

永善县 2023 年城镇棚户区改造项目  
专项债券  
实施方案



二〇二六年五月

# 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	- 6 -
(一) 经济效益分析	- 6 -
(二) 社会效益分析	- 6 -
(三) 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 -
(二) 绩效目标	- 11 -
1. 设定情况	- 12 -
2. 审核情况	- 13 -
四、项目投资估算及资金筹措方案	- 13 -
(一) 投资估算	- 13 -
1.编制依据	- 13 -
2.项目合规情况	- 15 -
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	- 19 -
4.资金筹措及使用计划	- 19 -
5.项目资金保障措施	- 20 -
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	- 21 -
2.项目运营成本	- 25 -
3.相关税费	- 27 -
4.项目可偿债收益	- 29 -
(二) 债务还本付息情况	- 31 -
1.专项债券还本付息情况	- 31 -
2.总体债务还本付息情况	- 33 -
(三) 偿债指标计算	- 33 -
(四) 资金测算平衡情况	- 35 -
(五) 其他事项说明	- 37 -
1.投资测算不准确风险	- 37 -

2.利率波动风险 .....	- 38 -
(六) 独立第三方专业机构进行评估意见 .....	- 38 -

# 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	2023 年	2024 年	2025 年	
地区生产总值（亿元）	1644.12	2016.91	2103.40	
地区生产总值增速（%）	7.7	4.6	4.6	
第一产业（亿元）	259.87	262.13	267.26	
第二产业（亿元）	684.19	784.37	803.67	
第三产业（亿元）	700.06	970.41	1032.48	
产业结构				
第一产业（%）	15.8	13.0	12.7	
第二产业（%）	41.6	38.9	38.2	
第三产业（%）	42.6	48.1	49.1	
固定资产投资（%）	1.5	5.7	3.7	
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	2023 年	2024 年	2025 年	
一般公共预算收入	105.92	117.52	120.19	
一般公共预算支出	575.45	614.89	600	
地方政府一般债券收入	182.38	64.77	40.3	
地方政府一般债券还本支出	42.3	61.64	33.61	
转移性收入	497.55	483.43	468.8	
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	41.69	42.59	40.3	
政府性基金支出	142.38	147.65	149.52	
地方政府专项债券收入	141.98	178.31	161.96	
地方政府专项债券还本支出	55.62	13.36	21.89	



(三) 近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	5.32	5.83	3.13
国有资本经营支出	2.29	0.03	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	1258.23		
上年地方政府债务限额	1275.25		
当年地方政府债务限额	1421.75		

## (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. 项目运营主体和运营方式

本项目运营主体为永善县住房和城乡建设局运营方式为运营主体对专项债项目单独建账、独立核算，明确区分项目收入、运营成本、偿债支出，不得与单位其他项目混账；项目所有收益→运营资金专户→偿债资金专户→专项债还本付息，全程与运营主体自身经营资金隔离，住建局、财政局全程监管资金流向。

### 3. 项目基本情况

(1) 项目名称：永善县 2023 年城镇棚户区改造项目

(2) 项目区位：本项目棚改范围涉及永善县城区域三个片区，校园片区：东至保健站围墙，南至健康路，西至示范小学小路，北至示范小学小路；永进片区：东至交通局围

墙，南至玉泉路，西至景观大道，北至环南路；红光一组片区：东至永三中围墙，南临木仰小区北侧小路，西至木仰小区房屋，北至永三中围墙。

### （3）项目建设内容和产出：

建设目标：通过项目建设，将有效改善永善县城镇棚户区内人民群众的住房条件与居住环境，完善配套基础设施，提高其生活质量。同时，能有效提高项目区内土地资源利用率，缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，并有效带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设。

实施方式：拆除重建。

建设内容：项目已列入住房城乡建设部门 2022 年改造计划，任务指标数 580 套，占地面积 198.50 亩，房屋拆除面积 71180 平方米，拆迁区域为永善县县城永进片区、校园片区、红光一组片区新建安置房 580 套，安置区总建筑面积 92800.00 平方米，其中安置房面积 68688.50 平方米，配套公建建筑面积 7784.80 平方米，地下车库面积 16326.70 平方米，共设置停车位 696.00 个（地下车位 428 个，地面车位 278 个），回迁安置房建设名称为“永善县棚户区改造桐堡大桥安置点回迁安置房建设项目”。同时，同步实施道路绿化、亮化、智能化、水电气、公厕、停车场等配套设施建设。新建安置房建设地点位于永善县永兴街道桐堡社区，项目名称为永善县棚户区改造桐堡大桥安置点回迁安置房建设项目（部分）。

技术规模指标：

序号	项目名称	单位	数量	备注
<b>一</b>	<b>改造指标</b>			
1	改造任务套数	套	580	
1.1	选择实物安置套数	套	580	
2	拆迁总面积	m <sup>2</sup>	71180.00	
2.1	住宅（选择实物安置）	m <sup>2</sup>	71060.00	
2.2	非住宅	m <sup>2</sup>	120.0	
2.2.1	经营性住宅（沿街底层住宅改商铺）	m <sup>2</sup>	120.0	
2.2.2	其他公建	m <sup>2</sup>	0	
<b>二</b>	<b>新建指标</b>			
1	安置小区总面积	m <sup>2</sup>	92800.00	
1.1	安置房建筑面积	m <sup>2</sup>	68688.50	
1.2	配套公建建筑面积	m <sup>2</sup>	7784.80	
1.3	地下室建筑面积	m <sup>2</sup>	16326.70	
2	安置套数	m <sup>2</sup>	580	
<b>三</b>	<b>项目投资</b>	万元	<b>66500.00</b>	<b>100.00%</b>
1	拆迁及土地整理建设投资	万元	23335.64	35.09%
2	实物建房部分建设投资	万元	43164.36	64.91%
<b>四</b>	<b>资金筹措</b>	万元	<b>66500.00</b>	<b>100.00%</b>
1	财政预算安排	万元	13095.00	19.69%
2	申请中央及省级补助资金	万元	870.00	1.31%
3	申请专项债券资金	万元	52535.00	79.00%

预计产出：本项目建成后，新建安置房 580 套，安置区总建筑面积 92800.00 平方米，其中安置房面积 68688.50 平方米，配套公建建筑面积 7784.80 平方米，地下车库面积 16326.70 平方米，共设置停车位 696.00 个。其中住房用于安置，商业用房和地下车库用于销售，地下建筑用于机动车停放及必要的公共设备用房使用。

①本项目改造户数为 580 户，共安置面积 68688.50 平方米，安置计划如下：

## 永善县 2023 年棚户区改造项目安置计划表

表 1-1 项目棚户区改造户数一览表

序号	州、市	区、县	地块、片区	拆迁户数	实物安置套数
1	昭通市	永善县	校园片区	41	82
2			永进片区	191	461
3			红光一组片区	15	37
	合计			247	580

表 1-2 项目棚户区拆迁面积一览表

区、县	棚改片区名称	拆迁面积 (m²)			
		拆迁总面积	住宅拆迁面积	经营性住宅拆迁面积	其他附属用房拆迁面积
永善县	校园片区	9420.36	9420.36	0.00	0
	永进片区	56865.24	56745.24	120.00	0
	红光一组片区	4894.40	4894.40	0.00	0
合计		71180.00	71060.00	120.00	0

表 1-3 项目安置面积一览表

区、县	棚改片区名称	安置面积 (m²)			
		安置小区总面积	安置房面积	配套公建面积	地下室面积
永善县	永善县 2023 年城镇棚户区改造项目	92800.00	68688.50	7784.80	16326.70
合计		92800.00	68688.50	7784.80	16326.70

②对原拆迁片区土地进行出让，总改造棚户区用地面积 248.16 亩，扣除 10%用于市政建设，剩余可出让土地总面积 168.74 亩。计划在 2027 年-2030 年之间出让，出让计划：每年出让比例按 20%、25%、35%、20%。

③剩余可销售总建筑面积为 7070.32 m²，均为商业用房，可销售停车位 355 个，可出租车位 341 个（其中人防车位 63 个，地面车位 278 个）。

销售计划：建筑销售在 2027 年到 2030 年实现，每年销售比例按 25%、25%、25%、25%。

本项目投向领域为保障性安居工程，不存在国办发〔2024〕52号文件所列示的负面清单相关内容。

（4）项目建设期和运营期：本项目建设期为2023年10月至2026年12月，运营期为2027年至长期。综上本方案取计算期为2023年至2032年。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

棚户区改造能够带动交通运输、建筑材料及房地产等相关行业的发展。棚户区改造腾出大量土地面积，对其合理规划建设后，将获得可观的楼房销售收益，促进建筑业和房地产业的发展，而建筑业和房地产业是国民经济支柱产业，对地区经济发展具有重大贡献。

### （二）社会效益分析

1. 项目建成后，将促进当地社会、经济、文化的发展，保障社会安定，实现人民群众安居乐业，将项目所在区域建设成为一个经济文化繁荣、环境舒适优美、服务设施完善、管理规范有序、人际关系和谐、社会治安良好的新型现代化区域。

2. 项目建成后，有利于开拓就业渠道和增加大工作岗位，吸纳当地大量剩余劳动力，不断增加区域群众的经济收入，促进永善县经济的增长，提高当地人民生活水平和质量。

3. 项目建成后，有利于提高棚户区群众的人居环境，进一步改善永善县城镇面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城

市更加美化，给群众提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模创造良好的环境。

### （三）生态效益分析

本项目为城镇棚户区改造建设项目，非工业生产性项目。项目在建设期会产生一定的废气、废水、粉尘、噪音以及固体废弃物等，但产生的量和时间有限，同时采取积极的防护治理措施，而且项目建设完成后影响较小，项目建设期对环境的影响细微。

运营期不产生不可控的“三废”。使用过程中，污水经处理达到接管标准后排入市政管道，对当地水环境质量无明显影响。固体废弃物实施垃圾袋装化，定点设置垃圾房，专人负责清理垃圾，定点、定时收集。运营期无明显环境危害。

项目建设和使用期对周围环境无明显不良影响，并且本项目将在片区内公共区域布置绿化，增加绿植，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；

1.1 项目实施的必要性

①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，永善县棚户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，不符合现阶段永善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。因此，项目的建设符合永善县经济社会发展的要求。

②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。

### 1.2 项目实施的公益性

通过棚户区改造项目的实施，有效改善棚户区居民住房条件，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，棚户区改造有利于扩大供给、平抑房价，创造大量的就业机会、提高人民群众生活质量水平，提升城市形象，促进城市功能、布局的整合提升，带来良好社会效益和环境效益。

### 1.3 项目实施的收益性

本项目收入主要来源于土地出让收入、配套商业销售收入、车位销售收入三部分。

### 2. 项目投资合规性与项目成熟度；



本项目已经完成可研报告及批复（永发改投资〔2022〕282号），建设用地预审及选址意见书，环境影响评价登记表等前期工作正在进行，场地准备及招投标工作正在准备中。待专项债券资金到位后，即可按照计划开工建设。前期准备工作完善，已经申请中央预算内资金支持，缺口资金由县级财政预算安排，项目建设成熟度较高。

### 3. 项目资金来源和到位可行性；

本项目估算投资 61,966.38 万元，项目资本金 41,966.38 万元，占比 67.72%；发行专项债券 20,000.00 万元，其中：2025 年已发行 5,500.00 万元，2026 年计划发行 14,500.00 万元（已发行 5,000.00 万元，本批次发行 5,000.00 万元，后续批次发行 4,500.00 万元），占比 32.28%。其中，财政预算资金主要为财政预算资金。资金来源明确可靠，能按照工程进度逐步到位。

### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性；

测算依据：国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；国家现行财税政策、会计制度与相关法规；本项目确定的建设方案、可行性研究报告及批复；与项目相关的其他依据。

收入预测：本项目收入来源主要土地出让，商业用房出售及停车库出售收入。

成本预测：本项目成本预测根据项目可行性研究报告以及永善县实际情况进行预测。成本主要包含销售费用，管理费用、水电支出、土地出让计提基金等。

收益预测：项目收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费（占用项目偿债收益的相关税费=相关税费合计-已计入总投资的税费），综上，本项目预计计算期内可实现总可偿债收益 51,449.69 万元，本项目收益用于优先偿还政府专项债券债务。

综上，本项目收入、成本、收益预测较为合理。本项目实施单位不涉及当地政府隐性债务。

#### （5）债券资金需求合理性；

本项目调整后总投资 61,966.38 万元，计划发行云南省地方政府专项债券 20,000.00 万元，占调整后总投资的 32.28%，其中 2025 年已发行 5,500.00 万元，计划 2026 年发行 14,500.00 万元（已发行 5,000.00 万元，本批次发行 5,000.00 万元，后续批次发行 4,500.00 万元）。经评估，本项目建成后共有可偿债收益 51,449.69 万元，计算总债务保障倍数为 2.12，满足项目收益平衡要求，债券资金需求合理，申请金额符合专项债券申请标准。

#### （6）项目偿债计划可行性和偿债风险点；

##### 1. 项目偿债计划可行性

专项债券测算利率 10 年期及以下统一按照 4.5% 测算，10 年期以上按照 4.8% 测算，如金融市场利率水平发生变化将及时通知。经评估，本项目拟申请 7 年期地方政府专项债券，利率按 4.5% 计算，每年付息一次，到期还本付息，偿债计划符合专债偿还实际情况，偿债计划可行。

## 2. 偿债风险点

本项目偿债收入主要依靠于国有土地出让收入、配套商业销售收入、车位销售收入，运营成本由项目实施单位承担，因此，偿债风险运营收入的减少和运营成本的增加导致的的市场风险，因此项目设计及规模预估尽量做到准确；通过前期规模的合理确定，通过设置合理的运营机制，确保运营收入的稳定和降低运营成本，降低债券偿还风险。

根据测算，项目总债务本息保障倍数为 2.12，能按时偿还本息，偿债能力较好。

### （7）绩效目标合理性；

本项目绩效目标设置能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。遵循科学规范、协同配合、公开透明原则。即：坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作，应当依法依规公开绩效信息，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

### （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		<p>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 2023 年昭通市及永善县城镇棚户区改造目标任务。</p>			
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	改造户数	100.00%	改造户数为 580 户	1、《永善县发展和改革委员会关于永善县 2023 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〕282 号） 2、《永善县 2023 年城镇棚户区改造项目可行性研究报告》；
		安置面积	100.00%	共安置面积 68688.50 平方米	
		可销售停车位	100.00%	可销售停车位 355 个	
		可销售商业	100.00%	可销售商业 7070.32 平方米	
		可出让土地面积	100.00%	可出让土地面积 168.73 亩	
	质量指标	项目工程验收合格率	100%	项目合同验收标准	云南省建设工程竣工验收管理办法
	时效目标	项目开工时间	2023 年 10 月	项目开工时间是 2023 年 10 月，2026 年 12 月竣工	《永善县 2023 年城镇棚户区改造项目可行性研究报告》及专项债券实施方案
		项目竣工时间	2026 年 12 月前		
		资金支出进度	100%	按照工程进度支付	云南省建设工程竣工验收管理办法
	经济效益指标	总投资收益率	83.03%	总投资收益率 83.03%。	专项债券实施方案
		总债务本息覆盖倍数	2.12	总债务本息保障倍数 2.12 。	
		总债务本金覆盖倍数	2.57	总债务本金保障倍数 2.57。	
效益指标	社会效益指标	棚改范围内排污达标率	≥99%	符合 GB18918-2002 一级 A 标	《永善县 2023 年城镇棚户区改造项目可行性研究报告》
		增加绿地率	≥100%	改善棚户区环境条件，完善城市环境功能，促进城市生态系统的良性循环，绿化率达到 32.32%	
	生态效益指标	污水处理及垃圾转运	100.00%	日转运 2.45 吨	《永善县 2023 年城镇棚户区改造项目可行性研究报告》
		外源污染物入河削减量	达标	COD 大于 550.0t/a，BOD 大于 300.0t/a，NH3-N 大于 50.0t/a，TN 大于 60.0t/a，TP 大于 8.0t/a。	《永善县 2023 年城镇棚户区改造项目可行性研究报告》
		自然生态环境	有效改善	有效改善河道及周边的自然生态	

				环境，恢复河道生态系统。	
		使用期限	50 年	设计使用年限 50 年	
		还本付息能力（总债务本息保障倍数）	2.12	总债务本息保障倍数 2.12 倍	
		带动周边经济发展年限	≥100%	长期带动周边经济发展	《永善县 2023 年城镇棚户区改造项目可行性研究报告》
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	≥90%	生态环境条件、居住条件满意度	《永善县 2023 年城镇棚户区改造项目可行性研究报告》

## 2.审核情况

经永善县财政局及永善县住房和城乡建设局审核，云南省昭通市永善县 2023 年城镇棚户区改造项目绩效目标设定已细化量化，能有效反映项目建设的预期产出、融资成本、偿债风险，绩效目标中已重点反映出专项债券项目的产出数量、质量、实效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标设定合规合理，符合专项债券项目绩效目标设定要求，项目的建设资金的投入能充分发挥专项债券资金对稳投资、扩内需的积极作用，同意该项目的绩效目标和绩效指标设定。

项目公司不涉及政府隐性债务。

## 四、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

#### 1.编制依据

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；

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》；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》（DBJ53/T-58-2020）；

《云南省市政工程计价标准》（DBJ53/T-59-2020）；

《云南省园林绿化工程计价标准》（DBJ53/T-60-2020）；

《云南省建筑工程计价标准》（DBJ53/T-61-2020）；

《云南省通用安装工程计价标准》（DBJ53/T-63-2020）；

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

《云南省绿色建筑工程计价标准》（DBJ53/T-112-2020）；

建设单位管理费按财建[2016]504号文计算；

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；

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；

前期咨询服务及评估费参照计价格[2015]299号文件并结合市场情况计算；

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；

社会稳定性评价编制及评估费结合市场情况计算；  
招标代理服务费按照云建标[2003]19号计取；  
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；  
竣工图编制费按照云建标[2007]164号计取；  
抗震专项审查费按照发改价格[2010]2320号计取；  
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；  
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；  
工程保险费按照建标[2007]164号计取；  
其他国家、省及地方相关法规及相关要求。

## 2.项目合规情况

（1）《永善县发展和改革局关于永善县2023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〕282号）

（2）建设项目用地规划许可证：永政发〔2023〕50号

（3）环评情况说明

（4）《永善县棚户区改造桐堡大桥安置点回迁安置房建设项目水土保持方案报告书水土保持方案报告书的行政许可决定书》永水保许〔2023〕12号

（5）施工许可证：编号530625202312150101



(6) 开工令

(7) 《关于下达 2020 年城镇保障性安居工程计划任务的通知》（昭保居办〔2023〕2 号）

3.项目投资估算

根据可研批复，本项目总投资为 66500.00 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	工程费用	29531.58
2	拆迁及土地整理费用	21508.57
3	工程建设其他费	7306.21
4	预备费	2947.02
5	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）	5206.62
6	总投资	66500.00

详细投资估算表如下：

工程投资估算汇总表

表 12-4 征地拆迁及土地整理投资构成明细汇总表

序号	地区	市、县	城市规划区域	1——拆迁及土地整理投资														合计
				直接成本（①）						间接成本（②）				不可预见费（③）				
				土地补偿费用	拆迁补偿费用 (实物安置部分)	项目前期费用 (征地拆迁阶段)	棚户区红线内市政基础设施配套费（六通一平）	其他相关费用 (征地拆迁阶段)	①/④	开发企业管理费	财务费用 (建设期利息)	②	②/④	不可预见费	③	③/④		
																	小计	
1	昭通市	永善县	校园片区	459.34	1449.53	217.17	831.23	93.94	3073.39	89.21%	39.88	269.75	309.63	8.99%	62.27	62.27	1.81%	3445.29
			永进片区	2233.69	8766.33	953.19	4239.61	534.42	16667.54	89.47%	166.34	1453.57	1624.91	5.72%	336.68	336.68	1.81%	18626.13
2			红光一组片区	48.07	748.95	136.32	152.90	36.66	1123.20	89.06%	16.48	98.75	115.23	9.14%	22.79	22.79	1.81%	1261.22
合计				2741.60	10904.81	1306.68	5243.72	667.32	20864.13	89.41%	222.70	1827.07	2049.77	8.78%	421.74	421.74	1.81%	23335.64

注：详细投资估算表见文本附表

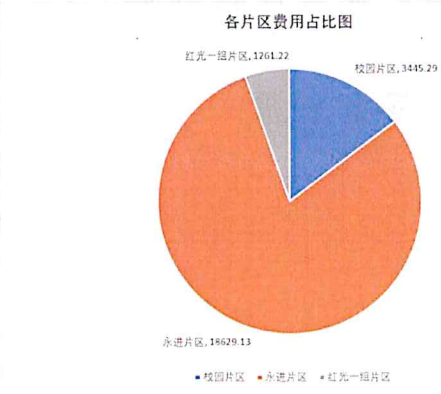
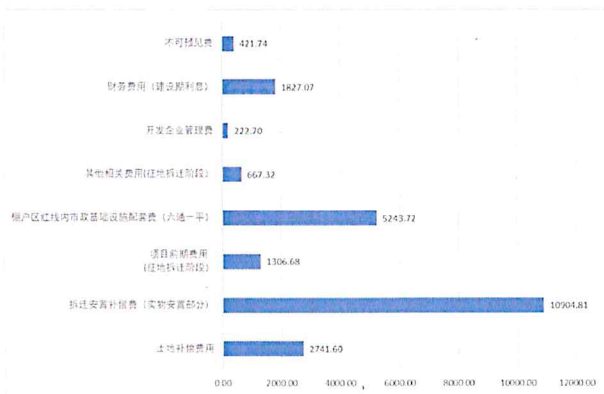
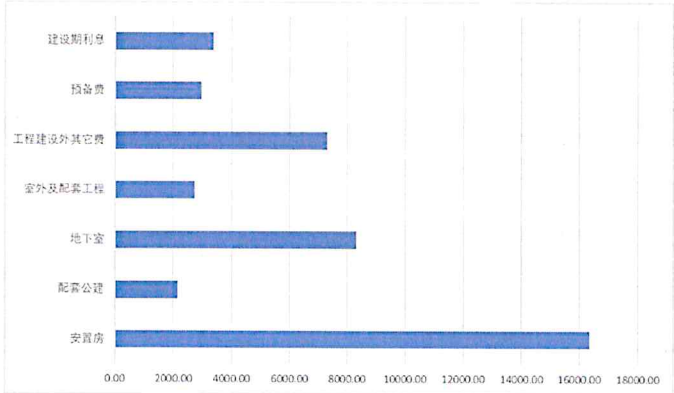


表 12-5 实物安置投资构成明细汇总表

序号	地区	市、县	城市规划区域	3—回迁安置房投资															
				工程费用 (①)					工程建设其他费 (②)			预备费 (③)		建设期利息 (④)			合计		
				计费部分		不计容部分	室外部分	①	①/⑤	工程建设其它费	②/⑤	预备费	③	③/⑤	建设期利息	④		④/⑤	
				安置房	配套公建	地下室	室外及配套工程	小计	①占⑤比例				小计	②占⑤比例		小计		③占⑤比例	小计
1	昭通市	永善县	永善县2023年城镇棚户区改造项目	16347.86	2152.50	8313.57	2717.65	29531.58	68.42%	7306.21	7306.21	16.93%	2947.02	2947.02	6.83%	3379.55	3379.55	7.83%	43164.36
合计				16347.86	2152.50	8313.57	2717.65	29531.58	68.42%	7306.21	7306.21	16.93%	2947.02	2947.02	6.83%	3379.55	3379.55	7.83%	43164.36

注：详细投资估算表见文本附表



由于融资方式、融资额度及融资成本的变化导致财务费用减少 4,533.62 万元，项目总投资调整为 61,966.38 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	29,531.58
2	拆迁及土地整理费用	21,508.57
3	工程建设其他费	7,306.21
4	预备费	2,947.02
5	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）	673.00
6	总投资	61,966.38

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

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
61,966.38	41,966.38			20,000.00	
占总投资比例 (%)	67.72%			32.28%	

本项目总投资 61,966.38 万元，其中资本金来源于财政预算安排共计 41,966.38 万元，占总投资 67.72%，其余资金申请专项债券 20,000.00 万元，占总投资 32.28%。其中 2025 年发行 5,500.00 万元，计划 2026 年发行 14,500.00 万元（已发行 5,000.00 万元，本批次发行 5,000.00 万元，后续批次发行 4,500.00 万元）。

财政预算资金安排情况：2024 年及以前计划财政预算安排 6,129.34 万元，2025 年计划财政预算安排 6,810.18 万元，2026 年计划财政预算安排 29,026.87 万元。

## 2.项目分年度融资情况

### (1) 专项债券

计划发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，其中：2025 年 6 月已发行 4,000.00 万元，发行期限 7 年，实际利率 1.64%；已发行 1,500.00 万元，发行期限 7 年，实际利率 1.76%；计划 2026 年发行 14,500.00 万元（已发行 5,000.00 万元，实际利率为 1.75%；本批次发行 5,000.00 万元，后续批次发行 4,500.00 万元），发行期限 7 年，利率 4.5%。

合计	2025 年		2026 年		
	已发行（2025 年 6 月）	已发行（2025 年 11 月）	已发行	本批次	后续批次

	发行 金额	期限	发行 金额	期限	发行 金额	期限	发行 金额	期限	发行 金额	期限
20000	4000	7	1500	7	5000	7	5000	7	4500	7

### 3.项目实施计划

#### (1) 已完成的前期工作

①已经完成《永善县 2023 年城镇棚户区改造项目可行性研究报告》的编制并获得永善县发展和改革局关于本项目可研批复（永发改投资〔2022〕282 号）。

办理完成环境影响评价情况说明、工程规划许可证、水土保持、施工许可证、开工令等，并于 2023 年 10 月 12 日开工建设。

#### (2) 项目建设计划

根据本项目的工程量、施工条件以及项目的实施情况，建设工期自 2023 年 10 月至 2026 年 12 月。

### 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。本次申请的专项债券资金不用于货币化安置补偿。

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项目		合计	2024 年及 以前	2025 年	2026 年
项目总投资		61,966.38	6,129.34	12,310.18	43,526.87
建设投资		61,293.38	6,129.34	12,258.68	42905.366
建设期利息		653.00	0.00	46.00	607.00
发债费用		20.00	0.00	5.50	14.50
资金筹措		61,966.38	6,129.34	12,310.18	43,526.87
资本金	通过财政预算	41,966.38	6,129.34	6,810.18	29,026.87

	安排				
	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			
专项债券本金		20,000.00		5,500.00	14,500.00
市场化融资		0.00			

## 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该项目收入综合依靠原拆迁地块土地出让、商铺出售等方式实现。

②永善县 2022 年出让 10 宗土地公示价格情况及房地产市场价格备案数据。

2022 年永善县城乡常住居民人均可支配收入分别增长 3.2%和 8.3%，GDP 增长率 3.0%。

### (2) 土地出让收入

①土地出让单价：以 2022 年该项目地块周边土地出让金及土地成交价案例为基础测算。

本项目专项债券资金不用于土地整理成本支出。

2022 年土地出让单价汇总表

序号	宗地编号	土地面积	出让总价	出让单价	备注
1	永善县 G2022-6 号	3735.73	840.5393	150.00	
2	永善县 HH2022-2 号	90.13	11.7169	86.67	
3	永善县 G2020-19 号	262.20	315.712	802.73	
4	永善县 G2020-20 号	262.20	255.712	650.17	
5	永善县 G2020-21 号	136.00	200.56	983.14	
6	永善县 G2020-22 号	136.00	182.56	894.91	
7	永善县 G2020-23 号	136.00	174.56	855.69	
8	永善县 G2020-24 号	136.00	176.56	865.49	
9	永善县 G2020-25 号	136.00	180.56	885.10	
10	永善县 G2020-26 号	136.00	184.56	904.71	
	合计	5166.26	2523.04	416.39	

经审慎考虑，本项目使用 2022 年已经出让的 10 宗土地的平均出让单价 416.39 万元/亩为本项目土地出让单价，出让期不设涨幅，秉承谨慎性原则，本项目土地出让单价为 400.00 万元/亩。



③棚户区内可出让土地面积：

项目涉及城市规划区总用地 198.50 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 168.73 亩，用地规划用途为居住用地。

(3) 配套商业地产包括商业建筑及停车库销售收入测算

①商业用房销售单价：以 2018 年成交的两宗商业建筑成交价为 2027 年商业建筑销售基础价格及商铺成交价案例，不设增长率。

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>。

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>。

(4) 项目收入预测

①对原拆迁片区土地进行出让，可出让土地 168.73 亩，土地价格按照城区预测土地价格执行。

②项目剩余可销售的总建筑面积为商业建筑面积 7070.32 m<sup>2</sup>，机动车停车库 355 个，可出租车位 341 个（人防车位不出租）。

③出让和销售计划：

土地出让计划：2027 年出让 20%；2028 年出让 25%，2029 年出让 35%，2030 年出让 20%。

销售计划：2027 年到 2030 年实现，每年销售比例按 25%、25%、25%、25%。



(5) 收入测算如下表

收入测算表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
I	项目营业收入	15,669.64	21,211.47	27,963.47	17,839.47			82,684.04
1.1	土地出让金收入	13500.00	16872.00	23624.00	13500.00			67,496.00
	单价（万元/亩）	400.00	400.00	400.00	400.00			
	数量（亩）	33.75	42.18	59.06	33.75			168.74
	占比	20.00%	25.00%	35.00%	20.00%			100.00%
1.2	剩余可售建筑销售收入	2169.64	4339.47	4339.47	4339.47			15,188.04
1.2.1	商业服务用房销售收入	2169.64	4339.47	4339.47	4339.47			15,188.04
	单价（元/m²）	30,688.00	30,688.00	30,688.00	30,688.00			
	数量（m²）	707.00	1,414.06	1,414.06	1,414.06			4,949.18
	占比	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%			100.00%

## 2. 项目运营成本

### (1) 销售费用

按可销售配套商业销售收入、土地出让金收入之和的 3% 进行计算。

### (2) 管理费用

按销售配套商业销售收入的 20% 计取，本项目暂不考虑出租收益。

### (3) 土地招拍挂费用

按照居住用地出让收入的 5% 进行计算。

### (4) 外购燃料动力费

参照同行业，本项目运营期间外购燃料动力费主要为销售中心日常耗水、耗电，正常年耗电 3.23 万 Kwh，按 0.47 元/Kwh 计；年耗水量 0.46 万 m<sup>3</sup>，按 3.50 元/m<sup>3</sup> 计，按收入 1% 进行计算。

### (5) 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。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。

### (6) 其他费用

按照销售费用、管理费用、外购燃料动力费及土地招拍挂费用之和的 10% 预估。

成本测算表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	销售费用	470.09	636.34	838.90	535.18	-	-	2,480.52
2	土地招拍挂费用	67.50	84.36	118.12	67.50			337.48
3	管理费	433.93	867.89	867.89	867.89			3,037.61
4	外购燃料动力费	156.70	156.70	156.70	156.70			626.79
5	项目各项计提基金（土地出让部分）	3,577.50	4,471.08	10,158.32	5,805.00			24,011.90
6	其他费用	112.82	174.53	198.16	162.73			648.24
运营成本合计		4,818.54	6,390.90	12,338.10	7,595.00			31,142.54

### 3. 相关税费

销项税：不动产销售收入销项税 9%。

进项税：办公用品进项税 13%、广告宣传成本进项税 6%、水进项税 9%、电进项税 13%。

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%。

增值税：当年增值税=销项税-进项税-上期末待抵扣的进项税

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：按照不动产销售金额的 0.05%计。

企业所得税：25%。

利润总额仅为不动产销售部分的，不包括土地出让收入，年利润总额弥补以前年度亏损后均小于 0，因此所得税均为 0。

相关税费测算如下：

相关税费测算表

单位：万元

序号	相关税费	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	总计
1	增值税								
1.1	销项税		179.14	358.30	2308.91	1472.98	0.00	0.00	4319.34
1.2	进项税		10.12	19.97	861.73	503.03	0.00	0.00	1394.84
1.3	建设期税额抵扣		169.03	338.33	1447.18	969.96	0.00	0.00	2924.50
1.4	建设期累计留底税额合计	5049.47	4880.44	4542.11	3094.93	2124.97	0.00	0.00	
2	城市建设维护税								
3	教育费附加及地方教育费附加								0.00
4	印花税		12.61	25.73	26.24	27.24	0	0	91.82
5	所得税								
6	合计		12.61	25.73	26.24	27.24	0.00	0.00	91.82

#### 4. 项目可偿债收益

根据项目收入、成本及税费预测，本项目拟发行债券期间可用于债务偿还的项目收益 51,449.69 万元。具体情况详见可偿债收益预测表。



可偿债收益预测表（单位：万元）

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	项目收入	15,669.64	21,211.47	27,963.47	17,839.47	-	-	82,684.04
2	项目运营成本	4,818.54	6,390.90	12,338.10	7,595.00	-	-	31,142.54
3	占用项目偿债收益的相关税费和其他费用	12.61	25.73	26.24	27.24	-	-	91.82
4	项目可偿债收益	10,838.50	14,794.83	15,599.13	10,217.23	-	-	51,449.69

(二) 债务还本付息情况

1. 专项债券还本付息情况

项目计划发行专项债券 20,000.00 万元，2025 年 6 月已发行 4,000.00 万元，发行期限 7 年，发行利率 1.64%，利息按年付息，到期还本；2025 年 11 月已发行 1,500.00 万元，发行期限 7 年，发行利率 1.76%，利息按年付息，到期还本；2026 年计划发行专项债券 14,500.00 万元（已发行 5,000.00 万元，实际利率为 1.75%；本批次发行 5,000.00 万元，后续批次发行 4,500.00 万元），发债期限 7 年，计划发行利率 4.5%，利息按年付息，到期还本，还本付息情况如下（项目单位永善县住房和城乡建设局承担本项目专项债券还本付息偿还义务）：

专项债券还本付息表（单位：万元）

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	期初余额		5,500.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
二	本期新增本金	5,500.00	14,500.00							20,000.00
三	本期偿还本金								20,000.00	20,000.00
四	本期偿还利息		427.50	427.50	427.50	427.50	427.50	427.50	427.50	2,992.50

五	期末余额	5,500.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-	
六	融资利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	
七	2025 年 6 月发行 4000 万融资利率	1.64%	1.64%	1.64%	1.64%	1.64%	1.64%	1.64%	1.64%	1.64%	
	本期偿还利息	32.80	65.60	65.60	65.60	65.60	65.60	65.60	65.60	65.60	492.00
	2025 年 11 月发行 1500 万融资利率	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	
	本期偿还利息	13.20	26.40	26.40	26.40	26.40	26.40	26.40	26.40	26.40	198.00
	2026 年 3 月发行 5000 万融资利率	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	
	本期偿还利息		87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	612.50
八	本期应付本金和利息	46.00	607.00	607.00	607.00	607.00	607.00	607.00	607.00	20,607.00	24,295.00

## 2. 总体债务还本付息情况

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	20,000.00
专项债券利息总额	4,295.00
专项债券本息总额	24,295.00
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	20,000.00
总债务利息	4,295.00
总债务本息	24,295.00

### (三) 偿债指标计算

序号	指标名称	计算			
		计算公式	名称	金额	计算结果
1	总投资收益率	项目可偿债收益/总投资	项目可偿债收益	51,449.69	83.03%
			总投资	61,966.38	
2	总债务本息保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本息	项目可偿债收益	51,449.69	2.12
			总债务融资本息	24,295.00	
3	总债务本金保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本金	项目可偿债收益	51,449.69	2.57
			总债务融资本金	20,000.00	
4	专项债券本息保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本息	项目可偿债收益	51,449.69	2.12
			专项债券本息	24,295.00	
5	专项债券本金保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本金	项目可偿债收益	51,449.69	2.57
			专项债券本金	20,000.00	

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。

(三) 资金测算平衡情况

测算详见项目资金测算平衡表。

资金测算平衡表

单位：万元

序号	年度	2024 年及 以前	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	6,129.34	6,810.18	29,026.87							41,966.38
1.1	财政预算资金流 入	6,129.34	6,810.18	29,026.87							41,966.38
1.2	其他来源（含单 位或社会资本方 自有资金等）										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	0.00	5,500.00	14,500.00							20,000.00
2.1	专项债券资金流 入	0.00	5,500.00	14,500.00							20,000.00
2.2	市场化融资流入										0.00
3	项目收入流入				15,669.64	21,211.47	27,963.47	17,839.47	0.00	0.00	82,684.04
3.1	政府性基金收入 流入										0.00
3.2	专项收入流入				15,669.64	21,211.47	27,963.47	17,839.47	0.00	0.00	82,684.04

小计	现金流入总额	6,129.34	12,310.18	43,526.87	15,669.64	21,211.47	27,963.47	17,839.47	0.00	0.00	144,650.42
二	现金流出										0.00
1	建设静态投资	6,129.34	12,258.68	42,905.37							61,293.38
	流出										
2	运营成本支出				4,818.54	6,390.90	12,338.10	7,595.00		0.00	31,142.54
3	相关税费				12.61	25.73	26.24	27.24			91.82
4	债务还本付息	0.00	46.00	607.00	607.00	607.00	607.00	607.00	607.00	20,607.00	24,295.00
4.1	专项债券还本付息	0.00	46.00	607.00	607.00	607.00	607.00	607.00	607.00	20,607.00	24,295.00
4.1.1	专项债券还本									20,000.00	20,000.00
4.1.2	专项债券利息		46.00	607.00	607.00	607.00	607.00	607.00	607.00	607.00	4,295.00
4.2	市场化融资还本付息										0.00
4.2.1	市场化融资还本										0.00
4.2.2	市场化融资付息										0.00
5	债券发行费用		5.50	14.50							20.00
小计	现金流出总额	6,129.34	12,310.18	43,526.87	5,438.15	7,023.63	12,971.34	8,229.24	607.00	20,607.00	116,842.74
三	现金净流量										0.00
1	当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	10,231.50	14,187.83	14,992.13	9,610.23	-607.00	-20,607.00	27,807.69
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	10,231.50	24,419.33	39,411.46	49,021.69	48,414.69	27,807.69	



#### （四）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。

(5) 本项目投资建设所形成的资产，其所有权、资产经营权、收益权及管理权均为永善县住房和城乡建设局持有；资产及相关收益现未用于抵押质押，建成后亦不得用于抵押质押。

## 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。

## (五) 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，本次评价的永善县 2023 年城镇棚户区改造项目，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 2.12，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) 永善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。

(2) 永善县 2023 年城镇棚户区改造项目已取得了可研批复、环评、用地预审等相关批复或许可，项目投入资本金比例符合相关法律规定。

(3) 根据《财务评价报告》永善县 2023 年城镇棚户区改造项目预测收益能达到收益与融资自求平衡。

(4) 根据《实施方案》，本期债券发行存在工程风险、外部协作条件风险、技术风险、社会风险、资金风险、经营风险、市场风险等方面的风险，项目单位已在《实施方案》中提出了相应的风险控制措施。

(5) 为本项目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。