

# 永善县 2022 年城镇棚户区改造项目 专项债券

## 实施方案



永善县发展和改革委员会



永善县住房和城乡建设局



永善县财政局

2025 年 6 月

# 五型机头三品投书 2008 年 10 月 本馆藏书

安社字第



2008 年 10 月

# 目录

一、项目基本情况	- 1 -
(一) 昭通市经济、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	- 7 -
(一) 经济效益分析	- 7 -
(二) 社会效益分析	- 8 -
三、绩效评估分析	- 8 -
(一) 事前绩效评估情况	- 8 -
1. 项目实施的必要性、公益性、收益性	- 9 -
2. 项目建设投资合规性与项目成熟度	- 10 -
3. 项目资金来源和到位可行性	- 13 -
4. 项目收入、成本、收益预测合理性	- 15 -
5. 债券资金需求合理性	- 15 -
6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 15 -
7. 绩效目标合理性	- 16 -
8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。	- 16 -
(二) 绩效目标	- 16 -
1. 设定情况	- 16 -
2. 审核情况	- 18 -
四、项目投资估算及资金筹措方案	- 18 -
(一) 投资估算	- 18 -
1. 项目合规情况	- 18 -
2. 项目投资估算	- 22 -
(二) 资金筹措方案	- 22 -
1. 资金来源	- 23 -
2. 项目分年度融资情况	- 25 -
(1) 专项债券	- 25 -
(2) 市场化融资	- 25 -

3. 项目实施计划 .....	- 25 -
4. 资金筹措及使用计划 .....	- 26 -
5. 项目资金保障措施 .....	- 27 -
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	- 28 -
(一) 预期收益 .....	- 28 -
1. 项目收入 .....	- 28 -
2. 项目运营成本 .....	- 39 -
3. 相关税费 .....	- 41 -
4. 项目可偿债收益 .....	- 45 -
(二) 债务还本付息情况 .....	- 47 -
1. 专项债券还本付息情况 .....	- 47 -
2. 市场化融资还本付息情况 .....	- 52 -
3. 总体债务还本付息情况 .....	- 52 -
(三) 偿债指标计算 .....	- 52 -
(四) 资金测算平衡情况 .....	- 53 -
(五) 其他事项说明 .....	- 56 -
(六) 独立第三方专业机构进行评估意见 .....	- 60 -
1. 财务评价报告意见 .....	- 60 -
2. 法律意见书 .....	- 61 -



## 一、项目基本情况

### （一）昭通市经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
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）	1541.02	1644.12	2016.91
地区生产总值增速（%）	3.7	7.7	4.6
第一产业（亿元）	256.02	259.87	262.13
第二产业（亿元）	621.71	684.19	784.37
第三产业（亿元）	663.29	700.06	970.41
产业结构			
第一产业（%）	16.6	15.8	13.0
第二产业（%）	40.4	41.6	38.9
第三产业（%）	43	42.6	48.1
固定资产投资（%）	7.3	1.5	5.7
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	74.3	105.92	117.52
一般公共预算支出	536.24	575.45	614.89
地方政府一般债券收入	50.0174	182.38	64.77
地方政府一般债券还本支出	45.89	42.3	61.64
转移性收入	414.5562	497.55	483.43
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	34.64	41.69	42.59
政府性基金支出	168.23	142.38	147.65

地方政府专项债券收入	134.28	141.98	178.31
地方政府专项债券还本支出	13.28	55.62	13.36
(三) 近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	0.5167	5.32	5.83
国有资本经营支出	0.057	2.29	0.03
三、地方政府债务状况(亿元)			
截至上年底地方政府债务余额	1089.99		
上年地方政府债务限额	1103.92		
当年地方政府债务限额	1275.25		

## (二) 项目情况

### 1. 参与主体

主管部门：永善县住房和城乡建设局。

项目单位：永善县住房和城乡建设局。

### 2. 项目基本情况

(1) 项目名称：永善县 2022 年城镇棚户区改造项目。

(2) 项目区位：项目改造区域位于云南省昭通市永善县。

包含 2 个片区。其中：

1) 红阳片区：东、北至溪桧公路，南临大瀑沟，西至明通路延长线。

2) 皂角树片区：东至中医院后规划道路，南至桐子堡小路，西至麻窝田，北至大瀑沟中段。





图 1 红阳片区改造范围示意图



图 2 皂角树片区改造范围示意图



本项目实物安置方式为异地安置，安置地的四至范围为：东至牟家湾，南至干河砖房小路，西至振兴大街南延长线，北至箐林沟。用地面积约合 41.82 亩。



图 3 安置用地范围示意图

### （3）项目建设内容和产出

#### 1) 建设目标

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，提升城市风貌，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，并协助完成永善县 2022 年城镇棚户区改造目标任务。

#### 2) 建设内容

本项目棚户区占地面积 282.00 亩，棚户区改造 690 套（选择货币化安置套数 35 套，选择实物安置套数 655 套）。项目涉及拆迁总面积 86499.96 m<sup>2</sup>，其中：选择纯货币化安置的住宅拆迁面积 1797.38 m<sup>2</sup>；选择实物安置的住宅拆迁面积 81206.72 m<sup>2</sup>；经营性住宅拆迁面积 3495.86 m<sup>2</sup>按货币化补偿；回迁安置房建设名称为“永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目”和“永善县棚户区改造桐堡大桥安置点回迁安置房建设项目”。

具体改造概况及规模情况详见下表。

序号	安置点名称	安置点位置	安置点面积(m <sup>2</sup> )	安置点户数(户)	安置点人口(人)	安置点建筑层数(层)	安置点建筑总面积(m <sup>2</sup> )	安置点建筑密度(%)	安置点绿化率(%)	安置点配套设施	安置点建设资金来源	安置点建设责任单位	安置点建设开工时间	安置点建设竣工时间	安置点建设现状	安置点建设备注
1	桐堡箐林湾安置点	永善县桐堡箐林湾	81206.72	655	2620	6	487240.32	59.1	30	安置点配套设施齐全	永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目	永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目	2015年10月	2017年10月	正在建设	
2	桐堡大桥安置点	永善县桐堡大桥	1797.38	35	140	6	101842.80	57.2	30	安置点配套设施齐全	永善县棚户区改造桐堡大桥安置点回迁安置房建设项目	永善县棚户区改造桐堡大桥安置点回迁安置房建设项目	2015年10月	2017年10月	正在建设	

表 1 改造规模及内容情况汇总表

序 号	地 块	改造指标				腾空用地		实物安置新建部分（就地安置）							货币化 安置套数 （套）				
		棚改占 地 （亩）	改造套 数 （套）	涉及拆 迁人数 （人）	拆迁面积 （㎡）	其中			安置小区 总建筑面 积 （㎡）	其中				安置房 套数 （套）					
						住宅（选 择纯货 币安置）	住宅（选择 实物安置）	经营性 住宅（货 币化安 置）		市政设 施用地 （亩）	可出让 净用地 （亩）	配套公建部分	地下室部分			地上停车 位数量 （个）			
													配套商业面 积（㎡）				其中可销 售面积 （㎡）	地下室面 积（㎡）	地下室车 位数量 （个）
1	红阳片区	118.44	250	432	33364.13	1797.38	31566.75	0	9.48	108.96	36694.74	29160.00	1534.74	1227.79	6000.00	150	195	215	35
2	皂角树片区	163.56	440	553	53135.83	0	49639.97	3495.86	13.08	150.48	64336.84	51240.00	2696.84	2157.47	10400.00	260	345	440	0
	合计	282.00	690	985	86499.96	1797.38	81206.72	3495.86	22.56	259.44	101031.58	80400.00	4231.58	3385.26	16400.00	410	540	655	35

### 3）项目产出

①安置住房产出面积 80400.00 m²，安置套数 655 套。其中红阳片区 29160.00 m²，安置套数 215 套；皂角树片区 51240.00 m²，安置套数 440 套。  
 ②配套公建产出面积 4231.58 m²，其中可销售面积 3385.26 m²（红阳片区 1227.79 m²，皂角树片区 2157.47 m²）。

③停车位产出共计 950 个，其中地上停车位 540 个（红阳片区 195 个，皂角树片区 345 个）；地下停车位 410 个（地下室产出面积 16400.00 m²。其中红阳片区 6000.00 m²，150 个车位；皂角树片区 10400.00 m²，260 个车位）。

④项目涉及城市规划区总用地 282.00 亩，全部为拆迁改造棚户区占地，扣除市政设施用地，项目可出让净地面积为 259.44 亩，用地规划用途为居住用地。根据《关于下达 2022 年城镇保障性安居工程计划任务的通知》（昭住建联发 4 号），本项目已纳入 2022 年城镇保障性安居工程计划。

### （4）项目建设期和运营期

本项目建设期为 2022 年 1 月至 2026 年 6 月，运营期为 2027 年至长期（因专项债券和市场化融资期限小于运营期，因此，本项目取项目建设至债券退出期限，即 2022 年至 2033 年 6 月）。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

1. 实施棚户区改造，既带动了社会投资，促进了居民消费，扩大了社会就业，又发展了社区公共服务，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。

2. 棚户区改造投入大量建设资金，对相关建筑、建材等行业产生了巨大拉动作用，拉动了经济快速增长，带来了巨大的显性和隐性效益。棚改腾空土地上相继建设的配套基础设施、商业开发等，将给城市建设的发展打下坚实的基础，提升城市发展潜力。

3. 腾空整合土地资源得到再生和利用，棚户区改造腾空土地后，由于环境改善、配套基础设施日渐完备，配合新城区开发，原来无人改造或低收益的地块变成了高收益的热点地块。棚户区影响周边土地乃至整个城市功能和价值的症结得以解开。让土地资源能实现收益最大化。

4. 拉动产业及行业发展，棚户区改造不仅创造了空前的社会效益，也带来了可观的经济效益。棚户区改造有力地拉动了经济增长，促进了居民消费。不仅直接拉动了建筑业、建材业发展，也带动了运输业、金融业、服务业等多个相关产业发展。同时也为从事建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围。



## （二）社会效益分析

1. 环境的改变：高起点、高标准进行棚户区改造规划和建设，实现居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均达到人居要求。

2. 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、有线电视等居住配套设施齐全的新房。缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

3. 房产价值的改变：居民通过棚户区改造后通过实物安置或者货币购买可获得证件齐全的新房。

4. 居民个人收入的改变：棚户区改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。

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。

## 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，重点论证以下方面：



## 1.项目实施的必要性、公益性、收益性

### （1）项目实施的必要性

棚户区既是重大民生工程，也是重大发展工程。棚户区改造有助于城市生活环境的改善，能集约土地资源，提高土地利用价值，项目的建设有助于解决社会的矛盾，促进社会稳定，是改善人民群众生活条件的需要，是城市精神文明建设的需要。

根据《关于下达 2022 年城镇保障性安居工程计划任务的通知》（昭住建联发 4 号），本项目已纳入 2022 年城镇保障性安居工程计划。项目建设是必要的。

### （2）项目实施的公益性

棚户区改造是项安居工程，公益性明显。项目建设适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。项目实施改造完成后将进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众共享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐城市：进一步推进城市发展，提升城市形象，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。

### （3）项目实施的收益性

项目建设具有一定收益性，本项目收入为专项收入和政府性基金收入。其中专项收入包括实物建房部分可销售配套商业销售

收入、车位销售收入、车位出租收入；政府性基金收入为土地出让收入。经测算，项目专债期限内收入合计 132679.06 万元。

## 2.项目投资合规性与项目成熟度

本项目建设的合规性主要涉及永善县 2022 年城镇棚户区改造项目自身的合规性审查，以及实物安置部分的合规性审查。截至报告期，项目前期已获得：

### （1）永善县 2022 年城镇棚户区改造项目自身的合规性

#### ①可研批复：

2022 年 2 月 17 日，取得《关于永善县 2022 年城镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（永发改投资〔2022〕33 号）。

#### ②环评意见：

根据 2022 年 3 月 9 日昭通市生态环境局永善分局出具的《关于永善县 2022 年城镇棚户区改造项目未办理环评情况说明》，永善县 2022 年城镇棚户区改造项目建设地点不涉及环境敏感区，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）规定，此项目不需办理环境影响评价手续。

### （2）实物安置建设的合规性

本项目实物安置区建设用地 41.82 亩，本项目实物安置区将与永善县 2021 年棚户区改造实物安置区一同立项、设计及审批。根据 2022 年 3 月 6 日永善县住建局出具的《情况说明》，永善县 2021 年城镇棚户区改造和本项目即永善县 2022 年城镇棚户区改造项目的回迁安置房建设名称为“永善县棚户区改造桐堡箐林

湾安置点回迁安置房建设项目”。永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目在立项阶段的规划总用地面积为67969.62平方米（约101.95亩），项目用地根据供地指标计划，采用分期供地的方式，实际供地面积为65572平方米（约合98.36亩）。

截至报告期，安置房建设项目前期已获得：

**①安置房建设的立项批复：**

2021年12月13日，取得《关于永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目立项的批复》（永发改投资〔2021〕249号）。

**②安置房建设选址意见：**

根据2022年3月6日永善县住建局出具的《情况说明》和3月7日永善县自然资源局出具的《情况说明》，本项目安置房建设项目的建设用地采用协议出让的方式获得土地权，属于采用协议出让方式获得土地使用权类项目，无需申办项目选址意见手续。

**③安置房建设规划方案的批复：**

2022年3月7日，取得《永善县国土空间规划委员会关于永善县棚户区改造桐堡箐林湾回迁安置规划方案审查意见的批复》（永规委复〔2022〕6号）。

**⑤安置房建设用地使用权：**

2021年12月22日，取得了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：CR53永善县2021016-2），用地面积31977平方米；2023年10月8日，取得了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：CR53永善县202323-1），用地面积11053平方米；2023年10月8日，取得了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：CR53永善县202326-1），用地面积22542平方米。合计用地65572平方米（约合98.36亩）。

**⑥建设用地规划许可证：**

2022年4月29日，取得《建设用地规划许可证》（地字第530625202200003号），用地面积31977平方米；2023年11月15日，取得《建设用地规划许可证》（地字第530625202300013号），用地面积33595平方米。合计用地65572平方米（约合98.36亩）。

**⑦施工许可：**

2022年4月19日，永善县住房和城乡建设局与永善县城乡建设有限公司签署了永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目《建设项目委托代建合同》。2022年5月11日，永善县城乡建设有限公司取得《建筑工程施工许可证》（编号：530625202205110101）。

**⑧开工许可：**

2022年6月28日，取得永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目的工程开工令。

⑨水土保持行政许可决定书：

2023 年 2 月 3 日，取得《永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目水土保持方案报告书的行政许可决定书》（永水保许〔2023〕1 号）。

⑩建设工程规划许可证：

2023 年 3 月 31 日，取得《建设工程规划许可证》（建字第 530625202300003 号），建设规模 171391.07 平方米。2024 年 1 月 24 日，原《建设工程规划许可证》（建字第 530625202300003 号）收回，重新颁发《建设工程规划许可证》（建字第永善县 202400001 号），建设规模 269833.58 平方米。

根据《关于下达 2022 年城镇保障性安居工程计划任务的通知》（昭住建联发 4 号），本项目已纳入 2022 年城镇保障性安居工程计划。目前本项目已取得项目可研批复等其他相关行政性审批文件，安置房建设也已取得用地协议出让批复。项目现已完成场平及基础施工，正在进行主体施工。

3.项目资金来源和到位可行性

项目总投资 78,879.49 万元，资金来源为资本金及申请棚户区专项债券。

（1）资本金

项目资本金 18,879.49 万元，资本金比例 23.93%，其中申请中央补助资金 662.30 万元，申请省级补助资金 345.00 万元，地方财政资金 17,872.19 万元。

①中央补助：根据《昭通市财政局昭通市住房和城乡建设局关于下达 2022 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（昭财综〔2022〕21 号），2022 年已下达至本项目的中央补助资金共计 662.30 万元。

②省级补助：根据《永善县财政局关于下达 2022 年城镇保障性安居工程省级补助资金的通知》（永财综〔2022〕27 号），2022 年已下达至本项目的省补资金共计 345.00 万元。

③地方财政预算资金：项目资本金扣除央补、省补资金后，剩余部分合计 17,872.19 万元，由地方财政预算资金配套。其中 2023 年已到位财政配套资金 769.08 万元（包含已支付 2022 年发行的 20000 万元专项债券资金利息及兑付 588.0294 万元等），剩余财政配套资金将在 2025 年及 2026 年内逐步筹集到位。

## （2）申请棚户区专项债券

项目申请棚户区专项债券合计 60000.00 万元，占总投资比例的 76.07%。其中 2022 年 6 月 28 日已发行专项债券 20000.00 万元，实际发行利率 2.94%；2023 年 8 月 8 日已发行专项债券 15000.00 万元，实际发行利率 2.73%；2024 年 9 月 26 日已发行专项债券 19000.00 万元，实际发行利率 1.96%；2025 年计划申请专项债券 1700.00 万元，2026 年计划申请专项债券 4300.00 万元，最终额度以政府发债安排为准，发行期限暂按 7 年、发行利率基于审慎性原则，按 4.50%计取。

#### 4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于两个方面：专项收入、政府基金性收入。其中专项收入包括实物建房部分可销售配套商业销售收入、车位销售收入、车位出租收入；政府性基金收入为土地出让收入。成本费用主要包括销售费用、出租业态管理费用、土地招拍挂费用、土地出让政府计提专项基金、其他费用。涉及的相关税为增值税、所得税、城建及教育附加、房产税、土地增值税等。计算期内，项目可偿债收益为 99,360.30 万元。

项目收入、成本、收益预测合理。

#### 5.债券资金需求合理性

项目总投资 78,879.49 万元。其中：

（1）资本金 18,879.49 万元（其中县级财政预算安排 17,872.19 万元；申请中央及省级补助资金 1007.30 万元），资金比例 23.93%。

（2）专项债券资金 60000.00 万元，资金比例 76.07%。

债券资金需求合理。

#### 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为 1.39，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

绩效目标准确反映了项目产出、效益，项目产出指标设置了数量、质量、时效、成本等指标，效益指标设置了经济效益、社会效益、可持续影响指标、满意度指标，各指标均根据项目可行性研究报告及批复、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相匹配。

#### 8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无。

### （二）绩效目标

#### 1.设定情况



具体情况如下表：

项目目标		本项目棚户区占地面积 282 亩，棚户区改造 690 套（选择货币化安置套数 35 套，选择实物安置套数 655 套），涉及拆迁总面积 86499.96 m <sup>2</sup> 。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 2022 年昭通市及永善县城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	282 亩	棚改占地	可行性研究报告及可研批复
			690 套(35 套，655 套)	棚改套数(货币化安置套数，实物安置套数)	可行性研究报告及可研批复
			86499.96 m <sup>2</sup>	拆迁面积	可行性研究报告及可研批复
			80400 m <sup>2</sup> ，655 套	新建安置房面积，套数	可行性研究报告及可研批复
			4231.58 m <sup>2</sup>	配套商业面积	可行性研究报告及可研批复
			16400 m <sup>2</sup> ，950 个(410 个，540 个)	配套地下室面积，车位数量(地下车位，地上车位)	可行性研究报告及可研批复
		投资完成率	100%	按照 7.95 亿元进行投资控制	可研批复、动态监管、建设单位过程、中期、终期证明材料
		资金使用率	100%	资金使用率达到 100%	
	质量指标	工程质量合格	达到国家验收规范标准，合格	采取有效措施控制质量达标	施工合同、竣工验收报告
	时效指标	开工时效	2022 年 6 月开工	根据实际情况确定开工时间	施工合同、开工许可证
		完工时效	2026 年 6 月 30 日前完工	按照施工合同确定完工时间	施工合同、竣工验收报告
		建设期资金到位率	100%	建设期资金到位率应达到 100%	过程监管，建设单位过程证明材料
	成本指标	总投资	≤7.95 亿元	可研批复投资	可行性研究报告及可研批复
效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	≥100%	评价发债期限内实现的总投资收益率	可行性研究报告，专项债券实施方案收

					益测算数据等
	社会效益指标	预计改善居住环境人数	985 人	本项目涉及拆迁人数 985 人	可行性研究报告
	可持续影响指标	偿债能力	$\geq 100\%$	总债务本息保障倍数	专项债券实施方案
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	$\geq 95\%$	政府满意度	项目后评价（调查问卷）
			$\geq 95\%$	企业满意度	
			$\geq 95\%$	民众满意度	

## 2.审核情况

项目绩效目标已经报永善县发改局、永善县财政局审核通过。

## 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

本项目建设的合规性主要涉及永善县 2022 年城镇棚户区改造项目自身的合规性审查，以及实物安置部分的合规性审查。截至报告期，项目前期已获得：

#### （1）永善县 2022 年城镇棚户区改造项目自身的合规性

##### ①可研批复：

2022 年 2 月 17 日，取得《关于永善县 2022 年城镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（永发改投资〔2022〕33 号）。

##### ②环评意见：

根据 2022 年 3 月 9 日昭通市生态环境局永善分局出具的《关于永善县 2022 年城镇棚户区改造项目未办理环评情况说明》，永善县 2022 年城镇棚户区改造项目建设地点不涉及环境敏感区，

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）规定，此项目不需办理环境影响评价手续。

## （2）实物安置建设的合规性

本项目实物安置区建设用地 41.82 亩，本项目实物安置区将与永善县 2021 年棚户区改造实物安置区一同立项、设计及审批。根据 2022 年 3 月 6 日永善县住建局出具的《情况说明》，永善县 2021 年城镇棚户区改造和本项目即永善县 2022 年城镇棚户区改造项目的回迁安置房建设名称为“永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目”。永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目在立项阶段的规划总用地面积为 67969.62 平方米（约 101.95 亩），项目用地根据供地指标计划，采用分期供地的方式，实际供地面积为 65572 平方米（约合 98.36 亩）。

截至报告期，安置房建设项目前期已获得：

### ①安置房建设的立项批复：

2021 年 12 月 13 日，取得《关于永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目立项的批复》（永发改投资〔2021〕249 号）。

### ②安置房建设选址意见：

根据 2022 年 3 月 6 日永善县住建局出具的《情况说明》和 3 月 7 日永善县自然资源局出具的《情况说明》，本项目安置房建设项目的建设用地采用协议出让的方式获得土地权，属于采用

协议出让方式获得土地使用权类项目，无需申办项目选址意见手续。

**③安置房建设规划方案的批复：**

2022年3月7日，取得《永善县国土空间规划委员会关于永善县棚户户区改造桐堡箐林湾回迁安置规划方案审查意见的批复》（永规委复〔2022〕6号）。

**⑤安置房建设用地使用权：**

2021年12月22日，取得了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：CR53永善县2021016-2），用地面积31977平方米；2023年10月8日，取得了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：CR53永善县202323-1），用地面积11053平方米；2023年10月8日，取得了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：CR53永善县202326-1），用地面积22542平方米。合计用地65572平方米（约合98.36亩）。

**⑥建设用地规划许可证：**

2022年4月29日，取得《建设用地规划许可证》（地字第530625202200003号），用地面积31977平方米；2023年11月15日，取得《建设用地规划许可证》（地字第530625202300013号），用地面积33595平方米。合计用地65572平方米（约合98.36亩）。

**⑦施工许可：**

2022年4月19日，永善县住房和城乡建设局与永善县城乡建设有限公司签署了永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目《建设项目委托代建合同》。2022年5月11日，永善县城乡建设有限公司取得《建筑工程施工许可证》（编号：530625202205110101）。

⑧开工许可：

2022年6月28日，取得永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目的工程开工令。

⑨水土保持行政许可决定书：

2023年2月3日，取得《永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目水土保持方案报告书的行政许可决定书》（永水保许〔2023〕1号）。

⑩建设工程规划许可证：

2023年3月31日，取得《建设工程规划许可证》（建字第530625202300003号），建设规模171391.07平方米。2024年1月24日，原《建设工程规划许可证》（建字第530625202300003号）收回，重新颁发《建设工程规划许可证》（建字第永善县202400001号），建设规模269833.58平方米。

根据《关于下达2022年城镇保障性安居工程计划任务的通知》（昭住建联发4号），本项目已纳入2022年城镇保障性安居工程计划。目前本项目已取得项目可研批复等其他相关行政审批文件，安置房建设也已取得用地协议出让批复。项目现已完

成场平及基础施工，正在进行主体施工，计划于 2024 年 12 月完成竣工验收。

## 2.项目投资估算

根据《永善县 2022 年城镇棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目总投资为 7.95 亿元，详见下表：

表 2 可研确定的投资

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
一	工程费用	37521.46
1	拆迁及土地整理部分	7395.08
2	货币补偿部分	
3	实物建房部分	30126.38
二	工程建设其他费	31459.36
1	拆迁及土地整理部分	19943.99
2	货币补偿部分	3648.73
3	实物建房部分	7866.64
三	预备费	4471.20
1	拆迁及土地整理部分	592.78
2	货币补偿部分	79.12
3	实物建房部分	3799.30
四	财务费用	6048.00
	合计	79500.03

由于项目融资金额及融资成本变化，财务费用减少 620.53 万元，调整后项目总投资 78,879.49 万元，详见下表：

表 3 调整后的投资

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
一	工程费用	37521.46
1	拆迁及土地整理部分	7395.08
2	货币补偿部分	0.00

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
3	实物建房部分	30126.38
二	工程建设其他费	<b>31459.36</b>
1	拆迁及土地整理部分	19943.99
2	货币补偿部分	3648.73
3	实物建房部分	7866.64
三	预备费	<b>4471.20</b>
1	拆迁及土地整理部分	592.78
2	货币补偿部分	79.12
3	实物建房部分	3799.30
四	财务费用	<b>5,427.47</b>
1	专项债券建设期利息	5,336.47
2	发行费用	91.00
3	其他融资建设期利息	
合计		<b>78,879.49</b>

注：以上工程费用、工程建设其他费、预备费具体包含的内容及明细详见可研报告。

## （二）资金筹措方案

### 1.资金来源

表 4 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
78,879.49	18,879.49		0.00	60,000.00	
占总投资比例（%）	23.93%		0.00%	76.07%	

项目总投资 78,879.49 万元，资金来源为资本金及申请棚户区专项债券。

### (1) 资本金

项目资本金 18,879.49 万元，资本金比例 23.93%，其中申请中央补助资金 662.30 万元，申请省级补助资金 345.00 万元，地方财政资金 17,872.19 万元。

①中央补助：根据《昭通市财政局昭通市住房和城乡建设局关于下达 2022 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（昭财综〔2022〕21 号），2022 年已下达至本项目的中央补助资金共计 662.30 万元。

②省级补助：根据《永善县财政局关于下达 2022 年城镇保障性安居工程省级补助资金的通知》（永财综〔2022〕27 号），2022 年已下达至本项目的省补资金共计 345.00 万元。

③地方财政预算资金：项目资本金扣除央补、省补资金后，剩余部分合计 17,872.19 万元，由地方财政预算资金配套。其中 2023 年已到位财政配套资金 769.08 万元（包含已支付 2022 年发行的 20000 万元专项债券资金利息及兑付 588.0294 万元等），剩余财政配套资金将在 2025 年及 2026 年内逐步筹集到位。

### (2) 申请棚户区专项债券

项目申请棚户区专项债券合计 60000.00 万元，占总投资比例的 76.07%。其中 2022 年 6 月 28 日已发行专项债券 20000.00 万元，实际发行利率 2.94%；2023 年 8 月 8 日已发行专项债券 15000.00 万元，实际发行利率 2.73%；2024 年 9 月 26 日已发行专项债券 19000.00 万元，实际发行利率 1.96%；2025 年计划申请



专项债券 1700.00 万元，2026 年计划申请专项债券 4300.00 万元，最终额度以政府发债安排为准，发行期限暂按 7 年、发行利率基于审慎性原则，按 4.50% 计取。该项目截至目前已发行专项债券资金 5.4 亿元，现已全部用于安置房建设及征地拆迁。

## 2.项目分年度融资情况

### (1) 专项债券

表 5 专项债券发行计划表

合计	2022 年(已发行)		2023 年(已发行)		2024 年(已发行)		2025 年(本次计划)		2026 年	
	发行金额	期限	发行金额	期限	2025 年(本次计划)	期限	发行金额	期限	发行金额	期限
60000	20000.00	7	15000.00	7	19000.00	7	1700.00	7	4300.00	7

### (2) 市场化融资

本项目除计划申请发行专项债券以外，目前不存在其他市场化融资。

## 3.项目实施计划

截至目前，本项目已取得永善县 2022 年城镇棚户区改造项目的可研批复、环评意见，同时已取得项目实物安置房部分的立项批复、选址意见、规划方案的批复、安置房建设土地使用权、建设用地规划许可证、施工许可、开工许可、水土保持行政许可决定书、建设工程规划许可证。永善县 2022 年城镇棚户区改造项目共建设回迁安置房 5 栋（26 层）共计 655 套，现已完成场平、基础施工及两栋共计 288 套的主体施工，另外 3 栋中有 2 栋

已施工至 18 层，有 1 栋施工至 12 层，约完成总工程量的 65%，计划于 2025 年 12 月完成竣工验收。

#### 4.资金筹措及使用计划

结合项目前期已投入资金情况以及项目建设计划，列出以下资金使用计划表。

表 6 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	2026 年
项目总投资		78,879.49	21,007.30	15,769.08	19,000.00	11,700.00	11,403.11
建设投资		73,452.02	20,651.30	14,976.33	17,834.33	10,265.85	9,724.21
财务费用		5,427.47	356.00	792.75	1,165.67	1,434.15	1,678.90
1	专项债券建设期利息	5,336.47	343.00	792.75	1,152.67	1,408.15	1,639.90
2	专项债券发行等前期费用	91.00	13.00	-	13.00	26.00	39.00
3	其他融资建设期利息	-	-	-	-	-	-
资金筹措		78,879.49	21,007.30	15,769.08	19,000.00	11,700.00	11,403.11
资本金	通过财政预算安排	18,879.49	1,007.30	769.08		10,000.00	7,103.11
	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		60,000.00	20,000.00	15,000.00	19,000.00	1,700.00	4,300.00
市场化融资		-	-	-	-	-	-

## 5.项目资金保障措施

项目建设资金严格按照国家财政专项资金管理制度进行管理。在项目实施过程中，要加强资金的使用和管理，强化预算约束。根据《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）、财政部住建部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）及相关文件要求执行，做到专款专用、专项管理、单独核算，不得超范围支出和超标准开支，更不得截留和挪用项目资金；要建立、健全项目会计核算和内部稽核制度，对项目资金实行全过程的财务管理与监督；要严格项目资金竣工决算，规范项

目的业绩考评和追踪问效；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。

## 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

根据项目产出情况，本项目收入来源为专项收入和政府性基金收入。

#### （1）专项收入

本项目专项收入包括实物建房部分可销售配套商业销售收入、车位销售收入、车位出租收入。

##### 1) 可销售配套商业收入

##### ①可销售数量及分年销售比例

本项目可销售配套商业总建筑面积 3385.26 m<sup>2</sup>，其中红阳片区 1227.79 m<sup>2</sup>，皂角树片区 2157.47 m<sup>2</sup>。按建成后 5 年内销售完（2025 年至 2029 年各年销售比例分别为 5%、20%、25%、25%、25%）。

##### ②销售单价

商铺销售价格结合当地同类商业交易价格（详见成交记录），按照平均单价按 35000 元/m<sup>2</sup>进行测算，并考虑 5%的年均增长率。

成交记录一：2018 年，该经营性物业成交总价 229.112 万元，成交面积 68.01 m<sup>2</sup>，成交均价 33688 元/m<sup>2</sup>。

# 商品房买卖合同登记备案表

合同编号(5306252018091900051)

出卖人(甲方): 永善鸿基房地产有限责任公司  
代理人:

买受人(乙方): 昭通市远大商贸有限公司

买受人证件号码: 91530600753097282

本人或法人代表: 马永岗

代理人:

一、乙方所购商品房: 1、项目名称: 永善县溪洛渡镇景观大道东(县委党校、原运输公司)

2、座落于: 永善县溪洛渡镇景观大道东(县委党校、原运输公司)



二、甲方向乙方出示房屋销售有关证件

1、资质证书: (昭组建房证开字(2017)27号)

1、资质等级证书复印件: (昭组建房证开字(2017)27号)

2、国有土地使用证: (云(2018)永善县不动产权第0000115号)

3、建设工程规划许可证: (建字第2016-34)

4、施工许可证: (5306252018050801010110)

5、商品房预售许可证或现房备案: (昭通5309597)

三、合同标的基本情况:

1、合同的计价方式: 按建筑面积计

2、合同总金额: 人民币 2,291,120.88 元

3、合同共有权情况(详见下表):

共有权姓名	证件名称	证件号码	共有类型	共有份额	地址或住所

4、合同房屋情况(详见下表):

幢号	单元	层数	层次	房号	建筑结构	用途	建筑面积(平方米)		
							套内	公摊	合计
1	1	31	3	303	框架结构	商业	31.53	31.53	68.01
备注:									

5、付款方式(详见下表):

付款方式	付款金额(元)	付款日期
一次性付款	2,291,120.88	2018/9/19

注: 1、本表与合同文本及附件共 壹拾 页,一式 陆 份。

2、合同文本中与本表相同条款及内容应当一致。本表内容应与网上(<http://yssign.zthouse.org>)

查询信息相同。

经办人: 王晓倩

登记备案机关经办人:

登记备案机关(盖章):

登记备案时间: 2018/9/19



YS2018091900266

2018 9 月 21 日

成交记录二: 2018 年, 该经营性物业成交总价 124.817 万元, 成交面积 45.08 m<sup>2</sup>, 成交均价 27688 元/m<sup>2</sup>。



## 商品房买卖合同登记备案表

合同编号(5306252018092000181)

出卖人(甲方): 永善鸿基房地产有限责任公司

代理人:

买受人(乙方): 昭通市远大商贸有限公司

买受人证件号码: 915306007535747285

本人或法人代表: 马永岗

代理人:

一、乙方所购商品房: 1、项目名称: 富江广场

2、座落于: 永善县溪洛渡镇景观大道东侧(县委党校、原运输公司)



二、甲方向乙方出示房屋销售有关证件

- 1、资质证书: (昭组建房证开字(2017)27号)
- 1、资质等级证书复印件: (昭组建房证开字(2017)27号)
- 2、国有土地使用证: (云(2018)永善县不动产权第0000115号)
- 3、建设工程规划许可证: (建字第2016-34)
- 4、施工许可证: (5306252018050801010110)
- 5、商品房预售许可证或现房备案: (昭通5309597)

三、合同标的基本情况:

1、合同的计价方式: 按建筑面积计 2、合同总金额: 人民币 1,248,175.04 元

3、合同共有人情况(详见下表):

共有人姓名	证件名称	证件号码	共有类型	共有份额	地址或住所
\	\	\	\	\	\

4、合同房屋情况(详见下表):

幢号	单元	层数	层次	房号	建筑结构	用途	建筑面积(平方米)		
							套内	公摊	合计
2	3	21	3	360	框架结构	商业	24.18	20.90	45.08
合 计							24.18	20.9	45.08
备注:									

5、付款方式(详见下表):

付款方式	付款金额(元)	付款日期
一次性付款	1,248,175.04	2018/9/19

注: 1、本表与合同文本及附件共 壹拾 页,一式 陆 份。

2、合同文本中与本表相同条款及内容应当一致。本表内容应与网上(<http://yssign.zthouse.org>)查询信息相同。

经办人: 王晓倩

登记备案机关经办人: 登记备案时间: 2018/9/21

登记备案机关(盖章)

2018年 9月 27日



YS2018092100283

## 2) 车位销售收入

### ①可销售数量及分年销售比例

本项目地下室产出面积 16400.00 m<sup>2</sup>，共计 410 个车位，其中红阳片区 150 个车位；皂角树片区 260 个车位。

考虑人防区域车位不可销售，项目可销售车位数按地下总车位的 85%取整考虑，其中红阳片区 128 个车位可销售，皂角树片区 221 个车位可销售。销售车位按建成后 5 年内销售完（2022 年至 2026 年各年销售比例分别为 5%、20%、25%、25%、25%）。

## ②销售单价

车位销售价格结合当地同类商业交易价格（详见成交记录），平均单价按 10 万元/个进行测算，并考虑 5%的年均增长率。

车位成交记录：2018 年，该车位成交总价 9.8 万元。

YS-25404



# 商品房买卖合同登记备案表

合同登记号 (YS2018111400450)

出卖人(甲方): 永善县兰花房地产开发经营有限公司

代理人:

买受人(乙方): 王杰

买受人证件号码: 532126198508180016

本人或法人代表: 王杰

代理人:

一、乙方所购商品房: 1、项目名称: 永善县鸿图嘉苑商住小区

2、坐落于: 溪洛渡镇玉泉路西侧

二、甲方向乙方出示房屋销售有关证件

1、资质等级证书:

2、国有土地使用证: (永国用(2016)第55号)

2、国有土地使用证: (永国用(2016)第56号)

3、建设工程规划许可证: (建字第2016-12号)

4、施工许可证: (5306252016092101010110)

5、商品房预售许可证或现房备案: (永善预售2016字(03)号)

三、合同标的基本情况:

1、合同的计价方式: 按套计

2、合同总金额: 人民币 98,000.00 元

3、合同共有人情况(详见下表):

共有人姓名	证件名称	证件号码	地址或住所
\	\	\	\

4、合同房屋情况(详见下表):

幢号	单元	层数	层数	房号	建筑结构	用途	建筑面积(平方米)		
							套内	公摊	合计
1幢		13	-1	车位22	钢筋混凝土	车库	12.72	38.72	51.44
合 计							12.72	38.72	51.44

备注:

5、付款方式(详见下表):

付款方式	付款金额(元)	付款日期
一次性付款	98,000.00	2018/11/14

注: 1、本合同连同附件共 壹拾陆 页,一式 肆 份。本表共 肆 份。

经办人: 殷国清

登记备案时间: 2018-11-14

登记合同号: NYS0051580003

## 3) 车位出租收入

### ① 可出租车位数量及出租率



扣除可销售的车位，其余车位（地上和地下）为可出租车位。其中红阳片区 217 个车位可出租，皂角树片区 384 个车位可出租。出租率运营期首年为 60%，逐年增长 5%，至 80% 趋于稳定。

## ② 出租单价

本项目为住宅小区地下停车场，主要服务于住宅小区，项目停车收费按照包月停车进行计算，单价参考《永善县发改局永善县住建局永善县交运局贯彻落实昭通市发改委等 3 部门关于进一步完善机动车停放服务收费管理意见的通知》进行暂估：2025 年含管理费每月 180 元/辆，每 3 年增加 20 元。

## （2）政府性基金收入

本项目政府性基金收入为土地出让收入。

### 1) 可出让用地面积

项目涉及城市规划区总用地 282.00 亩，全部为拆迁改造棚户区占地，根据《关于下达 2022 年城镇保障性安居工程计划任务的通知》（昭住建联发 4 号），本项目已纳入 2022 年城镇保障性安居工程计划。扣除市政设施用地，项目可出让净地面积为 259.44 亩，用地规划用途为居住用地。

### 2) 土地出让价格定价

根据永善县有关部门提供的往年土地成交记录，永善县城区目前已没有太多可出让土地，近年永善县基本没有大面积土地成交，成交的基本为小面积土地，成交均价比较高，2024 年有一块面积相对较大的土地出让，该地块成交价格总价 3143.00 万元，

成交面积 6587.00 m<sup>2</sup> (9.88 亩)，成交均价 318.12 万元/亩（详见下图）。结合市场交易情况，考虑到本项目实施后各地块已为熟地，且建设期为三年，根据谨慎性原则，本项目 2025 年土地出让基准单价暂按 400 万/亩计算，同时考虑土地价格 5% 的年均增长率。

### 成交确认书

出让方(简称甲方)：永善县自然资源局

地 址：永善县溪洛渡街道广场步行街 25 号

电 话：0870-3186463 邮 编：657300

竞得人(简称乙方)：永善县金江印象大酒店有限公司

地 址：云南省昭通市永善县溪洛渡街道信合银座 2703

电 话：13638825478 邮 编：657300

2024 年 5 月 8 日至 2024 年 5 月 30 日在云南省土地使用权网上交易系统线上举行的国有建设用地使用权拍卖交易中，乙方竞得编号为：永善县 G2024-5 号宗地块的国有建设用地使用权。现将有关事项确认如下：

第一条 拍卖交易成交土地位置、编号、面积、成交单价、成交金额、用途、出让年限：

1. 交易地块位置：永善县永兴街道景新社区（振兴大街原兹安堂对面）

2. 交易地块编号：永善县 G2024-5 号

3. 土地使用面积：6587.00 平方米

4. 交易成交金额：3143.00 万元（叁仟壹佰肆拾叁万元整）

5. 用途：居住兼商业用地（商业面积≤35%）

6. 出让年限：商业 40 年，居住 70 年。



第二条 乙方交纳的竞买保证金，自动转作受让地块土地出让收入价款。

第三条 乙方持《成交确认书》到永善县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 25 日内，缴清土地出让价款收入。

不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。

第四条 本《成交确认书》对甲、乙双方都具有合同效力，双方签字盖章之日起生效。在履行过程中发生纠纷时，由双方协商解决，协商不成可依法提请仲裁机构仲裁或向有管辖权的人民法院起诉。争议未解决之前，本确认书继续执行。

第五条 本确认书一式七份，甲方执三份，乙方执一份，永善县公共资源交易中心执一份、永善县政府采购和出让中心执一份、公证处执一份。

出让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：朱亚玲

竞得人（章）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：李仕全

二〇二四年五月三十日

综合上述，预计出让地价及出让时间详见下表。

表 7 土地出让地价及预计出让时间

序号	用地性质	合计（亩）	基年（2026 年） 出让单价（万元/亩）	年增长率（%）	预计出让时间
1	居住用地	259.44	400.00	5%	2026—2030 年
合计		259.44			

表 8 各用地每年出让情况表

年度		合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
用地	居住用地	259.44	51.89	51.89	51.89	51.89	51.89
	比例	100.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

## （2）项目收入预测

根据上述基础信息，本项目计算期收入合计 132679.06 万元，各年度项目收入预测情况如下表。

表 9 项目收入预测表

序号	项目	合计 (万元)	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	项目收入合计	132679.06	21600.01	25098.41	27201.58	28574.29	30004.76	115.39	84.62
一	专项收入	17993.60	844.81	3305.45	4318.97	4547.55	4776.81	115.39	84.62
(一)	红阳片区	6541.00	306.98	1201.70	1570.21	1653.28	1736.62	41.66	30.55
1	商业设施销售收入	4851.23	214.86	902.43	1184.44	1243.66	1305.84	0.00	0.00
	销售规模 (m²)	1227.79	1227.79	1227.79	1227.79	1227.79	1227.79		
	年销售比例 (%)	100.00%	5.00%	20.00%	25.00%	25.00%	25.00%		
	销售单价 (元/m²)	35000.00	35000.00	36750.00	38587.50	40516.88	42542.72		
2	车位销售收入	1445.44	64.00	268.80	352.96	370.56	389.12	0.00	0.00
	数量 (个)	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00		
	年销售比例 (%)	100.00%	5.00%	20.00%	25.00%	25.00%	25.00%		
	销售单价 (万元/个)	10.00	10.00	10.50	11.03	11.58	12.16		
3	车位出租收入	244.33	28.12	30.47	32.81	39.06	41.66	41.66	30.55
	可出租数量 (个)	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00
	出租率 (%)		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	出租单价 (元/个/月)	180.00	180.00	180.00	180.00	200.00	200.00	200.00	220.00
(二)	皂角树片区	11452.60	537.83	2103.75	2748.76	2894.27	3040.19	73.73	54.07
1	商业设施销售收入	8524.56	377.56	1585.74	2081.29	2185.35	2294.62	0.00	0.00
	销售规模 (m²)	2157.47	2157.47	2157.47	2157.47	2157.47	2157.47		
	年销售比例 (%)	100.00%	5.00%	20.00%	25.00%	25.00%	25.00%		
	销售单价 (元/m²)	35000.00	35000.00	36750.00	38587.50	40516.88	42542.72		
2	车位销售收入	2495.65	110.50	464.10	609.41	639.80	671.84	0.00	0.00



序号	项目	合计 (万元)	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	数量 (个)	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00		
	年销售比例 (%)	100.00%	5.00%	20.00%	25.00%	25.00%	25.00%		
	销售单价 (万元/个)	10.00	10.00	10.50	11.03	11.58	12.16		
3	车位出租收入	432.39	49.77	53.91	58.06	69.12	73.73	73.73	54.07
	可出租数量 (个)	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00
	出租率 (%)		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	出租单价 (元/个/月)	180.00	180.00	180.00	180.00	200.00	200.00	200.00	220.00
二	政府性基金收入	114685.46	20755.20	21792.96	22882.61	24026.74	25227.95	0.00	0.00
1	居住用地出让收入	114685.46	20755.20	21792.96	22882.61	24026.74	25227.95		
	可出让面积 (亩)	259.44	51.89	51.89	51.89	51.89	51.89		
	出让计划 (%)	100.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%		
	单价 (万元/亩)	400.00	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20		

## 2.项目运营成本

本项目运营成本主要包括销售费用、出租业态管理费用、土地招拍挂费用、土地出让政府计提专项基金、其他费用。

### (1) 销售费用

按可销售配套商业销售收入、车位销售收入之和的 3%进行计算。

### (2) 管理费用

按出租部分收入之和的 20%计取。

### (3) 土地招拍挂费用

按照居住用地出让收入的 3%进行计算。

### (4) 土地出让政府计提专项基金

土地在征地过程中的征地费用、报批费用，已计入总投资。参照永善县住房和城乡建设局提供的关于“昭通市永善县 2019 年城镇棚户户区（城中村）改造项目”土地出让政府计提专项基金比例的情况说明，本项目土地出让政府计提专项基金按土地出让收入的 26.5%计提。

### (5) 其他费用

按照销售费用、管理费用及土地招拍挂费用之和的 5%预估。

各年运营成本测算表如下：

表 10 项目运营成本测算表

序号	项目	运营成本							
		总计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	销售费用	519.50	23.01	96.63	126.84	133.18	139.84	0.00	0.00
2	出租业态管理费用	135.35	15.58	16.88	18.17	21.64	23.08	23.08	16.92
3	土地招拍挂费用	344.06	62.27	65.38	68.65	72.08	75.68	0.00	0.00
4	土地出让政府计提专项基金(26.5%)	30391.65	5500.13	5775.13	6063.89	6367.09	6685.41	0.00	0.00
5	其他费用	49.94	5.04	8.94	10.68	11.35	11.93	1.15	0.85
	合计	31440.50	5606.03	5962.96	6288.23	6605.34	6935.94	24.23	17.77

### 3.相关税费

本项目所涉及的税费主要包括增值税和城建及教育附加、所得税等税费。

#### (1) 测算依据

①《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

②《财政部税务总局关于简并增值税税率有关政策的通知》（财税〔2017〕37号）

③《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

④《中华人民共和国企业所得税法》；

#### (2) 相关税费取值情况

表 11 项目相关税费取值情况表

序号	税种	计税依据	税率
1	增值税	销项税额-进项税额	
1.1	增值税销项税额	专项收入	9%
		安置房视同销售收入	9%
		政府性基金收入	0%
1.2	增值税进项税额	政府计提专项基金	0%
		其他运营成本	6%
1.3	投资环节进项税	建安工程费	9%
		设备购置费	13%
		工程建设其他费	6%
		征地费及货币补偿费、预备费等	0%
2	城市维护建设税	增值税	5%
3	教育费附加	增值税	3%
4	地方教育费附加	增值税	2%
5	房产税	车位出租收入	12%
6	土地增值税	按照四级超率累进税率进行征收	
7	印花税	销售收入	0.5‰

序号	税种	计税依据	税率
		租赁收入	0.1%
8	所得税	应纳税所得额	25%
备注	根据《中华人民共和国企业所得税法》第七条规定，依法收取并纳入财政管理的政府性基金收入不纳所得税。		

注：安置房视同销售收入，按照组成计税价格确定，即成本 $\times$ （1+成本利润率），成本不包含土地成本，成本利润率按照15%计算。安置房建设面积80400.00 m<sup>2</sup>，其扣除土地成本后的单方造价成本为3336.251元/m<sup>2</sup>，则销售收入为80400.00 $\times$ 3336.251 $\times$ （1+15%）=30846.98万元。

表 12 土地增值税四级超率累进税率表

级别	计税依据（增值额）	税率	速算扣除数
1	土地增值额未超过扣除项目金额 50%的部分	30%	
2	土地增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的部分	40%	5%
3	土地增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的部分	50%	15%
4	土地增值额超过扣除项目金额 200%以上的部分	60%	35%



表 13 项目相关税费测算情况表

序号	相关税费	合计 (万元)	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	增值税	474.15	0.00	0.00	0.00	79.77	380.24	8.16	5.98
1.1	销项税	1485.72	69.75	272.93	356.61	375.49	394.42	9.53	6.99
1.2	视同销售销项税	2547.00	2547.00						
1.3	进项税	59.37	5.99	10.63	12.70	13.49	14.18	1.37	1.01
1.4	投资环节进项税抵扣	3499.20	2610.76	262.30	343.91	282.23			
2	城市维护建设税	23.71	0.00	0.00	0.00	3.99	19.01	0.41	0.30
3	教育费附加	14.22	0.00	0.00	0.00	2.39	11.41	0.24	0.18
4	教育费地方附加	9.48	0.00	0.00	0.00	1.60	7.60	0.16	0.12
5	房产税	81.21	9.35	10.13	10.90	12.98	13.85	13.85	10.15
6	土地增值税	1208.81	0.00	182.09	283.48	341.17	402.07	0.00	0.00
7	印花税	66.68	10.84	12.59	13.65	14.34	15.06	0.12	0.08
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	1878.26	20.19	204.81	308.03	456.24	849.24	22.94	16.81

本项目应纳税所得额=项目专项收入-总成本费用（运营成本+建设成本结转+财务费用）-销售税金及附加-弥补上年度亏损。棚户区改造范围内销售和出让部分的建设成本按销售当年结转；实物安置建房和配套公建等无偿移交部分，按建成后第一年即 2025 年一次性结转。土地增值税在每年按照四级超率累进税率进行征收。

表 14 项目所得税测算表

序号	项目	合计（万元）	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	132679.06	0.00	0.00	0.00	21600.01	25098.41	27201.58	28574.29	30004.76	115.39	84.62
1.1	专项收入	17993.60	0.00	0.00	0.00	844.81	3305.45	4318.97	4547.55	4776.81	115.39	84.62
1.2	政府性基金收入	114685.46	0.00	0.00	0.00	20755.20	21792.96	22882.61	24026.74	25227.95	0.00	0.00
2	总成本费用	116509.16	0.00	0.00	0.00	44289.24	16751.13	17661.33	17978.44	18003.61	1180.14	645.25
3	销售税金及附加	1878.26	0.00	0.00	0.00	20.19	204.81	308.03	456.24	849.24	22.94	16.81
4	利润总额（1-2-3）	14291.64	0.00	0.00	0.00	-22709.42	8142.47	9232.22	10139.61	11151.91	-1087.69	-577.44
5	税前弥补上年度亏损	22709.42	0.00	0.00	0.00	0.00	8142.47	9232.22	5334.74			
6	应纳税所得额（1.1-2-3-5）	-123103.25	0.00	0.00	0.00	-43464.62	-21792.96	-22882.61	-19221.88	-14076.04	-1087.69	-577.44
7	所得税（25%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 15 项目总成本费用测算表

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营成本	31440.50	5606.03	5962.96	6288.23	6605.34	6935.94	24.23	17.77
2	商业销售部分开发结转成本	1358.58	67.91	271.72	339.65	339.65	339.65	0.00	0.00
3	车位销售部分开发结转成本	10339.92	517.00	2067.98	2584.98	2584.98	2584.98	0.00	0.00
4	土地开发结转成本	32692.45	6538.49	6538.49	6538.49	6538.49	6538.49	0.00	0.00
5	无偿移交安置房部分结转成本	29310.18	29310.18						
6	无偿移交设施配套部分结转成本	339.65	339.65						
7	折旧费	366.62	52.37	52.37	52.37	52.37	52.37	52.37	52.37
8	摊销费	35.77	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11
9	财务费用	10625.49	1852.50	1852.50	1852.50	1852.50	1547.07	1098.43	570.00
合计	总成本费用	116509.16	44289.24	16751.13	17661.33	17978.44	18003.61	1180.14	645.25

土地费摊销按照 30 年、无残值进行计算；固定资产折旧按照 30 年、残值率 5%计算。

#### 4.项目可偿债收益

经测算，计算期内，项目收入合计 132679.06 万元，项目运营成本合计 31440.50 万元，占用项目偿债收益的相关税费和其他费用合计 1878.26 万元，则项目可偿债收益=项目实际收入-项目实际运营成本-占用项目偿债收益的相关税费和其他费用=99,360.30 万元。

表 16 项目可偿债收益测算表（单位：万元）

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	项目收入	21600.01	25098.41	27201.58	28574.29	30004.76	115.39	84.62	132679.06
2	项目运营成本	5606.03	5962.96	6288.23	6605.34	6935.94	24.23	17.77	31440.50
3	占用项目偿债收益的相关税费和其他费用	20.19	204.81	308.03	456.24	849.24	22.94	16.81	1878.26
4	项目可偿债收益	15973.79	18930.64	20605.32	21512.71	22219.58	68.22	50.04	99,360.30

## （二）债务还本付息情况

### 1.专项债券还本付息情况

项目申请棚户区专项债券合计 60000.00 万元，占总投资比例的 76.07%。其中 2022 年 6 月 28 日已发行专项债券 20000.00 万元，实际发行利率 2.94%；2023 年 8 月 8 日已发行专项债券 15000.00 万元，实际发行利率 2.73%；2024 年 9 月 26 日已发行专项债券 19000.00 万元，实际发行利率 1.96%；2025 年计划申请专项债券 1700.00 万元，2026 年计划申请专项债券 4300.00 万元，最终额度以政府发债安排为准，发行期限暂按 7 年、发行利率基于审慎性原则，按 4.50%计取。

项目债务还本付息情况如下。



表 17 债务还本付息情况汇总表（单位：万元）

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	期初余额		-	20,000.00	35,000.00	54,000.00	55,700.00	60,000.00
	以前发行期初余额		-	20,000.00	35,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00
	本期期初余额		-	-	-	-	1,700.00	6,000.00
二	增加本金	60,000.00	20,000.00	15,000.00	19,000.00	1,700.00	4,300.00	-
	以前已发行本金 (2022)	20,000.00	20,000.00					
	以前已发行本金 (2023)	15,000.00		15,000.00				
	以前已发行本金 (2024)	19,000.00			19,000.00			
三	本期新增本金	6,000.00				1,700.00	4,300.00	
	本期偿还本金	60,000.00	-	-	-	-	-	-
	以前已发行本金 (2022)	20,000.00						
	以前已发行本金 (2023)	15,000.00						
四	以前已发行本金 (2024)	19,000.00						
	偿还本期新增本金	6,000.00						
	本期偿还利息	11,479.30	343.00	792.75	1,152.67	1,408.15	1,639.90	1,639.90
	偿还以前已发行利息 (2022)	4,116.00	343.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00

	偿还以前已发行利息 (2023)	2,866.50		204.75	409.50	409.50	409.50	409.50
	偿还以前已发行利息 (2024)	2,606.80			155.17	372.40	372.40	372.40
	偿还本期新增利息	1,890.00	-	-	-	38.25	270.00	270.00
五	期末余额		20,000.00	35,000.00	54,000.00	55,700.00	60,000.00	60,000.00
	以前发行期末余额		20,000.00	35,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00
	本期期末余额		-	-	-	1,700.00	6,000.00	6,000.00
六	融资利率							
	本期融资利率		4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
	已发行实际利率 (2022)		2.94%	2.94%	2.94%	2.94%	2.94%	2.94%
	已发行实际利率 (2023)		2.73%	2.73%	2.73%	2.73%	2.73%	2.73%
	已发行实际利率 (2024)		1.96%	1.96%	1.96%	1.96%	1.96%	1.96%
七	本期应付本金和利息	71,479.30	343.00	792.75	1,152.67	1,408.15	1,639.90	1,639.90

续上表:

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	期初余额	60,000.00	60,000.00	40,000.00	25,000.00	6,000.00	4,300.00
	以前发行期初余额	54,000.00	54,000.00	34,000.00	19,000.00	-	-

	本期期初余额	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	4,300.00
二	增加本金	-	-	-	-	-	-	-
	以前已发行本金 (2022)							
	以前已发行本金 (2023)							
	以前已发行本金 (2024)							
	本期新增本金							
三	本期偿还本金	-	20,000.00	15,000.00	19,000.00	1,700.00	4,300.00	
	以前已发行本金 (2022)		20,000.00					
	以前已发行本金 (2023)			15,000.00				
	以前已发行本金 (2024)				19,000.00			
	偿还本期新增本金					1,700.00	4,300.00	
四	本期偿还利息	1,639.90	1,296.90	847.15	487.23	231.75	-	
	偿还以前已发行利息 (2022)	588.00	245.00					
	偿还以前已发行利息 (2023)	409.50	409.50	204.75				
	偿还以前已发行利息 (2024)	372.40	372.40	372.40	217.23			
	偿还本期新增利息	270.00	270.00	270.00	270.00	231.75		
五	期末余额	60,000.00	40,000.00	25,000.00	6,000.00	4,300.00	-	
	以前发行期末余额	54,000.00	34,000.00	19,000.00	-	-	-	

	本期期末余额	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	4,300.00	-
六	融资利率						
	本期融资利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
	已发行实际利率 (2022)	2.94%	2.94%	2.94%	2.94%	2.94%	2.94%
	已发行实际利率 (2023)	2.73%	2.73%	2.73%	2.73%	2.73%	2.73%
	已发行实际利率 (2024)	1.96%	1.96%	1.96%	1.96%	1.96%	1.96%
七	本期应付本金和利息	1,639.90	21,296.90	15,847.15	19,487.23	1,931.75	4,300.00

## 2.市场化融资还本付息情况

本项目融资仅考虑发行专项债券，不考虑市场化融资渠道。

## 3.总体债务还本付息情况

项目	金额
专项债券本金总额	60,000.00
专项债券利息总额	11,479.30
专项债券本息总额	71,479.30
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	60,000.00
总债务利息	11,479.30
总债务本息	71,479.30

### （三）偿债指标计算

经计算，本项目偿债指标结果如下。

（1）总投资收益率=项目可偿债收益/总投资  
=99,360.30/77450.34=125.96%。

（2）总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息  
=99,360.30/71,479.30=1.39。

（3）总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金  
=99,360.30/60,000.00=1.66。

（4）专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息  
=99,360.30/71,479.30=1.39。

（5）专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金  
=99,360.30/60,000.00=1.66。



#### (四) 资金测算平衡情况

根据专项收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流。项目收益对债券的本金、利息能够基本覆盖。具体测算平衡情况详见下表。

表 18 资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	现金流入	211,558.55	21,007.30	15,769.08	19,000.00	11,700.00	33,003.12	25,098.41	27,201.58	28,574.29	30,004.76	115.39	84.62	-
1	资本金注入	18,879.49	1,007.30	769.08	-	10,000.00	7,103.11	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	18,879.49	1,007.30	769.08	-	10,000.00	7,103.11	-	-	-	-	-	-	-
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	60,000.00	20,000.00	15,000.00	19,000.00	1,700.00	4,300.00	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	60,000.00	20,000.00	15,000.00	19,000.00	1,700.00	4,300.00	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入流入	132,679.06	-	-	-	-	21,600.01	25,098.41	27,201.58	28,574.29	30,004.76	115.39	84.62	-
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	132,679.06	-	-	-	-	21,600.01	25,098.41	27,201.58	28,574.29	30,004.76	115.39	84.62	-
二	现金流出	179,980.98	21,007.30	15,769.08	19,000.00	11,700.00	18,669.23	7,807.67	8,236.16	28,358.48	23,632.33	19,534.40	1,966.33	4,300.00
1	建设期静态投资流出	75,130.92	20,651.30	14,976.33	17,834.33	10,265.85	11,403.11	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本支出	31,440.50	-	-	-	-	5,606.03	5,962.96	6,288.23	6,605.34	6,935.94	24.23	17.77	-
3	相关税费	1,878.26	-	-	-	-	20.19	204.81	308.03	456.24	849.24	22.94	16.81	-
4	债券发行费用	52.00	13.00	-	13.00	26.00	-	-	-	-	-	-	-	-
5	债务还本付息	71,479.30	343.00	792.75	1,152.67	1,408.15	1,639.90	1,639.90	1,639.90	21,296.90	15,847.15	19,487.23	1,931.75	4,300.00

5.1	专项债券还本付息	71,479.30	343.00	792.75	1,152.67	1,408.15	1,639.90	1,639.90	1,639.90	1,639.90	21,296.90	15,847.15	19,487.23	1,931.75	4,300.00
5.1.1	专项债券还本	60,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	15,000.00	19,000.00	1,700.00	4,300.00
5.1.2	专项债券利息	11,479.30	343.00	792.75	1,152.67	1,408.15	1,639.90	1,639.90	1,639.90	1,639.90	1,296.90	847.15	487.23	231.75	-
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	31,577.57	-	-	-	-	14,333.89	17,290.74	18,965.42	215.81	6,372.43	-19,419.01	-1,881.71	-4,300.00	
四	期末累计现金结存额		-	-	-	-	14,333.89	31,624.63	50,590.05	50,805.86	57,178.29	37,759.28	35,877.57	31,577.57	

## （五）其他事项说明

### 1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### （1）自然环境和施工条件

##### 1) 风险因素

突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等，提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要，外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等。

##### 2) 应对措施

做好防止交通中断、停电、停水应急预案；密切与相关单位沟通，减少因外界条件等造成的工期延误；

#### （2）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

##### 1) 风险因素

工程风险主要包括方案、工程地质、施工与工期等存在不确定性，可能给项目带来的风险。

##### 2) 应对措施

保证施工进度的措施有：减少不必要的工程变更，必要的变更应及时准确，现场服务到位。随时掌握外部施工环境的情况，争取有关部门的支持和协助，注意外部交通、水电供应、社会环境、政策变化等因素对施工进度的影响，及时采取必要防范措施。

保证工程质量的措施有：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料必

须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

### (3) 资金落实情况

#### 1) 风险因素

本项目投资大，融资方面的风险表现为资金不落实，造成项目不能顺利实施。投资估算的风险主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长，人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高，征地价格的提高。

#### 2) 防范措施

资金不足额就位，不得开工建设。

严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

### 2. 影响项目收益的风险及控制措施

#### (1) 经营风险

##### 1) 土地出让价格下滑风险

一旦土地出让价格下滑，势必造成投资回收困难和债券资金本息支付困难。

防范措施：密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益。

##### 2) 土地出让数量和期限风险

一旦土地不能按期出让和出让数量达不到规划要求，也会影响投资回收困难和债券资金本息支付困难。



防范措施：及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，早日回收投资，确保按时还本付息。

## （2）市场风险

业主与政府和各银行保持良好的合作关系，拓展各种融资渠道。准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策和银行信贷政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。加强招商引资工作步伐，促进现金回流。

## （3）财务风险

项目建设资金除自筹外，需要部分融资，因此项目建设资金的筹措显得尤为重要，资金供给的不足将导致项目进度延缓、收入实现滞后、成本费用开支得不到有效保障。因项目进度、质量、投资成本发生变化将导致项目实施预期中技术和经济等目标无法实现。项目所需资金融资成本高，将导致业务发展因此缺乏市场竞争力。

针对该项风险，项目方将遵循满足需求、安全可靠的原则，采取积极措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用资金，确保项目顺利实施。

具体应对措施：加强项目资金的统一管理，单独建账、核算，做到专款专用，以确保资金的合理使用。影响融资平衡结果的风险及控制措施。

## 3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

## (1) 投资测算不准确风险

### 1) 投资测算不准确的原因分析

①征地拆迁超投资估算：征地费用提高，群众征地拆迁补偿期望值高。

②物价波动：人工费上涨、材料涨价、设备涨价。

③设计原因：设计错误、设计漏项、设计标准变化、设计保守、图纸提供不及时。

④业主原因：增加内容、投资规划不当、组织不落实、建设手续不全、协调不佳、未及时提供场地。

⑤施工原因：施工方案不当、材料代用、施工质量有问题、赶进度、工期拖延。

⑥客观原因：自然因素、基础处理、社会原因、法规变化。

### 2) 防范对策

#### ①组织措施

严格执行棚改征拆迁补偿政策，实行“一把尺子量到底”，坚持合理补偿、依法办理的原则，采取思想疏通、惠及民生的措施，顺利实施房屋拆迁及过渡。

建立健全项目监理机构，完善职责分工及有关制度，落实投资控制的责任。

#### ②施工阶段投资控制主要措施

事前控制：熟悉设计图纸、设计要求、标底标书，分析合同价构成因素，明确工程费用最易突破的部分和环节，从而明确造

价控制的重点。

事中控制：按合同规定，检查、监督施工单位执行合同情况，使其全面履约；定期向总监、业主报告工程投资动态情况；定期、不定期地进行工程费用超支分析，并提出控制工程费用突破的方案和措施。

事后控制：审核施工单位提交的工程结算书；公正地处理施工单位提出的索赔。根据实际发生的事件，遵循公正、科学的原则，按照相关的合同条款进行实事求是地评价和处理。

## （2）利率波动风险

1）本方案利率风险主要是发行债券是否能够得到社会认可的风险，原则上债券存续期不存在利率波动。

2）针对债券发行利率风险，主要充分依靠债券发行、承销相关部门的专业力量，充分掌握债券市场动态，合理确定发行价格。

## （六）独立第三方专业机构进行评估意见

### 1.财务评价报告意见

本实施方案经会计师事务所评估，意见如下：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。

## 2.法律意见书

本项目的法律服务机构就本次申报的永善县 2022 年城镇棚户区改造项目有关事宜出具了法律意见书。结论意见为：本项目的主管部门和项目单位均为永善县住房和城乡建设局，系具有独立的法人资格的行政机关，目前合法存续，主要负责承担城镇保障性住房建设、保障城镇中低收入家庭住房责任等职责，具备作为本项目主管部门和项目单位的主体资格；本项目已取得立项、可研批复文件，经昭通市人民政府同意，下达给永善县 2022 年城镇棚户区改造计划任务数为 690（套、户），本项目用地基本合理，符合国家用地政策；会计师事务所认为“本次评价的 2022 年永善县 2022 年城镇棚户区（城中村）改造项目专项债券，预期收益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”，因此，符合《管理暂行办法》的相关规定。

