.43	6423.44	6562.53	6595.34	5302.65

2.项目运营成本

项目运营成本包括土地招拍挂费用、工人工资。

根据行业相关经验，土地招拍挂费用：按照土地出让收入的

3‰计取。

本项目安排工作人员 25 人，月工资及福利 5000.00 元/人/月。

各年度成本情况如下表：

表 12 项目运营成本估算表单位：万元

序号	项目	单位	合计	运营期					
				2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	土地招拍挂费用	万元	71.05			15.67	19.69	19.79	15.91
1.1	土地出让收入	万元				5223.90	6562.53	6595.34	5302.65
1.2	综合费率（3‰）	万元				0.30%	0.30%	0.30%	0.30%
2	职工工资		922.80	150.00	151.50	153.02	154.55	156.09	157.65
2.1	职工人数	万元		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2.2	月工资及福利	万元		5000.00	5050.00	5100.50	5151.51	5203.02	5255.05
3	经营成本	万元	993.86	150.00	151.50	168.69	174.23	175.88	173.56

3.相关税费及其他费用

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 60%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) 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：

表 13 项目相关税费及其他费用情况表单位：万元

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	328.51	98.06	131.40	99.04	0.00	0.00	0.00
	进项税	33.75	5.09	5.15	5.73	5.92	5.97	5.89
	留抵税	1784.01	1784.01					
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	增值税金及附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	土地增值税	236.84			52.24	65.63	65.95	53.03
五	所得税	994.65	296.91	397.86	299.89			
六	计提基金		0.00	0.00	1598.06	2005.32	2013.10	1616.73
	廉租房保证金（按照土地出让净收		0.00	0.00	60.00	75.00	75.00	60.00

	益 15 元/平方米的 10%测算)							
	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	180.00	225.00	225.00	180.00
	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	90.00	112.50	112.50	90.00
	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	30.00	37.50	37.50	30.00
	教育资金(按照土地出让总收入的 2%测算)		0.00	0.00	104.48	131.25	131.91	106.05
	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	156.72	196.88	197.86	159.08
	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	376.12	472.50	474.86	381.79
	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	78.36	98.44	98.93	79.54
	保障性住房建设资金(按出让收入的 5%测算)		0.00	0.00	261.20	328.13	329.77	265.13
	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	261.20	328.13	329.77	265.13
七	印花税		0.59	0.80	3.21	3.28	3.30	2.65
	合计	8715.38	297.50	398.65	2005.64	2139.85	2148.30	1725.43

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。

表 14 项目可偿债收益情况表单位：万元

序号	项目	运营期						
	年份	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032 年
一	营业收入	27663.03	1187.64	1591.43	6423.44	6562.53	6595.34	5302.65
二	运营成本	993.86	150.00	151.50	168.69	174.23	175.88	173.56
三	占用项目偿债收益的相关税费和其他费用	8715.38	297.50	398.65	2005.64	2139.85	2148.30	1725.43
四	项目可偿债收益	17953.80	740.14	1041.28	4249.11	4248.45	4271.16	3403.66

(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：

项目专项债券还本付息详见下表。

表 15 专项债券还本付息表单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2023~ 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	期初借款余额				500.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	10500.00
2	本期新增本金	11000.00		500.00	10500.00						
3	本期偿还本金	11000.00								500.00	10500.00
4	本期偿还利息	3465.00		22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	472.50
5	期末余额			500.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	10500.00	
6	融资利率			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	14465.00		22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	995.00	10972.50

2.市场化融资

本项目无市场化融资。

3.总体债务还本付息情况

表 16 总体债券还本付息表单位：万元

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

总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=0.46

总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息  
=1.24

总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金  
==1.63

专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息  
==1.24

专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金  
==1.63

### （四）资金测算平衡情况

项目资金测算平衡表集中体现了项目自身平衡的能力，是财务评价的重要依据。本项目有稳定的收入，计算期间能维持资金

平衡，且有一定的盈余，项目的现金流比较理想。



表 17 项目资金测算平衡表单位：万元

序号	项目	合计	计算期								
			2024 前	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	27798.51	4077.00	18435.61	5285.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算资金流入	27798.51	4077.00	18435.61	5285.90	0.00	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	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	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	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	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	0.00
3	项目收入流入	27663.03	0.00	0.00	0.00	1187.64	1591.43	6423.44	6562.53	6595.34	5302.65
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	0.00
3.2	专项收入流入	27663.03	0.00	0.00	0.00	1187.64	1591.43	6423.44	6562.53	6595.34	5302.65
小计	现金流入总额	66461.54	4077.00	18935.61	15785.90	1187.64	1591.43	6423.44	6562.53	6595.34	5302.65
二	现金流出										
1	建设期静态投资流出	38270.01	4077.00	18912.61	15280.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营成本支出	993.86	0.00	0.00	0.00	150.00	151.50	168.69	174.23	175.88	173.56
3	相关税费及其他费用	8715.38	0.00	0.00	0.00	297.50	398.65	2005.64	2139.85	2148.30	1725.43
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	62455.24	4077.00	18935.61	15785.90	942.50	1045.15	2669.33	2809.08	3319.18	12871.49
三	现金净流量										
1	当年现金净流入	4006.30	0.00	0.00	0.00	245.14	546.28	3754.11	3753.45	3276.16	(7568.84)
2	期末累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	245.14	791.42	4545.53	8298.98	11575.14	4006.30

## （五）其他事项说明

### 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：棚户区改造项目具有建设周期长、工程规模较大等特点，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、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：要求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投资产生影响，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土地出让价格、配套商业销售价格未能达到预期值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施建议：要求项目管理单位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。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

### （4）市场风险

在本项目计算期内，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，建立风险预防偿债资金制，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，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。

## （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，本次申报的风庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目，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 1.24，总债务本金覆盖倍数为 1.63，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）风庆县 2023 年棚户区扎路营片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和项目单位均为风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 年棚户区扎路营片区改造建设项目，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。

（8）会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续的中介服务机构。出具专业意见的会计师和律师均具备相应的从业资质。