

鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施 建设项目专项债券

实施方案



二〇二五年六月

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	- 2 -
1. 参与主体.....	- 2 -
2. 项目基本情况.....	- 2 -
二、 经济社会效益分析.....	- 4 -
1. 项目经济效益分析	- 4 -
2. 项目社会效益分析	- 4 -
3. 项目环境效益分析	- 5 -
4. 项目效益评价结论	- 6 -
三、 绩效评估分析	- 6 -
(一) 事前绩效评估情况	- 6 -
1. 项目实施的必要性、公益性、收益性	- 6 -
2. 项目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	- 8 -
4. 项目收入、成本、收益预测合理性	- 8 -
5. 债券资金需求合理性	- 8 -
6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 9 -
7. 绩效目标合理性	- 9 -
8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。	- 9 -
(二) 绩效目标	- 9 -
1. 设定情况	- 9 -
2. 审核情况	- 10 -
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. 项目投资估算依据	- 11 -
3. 项目总投资	- 13 -
(二) 资金筹措方案	- 16 -
1. 资金来源	- 16 -
2. 项目分年度融资情况	- 17 -
3. 项目实施计划	- 18 -
4. 资金筹措及使用计划	- 18 -
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	- 23 -
3. 相关税费	- 25 -

4. 项目可偿债收益	- 28 -
(二) 债务还本付息情况	- 28 -
1. 专项债券还本付息情况	- 28 -
2. 市场化融资还本付息情况	- 29 -
3. 总体债务还本付息情况	- 29 -
(三) 偿债指标计算	- 29 -
(四) 资金测算平衡情况	- 30 -
(五) 其他事项说明	- 33 -
1. 项目建设主要风险因素	- 33 -
2. 其他说明	- 35 -
(六) 独立第三方专业机构进行评估意见	- 36 -

一、项目基本情况

(一) 昭通市经济、财政和债务有关数据

表 1-1 昭通市经济、财政和债务数据一览表

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

本项目属在建项目。2023 年已发行专项债券 5100 万元，2025 年拟发行 25000 万元（其中：本批次 3300 万元、后续批次 21700 万元）。

1.参与主体

主管部门：鲁甸县住房和城乡建设局

项目单位：鲁甸县城乡建设投资开发有限公司

2.项目基本情况

（1）项目名称：鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目

（2）项目区位：本项目改造区域为鲁甸县茨院片区，位于鲁甸县茨院乡政府西北侧，东至茨院北路，南至昭鲁线，西至乡

道 Y308，北至现状空地。征拆占地面积 100.40 亩，棚户区改造后可腾空连片可出让用地 85.34 亩。新建安置点为异地安置，位于鲁甸县县城城市规划区内，用地面积为 40.65 亩。

(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，有效改善了棚户区群众住房条件，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。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 2021 年昭通市及鲁甸县棚户区改造工程目标任务。

②建设内容、技术规模指标：

本项目涉及的棚户区占地面积 100.40 亩，其中：棚户区改造 500 套，涉及拆迁总面积 77272.56m²。

表 1-2 主要技术规模指标

序号	项目名称	单位	数量	备注
一	改造指标			
1	改造任务套数	套	500	
1.1	选择货币安置套数	套	50	
1.2	选择实物安置套数	套	450	
2	拆迁总面积	m ²	77272.56	
2.1	住宅（选择实物安置）	m ²	54099.74	
2.2	住宅（选择货币安置）	m ²	12553.78	
2.3	非住宅	m ²	10619.04	
2.3.1	经营性住宅（沿街底层住宅改商铺）	m ²	10619.04	
2.3.2	住宅附属设施	m ²	0	
2.3.3	其他公建			
二	新建指标			

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	安置小区总面积	m ²	102691.38	
1.1	安置房建筑面积	m ²	60309.54	
1.2	配套公建建筑面积	m ²	11032.6	可销售面积10257.60m ²
1.3	地下室建筑面积	m ²	31349.24	
2	安置套数	套	500	
3	地下车位	个	715	

③预计产出：项目建成后，总套数 500 套，有效改善棚户区群众的住房条件，推进以人为核心的新型城市化建设。

（4）项目建设期和运营期：本项目建设期为 2022 年 12 月至 2025 年 12 月（因项目进度原因，建设期延长 6 个月，完工时间由 2025 年 6 月调整为 2025 年 12 月），运营期为 2026 年 1 月至 2055 年 12 月，因专项债券期限小于运营期，因此，本项目取计算期 2023 年 8 月至 2032 年 10 月。

二、经济社会效益分析

1.项目经济效益分析

本项目属民生工程，项目的经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

2.项目社会效益分析

（1）有效解决棚户区居民住房困难问题

通过棚户区改造及基础设施完善项目的实施，有效改善了困

难群众住房条件和生活水平，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。

（2）创造大量的就业机会、提高人民生活水平

本项目的建成可以带动周边经济贸易的发展，它涉及交通运输、农业生产、邮电通讯、配套商业贸易、饮食服务、财政金融、文化卫生等行业。这样就创造了广泛的就业渠道和大量的工作岗位，这对于安置大量农业剩余劳动力，拓宽了一条理想而现实的就业、生存和致富之路。一方面，可以提高城镇人民生活质量；另一方面，促进云南省经济的增长，不断增加区域人民的经济收入，有利于当地居民增产增收，脱贫致富奔小康，提高当地人民生活水平和质量。

（3）项目的建设将带动区域的经济的发展，推进平安和谐社区的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

（4）在国家的扶持下建设本项目，加快步伐解决城市棚户区群众住房困难问题，让全体人民共享改革发展成果，让广大人民群众可以享有可靠的社会保障，实现安居乐业，构建社会主义和谐社会、维护社会稳定的目标任务，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

3.项目环境效益分析

项目建设和使用期对周围环境无明显不良影响。本项目建成

后，将大大改善当地居民的生活环境，美化了整个城市环境，为进入该区域的住户、投资客商以及旅游者提供高雅的生活、工作环境，提升云南省形象和竞争力，项目的环境效益良好。

4.项目效益评价结论

本项目的建设符合国家加快棚户区改造政策的要求，符合鲁甸县城市发展规划要求。建成后，能让更多困难群众的居住条件早日得到改善，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，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，同时也能保护当地历史文化，因此，项目具有良好的效益。

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

项目的实施是经济社会发展的需要。棚户区改造是党中央、国务院为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。随着经济社会的快速发展，鲁甸县棚户区在基础设施条件、房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，不符合现阶段鲁

甸县社会经济快速发展对城市住房条件的要求，也不能满足居民对美好生活的向往。本项目占地面积 100.40 亩，棚户区改造 500 套（选择货币化安置套数 50 套，选择实物安置套数 450 套），涉及拆迁总面积 77272.56 m²（其中：选择货币化安置的拆迁面积 12553.78 m²，选择实物安置拆迁面积 54099.74 m²，经营性住宅拆迁面积 10619.04 m²按货币化补偿），项目的建设符合鲁甸县经济社会发展的要求。

项目的实施是贯彻落实国家棚户区改造政策的需要。国家要求大力加快棚户区改造进度、服务低收入居民、改善城市低收入家庭居住条件、提高生活质量水平，体现社会主义新中国共同富裕的社会主义好政策。项目的建设是贯彻落实国家城市棚户区改造各项政策的结果，是一项改善民生的德政工程、福利工程。棚户区长期未能有效改善，需要及早实施本项目。

本项目已列入国家棚改计划。

（2）公益性

本项目是为改善城市棚户区群众住房和生活条件，有利于实现小康社会建设目标，有助于社会的稳定和安定和谐，是不以盈利为目的社会公益性事业。

（3）项目收益性

本项目运营期的收入来源为土地出让收入、商业销售和车位出租收入，扣除运营支出后的项目收益能覆盖项目总债务本息。

2.项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得可研批复、办理环评手续的情况说明、用地预审及选址意见书、建设用地规划许可证、不动产权证、建设工程规划许可证、水保批复、初设批复、建设工程施工许可证等合规性要件，属于在建项目，项目成熟度高。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 53329.82 万元，资金来源为：财政预算安排资金 23229.82 万元，占项目总投资的 43.56%；计划发行专项债券 30100 万元（2023 年 5100 万元（已发行），2025 年 25000 万元），占项目总投资的 56.44%。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本的测算依据为鲁甸县 2020 年~2022 年城镇住宅用地土地出让情况、商业的销售情况及可研报告，项目收益预测基本合理。

5.债券资金需求合理性

本项目总投资为 53329.82 万元，债券需求额度 30100 万元，占项目总投资的 56.44%，债券资金未超项目总投资的 80%，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

债券存续期内，本项目累计可实现收入 56791.85 万元，债券存续期运营成本 9153.58 万元，缴纳各项税费为 1409.71 万元，可偿债收益共计 46228.56 万元，债券还本付息为 38949.61 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.19，债务保障倍数大于 1.1，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，因此，本项目具有较好的偿债能力。

7.绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

（二）绩效目标

1.设定情况

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

表 3-1 绩效目标表

项目目标		通过棚户区改造项目的实施，有效改善了棚户区群众住房条件，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。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 2021 年昭通市及鲁甸县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	建设数量	总套数	500	总套数 500 套	可研批复
		投资完成率		100%	投资完成率 100%	可研批复
		资金使用率		100%	资金使用率 100%	可研批复
	质量指标	工程验收合格率		100%	工程验收合格率 100%	工程验收标准
	时效指标	开工时效		100%	项目于 2022 年 12 月开工	开工报告
		完工时效		100%	项目于 2026 年 1 月投入使用	专项债券实施方案
		建设期资金到位率		100%	建设期资金到位率 100%	可行性研究报告
	成本指标	总投资		± 10%	总投资控制在 ± 10% 范围内	可行性研究报告投资估算精度要求控制在 10% 以内
效益指标	经济效益指标	税后内部收益率		≥5%	税后内部收益率≥5%	《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
	社会效益指标	改观住房面貌，优化人居环境	大气环境和水环境逐步改善		大气环境和水环境逐步改善	可行性研究报告
	生态效益指标	符合国家环评要求	符合		符合国家环评要求	环评批复
	可持续影响指标	偿债能力	按期还本付息		按期还本付息	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		≥95%	满意度 ≥ 95%	社会公众认知

2.审核情况

本项目绩效目标已通过主管部门和财政部门审核。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.项目合规情况

表 4-1 项目合规情况

序号	文件名称	文号	备注
1	昭通市住建局等关于下达2021年城镇保障性安居工程计划任务的通知	昭住建联发〔2021〕11号	
2	可研批复	鲁发改复〔2021〕89号	
3	办理环评手续的情况说明		昭通市生态环境局鲁甸分局2023年2月6日出具
4-1	用地预审及选址意见书	选字第530621202100009号	
4-2	建设用地规划许可证	地字第530621202200003号	
4-3	不动产权证	云（2022）鲁甸县不动产权0002122号	
5	建设工程规划许可证	建字第532122202200007号	
6	水土保持方案批复	鲁水保许〔2022〕2号	
7	鲁甸县重大事项社会稳定风险评估备案登记回执单	鲁稳评备〔2022〕2号	
8	初步设计批复	昭住建许〔2022〕39号	
9	建设工程施工许可证	编号：530621202212200101	
10	工程开工令		2022年12月28日出具

2.项目投资估算依据

（1）当地政府提供的与投资估算相关的基础数据及房屋征收与补偿方案；

（2）中国建设工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编

审规程》；

(3) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；

(4) 《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)；

(5) 《云南省市政工程计价标准》(DBJ53/T-59-2020)；

(6) 《云南省园林绿化工程计价标准》(DBJ53/T-60-2020)；

(7) 《云南省建筑工程计价标准》(DBJ53/T-61-2020)；

(8) 《云南省通用安装工程计价标准》(DBJ53/T-63-2020)；

(9) 《云南省城市地下综合管廊工程计价标准》(DBJ53/T-111-2020)；

(10) 《云南省绿色建筑工程计价标准》(DBJ53/T-112-2020)；

(11) 建设单位管理费按财建〔2016〕504号文计算；

(12) 勘察费、设计费参照计价格〔2015〕299号文件并结合市场情况计算；

(13) 工程建设监理费参照计价格〔2015〕299号文件并结合市场情况计算；

(14) 可研报告编制及评估费参照计价格〔2015〕299号文件并结合市场情况计算；

(15) 环境影响评价编制及评估费参照计价格〔2002〕125号文件并结合市场情况计算；

- (16) 社会稳定性评价编制及评估费结合市场情况计算
- (17) 招标代理服务费按照云建标〔2003〕19 号计取;
- (18) 工程量清单编制费、拦标价编制、施工阶段全过程造价控制、竣工结算编制费按照云价综合〔2012〕 66 号计取;
- (19) 竣工图编制费按照云建标〔2007〕164 号计取;
- (20) 抗震专项审查费按照发改价格〔2010〕2320 号计取;
- (21) 水土保持方案编制费按照《关于开发建设项目水保咨询服务费计列的指导意见》（水利部司局函保监〔2005〕22 号）计取;
- (22) 地质灾害危险性评估费按照《地质灾害危险性评估收费办法》发改办价格〔2006〕745 号计取;
- (23) 工程保险费按照建标〔2007〕164 号计取;
- (24) 其他国家、省及地方相关法规及相关要求;
- (25) 融资利息中，发行债券利率按地方政府专项债券发行利率上限 4.5%和实际发行利率 2.73%单利法估算;
- (26) 债券发行费为发行面值的 1‰。

3.项目总投资

根据《鲁甸县发展和改革局关于鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（鲁发改复

〔2021〕89 号），本项目总投资为 55873.59 万元，投资构成详见下表：

表 4-2 批复总投资构成分析表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	建设投资	52726.25
1.1	工程费用	29517.80
1.2	工程建设其它费用	20573.65
1.3	预备费	2634.80
2	财务费用（建设期利息）	3147.34
	总投资	55873.59

因本项目融资成本变化，财务费用比可研批复总投资减少 2543.77 万元。与 2023 年第二批次《鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券实施方案》相比，因已发行的 5100 万元发债利率由 4.5% 调整为实际利率 2.73%、发债金额由 32000 万元调整为 30100 万元且建设期延长 6 个月（完工时间由 2025 年 6 月调整为 2025 年 12 月），因此，财务费用调整为 603.57 万元，比原方案 1701.50 万元减少 1097.93 万元，本项目总投资调整为 53329.82 万元，详见表 4-3、表 4-4。

表 4-3 总投资估算明细表

序号	工程费用和名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及安装费	其他费用	合计
一	建安工程费	24185.11	0.00	5332.68	0.00	29517.80
1	计容部分	13834.49		2705.85		16540.34
1.1	安置房部分	11760.36		2231.45	0.00	13991.81
1.2	配套公建部分	2074.13		474.40		2548.53
2	不计容部分	9868.24		1692.86		11561.10
2.1	地下室	9868.24		1692.86		11561.10

序号	工程费用和名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及安装费	其他费用	合计
3	室外及配套工程	482.38		933.97		1416.35
二	工程建设外其他费用				20573.65	20573.65
(一)	征地、拆迁工程及补偿				18133.39	18133.39
1	征地拆迁				8273.48	8273.48
2	货币化安置及补偿费用				9859.91	9859.91
(二)	其他规费				2440.26	2440.26
1	勘察费				82.15	82.15
2	设计费				638.92	638.92
3	规划费				5.42	5.42
4	工程造价咨询费用				189.88	189.88
5	建设单位管理费				308.18	308.18
6	工程监理费				327.50	327.50
7	工程招标代理服务				28.35	28.35
8	施工图审查费				46.87	46.87
9	可研报告编制费用				35.65	35.65
10	可研报告评估费用				8.71	8.71
11	社会稳定风险评估费				10.00	10.00
12	环境影响评价编制费用				17.38	17.38
13	环境影响评价评估费用				3.48	3.48
14	地质灾害评价费				12.32	12.32
15	抗震专项审查费				51.35	51.35
16	矿产压覆评价费				10.27	10.27
17	水土保持方案编制费				15.40	15.40
18	节能报告编制费				20.54	20.54
19	节能报告评估费				5.13	5.13
20	交通评估费				35.94	35.94
21	工程保险费				88.55	88.55
22	劳动安全卫生评审费				59.04	59.04
23	竣工验收相关检测费				87.29	87.29
24	测绘费				82.16	82.16
25	场地准备费及临时设施费				147.59	147.59
26	竣工图编制费				51.11	51.11
27	建筑物沉降观测费				10.27	10.27
28	竣工档案、声像资料整理服务费				8.00	8.00
29	工程质量综合检测费				30.81	30.81
30	防雷技术服务费				12.00	12.00

序号	工程费用和名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及安装费	其他费用	合计
31	房屋周边安全评价费				10.00	10.00
三	预备费				2634.80	2634.80
1	基本预备费				2634.80	2634.80
四	建设投资	24185.11	0.00	5332.68	23208.45	52726.25
五	融资成本				603.57	603.57
1	建设期利息				573.47	573.47
2	债券发行费用				30.10	30.10
六	总投资	24185.11	0.00	5332.68	23812.02	53329.82

表 4-4 调整后项目总投资构成分析表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	建设投资	52726.25
1.1	工程费用	29517.80
1.2	工程建设其它费用	20573.65
1.3	预备费	2634.80
2	财务费用 (含专项债券建设期利息、发行费用)	603.57
2.1	专项债券建设期利息	573.47
2.2	债券发行费用	30.10
	总投资	53329.82

（二）资金筹措方案

1.资金来源

表 4-4 项目资金筹措表

单位：万元

项目总投资	资本金	融资
-------	-----	----

	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源 (含单位或社会资本方自有资金等)	专项债券	市场化融资
53329.82	23229.82		0.00	30100.00	
占总投资比例 (%)	43.56	0.00	0.00	56.44	0.00
	43.56			56.44	

财政预算资金的安排情况：本项目财政资金 23229.82 万元。已到位财政预算资金 929.07 万元（含 2023 年~2024 年支付的 2023 年已发行 5100 万元的利息 139.23 万元及已发行 5100 万元的发行费用 5.1 万元），其中，到位的 784.74 万元详见表 4-6。剩余资金 22300.75 万元，由财政预算安排，逐年到位。

表 4-6 资本金到位情况

单位：万元

序号	文件依据	到位金额（万元）
1	鲁甸县财政局关于下达 2021 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知（鲁财综〔2021〕7 号）	534.74
2	鲁甸县财政局关于下达 2021 年城镇保障性安居工程省级补助资金通知（鲁财综〔2021〕9 号）	250
	合计	784.74

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

本项目计划发行专项债券 30100 万元（其中：2023 年已发行 5100 万元，发债利率 2.73%；2025 年拟发行 25000 万元（本批次

3300 万元、后续批次 21700 万元），发债利率 4.5%），发债期限 7 年，偿债方式为按年付息，到期还本。

表 4-5 专项债券融资情况表

单位：万元

合计	2023 年（已发行）		2025 年（本批次）		2025 年（后续批次）	
	发行金额	期限	发行金额	期限	发行金额	期限
30100	5100	7	3300	7	21700	7

3.项目实施计划

已完成的前期工作：项目已完成可研、选址、用地、规划、初设、施工许可等前期工作并取得相关部门的批复。

项目建设计划：项目规划建设期为 3 年，2022 年 12 月 - 2025 年 12 月。

4.资金筹措及使用计划

施工进度情况：1#、2#楼完成封顶及内外墙抹灰； 3#、4#、8#楼完成筏板施工； 5#楼施工至 3 层，6#楼施工至 2 层，7#楼施工至地下室顶板。

资金使用情况：已到位财政预算资金 929.07 万元，其中：784.74 万元（中央、省级补助资金）已全部使用完毕，144.33 万元用于支付专债到期利息及发行费用；该项目 2023 年已发行的

5100 万元专项债券资金已全部用于该项目的回迁安置房建设，现已全部使用完毕。

根据本项目的建设进度计划，各年度资金计划详见下表：

表 4-7 资金筹措及使用计划表

单位：万元

项目		合计	2023 年及以前	2024 年	2025 年
项目总投资		53329.82	5889.84	139.23	47300.75
建设投资		52726.25	5884.74	0.00	46841.51
建设期利息		573.47	0.00	139.23	434.24
债券发行费用		30.10	5.10	0.00	25.00
资金筹措		53329.82	5889.84	139.23	47300.75
资本金	通过财政预算安排	23229.82	789.84	139.23	22300.75
	专项债券用于资本金部分	0.00			
	单位或社会资本方自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券本金		30100.00	5100.00	0.00	25000.00
市场化融资		0.00			

注：本项目专债资金全部用于实物安置。

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）进行管理和使用。具体如下：

(1) 专项债券资金按照公开、公平、公正和透明的原则专项用于本次债券对应的鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目。

(2) 项目资金应当按照“专项管理、专款专用、跟踪问效”的原则，加强鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券资金管理，确保资金安全、规范和有效使用。

(3) 项目资金的分配和管理，可根据鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

(4) 专项债券资金纳入地方政府专项债务限额管理。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。专项用于鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目，任何部门、单位和个人不得截留、挤占和挪用。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1.项目收入

(1) 项目收入来源及测算依据

①计算期：本项目取计算期 9 年 3 个月（2023 年 8 月～2032 年 10 月），其中：建设期 2 年 5 个月（2023 年 8 月～2025 年 12 月），运营期 6 年 10 个月（2026 年 1 月～2032 年 10 月）。

②销售单价

本项目的收入为棚改后可出让用地的土地出让收入（共计居住用地 85.34 亩）和销售商业、出租车位的物业收入（共计销售商业 10257.60m²、出租车位 715 个）。

为了更准确的确定土地出让价格、住宅销售价格，调查了该地区近期的土地出让情况、住宅的销售情况。具体如下：

1)土地出让价格

鲁甸县 2020 年～2022 年城镇住宅用地土地出让情况详见表 5-1。

表 5-1 2020 年～2022 年土地出让情况

序号	宗地位置	宗地面积（亩）	出让总价（万元）	出让单价（万元/亩）	用途	备注
1	昭通中心城市白坡塘社区	5.82819	2041.4237	350.28	零售商业用地	2022 年
2	鲁甸县世纪大道南侧鲁甸县人民法院旁，鸣楼自然村前	62.334	18700	299.99	商住用地	2020 年
合计		68.16	20741.42	304.3		

由表 5-1，本项目 2022 年的土地出让价格确定为 304.3 万元/亩。结合鲁甸县的 GDP 增速（2022 年 1.0%，2023 年 9.8%，2024 年 8.5%），本项目土地出让价格的年增长率设定为 4%。

土地出让计划：计划在 2028 年～2030 年之间完成土地出让，每年出让比例按 30%、30%、40%

2)商业销售价格

销售单价：以 2020 年—2022 该项目地块周边（鲁甸县）同类物业销售均价为基数。参照鲁甸县 2022 年-2024 年经济增长情

况 GDP 增长率平均值 6.43%，保守起见，项目计算期的销售价格年均增长率取 4.0%。

表 5-2 项目周边商业用房销售单价

物业地址	物业面积（m ² ）	单价（元/平方米）	成交时间
龙韵华庭商铺 14	20.84	17459.98	2022-01-01-2022-05-31
龙韵华庭商铺 13	20.84	17459.98	2022-01-01-2022-05-31
龙韵华庭商铺 9	46.47	16004.99	2022-01-01-2022-05-31
龙韵华庭商铺 10	59.24	16004.99	2022-01-01-2022-05-31
龙韵华庭商铺 28	20.84	17265.98	2022-01-01-2022-05-31
平均价		16839.18	

本项目以鲁甸县龙韵华庭小区及周边商业用房销售价格平均数 16839.18 元/m²作为本项目 2022 年销售价格基础，综合考虑 GDP 增速，本项目物业销售价格按照年均 4.0%的比例同比增长。

商业销售计划：建筑销售在 2026 年到 2031 年实现，每年销售比例按 25%、25%、25%、10%、10%、5%。

3)车位出租价格

按照已经批复的可行性研究报告，本项目可用于出租的机动车停车位 715 个，按照鲁甸县机动车停放收费相关文件，结合本项目实际情况，2026 年按 180 元/月·个租金进行测算，每三年增加 20 元。第一年出租率 60%，以后每年增长 5.0%，增长至 80%后保持不变。

（2）项目收入预测

根据上述销售价格的预测、每年土地出让及物业销售出租计划，在债券存续期内，项目完成后销售总收入 56791.85 万元。

表 5-2 项目收入估算表

单位：万元

项目	项目收入										
	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.土地出让收入	34325.85		0.00	0.00	9857.71	10252.01	14216.13	0.00	0.00		
1.1 居住用地出让收入	34325.85		0.00	0.00	9857.71	10252.01	14216.13	0.00	0.00		
单价（万元/亩）			355.99	370.23	385.04	400.44	416.46	433.11	450.44		
数量（亩）	85.34		0.0000	0.0000	25.6020	25.6020	34.1360	0.0000	0.0000		
2.物业收入	22466.00		5144.39	5354.24	5572.17	2401.64	2501.20	1366.52	125.84		
2.1 停车位出租	830.36		92.66	100.44	108.22	128.64	137.28	137.28	125.84		
单价（元/个/月）			180.00	180.00	180.00	200.00	200.00	200.00	220.00		
数量（个）	4076.00		429.00	465.00	501.00	536.00	572.00	572.00	572.00		
2.1 商业	21635.64		5051.73	5253.80	5463.95	2273.00	2363.92	1229.24	0.00		
单价（万元/m ² ）			1.97	2.05	2.13	2.22	2.30	2.40	2.49		
数量（m ² ）	10257.60		2564.40	2564.40	2564.40	1025.76	1025.76	512.88	0.00		
合计	56791.85		5144.39	5354.24	15429.87	12653.66	16717.33	1366.52	125.84		

2.项目运营成本

（1）土地出让成本

本项目成本主要针对土地供应过程中涉及的基金等。成本费用由计提基金（含廉租房保证金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、失地农民风险准备金、教育资金、农田水利建设资金、云南省铁路高速公路建设资金、云南省地质灾害防治资金、保障性住房建设资金、水利建设专项资金）、评估费、勘测定界费组成。

1) 本项目廉租房保证金按照土地出让净受益 15 元/平方米的

10%测算，国有土地收益金按照土地出让净受益 15 元/平方米的 15%测算，失地农民风险准备金按照土地出让净受益 15 元/平方米的 5%测算。

2)根据云财综〔2010〕118 号文件，省级农业土地开发资金按照土地出让净受益 15 元/平方米的 9%测算，市级农业土地开发资金按照土地出让净受益 15 元/平方米的 21%测算。

3)根据云财预〔2013〕473 号文件，水利建设专项资金按照土地出让总收入的 5%测算。

4)根据云财综〔2013〕144 号文件，农田水利建设资金按照土地出让总收入的 3%测算。

5)根据云财综〔2011〕176 号文件，教育资金按照土地出让总收入的 2%测算。

6)根据云政办发〔2011〕123 号文件，云南省地质灾害防治专项资金按出让收入的 1.5%测算。

7)根据云政办发〔2011〕98 号文件，保障性住房资金按出让收入的 5%测算。

8)根据云政办发〔2013〕64 号文件，铁路和高速公路建设专项资金按照土地出让总收入的 7.2%测算。

9)根据《关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017 号），土地评估费按 233 元/亩测算。

10)按照国土资源部《测绘收费标准》（国测财字〔2012〕3 号文件），出让勘测定界费按 0.2 元/平方米测算。

11)土地招拍挂费用：按照居住用地土地出让收入的 3‰进行

计算。

(2) 物业成本

①销售费用：按商业销售收入的 3% 计取。

②管理费用：按停车位出租收入的 20% 计取。

(3) 其他费用

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。

本项目在债券存续期内的总运营成本为 9153.58 万元。

表 5-3 项目运营成本估算表

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	2033 年	2034 年
1.土地出让成本	8292.53		0.00	0.00	2382.15	2476.78	3433.60	0.00	0.00		
1.1计提基金	8186.43		0.00	0.00	2351.64	2445.09	3389.70	0.00	0.00		
1.2评估费	1.99		0.00	0.00	0.60	0.60	0.80	0.00	0.00		
1.3勘测定界费	1.14		0.00	0.00	0.34	0.34	0.46	0.00	0.00		
1.4土地招拍挂费用	102.98		0.00	0.00	29.57	30.76	42.65	0.00	0.00		
2.物业销售成本	815.14		170.08	177.70	185.56	93.92	98.37	64.33	25.17		
2.1销售费用	649.07		151.55	157.61	163.92	68.19	70.92	36.88	0.00		
2.2管理费用	166.07		18.53	20.09	21.64	25.73	27.46	27.46	25.17		
3.其他费用	45.91		8.50	8.89	10.76	6.23	7.05	3.22	1.26		
合计	9153.58		178.59	186.59	2578.47	2576.93	3539.03	67.55	26.43		

3.相关税费

(1) 土地出让税费

土地出让税金只涉及印花税，根据《中华人民共和国印花税法》（2022 年 7 月 1 日）的要求，本项目土地出让金印花税按出

让收入的 0.05%测算。

（2）物业销售税费

①增值税

销项税：税率按 9% 计算。

进项税：建设投资中适用工程施工的按 9%、设备购置按 13%、其他费用按 6% 计算，运营期进项税购建成本、材料、其他成本等综合按照 9% 计算；

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。

②城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》本项目城市维护建设税税率为 5%。

③教育费附加及地方教育费附加：《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号）、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，本项目教育费附加为流转税额的 3%，地方教育费附加为流转税额的 2%。

④根据《中华人民共和国印花税法》（2022 年 7 月 1 日）的要求，本项目物业销售印花税按出让收入的 0.05% 测算。

⑤根据《中华人民共和国企业所得税法》，本项目企业所得税税率为 25%。

⑥根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，本项目土地增值税测算如下表。

表 5-5 土地增值税计算表

序号	项目	金额（万元）	计算标准	计算基数
1	销售收入	56791.85		
2	扣除项目金额	74966.81		
2.1	开发成本	53329.82		
2.2	开发费用	10942.63		
2.3	销售税金及附加	28.40		
2.4	其他扣除项目	10665.96	财政部规定的其他扣除项目，如对从事房地产开发的纳税人取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本的金额之和，加计20%的扣除。	开发成本
3	增值额	-18174.95		
4	增值率	-24.24%	建造普通标准住宅出售，其增值率未超过20%的，予以免税。	
5	土地增值税	0.00		

由上表可以看出，本项目增值率为-24.24%（<20%），因此需缴纳土地增值税 0.00 万元。

综上所述，本项目在债券存续期内的相关税费为 1409.71 万元。

表 5-6 项目相关税费估算表

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	2033 年	2034 年
1.土地出让税费	17.16		0.00	0.00	4.93	5.13	7.11	0.00	0.00		
1.1印花税	17.16		0.00	0.00	4.93	5.13	7.11	0.00	0.00		
2.物业销售税费	1392.54		460.99	437.88	490.48	1.20	1.25	0.68	0.06		
2.1增值税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.2城市建设维护税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.3教育费附加及地方教育费附加	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.4印花税	11.23		2.57	2.68	2.79	1.20	1.25	0.68	0.06		
2.5土地增值税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

相关税费	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2.6所得税	1381.31		458.42	435.20	487.69	0.00	0.00	0.00	0.00		
合 计	1409.71		460.99	437.88	495.40	6.33	8.36	0.68	0.06		

4.项目可偿债收益

计算期内，本项目累计可实现收入 56791.85 万元，债券存续期运营成本 9153.58 万元，缴纳各项税费为 1409.71 万元。

项目可偿债收益=项目收入－项目运营成本－占用项目偿债收益的相关税费和其他费用。

经上述测算，项目在债券存续期内可偿债收益为 46228.56 万元。

表 5-7 项目可偿债收益预测表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目收入	56791.85		5144.39	5354.24	15429.87	12653.66	16717.33	1366.52	125.84		
项目运营成本	9153.58		178.59	186.59	2578.47	2576.93	3539.03	67.55	26.43		
占用项目偿债收益的相关税费	1409.71		460.99	437.88	495.40	6.33	8.36	0.68	0.06		
项目可偿债收益	46228.56		4504.81	4729.77	12356.00	10070.40	13169.94	1298.29	99.35		

（二）债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 30100 万元（其中：2023 年已发行 5100 万元，发债利率 2.73%；2025 年拟发行 25000 万元（本批次 3300 万元、后续批次 21700 万元），发债利率 4.5%），发债期限 7 年，偿债方式为按年付息，到期还本。

表 5-8 专项债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	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	5100.00	5100.00	30100.00	30100.00	30100.00	30100.00	30100.00	25000.00	25000.00
二	本期新增本金	5100.00	0.00	25000.00							
三	本期偿还本金							0.00	5100.00	0.00	25000.00
四	本期偿还利息	0.00	139.23	139.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	1125.00	1125.00
五	期末余额	5100.00	5100.00	30100.00	30100.00	30100.00	30100.00	30100.00	25000.00	25000.00	0.00
六	融资利率	2.73%	2.73%	2.73%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.50%	4.50%
七	本期应付本金和利息	0	139.23	139.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	6364.23	1125	26125

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

表 5-9 总体债务还本付息表

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	30100.00
专项债券利息总额	8849.61
专项债券本息总额	38949.61
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	30100.00
总债务利息	8849.61
总债务本息	38949.61

(三) 偿债指标计算

本项目偿债指标如下：

(1) 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资

$$=46228.56 \div 53329.82 = 86.68\%$$

(2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息

$$=46228.56 \div 38949.61 = 1.19$$

(3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金

$$=46228.56 \div 30100.00 = 1.54$$

(4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息

$$=46228.56 \div 38949.61 = 1.19$$

(5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金

$$=46228.56 \div 30100.00 = 1.54$$

经测算，本项目债务保障倍数均大于 1，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，因此，本项目具有较好的偿债能力。

(四) 资金测算平衡情况

本项目累计资金流入 110121.67 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 7852.43 万元的累计现金结余。资金测算平衡情况详见下表：

表 5-10 项目年现金流量表

单位：万元

序号	年度	2023 年及 以前	2024 年	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	789.84	139.23	22300.75								23229.82
1.1	财政预算资金流入	789.84	139.23	22300.75								23229.82
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
1.3	用于资本金的专项债券资金											0.00
2	债务资金流入	5100.00	0.00	25000.00	0.00	0.00	0.00					30100.00
2.1	专项债券资金流入	5100.00	0.00	25000.00								30100.00
2.2	市场化融资流入											0.00
3	项目收入流入	0.00	0.00	0.00	5144.39	5354.24	15429.87	12653.66	16717.33	1366.52	125.84	56791.85
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9857.71	10252.01	14216.13	0.00	0.00	34325.85
3.2	专项收入流入	0.00	0.00	0.00	5144.39	5354.24	5572.17	2401.64	2501.20	1366.52	125.84	22466.00
小计	现金流入总额	5889.84	139.23	47300.75	5144.39	5354.24	15429.87	12653.66	16717.33	1366.52	125.84	110121.67
二	现金流出											
1	建设期静态投资流出	5884.74	0.00	46841.51								52726.25
2	运营成本支出		0.00	0.00	178.59	186.59	2578.47	2576.93	3539.03	67.55	26.43	9153.58
3	相关税费		0.00	0.00	460.99	437.88	495.40	6.33	8.36	0.68	0.06	1409.71
4	债券发行费用	5.10	0.00	25.00								30.10
5	流动资金											
6	债务还本付息	0.00	139.23	139.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	6364.23	1125.00	26125.00	38949.61
6.1	专项债券还本付息	0.00	139.23	139.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	6364.23	1125.00	26125.00	38949.61

序号	年度	2023 年及 以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
6.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5100.00	0.00	25000.00	30100.00
6.1.2	专项债券利息	0.00	139.23	139.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	1125.00	1125.00	8849.61
6.2	市场化融资还本付息											0.00
6.2.1	市场化融资还本											0.00
6.2.2	市场化融资付息											0.00
小计	现金流出总额	5889.84	139.23	47005.74	1903.81	1888.69	4338.10	3847.49	9911.62	1193.23	26151.49	102269.24
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	0.00	0.00	295.01	3240.58	3465.54	11091.77	8806.17	6805.71	173.29	-26025.65	7852.43
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	295.01	3535.59	7001.14	18092.91	26899.08	33704.79	33878.08	7852.43	

（五）其他事项说明

1.项目建设主要风险因素

本项目主要风险因素为工程风险、外部协作条件风险、技术风险、社会风险、资金风险、经营风险、市场风险等。

（1）工程风险

工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。

控制措施：继续深入地质勘察工作，将不明朗的因素降到最低。前瞻性规划，精心设计，合理有效地组织施工和管理，使项目的质量、投资、进度控制在计划范围内。

（2）外部协作条件风险

指外部协作条件及项目所在地互适程度可能出现的问题，如政府规划、交通运输、以及当地居民的配合程度。由于项目可能对当地某些利益群体、组织机构带来负面影响等，故仍然存在外部配套设施没有如期落实的问题，致使投资项目不能发挥应有效益，从而带来风险。

控制措施：本项目的建设要制定好符合广大人民群众普遍接受的建设规划，并严格按照这个规划进行设计、建设，同时协调好项目建设有关各方，才能避免外部协助条件带来的风险。

（3）技术风险

本项目所涉及到的建设方面的技术问题比较简单，但在具体选用一些建筑材料时可以比选的空间较大，如何优化选用会对工程的造价造成较大的影响。

控制措施：加强与规划设计单位的沟通，充分落实和评审施工单位的施工方案，同时对于一些用量大的可供选择的设备和建材做好招标比选工作，以避免选材不当带来的技术风险。

（4）社会风险

项目征地拆迁所影响的群体分为：征地所属单位及个人。少数居民可能会提出过高的赔偿要求。其中部分农民可能对土地的依赖性比较强，本项目的建设应重点关注这部分失地农民。因此征地补偿工作应细致入微，增加农民收入来源途径，否则极易导致影响社会稳定事件的发生。

控制措施：工程征地拆迁安置，一是要严格按照法定征迁程序进行，各项手续到位。二是要严格执行征迁政策，要维护政策的公平、公正、合理，把握好政策的平衡性、权威性。三是要积极做好群众的解释说服工作，以理服人、以情感人，做好和谐拆迁。

（5）资金风险

本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

控制措施：建立健全有效的资金内控机制，严格按照国家相关法律法规进行项目招投标工作，在资金运用与控制上做到规范有序、合理合法。

（6）经营风险

现阶段行业体制仍处于改革变化中，在项目运转和操作过程中面临一定的风险。若相关政策的变化，可能会影响项目的正常推进，从而对项目的推进和资金的管理带来风险。

控制措施：提高项目前期工作的科学性、准确性，加强政策的学习和预判，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的问题进行全面分析和预测评估，确保将项目经营风险降到最低限度。

（7）市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化等，都将对项目的效益产生影响。

控制措施：由于该新建项目在区域内具有垄断特性，故判断出现市场风险的可能性较小。

2.其他说明

（1）按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部

关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。逾期的，省财政厅将按转贷的当期债券票面利率两倍折成日息予以罚款。

（2）因项目运营取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（六）独立第三方专业机构进行评估意见

1.会计师事务所评估意见

本实施方案已通过会计师事务所评估，意见如下：经专项评价，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目，预期运营期专项收入能够合理保障偿还专项债券资本金及利息，专项债券本息保障倍数 1.19，可实现项目收益和资金自求平衡。

2.律师事务所评估意见

律师事务所律师认为：

（1）本项目可依法向云南省人民政府申请发行项目收益平衡专项债，但尚需云南省人民政府审核，具体事项以云南省人民政府审核确定为准。

（2）鲁甸县住房和城乡建设局具备实施专项债券对应项目

的主体资质。

（3）专项债券对应的投资项目已取得已取得可研批复、办理环评手续的情况说明、用地预审及选址意见书、建设用地规划许可证、不动产权证、建设工程规划许可证、水保批复、初设批复、建设工程施工许可证等合规性要件，属于在建项目。本项目为具有一定收益的公益性项目。

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

（5）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。