

# 弥渡县 2023 年棚户区改造配套基础设施 建设项目

## 专项债券实施方案



弥渡县发展和改革委员会



弥渡县住房和城乡建设局



弥渡县财政局

二〇二五年六月

## 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
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
四、 项目投资估算及资金筹措方案 .....	12
(一) 投资估算 .....	12
(二) 资金筹措方案 .....	14
五、 项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	17
(一) 预期收益 .....	17
(二) 债务还本付息情况 .....	23
(三) 偿债指标计算 .....	24
(四) 资金测算平衡情况 .....	24
(五) 其他事项说明 .....	27
(六) 独立第三方专业机构进行评估意见 .....	28

一、项目基本情况

（一）大理州经济、财政和债务有关数据

近三年大理州经济、财政和债务相关数据

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	1731.1	2010.9
地区生产总值增速（%）	2.40%	2.00%	2.50%
第一产业（亿元）	379.4	409.4	411.7
第二产业（亿元）	477.1	442.7	571.3
第三产业（亿元）	843.2	878.9	1027.9
（二）近三年产业结构			
第一产业（%）	22.30%	23.60%	20.47%
第二产业（%）	28.10%	25.60%	28.41%
第三产业（%）	49.60%	50.80%	51.12%
固定资产投资（亿元）	913.5	686.1	517.3
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	17.44
转移性收入	301.12	287.55	101.83
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	57.96
(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	0.73
国有资本经营支出	0.18	0.28	0.73
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：弥渡县住房和城乡建设局。

项目单位：弥渡县住房和城乡建设局。

## 2. 项目基本情况

(1) 项目名称：弥渡县 2023 年棚户区改造配套基础设施建设项目。

(2) 项目区位：弥渡县弥城镇。

(3) 项目建设和产出：棚户区改造 1200 户，总建筑面积 94820 平方米，及配套基础设施，建设市政道路 50100 米、停车场 28460 平方米（建机动车停车位 720 个）、给水管 108400 米、室外消防栓 620 个、污水管网 51248 米、雨水管网 83000 米、强电改造 98200 米、弱电改造 102000 米、燃气管道改造 41600 米、路灯 1300 盏、宣传栏广告位 100 个、路灯灯箱广告位 200 个、充电桩 288 个等。

(4) 项目建设期和运营期：本项目建设期为 2024 年 3 月至 2026 年 3 月，运营期为 2026 年 4 月至永久，因专项债券和市场化融资期限小于运营期，因此，本项目取计算期 2026 年至 2032 年。

(5) 项目建设进度情况：弥渡县 2023 年共实施棚户区改造 600 户，共完成投资 7960.4 万元，其中：政府投资 580.4 万元，居民自筹 7380 万元。600 户主体改造已全部完成，配套基础设施正在同步进行。

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益

本项目是民生工程，可经营性较弱，无经营性收益，主要依靠政府付费实现社会资本的投资及合理回报。但项目外部性明显

和长远性，项目实施后能有效提升环境质量，极大刺激周边土地价值迅速提升，促进合理利用土地资源，发挥成熟区域地块的商业价值，带动周边产业发展，具有良好经济效益。

## （二）社会效益

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。本项目通过对棚户区的改造，可以有效解决原棚户区居民住房难的问题并对原有土地进行有效管理，从而扩大、提升弥渡县的住房供应量及居住质量，有利于改善人们的生活条件、提升城市形象。保障性住房项目除产生一定的直接经济效益外，更多的是对国家和地区的长治久安，社会的和谐发展产生长期而深远的影响。项目的实施，有助于改善民生，有效改善弥渡县住房状况，实现古民居保护与棚户区生活质量提高有机融合，全面改善棚户区城中村面貌，有力促进弥渡县地方社会经济发展，具有良好社会效益。

## 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）必要性：

##### 1) 项目建设是新型城镇化建设要求

棚户区指城镇建成区和规划区范围内，简易结构房屋较多，建筑密度较大，使用年限久，房屋质量差，建筑安全隐患多，使

用功能不完善，配套设施不健全的区域。

深入实施城镇棚户区改造是国家推进新型城镇化工作的主要任务之一。新型城镇化要找准着力点，有序推进农村转移人口市民化，深入实施城镇棚户区改造，注重中西部地区城镇化。要实行无差别化的落户政策，加强中西部地区重大基础设施建设和引导产业转移。要加强农民工职业培训和保障随迁子女义务教育，努力改善城市生态环境质量。在具体工作中，要科学规划，严格实施，加强相关法规、标准和制度建设。坚持因地制宜，探索各具特色的城镇化发展模式。

棚户区改造既是重大民生工程也是重大发展工程，可以有效拉动投资、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，破解城市二元结构，提高城镇化质量，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。落实以人为核心的新型城镇化规划，从破解城乡之间和城市内部二元结构问题入手，有序推进转移人口市民化，政府加大支持力度与运用市场手段相结合，将在今年更大规模改造各类棚户区。

2) 项目建设是贯彻落实党中央、国务院关于加快棚户区改造工作的要求

城镇和国有工矿棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。在推进棚户区改造过程中，充分尊重群众意愿显得尤为重要。为了防止借改造之名盲目大拆大建，《国务院加快棚户区改造工作的意见》明确要求，坚持整治、保护与改造相结合，严格界定改造范围。对可整治的旧住宅区和规划保留的建筑，主要进行房屋维修、配

套设施和无障碍设施完善、环境整治和建筑节能改造。要重视维护城市传统风貌特色，切实保护历史文化街区和历史建筑，严禁大拆大建。城市和国有工矿棚户区改造项目的确定和安置补偿方案的制订，要充分尊重群众意愿，采取多种方式征询群众意见，在得到绝大多数群众支持的基础上组织实施，做到公开、公平、公正。安置补偿涉及被拆迁人的切身利益，为了维护群众的合法权益，《国务院加快棚户区改造工作的意见》明确指出，城市和国有工矿棚户区改造实行实物安置和货币补偿相结合，由被拆迁人自愿选择。符合当地政府规定的住房保障条件的被拆迁人，通过相应保障方式优先安排。各地在保护被拆迁人利益的前提下，按国家有关规定制定具体安置补偿办法。

实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。为此，政府加大政策扶持力度。在资金方面，《国务院加快棚户区改造工作的意见》明确提出，中央采取适当方式，对城市和国有工矿棚户区改造给予资金支持。省级人民政府可采取以奖代补方式，对本地区城市和国有工矿棚户区改造给予资金支持。市、县人民政府可以从城市维护建设税、城镇公用事业附加、城市基础设施配套费、土地出让收入中，按规定安排资金用于符合条件的棚户区改造支出项目。有条件地区可对城市和国有工矿棚户区改造项目给予贷款贴息。此外，鼓励金融机构向符合贷款条件的城市和国有工矿棚户区改造项目提供贷款，创新金融产品，改善金融服务。鼓励采取共建的方式改造国有工矿棚户区。在税费方面，《国



务院加快棚户区改造工作的意见》明确指出，对城市和国有工矿棚户区改造项目，免征城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。城市和国有工矿棚户区改造安置住房建设和通过收购筹集安置房源的，执行经济适用住房的税收优惠政策。另外，新建安置小区有线电视和供水、供电、供气、供热、排水、通信、道路等市政公用设施，由各相关单位出资配套建设，并适当减免入网、管网增容等经营性收费。在土地方面，《国务院加快棚户区改造工作的意见》明确指出城市和国有工矿棚户区改造安置住房用地纳入当地土地供应计划优先安排，并简化行政审批流程，提高审批效率。严禁将已供应的经济适用住房、廉租住房用地改变用途用于商品住房等开发建设。安置住房实行原地和异地建设相结合，以就近安置为主；对异地建设的，应选择交通便利、基础设施齐全的区域。

### 3）项目建设是弥渡县社会经济发展的需要

项目建设以改善困难群众的住房条件，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时带动相关产业发展，实现稳增长、调结构、促改革、惠民生。

通过综合整治改造，实现棚户区房屋配套设施完善、管理维护有效、环境整洁美化的宜居目标。逐步实现棚户区生活环境的普遍改善，促进城镇产业结构提升和空间布局优化，进一步完善基础设施和公用设施，明显改善棚户区现有生产、居住和生态环境，有效提升弥渡县城整体形象。

综上所述，本项目建设十分必要。

（2）公益性：棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，

本项目的实施将有效改善困难群众住房条件，提升了城镇综合承载能力，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，助推经济实现持续健康发展和民生不断改善，促进社会和谐稳定，具有公益性。

（3）收益性：本项目可偿债收益包括土地出租收入、土地出让收入、停车费收入、广告收入、充电桩收入经测算，本项目建成后，在专项债券存续期间内项目可偿债收益共计 4315.11 万元，专项债券本息保障倍数 1.83，充分满足项目专项债券还本付息的要求。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度

### （1）项目投资合规性

本项目系政府投资项目，当前已根据《政府投资条例》的要求，编制可行性研究报告并取得批复。

### （2）项目成熟度

本项目已于 2023 年 3 月开工，计划 2026 年 3 月完工并交付使用，本项目申请发行云南省 2025 年地方政府专项债券 2000.00 万元（其中 **2025 年本批次申请 1000.00 万元**，2025 年后续批次申请 1000.00 万元），剩余资金 50537.00 万元，通过财政预算安排资金及单位自筹。本项目已于 2024 年获得中央资金 580.00 万元，剩余未到位资金拟根据项目建设进度分年度投资到位。

## 3. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资金额为 52537.00 万元。本项目的资本金金额为 50537.00 万元，占总投资的 96.19%，来源通过财政预算安排资金及单位自筹。截至目前，本项目于 2024 年获得中央资金 580.00

万元，剩余未到位资金拟根据项目建设进度分年度投资到位。

其中申请发行专项债券 2000.00 万元，占总投资的 3.81%，2025 年申请专债资金 2000.00 万元（其中 2025 年本批次申请 1000.00 万元，2025 年后续批次申请 1000.00 万元）。

#### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目可偿债收益包括停车费收入、广告收入、充电桩收入。本项目计算期预计可实现项目收入为 4881.17 万元，项目运营成本为 536.81 万元，占用项目偿债收益相关税费为 29.25 万元，项目可偿债收益 4315.11 万元。各项收入依据本项目建设内容和规模，结合现有收费标准政策文件、项目周边市场调查情况、本项目可行性研究报告及债券存续期内运营收支明细情况等相关资料进行综合分析判断后进行测算，收入和成本类型全面反映项目实际，收入和成本测算基准具有相应佐证材料，可偿债收益计算过程中的各项指标前后逻辑贯通，因此在收入、成本、收益预测方面具有合理性。

#### 5. 债券资金需求合理性

专项债券支持具有一定收益的公益性项目，本项目满足申请专项债债券的相关条件。再加上本项目投资额大公益性强，若大规模进行市场化融资，将大为增加项目融资成本，相比之下专项债券资金具有周期长融资成本低的特点，且本项目可偿债收益足以覆盖专项债券本息，经测算本项目可偿债收益为 4315.11 万元，专项债券本息保障倍数达 1.83，故申请专项债券是本项目最佳的融资方式。同时，本项目申请专项债券 2000.00 万元（其中申请

2025 年本批次 1000.00 万元，2025 年后续批次 1000.00 万元），占总投资的 3.81%，未超过实际资金需求比例。

## **6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点**

本项目可偿债收益已满足覆盖总债务本息的要求，专项债券本息保障倍数大于 1.1，能实现项目收益和融资自求平衡，具有偿付可行性。就偿债风险点而言，主要包括如下方面：

建设投资、经营收入的变化对项目经济效益的影响较为敏感。因此要加强工程的寿命周期和成本控制，在项目建设期，应尽量控制投资开支，合理确定工程项目的分期投资量，既不能资金闲置，也不能因资金投入不及时而影响工程进度，做到专款专用，让各项资金合理及时地投入使用；项目建成投入使用后，要加强经营成本的管理与控制。

## **7. 绩效目标合理性**

本项目绩效目标准确反映了项目产出、效益。项目产出指标明晰设置了数量、质量、时效、成本等指标，效益指标设置了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响指标，满意度指标设置了服务对象满意度指标，各指标均根据项目可行性研究报告、其他统计资料准确设定了指标值，相关指标设置及指标值设定依据充分，指标值设定可量化，能有效反映项目预期产出、融资成本、偿债风险等，绩效目标设定与项目投资概算相匹配。

## **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		改造城镇棚户区 1200 户及配套基础设施建设等。			
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	建设规模指标	100%	总建筑面积 94820 平方米，及配套基础设施，建设市政道路 50100 米、停车场 28460 平方米（建机动车停车位 720 个）、给水管 108400 米、室外消防栓 620 个、污水管网 51248 米、雨水管网 83000 米、强电改造 98200 米、弱电改造 102000 米、燃气管道改造 41600 米、路灯 1300 盏、宣传栏广告位 100 个、路灯灯箱广告位 200 个、充电桩 288 个等。	项目可行性研究报告及其批复
		投资完成率	100%	投资完成	工程量进度单
		资金使用率	100%	资金使用完成	债券资金支付凭证
	质量指标	工程质量合格率	100%	工程质量合格	工程质量报告
	时效指标	开工时效	开工 2023 年 3 月	已按时开工	开工报告
		完工时效	2026 年 3 月	按时完工	竣工报告
		建设期资金到位率	≥100%	建设期资金到位率 100%	资金下达通知
	成本指标	融资成本	≤4.5%	融资利率不超 4.5%	专项债发行利率
		偏差率	10%	成本偏差不超 10%	专项债券实施方案
效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	7.00%	有效产生投资收益	专项债券实施方案

	社会效益指标	推动经济社会高质量发展	提升社会效益	带动相关产业发展，推动经济社会高质量发展，增加劳动力岗位需求，提振就业	项目可行性研究报告及其批复
	满意度指标	服务对象满意度指标	提升服务水平 and 效果	对参与本项目的政府主管部门、企业发放问卷进行调查	问卷调查
	生态效益指标	区域生态系统的良性循环	提升生态效益	污染源及其排放量得到有效控制	《中华人民共和国环境保护法》
	可持续影响指标	偿债能力	≥1.10	有效保障债务本息的偿付	实施方案
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

本项目绩效已经审定。

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) 2022 年 10 月 16 日，弥渡县发展和改革局作出《关于对弥渡县 2023 年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》（弥发改投资复〔2022〕206 号）。

(2) 2022 年 10 月 20 日，弥渡县自然资源局出具《关于弥渡县 2023 年棚户区改造配套基础设施建设项目建设项目选址意见书》（选字第弥渡县 202200073 号）。

(3) 2022 年 10 月 20 日，弥渡县住房和城乡建设局出具《关于弥渡县 2023 年棚户区改造配套基础设施建设项目建设工程规划许可证》（编号：53000020170058703）。

(4)2022 年 10 月 9 日，大理白族自治州生态环境局弥渡县分局出具《大理白族自治州生态环境局弥渡分局关于弥渡县 2023 年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》（弥环复〔2022〕9 号）。

(5)2022 年 11 月 2 日，弥渡县住房和城乡建设局、弥渡县发展和改革局作出《关于弥渡县 2023 年棚户区改造配套基础设施建设项目初步设计的批复》（弥住建复〔2022〕28 号）。

(6)2022 年 11 月 23 日，弥渡县住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：532925202302240101）。

(7)《弥渡县 2023 年棚户区改造配套基础设施建设项目进度说明》。

2. 项目投资估算

根据弥渡县住房和城乡建设局、弥渡县发展和改革局作出《关于弥渡县 2023 年棚户区改造配套基础设施建设项目初步设计的批复》（弥住建复〔2022〕28 号），本项目总投资为 52400.00 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	住房改造费	27000.00
2	工程费用	21774.00
3	工程建设其他费	1744.52
4	基本预备费	1881.48
5	财务费用	0.00
	总投资	52400.00

因本项目融资成本变化，财务费用增加 137.00 万元，其中，建设期利息增加了 135.00 万元，发行费用增加了 2.00 万元，项目总投资调整为 552537.00 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）
1	住房改造费	27000.00
2	工程费用	21774.00
3	工程建设其他费	1744.52
4	基本预备费	1881.48
5	财务费用（含债券利息和发行费用）	137.00
	总投资	52537.00

（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	自筹资金	专项债券	市场化融资
52537.00	580.00	0.00	49957.00	2000.00	0.00
	1.10%	0.00%	95.09%	3.81%	0.00%

本项目总投资金额为 52537.00 万元。本项目的资本金金额为 50537.00 万元，占总投资的 75.60%，来源通过财政预算安排资金及单位自筹。截至目前，本项目于 2024 年获得中央资金 580.00 万元，剩余未到位资金拟根据项目建设进度分年度投资到位。如能争取到上级其他资金，则相应减少本级财政投入。

其中申请发行专项债券 2000.00 万元，占总投资的 3.81%，2025 年申请专债资金 2000.00 万元（其中 2025 年本批次申请 1000.00 万元，2025 年后续批次申请 1000.00 万元）。



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，本期专项债券发行情况如下：

发行时间：2025 年度（本批次）

发行规模：1000.00 万元

发行期限：7 年

发行债券年利率：4.5%

还本付息方式：到期一次性还本，利息按半年支付，最后一期利息随本金支付。

发行时间：2025 年度（后续批次）

发行规模：1000.00 万元

发行期限：7 年

发行债券年利率：4.5%

还本付息方式：到期一次性还本，利息按半年支付，最后一期利息随本金支付。

合计	2025 年（本批次）		2025 年（后续批次）	
	发行金额	期限	发行金额	期限
2000.00	1000.00	7	1000.00	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：已编制可行性研究报告，踏勘项目现场，做好工程进场准备。

现前期工作已基本完成，已取得可行性研究报告批复等合法性批复，项目已于 2023 年 3 月正式开工建设，建设期为 2023 年 3 月至 2026 年 3 月，运营期为 2026 年 4 月—2032 年。

### 4. 资金筹措及使用计划

弥渡县 2023 年棚户区改造配套基础设施建设项目 2023 年已投入资金 7493.55 万元，2024 年已投入资金 17484.95 万元，2025 年计划投入资金 1992.80 万元，2026 年计划投入资金 4995.70 万元。具体资金筹措及使用计划详见下表：

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		52537.00	7493.55	18064.95	21982.80	4995.70
建设投资		52400.00	7493.55	18064.95	21935.80	4905.70
建设期利息（含发行费用）		137.00	0.00	0.00	47.00	90.00
资金筹措		52537.00	7493.55	18064.95	21982.80	4995.70
资本金	通过财政预算安排	580.00	0.00	580.00	0.00	0.00
	专项债券用于资本金部分	0.00	0.00	0.00	0.00	
	单位或社会资本方自有资金	49957.00	7493.55	17484.95	19982.80	4995.70
专项债券本金		2000.00	0.00	0.00	2000.00	0.00
市场化融资						

## 5. 项目资金保障措施

（1）项目管理单位、施工单位财务部门要主动接受对项目资金管理与使用的监督检查，如实提供资料，真实反映情况，并定期对项目资金的管理使用进行自查、自纠。

（2）建立财政、审计、发改、项目管理单位联动机制，对项目资金使用情况实时跟踪、监督管理。财政局具体负责对项目单位资金使用的内容、数量和效能及时了解和监控，并对违规使用及时提出整改意见和措施。

## 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

本项目收入来源主要包括停车费收入、广告收入、充电桩收入。

##### 1) 停车费收入

根据可行性研究报告，本项目新建停车位 720 个，根据《弥渡县人民政府关于弥渡县城机动车临时占道停放收费价格的批复》（弥政复〔2014〕87 号）、《弥渡县发展和改革局关于弥渡县城机动车临时占道停放收费价格的批复》（弥发改价复〔2014〕218 号），小型车（11 座以下）、小货车（1 吨以下）停放 30 分钟以内免收停车费，停放 30 分钟以上 1 小时以内一类泊位按 3 元/辆、二类泊位按 2 元/辆收取，停放 1 小时以上每

30 分钟累计加收 2 元/辆，累计收费一类泊位每天每次不超过 15 元，二类泊位每天每次不超过 12 元。收费时段为 8:00-21:00。

本项目停车位按二类泊车位，平均每车每次停车 2 小时，即每车次收费 5 元，每车位每天周转 6 次计算。每年工作日为 365 天。车位利用率运营期第一年为 60%，以后每年增长 5%，至 75% 后不再增长。

3) 广告收入

根据可行性研究报告，本项目棚改片区内设置 10 个宣传栏，每个宣传栏可以布置 10 个广告位。经现场调研，弥渡小区宣传栏广告位出租单价如下：

弥渡县宣传栏广告位出租收费情况表		
序号	区位	宣传栏广告位出租单价（元/广告位.年）
1	水韵竹居	2500.00
2	马芹小区	2350.00
3	牡丹小区	2200.00
均价		2350.00

项目宣传栏广告位出租收费，参考弥渡县城区小区宣传栏广告收费，结合本项目宣传栏广告位所在片区的品质、入住率及区位，本项目宣传栏广告位收费为 2000 元/个/年收取；单价暂不考虑增长计算。项目建成首年出租率 65%，以后每年增长 5%，至 70%后不再增长。

②路灯灯箱广告收入

根据可行性研究报告，项目建设设置 80 个路灯灯箱广告位。经现场调研，弥渡小区灯箱广告位出租单价如下：

弥渡县路灯广告位出租收费情况表		
序号	区位	灯箱广告位出租单价（元/个广告位.年）
1	人和街	2300.00
2	中和路	2400.00
3	牡丹小区	2200.00

均价	2300.00
----	---------

根据市场调整结合项目情况，路灯灯箱广告位出租价按 2200 元/个.年收取；单价不考虑增长计算。项目建成首年广告位出租率 65%，以后每年增长 5%，至 70%后不再增长

4) 充电桩收入

根据可行性研究报告，项目建设充电桩 288 台，根据《大理白族自治州发展和改革委员会关于大理州电动汽车充电服务费标准的批复》（大发改价格〔2018〕308 号），电动汽车充电服务费按公交车辆（含出租车）充电服务费最高限价 0.8 元/千瓦时，非公交车辆充电服务费最高限价为 0.9 元/千瓦时，本项目充电桩服务费参考《昆明市发展和改革委员会关于昆明市电动汽车充电服务费标准的通知》（昆发改价格〔2018〕521 号）文件，充电服务费按照 0.70 元/kw.h 收取；

本项目按照每台充电桩平均每天充电 5 小时计算。项目建成首年负荷率为 45%，第二年开始至以后按 55%考虑，不再增长。

(2) 项目收入预测

本项目运营期内收入预测为 4881.17 万元。详见“项目收入测算表”

## 收入预测表

单位：人民币万元

序号	项目	总计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	小车停车费收入（万元）	2696.33				614.95	662.26	709.56	709.56
	收费标准（元/辆次）					6.00	6.00	6.00	6.00
	天数（d）					365.00	365.00	365.00	365.00
	周转次数（平均2个小时一次周转）					6.00	6.00	6.00	6.00
	停车率					65%	70%	75%	75%
	车位数量（个）					720.00	720.00	720.00	720.00
2	广告收入（万元）	176.00				41.60	44.80	44.80	44.80
2.1	宣传栏广告位出租收入	55.00				13.00	14.00	14.00	14.00
	数量（个）					100.00	100.00	100.00	100.00
	租金单价（元/个/年）					2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	出租率					0.65	0.70	0.70	0.70
2.2	路灯灯箱广告位收入	121.00				28.60	30.80	30.80	30.80
	数量（个）					200.00	200.00	200.00	200.00
	租金单价（元/个/年）					2200.00	2200.00	2200.00	2200.00
	出租率					0.65	0.70	0.70	0.70
3	充电桩收入	2008.84				430.47	526.13	526.13	526.13
	充电桩个数					288.00	288.00	288.00	288.00
	服务单价（元/Kwh）					0.70	0.70	0.70	0.70
	单次充电时长（小时）					1.00	1.00	1.00	1.00
	周转次数（次/天）					2.00	2.00	2.00	2.00
	单个充电桩充电量（Kwh/小时）					65.00	65.00	65.00	65.00
	使用率					45%	55%	55%	55%
	合计	4881.17				1087.02	1233.18	1280.49	1280.49

## 2. 项目运营成本

项目运营成本主要包括工资及福利费、燃料及动力费、设施维护费、管理费用、计提基金、销售费用。

（1）职工工资及福利：本工程管理人员数量定员3人，年工资标准采用15万元/人·年。考虑一定的物价上涨因素每五年

按 5%增长。普通员工数量定员 6 人，年工资标准采用 6 万元/人·年。工资不考虑增长。

(2) 燃料及动力费：按停车费收入、广告收入、充电桩收入的 1%计取；

(3) 设施修理维护费：按固定资产累计折旧的 1%计取；

(4) 管理费用：按停车费收入、广告收入、充电桩收入的 2%计取；

(5) 其他费用：按停车费收入、广告收入、充电桩收入的 1%计取；

运营期内成本预测为 536.81 万元，明细构成详见“项目成本测算表”

项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	总计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	燃料动力费	48.81				10.87	12.33	12.80	12.80
2	工资福利费	324.00				81.00	81.00	81.00	81.00
	管理人员数量					3	3	3	3
	管理人员工资福利费（万元/ 年/人）					15.00	15.00	15.00	15.00
	普通员工数量					6	6	6	6
	普通员工工资福利费（万元/ 年/人）					6.00	6.00	6.00	6.00
3	修理维护费（按折旧费的 1%）	66.37				16.59	16.59	16.59	16.59
4	管理费用（按项目收入的 1%）	48.81				10.87	12.33	12.80	12.80
5	其他费用（按项目收入的 1%）	48.81				10.87	12.33	12.80	12.80
	合计	536.81				130.20	134.59	136.01	136.01

3. 相关税费

本项目的相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附

加、教育费地方附加及所得税。

增值税销项税额税率现代服务按 6%，其他按 9%，进项税额税率统一按 9%计算。进项税按照运营成本的 60%考虑进项税抵扣。固定资产按照总投资的 80%考虑进项税额抵扣，税率按照 9%统一考虑。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。详见下表：

项目税费测算表

单位：万元

序号	相关税费及其他费用	总计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	增值税	26.59				6.45	6.67	6.74	6.74
	销项税（税率按照 9%）	403.03				89.75	101.82	105.73	105.73
	进项税（税率按照 9%）	26.59				6.45	6.67	6.74	6.74
	固定资产进项税（税率按照 9%）	376.44				83.30	95.15	98.99	98.99
2	城市维护建设税（5%）	1.33				0.32	0.33	0.34	0.34
3	教育费附加（3%）	0.80				0.19	0.20	0.20	0.20
4	教育地方附加费（2%）	0.53				0.13	0.13	0.13	0.13
5	房产税	0.00							
6	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	29.25				7.10	7.33	7.41	7.41

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（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），本项目的项目可偿债收益为 24083.61 万元，各年测算情况如下表：



## 项目可偿债收益测算表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目收入	4881.17				1087.02	1233.18	1280.49	1280.49
项目运营成本	536.81				130.20	134.59	136.01	136.01
占用项目偿债收益的相关税费	29.25				7.10	7.33	7.41	7.41
项目可偿债收益	4315.11				949.72	1091.26	1137.07	1137.07

## （二）债务还本付息情况

### 1. 专项债券还本付息情况

本项目 2025 计划申请发行债券 2000.00 万元，其中本批次申请 7 年期债券 1000.00 万元，专项债券测算利率为 4.5%。7 年期利息按年支付，最后一期利息均随本金支付；2025 年后续批次申请 7 年期债券 1000.00 万元，专项债券测算利率为 4.5%。7 年期利息按年支付，最后一期利息均随本金支付。专项债券还本付息情况如下：

### 专项债券还本付息情况表

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	期初余额	0.00	0.00	0.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
二	本期新增本金	0.00	0.00	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	本期偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2000.00
四	本期偿还利息	0.00	0.00	45.00	90.00	90.00	90.00	45.00
五	期末余额	0.00	0.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	0.00
六	融资利率	4.5%		4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
七	本期应付本金和利息	0.00		45.00	90.00	90.00	90.00	2045.00

## 2. 市场化融资还本付息情况

本项目不涉及市场化融资。

## 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。

项目	金额
专项债券本金总额	2000.00
专项债券利息总额	360.00
专项债券本息总额	2360.00
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	2000.00
总债务利息	360.00
总债务本息	2360.00

### （三）偿债指标计算

偿债指标	计算说明	计算过程	指标值
总投资收益率	项目可偿债收益/总投资	=4315.11/52537.00	7.00%
总债务本息保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本息	=4315.11/2360.00	1.83
总债务本金保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本金	=4315.11/2000.00	2.16
专项债券本息保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本息	=4315.11/2360.00	1.83
专项债券本金保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本金	=4315.11/2000.00	2.16

### （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 1.83，能够实现项目收入与融资自求平衡。

现金流量表

单位：万元

序号	年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入								
1	资本金流入	43043.45	7493.55	18064.95	19982.80	4995.70			
1.1	财政预算资金流入	580.00		580.00					
1.2	单位或社会资本方自有资金	42463.45	7493.55	17484.95	19982.80	4995.70			
1.3	用于资本金的专项债券资金流入								
2	债务资金流入	2000.00			2000.00				
2.1	专项债券资金流入	2000.00			2000.00				
2.2	市场化融资流入								
3	项目收入流入	4881.17				1087.02	1233.18	1280.49	1280.49
3.1	政府性基金收入流入								
3.2	专项流入	4881.17				1087.02	1233.18	1280.49	1280.49
小计	现金流入总额	57418.17	7493.55	18064.95	21982.80	6082.72	1233.18	1280.49	1280.49
二	现金流出								
1	建设期静态投资流出	52400.00	7493.55	18064.95	21935.80	4905.70			
2	项目运营成本支出	536.81				130.20	134.59	136.01	136.01
3	相关税费及其他费用	29.25				7.10	7.33	7.41	7.41
4	债务还本付息	2360.00			45.00	90.00	90.00	90.00	2045.00
4.1	专项债券还本付息	2360.00			45.00	90.00	90.00	90.00	2045.00
4.2	市场化融资还本付息								
5	专项债发行费	2.00		2.00					

小计	现金流出总额	55328.06	7493.55	18066.95	21980.80	5133.00	231.92	233.42	2188.42
三	现金净流量								
1	当年现金净流入	2090.11		-2.00	2.00	949.72	1001.26	1047.07	-907.93
2	期末累计现金结存额			-2.00		949.72	1950.98	2998.04	2090.11

## **（五）其他事项说明**

### **1. 项目潜在风险**

根据本项目预期收益、成本及融资平衡情况，本项目可能存在的主要风险如下：

#### **（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. 项目风险控制措施**

上述风险可经由下列控制措施得以缓释和控制：

（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。

（4）本项目的偿债收益不得设立质押等任何形式的权利负担，在主管部门监督下，由项目单位定期足额归集用于偿债。

## （六）独立第三方专业机构进行评估意见

### 1. 财务评价结论

依据会计师事务所出具的《弥渡县 2023 年棚户区改造配套基础设施建设项目专项债券财务评价报告》在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，本次评价的项目预期现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 2. 法律意见：

（一）本期专项债券由云南省政府作为发行人发行，弥渡县住房和城乡建设局具备实施专项债券对应项目的主体资格；且募集资金用于弥渡县 2023 年棚户区改造配套基础设施建设项目建设，符合财库〔2020〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等相关规定的要求。

（二）本项目已取得《关于对弥渡县 2023 年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》（弥发改投资复〔2022〕206 号）等合规性文件。已取得立项许可阶段主要相关文件，符合《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11 号）和专项债券募投项目的申报要求。

（三）根据会计师事务所出具的财务评估报告确认，项目能够实现收益与融资自求平衡，符合财预〔2017〕89 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》的相关规定。

为本项目申报提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质，未见其近三年遭受行政处罚、行业处分，或者在有关资本市场存在违法违规失信记录的有关信息。