洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目专项债券

实施方案

洱源县
发展和改革局

洱源县
住房和城乡建设局

洱源县
财政局

2025年9月

目 录

一、项目基本情况 1
（一）大理州经济、财政和债务有关数据 1
（二）项目情况 2
1. 参与主体 2
2. 项目基本情况 2
（1）项目名称：洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目 2
二、经济社会效益分析 3
（一）经济效益 3
（二）社会效益 4
三、绩效评估分析 4
（一）事前绩效评估情况 4
1. 项目实施的必要性、公益性、收益性 4
2. 项目建设投资合规性与项目成熟度 5
3. 项目资金来源和到位可行性 6
4. 项目收入、成本、收益预测合理性 6
5. 债券资金需求合理性 7
6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点 7
7. 绩效目标合理性 8
8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项 8
（二）绩效目标 8
1. 设定情况 8
2. 审核情况 11
四、项目投资估算及资金筹措方案 11
（一）投资估算 11
1. 项目合规情况 11
2. 项目投资估算 12
（二）资金筹措方案 15
1. 资金来源 15
2. 项目分年度融资情况 16
3. 项目实施计划 16
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 19
（一）预期收益 19
1. 项目收入 19
2. 项目运营成本 22
3. 相关税费 24
4. 项目可偿债收益 26
（二）债务还本付息情况 27
1. 专项债券还本付息情况 27

2. 市场化融资还本付息情况 28
3. 总体债务还本付息情况 28
（三）偿债指标计算 28
（1）总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=183% 28
（四）资金测算平衡情况 29
（五）其他事项说明 32
1. 项目风险评估及控制措施 32
2. 还款保障措施 33
3. 信息披露计划 33
（六）独立第三方专业机构进行评估意见 34

一、项目基本情况

（一）大理州经济、财政和债务有关数据

项目 年份	2022 年	2023 年	2024 年
一、地方经济状况（亿元）			
（一）近三年经济基本状况			
地区生产总值（亿元）	1699.6	1943.3	2010.9
地区生产总值增速（%）	2.40%	2.00%	2.50%
第一产业（亿元）	379.4	407.1	411.7
第二产业（亿元）	477.1	543	571.3
第三产业（亿元）	843.2	993.2	1027.9
（二）近三年产业结构			
第一产业（%）	22.30%	20.95%	20.47%
第二产业（%）	28.10%	27.94%	28.41%
第三产业（%）	49.60%	51.11%	51.12%
固定资产投资（亿元）/（%）	913.5	-24.30%	-24.60%
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入	79.95	100.54	104.7
一般公共预算支出	342.95	362.54	390.1
地方政府一般债券收入	32.12	61.07	22.05
地方政府一般债券还本支出	30.97	33.37	16.95

转移性收入	301.12	287.55	265.08
转移性支出	--	--	--
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	15.79	20.73	16.65
政府性基金支出	116.84	116.28	111.32
地方政府专项债券收入	91.46	74.88	128.06
地方政府专项债券还本支出	10.76	28.06	13.06
（三）近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	0.83	0.71	0.57
国有资本经营支出	0.18	0.28	0.29
三、地方政府债务状况（万元）			
截至2024年底地方政府债务余额	837.87		
2023年地方政府债务限额	723.02		
2024年地方政府债务限额	846.86		

（二）项目情况

1.参与主体

主管部门：洱源县住房和城乡建设局

项目单位：洱源县住房和城乡建设局

2.项目基本情况

（1）项目名称：洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目

（2）项目地点：洱源县城

（3）项目建设内容和产出：

洱源县2022年城镇棚户区改造项目共涉及子项目6个（永联片区4个、九台片区商贸小区2个）

茈碧湖镇棚户区总改造户数为：240户、占地面积：206238.2㎡。

其中：商贸小区：改造户数139户，占地：57259.8㎡，均为改（扩、翻）；永联片区：101户，占地：148978.4㎡。

基础设施建设部分（涉及项目8个）：本项目基础设施建设部分主要建设内容为：棚户范围内部分急需改造建设的给排水工程、电力电信工程、亮化工程、消防工程、环卫设施、绿化工程、道路工程、消防设施、公共服务设施、积水点易涝点等。

（4）项目建设期和运营期：本项目建设期2022年8月—2025年12月。运营期为项目设计使用年限。因专项债券和市场化融资期限小于运营期，本项目发行的专项债券为7年期，因此，本项目计算期2022年至2032年。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

本项目的实施，完善提升居民生活条件，可以促进洱源县的旅游业发展及美丽县城建设，为城市后续发展打下了坚实的基础，进一步促进了洱源县经济的高速发展，使洱源县的经济水平得到进一步提高。本项目的直接经济效益由停车

收入、充电桩收费收入等构成，经济效益明显。

（二）社会效益

本项目的实施，是洱源基础建设的重要组成部分，创造了一个便利、齐全和舒适的服务系统，改善了居住环境，对促进整个洱源的稳步发展必将起到积极的作用。

本项目作为棚户区改造及基础设施建设项目，项目对推动新型城镇化进程、对当地房地产市场调控均具有积极的作用，提高居民的人居环境，同时作为一项重要的民生工程，社会影响巨大，总体具有很好的社会效益。

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

棚户区改造配套基础设施建设是改善民生的重要工作，是建设美丽省份和美丽县城的重要内容。受历史原因的限制，城市道路用地占比偏小，尤其是广场用地和社会停车场用地缺乏，城市道路系统不完善，路网密度偏小，台地与台地间联系较弱，城市对外交通仅依靠公路联系。县城周边大环境较好，内部公共绿地和休闲活动设施较为缺乏。受城市形态影响以台地为主，道路网不成体系，部分片区道路不足；沿路停车普遍、严重缺乏停车设施。县城内现状由电动小公交车和三轮摩托车构成公共交通系统，但缺乏有效的组织管理，公交秩序混乱。极大地降低了居民的生活质量，影响了

整个县城的整体面貌，与洱源县经济发展及整个城市的现代化有较大距离，棚户区改造配套基础设施建设项目，通过科学的规划和合理的布局来提升城市形象和品位，改善该片区居民的生活环境和居住条件，势在必行且刻不容缓。

（2）项目实施的公益性

根据项目实施中涉及的建设内容和未来提供的运营期产出，具备公益属性，能为项目范围内的人民生活提供极大的便利。通过对项目整体的盈利能力分析，本项目具有较强的盈利能力和抗风险能力，项目财务评价可行。通过本项目的实施，能够改善洱源县环境，促进经济发展，产生长远的间接的和潜在的经济效益。本工程建成后，必将对提高城市人民的物质和文化生活水平起很大作用，在国民经济的发展中发挥巨大的环境、经济和社会效益。

（3）项目实施的收益性

本项目属于具备一定收益的基础设施和公共服务项目，项目在债券存续期内各年形成的可偿债收益能够满足偿还本金和利息。项目的收入来源主要、停车收入、充电桩收费收入。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目取得的合规性文件如下：

（1）《洱源县发展和改革局关于洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》；

（2）《大理州生态环境局洱源分局关于洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目环境影响报告表的

批复》；

（3）《洱源县水务局关于准予洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目水土保持方案的行政许可决定书》；

（4）《洱源县自然资源局关于洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目用地预审和选址意见》；

（5）《洱源县发改局 洱源县住房和城乡建设局关于对洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目初步设计的批复》

本项目不属于PPP项目，项目单位和项目运营管理方不涉及地方政府隐性债务。本项目不存在工程欠款、拖欠农民工工资问题，保证债券资金不用于前期投资。待债券资金到位后将促进项目建设，保障项目按时竣工，尽早发挥效益。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源主要通过财政资金、项目单位自筹和专项债券筹集共同完成。

项目资本金安排情况：本项目调整后总投资6860.46万元，本项目通过财政预算安排5860.46万元，占总投资的85.42%。

本次拟申请2025年云南省地方政府专项债券额度1000.00万元，占总投资的14.58%。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入预测：本项目收入来源主要为停车收费收入、充电桩收费收入。债券存续期间，运营期内总收入预测为

1925.23万元（测算详见实施方案第五部分）。

（2）成本预测：本项目成本预测根据项目可行性研究报告以及洱源县实际情况进行预测。经营成本主要包含工资及福利费、维修费以及管理费用构成。债券存续期间，运营期内总成本为219.69万元。

（3）收益预测：综合项目营业收入、经营成本、各项税费预测结果，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（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）。经测算，债券存续期间，项目可偿债收益1592.84万元，总债务本息保障倍数为1.21。

综上，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

本项目调整后总投资6860.46万元，拟申请2025年云南省地方政府专项债券额度1000.00万元，占调整后总投资的14.58%，发行期限七年，发行利率4.5%。

综上，债券资金需求合理，申请金额符合专项债券申请标准。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目拟申请7年期地方政府专项债券，利率按4.5%计算，每半年付息一次，到期还本付息。项目债券存续期内，债券本息费用共1337.50万元（包括本金1000.00万元，债券利息1315.00万元），经测算累计运营项目可偿债收益

1592.84万元，总债务本息保障倍数为1.21。

在项目债券存续期内，项目收益能够覆盖债券本金及利息，并具有一定的盈利能力，完全能够覆盖融资本息。

（2）偿债风险点

项目投资所得税前、后财务内部收益率都高于设定的基准值，债务清偿能力较强，生产能力利用率较高，项目发展前景看好；项目建设单位经济实力雄厚，具有较好的业绩，具有较强的筹资能力和经济基础，从风险影响的程度和发生的可能性考察，应属“适度”和“低”。

本项目偿债计划是根据债券资金额度、各年可偿债收益、项目建设进度等综合考虑的，通过测算，债券存续期内各年均有能力偿还当期本息，总债务本息保障倍数1.21，偿债计划具备可行性。

为有效规避发行时的债券利率风险，以4.5%作为发行利率的上限开展测算。

7.绩效目标合理性

本项目绩效目标已重点反映了项目的产出数量、质量、时效、成本，以及经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等，目标设置合理。

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

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）的要求，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。通过对项目进行梳理，为客观反映项目的实施情况，确定本项目绩效目标为：

（1）产出目标。产出目标主要体现项目建设过程的产出数量、产出质量、投资建设进度、投资成本控制以及年度投资完成情况等。

（2）效益目标。效益目标主要体现项目建设运营过程中产生的经济效益、社会效益、生态效益、可持续性影响等要求。同时需考虑债券资金偿还保障情况，以及是否增加地方政府隐性债务情况等。

（3）满意度目标。设置满意度目标用于评价项目效益发挥的价值体现，满意度目标的征求意见对象主要包括受益民众的满意度等。

绩效目标表

<table>
<tr><td colspan="2">项目目标</td><td colspan="4">项目建设内容包括
货币化安置及改（扩、翻）建部分：芘碧湖镇棚户区总改造户数为：240户、占地面积：206238.2㎡，新建：30户、改（扩、翻）210户。其中：商贸小区：改造户数139户，占地：57259.8㎡，均为改（扩、翻）；永联片区：101户，占地：148978.4㎡，新建：30户，改（扩、翻）79户。
基础设施建设部分（涉及项目8个）：本项目基础设施建设部分主要建设内容为：棚户范围内部分急需改造建设的给排水工程、电力电信工程、亮化工程、消防工程、环卫设施、绿化工程、道路工程、消防设施、公共服务设施、积水点易涝点等。</td></tr>
<tr><td colspan="4">绩效指标</td><td rowspan="2">指标内容</td><td rowspan="2">绩效指标设定依据及指标值数据来源</td></tr>
<tr><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td></tr>
</table>

产出指标	数量指标	基础设施建设部分	给排水工程、电力电信工程、亮化工程、消防工程、环卫设施、绿化工程、道路工程、消防设施、公共服务设施、积水点易涝点等	是否按计划完成	可研报告及批复、项目实施方案、项目实施完成情况资料等。
		投资完成率	100%	是否按计划完成	可研报告及批复、项目实施方案、项目实施完成情况资料等
		资金使用率	100%	是否按计划完成	可研报告及批复、项目实施方案、项目实施完成情况资料等
		竣工验收	一次终验合格	项目是否按照规定组织竣工验收，且一次性验合格；对发现的问题是否及时整改合格。	竣工验收报告
	质量指标	专项验收	通过验收	项目是否通过环保、规划、消防等专项验收。	专项验收报告
		开工时效	2022 年 8 月开工	是否按计划开工。	实际评价时根据工程计划、开工令等梳理。
	时效指标	完工时效	2025 年 12 月完工	是否按计划完成验收。	验收报告。
		建设期资金到及时性	≧100%	建设期资金是否按计划分年到达，包括融资资金等。	财务凭证、报表等资料。
		建设成本控制	建设成本控制在概算范围内	建设成本是否控制在概算范围内。	决算审计报告等。
	成本指标	运营成本控制	采取有效措施进行运营成本控制	①是否采取合理、有效措施或手段对年度运营成本进行控制（如降低人员、维护维修等成本费用支出），节省不必要的成本开支，对年度运营成本进行控制；②运营成本同比行业或同类项目相对合理，不存在较行业平均水平或同类项目运营成本偏高等情况。	运用成本审核报告、财务资料等。
		项目总投资收益率	≧23%	项目总投资收益率是否达 23%。	财务资料、效益评估报告等。
效益指标	经济效益指标	排水、亮化、供气、供水、排污处理及时性	有效改善给排水工程、电力电信工程、亮化工程、消防工程、环卫设施、绿化工程、道路工程、消防设施等情况	通过项目的实施是否解决污水收集问题，有效改善企业、居民生活水平。	调查问卷
	社会效益	设施配套	配套设施完善	项目配套设施是否完	调查问卷

	指标	情况		备，满足居民需求。	
		偿债能力	可偿债收益稳定	项目收入来源、可偿债收益持续稳定。	财务报表等资料
	可持续影响指标	居民满意度	≧85%	居民满意度是否达85%。	调查问卷
满意度指标	服务对象满意度指标				

2. 审核情况

本项目的绩效目标经洱源县财政局和洱源县住房和城乡建设局按照预算管理级次进行审核。结合洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目申报情况，经过联合审核，绩效目标设定切合实际，经济社会效益明显，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。

项目的实施满足申请专项债券资金支持申请要求。

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

本项目取得的合规性文件如下：

（1）《洱源县发展和改革局关于洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》；

（2）《大理州生态环境局洱源分局关于洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目环境影响报告表的批复》；

（3）《洱源县水务局关于准予洱源县洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目水土保持方案的行政许可决定书》；

（4）《洱源县自然资源局关于洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目用地预审和选址意见》；

（5）《洱源县财政局 洱源县住房和城乡建设局关于洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目绩效评估审核意见》

2.项目投资估算

（1）投资估算依据

《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》发改投资〔2006〕1325号）；

国家计委计办投资〔2002〕15号审定的《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1—2015）；

《市政工程投资估算编制办法》建标〔2007〕164号文；

《关于发布实施云南省建设工程造价计价标准（2020版）的通知》 云建标〔2021〕15号；

《2013年建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB50582-2013）；

《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）；

《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班

费用定额》（DBJ53/T－58－2020）；

《云南省市政工程计价标准》（DBJ53/T－59－2020）；

《云南省园林绿化工程计价标准》（DBJ53/T－60－2020）；

《云南省房屋建筑与装饰工程计价标准》（DBJ53/T-61-2020）；

《云南省通用安装工程计价标准》（DBJ53/T－63－2020）；

《关于建筑业营业税改增值税后调整云南省建设工程造价计价依据的实施意见》云建标〔2016〕207号文；

建设单位管理费依据《中华人民共和国财政部令第81号—基本建设财务规则》、财政部《关于印发基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）文件计取；

可行性研究报告编制费依据《项目前期工作咨询收费标准的通知 》云计价格〔2003〕1047号文件计取；

勘察设计费依据国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）文件计取；

工程监理费依据国家发展改革委、建设部《施工监理服务收费基价表》发改价格〔2007〕670号文件计取；

招标代理费依据《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格〔2002〕1980号文件计取；

工程造价咨询费依据《云南省物价局关于调整建设工程造价咨询服务收费标准的通知》（云价综合〔2012〕66 号）

文件计取；

施工图审查费依据云南省发展和改革委员会《关于施工图设计文件审查收费标准有关问题的通知》（云发改价格〔2014〕89号）文件计取；

场地准备及临时设施费按工程费用的0.5%估算；

安全、职业卫生健康评价费按工程费用的0.1%估算；

工程保险费按工程费用的0.3%估算；

建设项目预备费（含基本预备费和涨价预备）按工程费用及工程建设其它费用之和（扣除土地费用）的3%取费；

云南省《价格信息》及大理州洱源县市场价。

（2）项目投资估算

根据《洱源县发展和改革局关于对洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资为6983.60万元，投资构成详见下表：

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	占比
1	工程费用	5935.55	84.99%
2	其他费用	575.70	8.24%
3	预备费	325.71	4.66%
4	建设期利息及手续费	146.64	2.10%
5	总投资	6983.60	100.00%

因本项目融资成本变化，财务费用减少了123.14万元，项目总投资调整了6860.46万元，投资构成详见下表：

调整后项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	调整金额	调整后金额（万元）
1	工程费用	5935.55	0.00	5935.55
2	工程建设其他费用	575.70	0.00	575.70
3	预备费	325.71	0.00	325.71

4	建设期利息及手续费	146.64	-123.14	23.50
5	建设期利息	146.64	-124.14	22.50
5.1	发行手续等相关费用	0.00	1.00	1.00
5.2	发行费	0.00	1.00	1.00
5.2.1	铺底流动资金	0.00	0.00	0.00
5	总投资	6983.60	-123.14	6860.46

（二）资金筹措方案

1.资金来源

资金来源及筹措表（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（单位或社会资本方自有资金）	专项债券	市场化融资
6860.46	5860.46	0.00	0.00	1000.00	0.00
占总投资比例（%）	85.42%	0.00%	0.00%	14.58%	0.00%

（1）资本金

财政资金安排5860.46万元，该费用由洱源县财政预算中统筹安排，将分别按照项目实施进度计划纳入洱源县财政预算，安排计划为：2022年已到位资金452万元。（包括2022年中央住房改造资金212万元，资金到位文件：大财综〔2022〕1号；2022年省级住房改造资金120万元，资金到位文件：大财综〔2022〕18号；2022年州级住房改造资金120万元，资金到位文件：大财综〔2022〕18号），2025年拟到位资金5408.46万元。

（2）融资部分

融资部分资金1000.00万元，占比总投14.58%，拟采用专项债券筹集。

本项目申请云南省2025年专项债券1000.00万元，7年

期。本次债券利率按4.5%测算，最终以实际发行利率为准，采用记账式固定利率付息形式，利息按半年支付，到期还本并支付最后一次利息。

2.项目分年度融资情况

（1）专项债券

本项目计划发行地方政府专项债券融资1000.00万元，本期专项债券发行情况如下：

项目债券发行计划表（万元）

合计	2025年		
	发行金额	期限	利率
1000.00	1000.00	7年	4.5%

本项目计划发行专项债券1000.00万元，发行期限7年，债券年利率4.5%，采用记账式固定利率付息形式，利息按半年支付，到期还本并支付最后一次利息。

（2）市场化融资

本项目无市场化融资。

3.项目实施计划

根据项目可行性研究报告以及项目实际情况，本项目具体计划时间节点如下：

2022年8月—9月，完成项目基础数据的调查，改造规模及内容。

2022年9月—11月，完成项目前期（土地、规划、环保等手续；项目立项、可行性研究报告编制，并上报有关部门审批等）工作。

2022年11月—12月，完成初步设计施工图设计及施工

招投标。

2022 年 11 月—12 月，完成三通一平等施工准备工作。

2022 年 12 月—2022 年 5 月，完成项目改造及建设工程。

2023 年 5 月—2025 年 11 月，完成项目配套基础设施建设施工。

2025 年 12 月，工程竣工验收及交付使用。

此进度计划针对大多数项目，各子项目在实施过程中应根据自身情况，合理调整。在各项目建设实施过程中尽量合理组织各阶段、各专业、各项工作等进行流水作业或搭接流水作业，以保证工程按期建设并交付使用。

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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目总投资		6860.46	452.00	0.00	0.00	6408.46
建设投资		6836.96	452.00	0.00	0.00	6384.96
建设期利息		23.50	0.00	0.00	0.00	23.50
其中	建设期利息	22.50	0.00	0.00	0.00	22.50
	发行手续相关	1.00	0.00	0.00	0.00	1.00
资金筹措		6860.46	452.00	0.00	0.00	6408.46
资本金	通过财政预算安排	5860.46	452.00	0.00	0.00	5408.46
	专项债券用于资本金部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	单位或社会资本方自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券本金		1000.00	0.00	0.00	0.00	1000.00

市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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《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）、《云南省财政厅关于加强云南省政府项目收益与融资自求平衡专项债券资金管理的通知》（云财库〔2019〕3号）进行管理。具体如下：

（1）严格政府性债券资金使用范围。专项债券发行后，债券资金专项用于项目建设及相关工作，严格按照国家财政专项资金管理制度进行管理，设立专用账户，专人管理、专项核算、专项使用。

（2）采取资金使用分级审批制度，严格执行项目资金审核、审批制度，杜绝缺项和越权办理手续，保证资金按项目建设计划使用。

（3）加强政府性债券资金使用监管。要求各债务单位要自觉接受财政、审计部门监督，确保债券资金安全有效使用，对不按规定使用债务资金的行为予以追究相关人员责任。严格审计制度，加强审计、监察工作，严防违规违纪行为的发生。

（4）严格规范债券资金偿付管理。按相关规定要求，

将政府专项债券，纳入基金预算管理，同时建立健全偿债准备金机制。债券资金收入和支出，列入相应预算收支科目，并做好预决算编制。

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

本项目收入机动车停车位收费收入、充电桩收费收入。

①停车费收入

本项目进行安置后，新增停车位500个，对外停车服务收费。参照《洱源县城区机动车停放服务收费管理及标准》（洱发改价管〔2014〕266号）等相关收费标准执行（新版价格政策在经听证后另行公告）；本项目停车位均位于县城内，大部分停车场位于城区内的人流密集的商务区、菜市场旁的商务区、菜市场旁，当前区域内停车场不足，经常造成交通堵塞、站路违停等问题，白天及夜间的停车需求较大，因此，本项目停车场营业时间为24小时，为计算口径统一：停车收入以15元/天计。预计运营期第一年使用率为70%，每年上涨5%，到95%之后保持不变。

②充电桩使用费

本项目设置充电桩车位16个，充电桩收费一般是由基本电费和服务费组成。

电费

云南省发展改革委制定印发了《关于居民电动汽车充电桩分时电价政策的通知（试行）》（以下简称《通知》），自2024年1月1日起试行。

《通知》在充分衔接我省工商业分时电价政策基础上，按照国家发展改革委相关要求，统筹考虑云南电力系统负荷特性、居民用户电动汽车充电需求和成本等因素，从以下几方面对我省居民电动汽车充电桩分时电价政策进行规定：

一是明确在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的，由电网企业直接抄表和收费到户的电动汽车充电桩用电（非经营性质），可自愿选择执行居民电动汽车充电桩分时电价政策。二是明确每天23:00—次日07:00为低谷时段，7:00—23:00为非低谷时段。三是明确居民电动汽车充电桩分时电价以居民合表用户电价（0.51元/千瓦时）作为浮动基价，低谷时段电价每千瓦时降低0.2元，为0.31元/千瓦时；非低谷时段电价每千瓦时提高0.1元，为0.61元/千瓦时。

服务费：每千瓦时（度）0.60元（不含电费）。

本项目取1元/度（含设施服务费），则充一次电的费用为30元/次。充满电需要8个小时左右，所有每个充电桩每天最多使用 3 次/天，由于目前洱源县内充电桩配备较为稀缺，因此本项目充电桩运营初期负载率为70%，根据电动汽车的不断推广使用，充电桩使用需求将大量增加，考虑负载率每年增加5%，到95%之后保持不变。

专项项目收入测算表（单位：万元）

序号	项 目	单位	基数/费率	计 算 期							
					1	2	3	4	5	6	7
				合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	运营收入			1925.23	228.42	244.73	261.05	277.36	293.68	309.99	309.99
	不含税收入			1766.27	209.56	224.53	239.49	254.46	269.43	284.40	284.40
1	停车收入			1615.13	191.63	205.31	219.00	232.69	246.38	260.06	260.06
	不含税收入			1498.72	175.80	205.31	200.92	213.47	226.03	238.59	238.59
	车位数	个	500.00		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	收费标准	元/天			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	使用率				70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
	销项税		9%		15.82	18.48	18.08	19.21	20.34	21.47	21.47
2	充电桩收入			310.10	36.79	39.42	42.05	44.68	47.30	49.93	49.93
	不含税收入			284.50	33.75	36.17	38.58	40.99	43.40	45.81	45.81
	使用率				70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
	数量	个	16.00		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	单价	元/个/次	30.00		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	周转次数	次	3.00		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	每年可使用天数	天	365.00		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	销项税	万元	9%		3.04	3.25	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
	销项税（合计）		9%	141.63	18.86	21.73	18.17	19.30	20.43	21.56	21.56

2. 项目运营成本

项目运营成本主要包括工资福利费、维护维修费、维护修理费用以及综合管理费用，详细测算如下：

①工资福利费

本项目中工资及福利费为新建停车场人员工资福利费用，停车场所需人工定员数为 3 人，目前洱源县普通人员工资在 1800 元/月～ 4500 元/月，则本项目暂定初期薪资为 3500 元/人/月，保险及福利费按人员工资总额的 14%计提；考虑通货膨胀和物价水平变动因素，运营期 7 年内每三年工资及福利费按 5%比例上涨。

②维修费

考虑到本项目新建及改造道路体量，同时结合洱源县以往类似道路养护费用支出情况，本项目考虑新建及改造道路养护费用为项目收入的 3%。

③管理费

项目预测的管理费用包括办公费、交通费、咨询费及其他。按照收入的 3%估算。

专项项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	基数/费率	合计	1	2	3	4	5	6	7
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	工资及福利费		104.17	14.36	14.36	14.36	15.08	15.08	15.08	15.84
1.1	人员工资		91.38	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89
	人数（人）	3		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	人均年工资（元/人·月）	3500		3500.00	3500.00	3500.00	3675.00	3675.00	3675.00	3858.75
	工资年均增长率						5%			5%
1.2	保险及福利费			1.76	1.76	1.76	1.85	1.85	1.85	1.94
2	维修费		57.76	6.85	7.34	7.83	8.32	8.81	9.30	9.30
3	管理费用		57.76	6.85	7.34	7.83	8.32	8.81	9.30	9.30
	进项税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	运营总成本		219.69	28.07	29.05	30.03	31.72	32.70	33.68	34.44

3. 相关税费

本项目所涉及相关税费包括增值税、附加税、企业所得税。

（1）项目相关税费包括城镇土地使用税、印花税、土地增值税、所得税、增值税、城市维护建设税及教育费附加等。

（2）增值税税率

1）销项税：9%；

2）进项税：9%

（3）房产税：按12%计算。

（4）附加税：城市维护建设税按增值税的5%计取、教育费附加按增值税的3%计取、地方教育附加按增值税的2%计取。

（5）印花税：按租赁合同的0.1%计提。

相关税费测算表

单位：万元

序号	项目	计算基数	合计	建设期				运营期						
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10
				2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	税金及附加													
1	增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	负数结转			-37.32	-37.32	-37.32	-564.52	-545.66	-523.93	-505.75	-486.45	-466.02	-444.46	-422.89
1.1	销项税		141.63	0.00	0.00	0.00	0.00	18.86	21.73	18.17	19.30	20.43	21.56	21.56
1.2	进项税		564.52	37.32	0.00	0.00	527.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.1	建设期		564.52	37.32	0.00	527.20								
1.2.2	运营期		0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税	5%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加	2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	税金及附加合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	企业所得税	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）	收入（不含税）		1481.87	0.00	0.00	0.00	0.00	209.56	224.53	239.49	254.46	269.43	284.40	284.40
（二）	总成本		365.25	0.00	0.00	0.00	0.00	28.07	29.05	75.03	76.72	77.70	78.68	79.44
1	利润总额((一)-(二)-5)		1116.61	0.00	0.00	0.00	0.00	181.49	195.48	164.47	177.74	191.73	205.72	204.96
2	累计利润总额		3846.57	0.00	0.00	0.00	0.00	181.49	376.97	541.43	719.17	910.90	1116.61	1321.58

3	弥补以前年度亏损													
4	应纳税所得额		3846.57	0.00	0.00	0.00	0.00	181.49	376.97	541.43	719.17	910.90	1116.61	1321.58
5	实缴所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.1	应缴所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	所得税优惠额													
三	房产税	12%	212.24					25.44	26.94	28.74	30.54	32.33	34.13	34.13
四	印花税	0.10%	1.33					0.24	0.25	0.27	0.28	0.28	0.00	0.00
	相关税费合计		179.45	0.00	0.00	0.00	0.00	25.68	27.20	29.01	30.82	32.62	34.13	34.13

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）

项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	项目收入	1925.23	228.42	244.73	261.05	277.36	293.68	309.99	309.99
2	项目运营成本	219.69	28.07	29.05	30.03	31.72	32.70	33.68	34.44
3	占用项目偿债收益的相关税费	112.70	0.00	0.00	0.00	25.68	27.20	29.01	30.82
4	项目可偿债收益	1592.84	200.35	215.68	231.02	219.96	233.78	247.30	244.74

（二）债务还本付息情况

1. 专项债券还本付息情况

本项目计划 2025 年发行 1000.00 万元，7 年期债券，专项债券测算利率为 4.5%，专项债券还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	期初余额		0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
二	本期新增本金	1000.00				1000.00							
三	本期偿还本金	0.00											1000.00
3.1	计入建设期利息	22.50				22.50							
3.2	计入运营期利息	292.50				0.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	22.50
四	本期偿还利息	315.00	0.00	0.00	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	22.50
五	期末余额	7000.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	0.00
六	融资利率		4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
七	本期应付本金和利息	1315.00	0.00	0.00	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1022.50

2. 市场化融资还本付息情况

本项目无市场化融资。

3. 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。

序号	项目	金额（万元）
1.1	专项债券本金总额	1000.00
1.2	专项债券利息总额	315.00
1.3	专项债券本息总额	1315.00
3.1	市场化融资本金总额	0
3.2	市场化融资利息总额	0
3.3	市场化融资本息总额	0
4	总债务本金	1000.00
5	总债务利息	315.00
6	总债务本息	1315.00

总体债务还本付息表

（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=23%

（2）总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.21

（3）总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.59

（4）专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.21

（5）专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.59

（四）资金测算平衡情况

从项目的经营活动、投资活动、筹资活动三方面对项目财务计划现金流量进行分析，根据测算，债券存续期各年累计现金结存额均为正值，经计算，项目总债务本息保障倍数为 1.21，能够实现项目收入与融资自求平衡。

资金测算平衡表

单位：万元

序号	年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2022 年	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	5860.46	452.00	0.00	0.00	5408.46							
1.1	财政预算资金流入	5860.46	452.00	0.00	0.00	5408.46							
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							
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
2	债务资金流入	1000.00	0.00	0.00	0.00	1000.00							
2.1	专项债券资金流入	1000.00	0.00	0.00	0.00	1000.00							
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
3	项目收入流入	1925.23					228.42	244.73	261.05	277.36	293.68	309.99	309.99
3.1	政府性基金收入流入	0.00											
3.2	专项收入流入	1925.23					228.42	244.73	261.05	277.36	293.68	309.99	309.99
小计	现金流入总额	8475.69	452.00	0.00	0.00	6408.46	228.42	244.73	261.05	277.36	293.68	309.99	309.99
二	现金流出												
1	建设期静态投资流出	6836.96	452.00	0.00	0.00	6384.96							
2	运营成本支出	219.69					28.07	29.05	30.03	31.72	32.70	33.68	34.44
3	相关税费	179.45	0.00	0.00	0.00	0.00	25.68	27.20	29.01	30.82	32.62	34.13	34.13
4	债务还本付息	1315.00	0.00	0.00	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1022.50

4.1	专项债券还本付息	1315.00	0.00	0.00	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1022.50
4.1.1	专项债券还本	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00
4.1.2	专项债券利息	315.00	0.00	0.00	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	22.50
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	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	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	0.00	0.00
5	融资手续费等	1.00	0.00	0.00	0.00	1.00							
小计	现金流出总额	7495.16	452.00	0.00	0.00	6408.46	98.74	101.25	104.04	107.54	110.32	112.81	1091.06
三	现金净流量												
1	当年现金净流入	199.47	0.00	0.00	0.00	0.00	129.67	143.49	157.01	169.82	183.36	197.18	-781.07
2	期末累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	0.00	129.67	273.16	430.17	599.99	783.35	980.54	199.47

（五）其他事项说明

1.项目风险评估及控制措施

（1）风险评估情况

①经营风险

经营风险是指项目收入的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

②市场风险

在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

③财务风险

由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，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的利息兑付，因此面临一定财务风险。

（2）风险控制措施

①项目单位密切关注项目收费定价及成本情况，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在当年政府性基金预算支出科目中进行调节，待后续取得对应收入后，再弥补之前的调节支出项。

②项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

③在项目建设过程中，项目单位应加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

2.还款保障措施

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本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

3.信息披露计划

按照《财政部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）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。

财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的

项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本次专项债券信息披露文件通过中国债券信息网中央结算公司官方网站（http://www.chinabond.com.cn）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

（1）每期债券发行日五个工作日之前披露基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。

（2）每期债券发行结束当日披露发行结果公告。

（3）每期债券每个付息日五个工作日之前披露付息公告。

（4）每期债券兑付日五个工作日之前披露还本付息公告。

（5）每期债券存续期内定期披露内容

①最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。

②项目施工/运营最新情况说明。

（6）每期债券存续期内随时披露内容可能影响到专项债券按期足额兑付的重大事项

（六）独立第三方专业机构进行评估意见

1.会计师事务所意见

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，并根据当前云南省、大理州的融资环境，

我们认为洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施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融资筹措，为洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目提供足够的资金支持，保证洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目顺利实施。项目收入作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，同时，该项目本息保障倍数大于1，充分满足洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目的专项债券还本付息的要求。

2.律所意见

截止本法律意见书出具之日，本所律师认为：

一、大理州洱源县住房和城乡建设局具备参与专项债券对应项目的主体资质。

二、专项债券对应投资项目已取得可研批复等必要合规文件，项目符合地区发展规划，项目为具有一定收益的公益性项目。

三、经会计师事务所出具的《财务评估报告》确认，项目具备收益与融资自求平衡的能力及偿还能力。

四、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，具备相应的从业资质。

综上，项目专项债券发行的基本要素齐备。