

红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造 建设项目

专项债券实施方案

河口县发展和改革委员会 河口县住房和城乡建设局 河口县财政局

2025 年 6 月

目 录

- 一、项目基本情况 - 1 -
 - （一）红河州经济、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 -
- 二、经济社会效益分析 - 5 -
 - （一）社会效益分析 - 5 -
 - （二）生态效益分析 - 7 -
- 三、绩效评估分析 - 7 -
 - （一）事前绩效评估情况 - 7 -
 - 1.项目实施的必要性、公益性、收益性 - 7 -
 - 2.项目建设投资合规性与项目成熟度 - 8 -
 - 3.项目资金来源和到位可行性 - 9 -
 - 4.项目收入、成本、收益预测合理性 - 10 -
 - 5.债券资金需求合理性 - 10 -
 - 6.项目偿债计划可行性和偿债风险点 - 11 -
 - 7.绩效目标合理性 - 11 -
 - 8.其他需要纳入事前绩效评估的事项 - 12 -
 - （二）绩效目标 - 12 -
 - 1.设定情况 - 12 -
 - 2.审核情况 - 15 -
- 四、项目投资估算及资金筹措方案 - 15 -
 - （一）投资估算 - 15 -
 - 1.编制依据 - 15 -
 - 2.项目合规情况 - 16 -
 - 3.项目投资估算 - 16 -
 - （二）资金筹措方案 - 17 -
 - 1.资金来源 - 17 -
 - 2.项目分年度融资情况 - 18 -
 - 3.项目实施计划 - 18 -
 - 4.资金筹措及使用计划 - 19 -
 - 5.项目资金保障措施 - 19 -
- 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 - 20 -
 - （一）预期收益 - 20 -
 - 1.项目收入 - 20 -
 - 2.项目运营成本 - 22 -
 - 3.相关税费 - 23 -
 - 4.项目可偿债收益 - 25 -

（二）债务还本付息情况	- 26 -
1.专项债券还本付息情况	- 26 -
2.总体债务还本付息情况	- 26 -
（三）偿债指标计算	- 27 -
（1）总投资收益率	- 27 -
（2）总债务本息保障倍数	- 27 -
（3）总债务本金保障倍数	- 27 -
（4）专项债券本息保障倍数	- 27 -
（5）专项债券本金保障倍数	- 27 -
（四）资金测算平衡情况	- 28 -
（五）其他事项说明	- 30 -
1.投资测算不准确风险	- 30 -
2.利率波动风险	- 31 -
（六）独立第三方专业机构进行评估意见	- 31 -

一、项目基本情况

（一）红河州经济、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）	2863.08	2889.42	2985.49
地区生产总值增速（%）	2.1	3.2	5.2
第一产业（亿元）	379.63	390.96	392.59
第二产业（亿元）	1159.41	1086.13	1068.14
第三产业（亿元）	1324.04	1412.33	1524.76
产业结构			
第一产业（%）	13.3	13.5	13.1
第二产业（%）	40.5	37.6	35.8
第三产业（%）	46.2	48.9	51.1
固定资产增速（亿元）	4.5	-19.3	14.8
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	136.52	135.89	145.7
一般公共预算支出	485.5	481.92	513.1
地方政府一般债券收入	40.16	82.36	37.8
地方政府一般债券还本支出	42.24	82.94	36.5
转移性收入	360.2	368.04	342.5
转移性支出	-	-	-
（二）近三年政府性基金预算收支			
项目年份	2022 年	2023 年	2024 年
政府性基金收入	45.6	49.86	59.5
政府性基金支出	143.6	129.9	132.7
地方政府专项债券收入	113.09	105.06	187.4
地方政府专项债券还本支出	7.21	18.77	108.8
（三）近三年国有资本经营预算收支			
项目年份	2022 年	2023 年	2024 年
国有资本经营收入	4.2	4.27	2

国有资本经营支出	0.12	0.09	0.08
三、地方政府债务状况（亿元）			
截至上年底地方政府债务余额	981.75		
上年地方政府债务限额	814.66		
当年地方政府债务限额	997.1		

（二）项目情况

1.参与主体

主管部门：河口县住房和城乡建设局

项目单位：河口县住房和城乡建设局

2.项目基本情况

（1）项目名称：红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目

（2）项目区位：

县城片区主要包括人民路粮食局住宿楼（南亚酒店对面）、海关商住楼（天香街移动公司楼上）、商贸街商住楼、人民路红河谷酒楼两侧的商住楼等 4 个地块，共涉及 273 户居民改造，改造方式全为改扩翻建。

南溪镇集镇片区主要包括转盘至南溪镇中心小学后门片区、加油站至水文站片区、黄磷厂生活区等小区，共涉及 427 户居民改造。其中原址安置拆迁 31 户，改扩翻建改造 396 户。

（3）项目建设内容和产出：

项目建设目标：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，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，完成红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目目标任务。

实施方式：拆除重建、改扩翻建。

建设规模与内容：红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目为河口县县城片区、南溪镇集镇片区 2 个片区棚户区改造，共改造棚户区 700 户，改造房屋建筑总面积 104656.84 m²，新建房屋建筑总面积 3891.73 m²。其中：拆除重建 31 户，拆迁房屋面积 2700.84 m²；改扩翻建改造 669 户，改造房屋建筑面积 101956.00 m²。同时对棚户区改造小区内外基础设施进行配套完善。主要改造内容如下：

（一）拆除重建建设规模及内容。南溪镇集镇片区棚户区新建房屋 31 套，占地面积 3.14 亩，总建筑面积 3891.73 m²。

（二）改扩翻建建设规模及内容。1.县城片区棚户区改扩翻建 273 户，用地面积 21.99 亩，改造建筑面积为 44140.00 m²。主体建筑改造：建筑外立面修缮 21333.65 m²，屋面修缮及防水 14662.80 m²、楼道粉饰 1620.00 m²、楼梯间栏杆修缮 337.8m、楼道节能灯更换 39 盏、楼道灭火器安装 39 套、楼内给水管改造

1683m、楼内排水管改造 1620m、空调排水管更换 273 户、入户弱电改造 273 户、单元防盗门安装 3 扇。小区内的基础设施改造工程：场地硬化 200 m²，室外照明 2 盏，消防器械 1 套，监控设施 1 套。2.南溪镇集镇片区棚户区改扩翻建 396 户，用地面积 84.62 亩，改造建筑面积为 57816.00 m²。主体建筑改造：建筑外立面修缮 44260.5 m²，屋面修缮及防水 19690 m²、楼道粉饰 4604.4 m²、楼梯间栏杆修缮 1367m、楼道节能灯更换 170 盏、楼道灭火器安装 152 套、楼内给水管改造 1151m、楼内排水管改造 1151m、空调排水管更换 396 户、入户弱电改造 396 户、单元防盗门安装 1 扇。小区内的基础设施改造工程：道路改造 3560 m²，场地硬化 13450 m²，设置小区内停车位 250 个，景观绿化改造 10800 m²，公厕 4 座，室外照明 41 盏，室外垃圾箱 7 个，消防器械 8 套，监控设施 1 套，给水工程 3000m，雨水管网（DN400）680m，污水管网（DN300）400m，挡土墙 70m。

（三）小区外围配套基础设施改造工程。配套基础设施改造工程为棚户区周边 24 条城镇道路改造，总长度 6557 米，道路总面积 71091.40 m²。主要改造内容为：周边道路工程及与道路相关沿线的给排水工程、电力电信工程、亮化工程、消防工程、环卫设施、绿化工程等。其中：县城片区棚户区周边基础设施建设规模主要涉及到 2 条城镇道路的改造，总长度 1092 米，道路总面

积 14032.00 m²。南溪镇集镇片区棚户区周边基础设施改造主要涉及到 22 条城镇道路的改造,总长度 5465 米,道路总面积 57059.40 m²。

预计产出: 根据可研报告,本项目小区内基础设施改造工程安装室外照明 41 盏;场地硬化 13450 m²后可为小区设置 250 个停车位;县城片区棚户区周边基础设施建设改造 2 条城镇道路 1092 米,改造后可设置 115 个路边停车位,安装 37 盏路灯;南溪镇集镇片区棚户区周边基础设施改造 22 条城镇道路 5465 米,改造后可设置 385 个路边停车位,安装 203 盏路灯。路灯为带双侧广告牌路灯。

综上,本项目建成后产出为路面机动车位 500 个;小区停车位 250 个;281 根带双侧广告牌路灯。

(4) 项目建设期和运营期: 本项目建设期为 24 个月,原计划 2021 年开工,但受疫情影响,项目目前仍未完工,河口县住建局已出具相关延期证明,计划于 2025 年 12 月 31 日完工。现初步估计 2025 年 6 月发债,存续期 7 年,专项债券融资期限小于运营期,因此,债券存续期内的运营期为 2026 年 1 月至 2032 年 6 月。综上本方案取计算期为 2025 年 6 月至 2032 年 6 月。

二、经济社会效益分析

(一) 社会效益分析

1、本项目的实施进一步加大河口县棚户区改造力度,让片

区内 700 户群众的住房条件得到改善，生活质量得到提高，给人民群众提供更加温馨、舒适的生活环境。项目作为社会公益事业项目的重要组成部分，符合群众的根本利益。

2、项目实施后，将改变河口县棚户区“脏、乱、差”的环境，进一步改善河口县城镇面貌，完善城市整体功能，提升城市品质，使城市美化、亮化、绿化，做到人与社会环境和谐发展。

3、棚户区居住混乱，管理困难，群众生活贫困，使得棚户区存在诸多社会安全隐患，通过本次项目建设，将解决片区内群众的现实困难，缓和人与人之间、群众与政府之间的矛盾，是化解社会矛盾的有效举措，是构建社会主义和谐社会的坚实基础，效益显著。

4、河口县作为我国的边境口岸旅游城市，对吸引国内外边境旅游，保障边境长治久安和与邻国的和睦相处，提升中国国际形象和地位有着重要意义。通过项目的建设，对河口县国门城市形象提升有着重要的促进作用，对构建中国-东盟自由贸易区和促进区域经济发展，改善投资环境，加强国际交流和经济贸易往来，进一步扩大开放，推动对外贸易、旅游业和物流业的发展有着重要作用。

5、项目建设需要大量的建筑、装饰材料和劳动力，项目的实施将促进当地建筑行业的发展，活跃建筑材料、装饰材料、运

输业市场活力，扩大劳动就业率。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资、扩大招商引资规模、加快项目建设创造良好的环境。

（二）生态效益分析

本项目为城镇棚户区改造建设项目，为非工业生产性项目。项目的建设期和运营期不会对生态环境产生严重的影响，采取积极的防护治理措施后，项目对生态环境影响较小。项目建成后将规范生活垃圾处理地点，减轻固体废弃物乱扔对环境造成的污染；完善排水设施，美化环境；项目将在公共区域内布置绿化，增加绿植，这将对项目建设点的环境美化带来积极影响，项目的生态效益良好。

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

城镇棚户区改造既是重大的民生工程，也是重大发展工程。由于历史和管理体制等原因，河口县河口镇片区大部分房屋由于建成较早，历史久远，存在基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，导致污水横流、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，项目进行棚户区改造，通过科学的规划和合理的布局来完善城市功能，提升城市形象和品位，改善城市环境，提高城市的综合竞争力，项目势在必行且刻不容缓。

项目改造完成后，可为河口县城镇棚户区群众提供设施齐全、功能完善、环境良好的生活条件和居住环境，完善城市功能，同时对提升河口县整体形象、提高城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐有着积极作用。项目具有良好的社会效益和生态效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资合规性

可研批复：《河口瑶族自治县发展和改革局关于红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（河发改复〔2020〕390 号）。

建设用地规划许可证文号：于 2020 年 10 月 27 日取得《河口县行政审批局关于红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目情况说明》。

环境影响登记表：备案号 202053253200000135。

（2）项目成熟度

截止目前，本项目可行性研究报告编制工作已完成，已获得可研批复、初设批复、建设项目施工许可证。实施县城片区改扩翻建 233 户 38140 平方米、南溪镇集镇片区改扩翻建 130 户 13460 平方米，道路改造 1.84 千米。

3.项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源

该项目总投资金额 13123.05 万元，其中，通过财政预算安排 12123.05 万元（已到位 2282 万元），占总投资金额 92.38%；通过发行专项债券 1000 万元，占总投资金额 7.62%。项目资金为地方财政预算安排，河口县财政部门已纳入财政预算安排，资金来源有保障。

（2）资金到位情况

①到位资金安排：《红河州财政局 红河州住房和城乡建设局关于下达 2020 年城镇保障性安居工程省级补助资金的通知》（红财综发〔2020〕28 号文件）到位 350 万元；2020 年 12 月 31 日《调账通知书》（2020 年第〔7〕号）到位 200 万元；《红河州财政局 红河州住房和城乡建设局关于下达 2020 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（红财综发〔2020〕26 号文件）到位 624 万元；2021 年 6 月 8 日《财政支付额度到账通知单》到位 1108 万元。

②未到位资金安排：项目拟于 2025 年财政安排 9841.05 万元。

资金来源有保障。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入：本项目专项债券存续期内收入依靠路面机动车位收费；小区停车位出租；路灯广告牌出租等方式实现。

项目成本：外购燃料及动力、员工工资及福利、修理费、管理费、其他费用。

收益预测：项目严格按照实际情况和当地市场价测算，符合国家预算法等相关法律法规，收益预测合理。

以上项目收入、成本测算根据依据市场询价、《河口瑶族自治县人民政府关于审定河口县城市道路临时停车泊位收费标准方案请示的批复》（河政复〔2016〕30号）等进行测算。

5.债券资金需求合理性

本项目总投资为 13123.05 万元，发行专项债券 1000 万元，占项目总投资的 7.62%，债券资金需求数量合理。该项目的债券资金需求是结合项目建设内容和当地实际情况进行的合理测算，专项债券资金需求合理。项目未出现超范围使用、专项债券资金支出形成了实物工作量、总投资和专项债券需求未虚高等情况。若专债未能成功发行或其他资金筹措不足导致项目资金缺口，将进行市场化融资。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划可行性

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。债券存续期内，本项目累计可实现收入 3423.29 万元，运营成本 1802.06 万元，缴纳各项税费为 0.83 万元，项目在债券存续期内可偿债收益为 1620.40 万元。债券应还本息为 1315.00 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.23，债务保障倍数大于 1.1，项目预期收入能够合理保障偿还资本金和利息，能实现收益和融资自求平衡，因此，本项目偿债计划可行。

（2）偿债风险

该项目在建设期、运营期存在自然风险、经济风险、人为风险、投资测试不准确风险、利率波动风险等风险点，根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

7.绩效目标合理性

本项目的绩效目标主要参考财政部关于印发<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）及财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）相关规定设置。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

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。产出目标是项目实施的基础，需要量化评估。

（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。鉴于本项目属于公益性较强的项目，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终端使用人群，以及项目建设、运营管理人群，如建设单位、项目周边单位的满意度等。具体情况如下表：

绩效目标表

项目目标		通过项目建设，将有效改善河口县城镇棚户区内人民群众的住房条件，确保群众享有“设施齐全、环境优美、文明健康”的居住环境，同时完善河口县的城市功能、改善城市面貌、提升城市品质、推进以人为核心的新型城市化进程，进一步协助完成 2020 年红河州棚户区改造工程目标任务。			
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	改造范围	2 个	南溪集镇片区及县城片区	可研批复
		改造户数	700 户	拆除新建 31 户，改（扩、翻）669 户。	可研批复
		改造建筑面积	104656.84 平方米	反映改造建筑面积	可研批复
		新建建筑面积	3891.73 平方米	拆除重建安置建筑面积 3891.73 m²	可研批复
		投资完成率	100%	100%按合同约定完成投资	项目实施方案
		资金使用率	100%	100%按专款专项使用资金	项目实施方案及地方政府债务管理系统

	质量指标	验收合格率	100%	100%符合国家有关规定	国家、云南省相关文件、规范
	时效指标	开工时效	2021 年 6 月开工	按时开工	项目实施方案
		完工时效	2025 年 12 月完工	按时完工	项目实施方案
		建设期资金到位及时率	100%	对各级财政资金到位情况进行评价（到位率=实际到位资金/计划投入资金×100%）	项目实施方案
	成本指标	专项债券项目建设资金	1000 万元	项目申请专项债券资 1000 万元，计划 2025 年 6 月发行，债券期 7 年。	项目实施方案及地方政府债务管理系统
		专项债券发行费用	1 万	债券发行费用按 0.1%计	项目实施方案及地方政府债务管理系统
效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	12.35%	改善居住环境，提升城市功能，运行期内（6 年）预计可实现 3423.29 万元经营收入。	项目实施方案
	社会效益指标	该项目棚户区住户生活条件	有效改善	改造总户数为 700 户，改造总建筑面积 104656.84 平方米。	可研批复
	生态效益指标	建设及运营对周围地区生态环境、水环境、声环境等环境影响，水土保持，环境保护标准率	≧100%	建设及运营会尽可能减少对周围地区生态环境、水环境、声环境等环境影响，水土保持，环境保护等标准 100%符合国家要求。	建设项目环境影响登记表
	可持续影响指标	偿债能力	偿债备付率=1.23	偿债备付率大于 1	项目实施方案
		项目持续发挥作用期限	≧50 年	项目的实施将彻底改善棚户区群众的居住条件，提高生活质量，提升城市风貌，有利于促进当地旅游发展，促进就业及片区经济发展，同时有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。	项目实施方案
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	≧99%	开展“三调”工作同时发放民意调查表同意改造率 99%。	问卷调查

2.审核情况

经项目主管部门和财政部门审核，该项目绩效目标填报规范、完整、充分细化、量化；选取了最能体现总体目标实现程度的关键指标，且指标值明确、合理，符合行业正常水平或事业发展规律；预算资金规模和支出方向与项目预期达成目标相匹配。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据

（1）《红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目》方案规划总图和相关技术资料；

（2）《云南省建筑装饰装修工程消耗量定额》（2020 年）；

（3）《云南省通用安装工程计价标准》（DBJ53/T-63-2020）；

（4）《云南省市政工程计价标准》（DBJ53/T-59-2020）；

（5）《云南省园林绿化工程计价标准》（DBJ53/T-60-2020）；

（6）《云南省工程建设材料及设备价格信息数据采集与应用标准》（DBJ53/T-100-2020）；

（7）《云南省建设工程造价计价标准（2020）版》；

（8）《云南省住房和城乡建设厅关于云南省 2013 建设工程造价计价依据调整定额人工费的通知》（云建标〔2018〕47 号）；

(9) 其他费用根据国家有关规定进行计算。

(10) 工程建设外其他费用按照国家相关文件计取。

(11) 根据工作深度，预备费按一、二两部分费用之和，取8%计算。

2.项目合规情况

可研批复：《河口瑶族自治县发展和改革局关于红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（河发改复〔2020〕390 号）。

建设用地规划许可证文号：于 2020 年 10 月 27 日取得《河口县行政审批局关于红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目情况说明》。

环境影响登记表：备案号 202053253200000135。

项目成熟度：截止目前，本项目可行性研究报告编制工作已完成，已获得可研批复、初设批复、建设项目施工许可证。实施县城片区改扩翻建 233 户 38140 平方米、南溪镇集镇片区改扩翻建 130 户 13460 平方米，道路改造 1.84 千米。

3.项目投资估算

根据《河口瑶族自治县发展和改革局关于红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（河发改复

〔2020〕390号），本项目总投资为 13123.05 万元，投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	工程费用	10098.00
2	工程建设其他费	2074.89
3	预备费	926.66
4	财务费用（含专项债券建设期利息、发行费用、其他融资建设期利息）	23.50
4.1	发行费用	1.00
4.2	建设期利息	22.50
5	总投资	13123.05

（二）资金筹措方案

1.资金来源

资金筹措（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
13123.05	12123.05			1000.00	
占总投资比例（%）	92.38			7.62	

（1）分级次财政预算资金安排情况：

①中央、省级、州（市）级、县（市、区）级等财政预算安排情况：项目资本金由财政安排，共计 12123.05 万元。

②资金安排计划：

已到位资金 2282 万元，其中：《红河州财政局 红河州住房和城乡建设局关于下达 2020 年城镇保障性安居工程省级补助资金的通知》（红财综发〔2020〕28 号文件）到位 350 万元；2020 年 12 月 31 日《调账通知书》（2020 年第〔7〕号）到位 200 万元；《红河州财政局 红河州住房和城乡建设局关于下达 2020 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（红财综发〔2020〕26 号文件）到位 624 万元；2021 年 6 月 8 日《财政支付额度到账通知单》到位 1108 万元。

未到位资金 9841.05 万元，2025 年财政安排 9841.05 万元。

（2）其他来源资本金安排情况：无。

2.项目分年度融资情况

（1）专项债券

合计	2025 年	
	发行金额	期限
1000.00	1000.00	7

3.项目实施计划

①项目建设实施分为以下几个阶段，共计 24 个月：

前期工作 2 个月；

主体土建施工、配套工程等 21 个月；

工程监理贯穿项目整个施工阶段；

竣工验收 1 个月。

②项目实施进度计划表

工程进度 工程分项	共 24 个月		
	2 个月	21 个月	1 个月
前期工作			
主体土建施工、配套工程等			
监理阶段			
竣工验收			

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	以前年度	2025 年
项目总投资		13,123.05	2,282.00	10,841.05
建设投资		13,099.55	2,282.00	10,817.55
建设期利息		22.50	-	22.50
发行费		1.00	-	1.00
资金筹措		13,123.05	2,282.00	10,841.05
资本金	通过财政预算安排	12,123.05	2,282.00	9,841.05
	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		1,000.00	-	1,000.00

5.项目资金保障措施

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

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

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

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

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

①项目收入来源

本项目专项债券存续期内收入依靠路面机动车位收费、小区停车位出租及广告牌出租等方式实现。

②测算依据

a.路面机动车位收费：随着社会经济的发展及人民生活水平的提高，河口县汽车保有量还将持续增多。本项目停车收费根据《河口瑶族自治县人民政府关于审定河口县城市道路临时停车泊位收费标准方案请示的批复》（河政复〔2016〕30号）执行“一类区域（商业性办公、居民住宅路段等）临时停车泊位使用每小时收费 3.00 元，不足一小时按 1 小时计算”。

b.小区停车位租金：根据市场调查，并结合河口县周边地区小区停车位收费标准，河口县小区停车位出租单价约 240~350 元/个/月，出于审慎性考虑，本项目小区停车位出租单价按照 250 元/个/月测算。

c.公共广告牌收入：根据河口县同类型广告牌调查数据，按租金按 3000.00 元/块/年计。

（2）项目收入预测

①路面机动车位收费

项目改扩翻建部分路面机动车位共设置 500 个，停车位使用率第一年 60%，第二年 70%，第三年 80%，第四年及以后 90%，一年按 365 天计算。

出于稳慎性考虑，假设一个车位在 8:00-20:00 之间有 3 辆车重复停入，每辆车停车时间按 3 小时计，临时停车泊位使用每小时收费 3.00 元，则一个位日均收费=（3*3）*3=27.00 元。

②小区停车位出租收入

项目共设置小区停车位 250 个，本项目小区停车位出租单价按照 250 元/个/月测算，出租率第一年 60%，第二年 70%，第三年 80%，第四年及以后 90%。

③路灯广告牌收入

本项目设置 281 个灯杆，带双侧广告牌，共计 562 个广告牌。假设本项目能出租 281 个广告牌，根据河口县及周边地区路灯广告位出租价格，以及项目所在地周边实际情况，租赁价格为 3000 元/个/年。出租率第一年 60%，第二年 70%，第三年 80%，第四年及以后 90%。

单位：万元

序号	项目	合计	计算期							
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	营业收入	3423.29	0.00	391.23	456.44	521.64	586.85	586.85	586.85	293.43
1.1	路面机动车位收入	2586.96	0.00	295.65	344.93	394.20	443.48	443.48	443.48	221.74
	单价（元/个）		0.00	9855.00	9855.00	9855.00	9855.00	9855.00	9855.00	4927.50
	数量（个）	500		500	500	500	500	500	500	500
	出租率		0%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
1.2	小区停车位租金	393.75	0.00	45.00	52.50	60.00	67.50	67.50	67.50	33.75
	单价（元/个）		0.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	1500.00
	数量（个）	250		250	250	250	250	250	250	250
	出租率		0%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
1.3	路灯广告牌收入	442.58	0.00	50.58	59.01	67.44	75.87	75.87	75.87	37.94
	单价（元/个）		0.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	1500.00
	数量（个）	281		281	281	281	281	281	281	281
	出租率		0%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%

注：2026 年收入按 12 个月计，2032 年收入按 6 个月计

2.项目运营成本

(1) 燃料及动力

正常年耗电量 44.56 万 kw · h，单价 0.47 元/kw · h；正常年耗水量 0.88 万 m³，单价 4.3 元/m³。

(2) 员工工资及福利

本项目定员为 35 人，工资福利费按 2500 元/人 · 月计，工资参照近三年 CPI 采用几何平均值计算，我国 2021 年—2024 年近三年 CPI 增长率分别为 2.1%、2.9%、2.5%，本项目人员工资增长率每年按 2%增长。

(3) 修理费

按照固定资产原值的 1%计算。

(4) 其他费用

其他费用主要为管理费用，按照收入的 2%计算

单位：万元

项目	运营成本								
	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
外购燃料及动力费	160.68	-	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	160.68
工资及福利费	721.35	-	105.00	107.10	109.20	111.30	113.75	115.85	721.35
修理费	851.56	-	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	851.56
管理费用	68.47	-	7.82	9.13	10.43	11.74	11.74	11.74	68.47
合计	1,802.06	-	268.55	271.96	275.36	278.77	281.22	283.32	1,802.06

3.相关税费

销项税：路面机动车位、小区停车位、路灯广告牌销项税 9%。

进项税：电、修理费进项税 13%，水进项税 9%。

建设投资可抵扣的进项税：建筑、安装工程 9%、设备购置 13%，其他费用 6%。

应交增值税：当年应交增值税=销项税-进项税-上期末待抵扣的进项税。

房产税：12%。

城市建设维护税：按增值税的 5%。

教育费附加及地方教育费附加：按增值税的 5%

印花税：0.1%。

单位：万元

序号	相关税费	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	应纳增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	销项税额	282.64	-	32.31	37.68	43.07	48.45	48.45	48.45	24.23
1.2	进项税额	119.53	-	18.23	18.31	18.38	18.46	18.46	18.46	9.23
1.3	可抵扣进项税额	163.11	-	14.08	19.37	24.69	29.99	29.99	29.99	15.00
2	城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	教育费附加和地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	印花税	0.83	-	0.10	0.11	0.13	0.14	0.14	0.14	0.07

所得税：利润总额的 25%。

单位：万元

相关税费	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
运营收入	3,423.29	-	391.23	456.44	521.64	586.85	586.85	586.85	293.43
运营成本	1,802.06	-	268.55	271.96	275.36	278.77	281.22	283.32	142.88
增值税（销项税-成本进项税）	163.11	-	14.08	19.37	24.69	29.99	29.99	29.99	15.00
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加和地方	-	-	-	-	-	-	-	-	-

教育附加									
房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
印花税	0.83	-	0.10	0.11	0.13	0.14	0.14	0.14	0.07
折旧	1,902.68	-	292.72	292.72	292.72	292.72	292.72	292.72	146.36
利息支出	315.00	-	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
利润总额	-760.39	-	-229.22	-172.72	-116.26	-59.77	-62.22	-64.32	-55.88
所得税	-								

经计算，本项目相关税费如下：

单位：万元

序号	相关税费	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	应纳增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	销项税额	282.64	-	32.31	37.68	43.07	48.45	48.45	48.45	24.23
1.2	进项税额	119.53	-	18.23	18.31	18.38	18.46	18.46	18.46	9.23
1.3	可抵扣进项税额	163.11	-	14.08	19.37	24.69	29.99	29.99	29.99	15.00
2	城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	教育费附加和地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	印花税	0.83	-	0.10	0.11	0.13	0.14	0.14	0.14	0.07
7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	0.83	-	0.10	0.11	0.13	0.14	0.14	0.14	0.07

4.项目可偿债收益

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	3,423.29	-	391.23	456.44	521.64	586.85	586.85	586.85	293.43
项目运营成本	1,802.06	-	268.55	271.96	275.36	278.77	281.22	283.32	142.88
占用项目偿债收益的相关税费	0.83	-	0.10	0.11	0.13	0.14	0.14	0.14	0.07
项目可偿债收益	1,620.40	-	122.58	184.37	246.15	307.94	305.49	303.39	150.48

(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 年发债 1000 万元，发债期 7 年，发债利率 4.5%，偿债方式为按年付息，到期还本。

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	期初余额		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
二	本期新增本金	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-
三	本期偿还本金	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00
四	本期偿还利息	-	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
五	期末余额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	-
六	融资利率	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	-	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1,045.00

2.总体债务还本付息情况

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	1,000.00
专项债券利息总额	315.00
专项债券本息总额	1,315.00
市场化融资本金总额	
市场化融资利息总额	
市场化融资本息总额	
总债务本金	1,000.00
总债务利息	315.00
总债务本息	1,315.00

（三）偿债指标计算

（1）总投资收益率

$$\text{总投资收益率} = \text{项目可偿债收益} / \text{总投资} \\ = 1620.40 / 13123.05 = 12.35\%$$

（2）总债务本息保障倍数

$$\text{总债务本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本息} \\ = 1620.40 / 1315.00 = 1.23$$

（3）总债务本金保障倍数

$$\text{总债务本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本金} \\ = 1620.40 / 1000.00 = 1.62$$

（4）专项债券本息保障倍数

$$\text{专项债券本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本息} \\ = 1620.40 / 1315.00 = 1.23$$

（5）专项债券本金保障倍数

$$\text{专项债券本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本金} \\ = 1620.40 / 1000.00 = 1.62$$

（四）资金测算平衡情况

单位：万元

序号	年度	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	现金流入										
1	资本金流入	2,282.00	9,841.05	-	-	-	-	-	-	-	12,123.05
1.1	财政预算资金流入	2,282.00	9,841.05	-	-	-					12,123.05
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	-	-		-						-
1.3	用于资本金的专项债券资金										-
2	债务资金流入		1,000.00	-	-						1,000.00
2.1	专项债券资金流入		1,000.00								1,000.00
2.2	市场化融资流入										-
3	项目收入流入		-	391.23	456.44	521.64	586.85	586.85	586.85	293.43	3,423.29
3.1	政府性基金收入流入										-
3.2	专项收入流入		-	391.23	456.44	521.64	586.85	586.85	586.85	293.43	3,423.29
小计	现金流入总额	2,282.00	10,841.05	391.23	456.44	521.64	586.85	586.85	586.85	293.43	16,546.34
二	现金流出										-

1	建设期静态投资流出	2,282.00	10,818.55	-	-	-					13,100.55
2	运营成本支出		-	268.55	271.96	275.36	278.77	281.22	283.32	142.88	1,802.06
3	相关税费		-	0.10	0.11	0.13	0.14	0.14	0.14	0.07	0.83
4	债务还本付息		-	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1,045.00	1,315.00
4.1	专项债券还本付息		-	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1,045.00	1,315.00
4.1.1	专项债券还本		-	-	-	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00
4.1.2	专项债券利息		-	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	315.00
4.2	市场化融资还本付息										-
4.2.1	市场化融资还本										-
4.2.2	市场化融资付息										-
小计	现金流出总额	2,282.00	10,818.55	313.65	317.07	320.49	323.91	326.36	328.46	1,187.95	16,218.44
三	现金净流量										-
1	当年现金净流入	-	22.50	77.58	139.37	201.15	262.94	260.49	258.39	-894.52	327.90
2	期末累计现金结存额	-	22.50	100.08	239.45	440.60	703.54	964.03	1,222.42	327.90	

本息保障倍数是反映项目偿债能力的指标，本息保障倍数大于 1，说明项目具备偿债能力，且指标越高，偿债能力越强。本项目中专项债券本息保障倍数通过可用于还本付息的项目收益与债券本息合计的比值算出，本项目债券本息保障倍数为 1.23。

（五）其他事项说明

1.投资测算不准确风险

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

控制措施：

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

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

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

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

2.利率波动风险

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

控制措施：

针对利率波动提出以下防范措施：一是加强对利率的预测，提高利率预测的准确性；二是，加强以利率风险管理为中心的资产负债管理；三是加强对客户利率违约风险的控制；四是做好大量基础性的资料积累和数据分析工作，尽量提高利率定价能力。

(六) 独立第三方专业机构进行评估意见

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所：评价是依据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）和《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）等相关法律法规政策进行的。相关项目实施单位对项目收益预测及依据假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我

们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目专项债券，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。

北京市通商律师事务所：关于本次发行的债券要素，本所认为：

（一）主管部门和项目单位的主体资格

河口县住房和城乡建设局为河口县的行政机关，系《实施方案》针对本项目确定的适格行业主管部门。河口滨河城市投资有限公司合法设立，依法存续，系《实施方案》针对本项目确定的适格项目单位。

（二）项目的批复手续

2021 年 2 月 9 日，云南省人民政府印发《云南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（云政发〔2021〕4 号）。

现本项目已取得建设项目环境影响登记表、可行性研究报告批复、初步设计批复、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证。由于本项目已取得可行性研究报告

批复，故符合《政府投资条例》关于投资主管部门对政府投资项目进行国民经济和社会发展规划审查以及产业政策审查的规定。

（三）项目收益和融资自求平衡

根据《财务评价报告》，本项目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，符合财预〔2017〕89号文与财库〔2020〕43号文关于项目收益和融资自求平衡的规定。

（四）中介机构资质

会计师事务所和律师事务所为依法设立、合法存续的第三方专业机构，具备出具相关专业意见的资质。