

抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）

专项债券

实施方案



澄江市发展和改革委员会



澄江市住房和城乡建设局



澄江市财政局

2026 年 05 月

目录

一、 项目基本情况	- 3 -
(一) 玉溪市经济、财政和债务有关数据	- 3 -
(二) 项目情况	- 4 -
1. 参与主体	- 4 -
2. 项目基本情况	- 5 -
二、 经济社会效益分析	- 9 -
1. 经济效益	- 9 -
2. 社会效益	- 10 -
三、 绩效评估分析	- 12 -
(一) 事前绩效评估情况	- 12 -
(二) 绩效目标	- 16 -
1. 设定情况	- 16 -
2. 审核情况	- 19 -
四、 项目投资估算及资金筹措方案	- 19 -
(一) 投资估算	- 19 -
1. 项目合规情况	- 19 -
2. 项目投资估算	- 20 -
(二) 资金筹措方案	- 21 -
1. 资金来源	- 21 -

2. 项目分年度融资情况	- 22 -
3. 项目实施计划	- 23 -
4. 资金筹措及使用计划	- 25 -
5. 项目资金保障措施	- 26 -
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	- 30 -
3. 相关税费	- 36 -
4. 项目可偿债收益	- 39 -
(二) 债务还本付息情况	- 40 -
1. 专项债券还本付息情况	- 40 -
2. 市场化融资还本付息情况	- 41 -
3. 无总体债务还本付息情况	- 41 -
(三) 偿债指标计算	- 41 -
(四) 资金测算平衡情况	- 43 -
(五) 其他事项说明	- 45 -
(六) 独立第三方专业机构进行评估意见	- 48 -

一、项目基本情况

(一) 玉溪市经济、财政和债务有关数据

玉溪市经济、财政和债务情况表

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
年份 项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	2564.8	2582.1	2688.3
地区生产总值增速（%）	3.5	3.8	4.4
第一产业（亿元）	259.3	249.1	259.6
第二产业（亿元）	1097.9	1084.5	1112.0
第三产业（亿元）	1207.6	1248.5	1316.7
产业结构			
第一产业（%）	10.1	9.6	9.7
第二产业（%）	42.8	42	41.36
第三产业（%）	47.1	48.4	48.98
固定资产投资（亿元）	763.4	833.6	850.27
二、财政收支状况（亿元）			
(一) 近三年一般公共预算收支			
年份 项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	134.76	157.81	148.21
一般公共预算支出	248.07	279.74	300.55
地方政府一般债券收入	112.18	28.91	66.12
地方政府一般债券还本支出	102.68	41.93	70.15
转移性收入	179.25	216.92	227.8
转移性支出	39.79	55.64	52.02
(二) 近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	38.73	64.79	27.05
政府性基金支出	72.77	126.34	121.72
地方政府专项债券收入	70.87	151.43	158.26
地方政府专项债券还本支出	49.42	99.34	90.85
(三) 近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	3.62	22.13	13.93

国有资本经营支出	0.13	0.20	0.83
三、地方政府债务状况（亿元）			
截至上年底地方政府债务余额	665.72	876.38	1003.15
上年地方政府债务限额	736.33	775.82	909.79
当年地方政府债务限额	775.82	909.79	1032.16

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：澄江市住房和城乡建设局

项目单位：澄江市国有资本投资运营有限责任公司

项目运营主体：澄江市国有资本投资运营有限责任公司

项目运营方式：自主运营

资产类型、数量、估值：固定资产，数量 1，估值 50157.64 万元。

资产权益归属及资产持有单位：澄江市国有资本投资运营有限责任公司。

澄江市国有资本投资运营有限责任公司承担专项债券资金本息偿还义务。

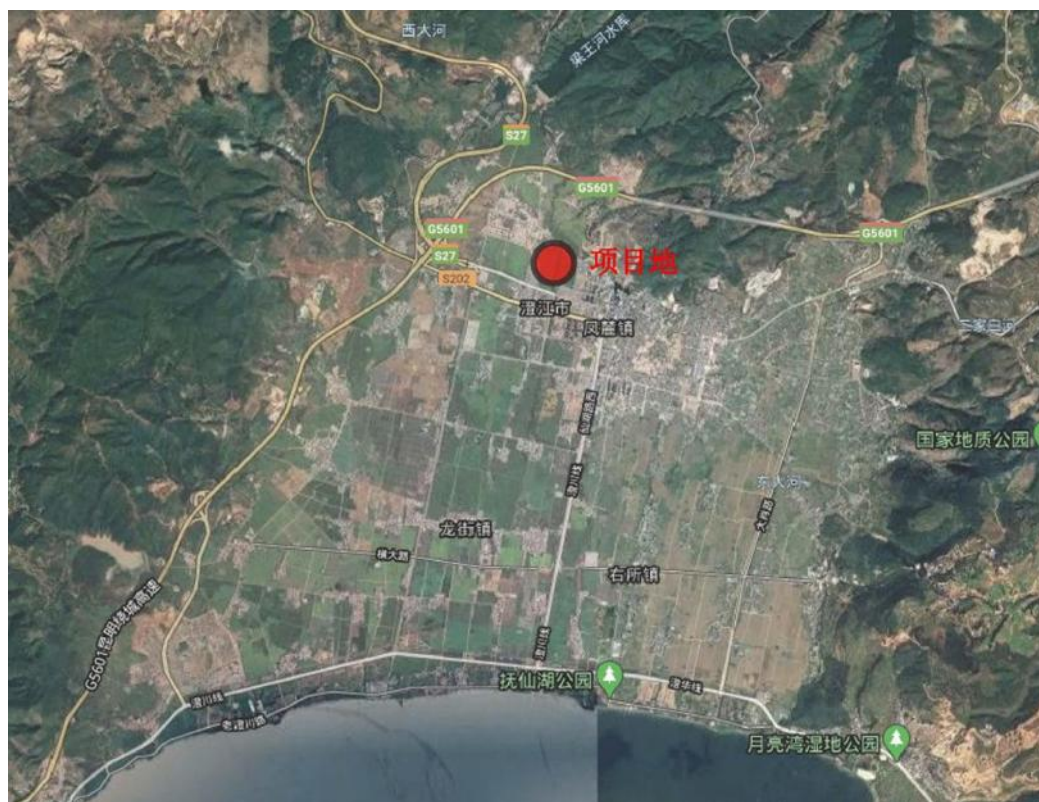
资产收入项目及收支安排：本项目可偿债收益包括安置剩余土地出让收入、地下车位销售收入、商铺出租收入、物业管理费收入预测为 43501.17 万元，运营期内成本预测为 13443.16 万元。

上缴财政部分的收入项目及比例：收入项目包括安置剩余土地出让收入、地下车位销售收入、商铺出租收入、物业管理费收入，上述收入上缴财政的比例为存续期内还本付息部分足额上缴。

2. 项目基本情况

（1）项目名称：抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）

（2）项目区位：本项目拆迁实施地点位于云南省玉溪市澄江市龙街、右所、海口、路居四个片区。安置房建设地点位于澄江市北市区。



项目实施点位置图

（3）项目建设内容和产出：

本项目已分批次列入住房城乡建设部门 2019 年、2020 年及 2021 年棚户区改造计划，涉及四个片区，棚户区拆迁户数为 682 户、2046 人。

项目改造方式：

本项目涉及的拆迁建筑，全部为实物安置，新建实物安置房套数为 682 套，安置房规划用地面积约 46.76 亩。

新建安置用地面积 46.76 亩，总建筑面积 100895.91 m²，其中：地上建筑面积 83722.92 平方米，地下建筑面积 17172.99 平方米，总户数 682 户，地下车位 400 个。建设配套基础设施：雨污水中水及室外管网工程 31173.47 m²、燃气工程 100895.91 m²、人防工程 17172.99 m²，涉及供排水、电力、燃气、污水处理以及人防工程等。

新建安置房全部用于安置，无安置剩余补差住宅。

本项目规划 682 套安置房，项目已分批次列入住房城乡建设部门 2019 年、2020 年及 2021 年棚户区改造计划。

本项目涉及的棚改搬迁工作已于 2019 年 11 月启动，并已于 2022 年内基本征收签约完毕；实物安置房建设工程已于 2023 年 10 月启动，预计 2026 年 12 月底交付使用。

根据民调、棚户区征地和房屋拆迁实施方案、本项目的可行性研究报告，本项目为异地安置，鼓励棚户区改造居民

进城集中安置。本次采用县城集中安置点的方式进行安置房建设。

工程方案：根据三调（地调、房调、民调）情况，按照“房地分离”的原则，本次抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）为“实物安置”方式。被征收人房屋的附属设施及公共建筑拆迁面积，根据相关房屋征收补偿条例及相关规定，由被征迁人在入围的具有相应资质的房地产价格评估机构中自行选择一家，根据评估结果确定房屋价值进行一次性货币补偿。被征收人选择实物安置补偿的，采取以住宅建筑面积按以下标准进行折算：

框架结构：按 1：1.2 折算面积；

砖混结构：按 1：1.1 折算面积；

砖木结构：按 1：1.0 折算面积；

土木结构：按 1：1.0 折算面积；

独栋房屋有两种（含两种）以上结构类型的，分类认定，分类计算，合并统计。并按本方案的规定对安置房结算差价。

项目根据规划设计要求，主要建设回迁安置住宅、配套服务用房、车库、社区用房及配套建设的道路场地、绿化景观、消防、给排水、电力等设施。

住宅平面设计注重家居生活现代化特征，动静合理分区，房间面积及开间适宜，强调客厅、餐厅、主人房、厨房、卫

生间等使用功能、平面紧凑合理，平面效率高，每户均设阳台及生活阳台，强调景观及朝向最优化。根据前期调查的民众要求，设计 60-80 平方（二室一厅一厨一卫）、90-100 平方（三室一厅一厨一卫）、110-120 平方（三室两厅一厨双卫）、130-144 平方（四室两厅一厨双卫）的多种户型标准，提供了不同户型产品满足不同家庭的需求。

本项目投向领域为棚户区改造，不存在国办发〔2024〕52 号文件所列示的负面清单相关内容。

（4）项目范围说明：抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）所涉及区域、工程建设内容及项目收益来源，与“2020 年抚仙湖生态环境保护与治理项目”中 482 户生态移民搬迁不存在重叠的情形（482 户生态移民不在本片区内）。

（5）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，因专项债券期限小于运营期，因此，本项目取计算期 2023 年至 2033 年。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

本项目的经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值带来的经济发展。

（1）带动区域经济发展

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。该棚改项目许多房屋陈旧破败，电线老化、危楼危房等现象随处可见，且该地区道路狭窄，路面凹凸不平，导致很多车辆难以通过，严重影响了居民生活，已完全不能满足居民日益增长的物质需求，因此棚户区改造迫在眉睫。另外，依据《云南省人民政府关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见》（云发〔2016〕18号）“将九大高原湖泊周边需要拆迁改造的城中（边）村住房纳入棚改范围”的政策和抚仙湖保护条例，搬迁抚仙湖一级保护区（最高蓄水位沿地表向外水平延伸110米范围内）、环湖公路外侧50米范围内的房屋，加强抚仙湖生态保护体系建设，为湖泊构建起良好的生态屏障。

通过棚户区改造，将有力完善当地的配套基础设施，环境也将得到极大改善，不仅促进了澄江市整体城镇的形象提升，也更加完善了城镇功能，城镇的综合承载能力和辐射带

动作用进一步增强，极大地提升了棚改城市的对外影响力和吸引力。按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对棚户区区域进行统一规划、统一设计、统一建设，有效地整合、利用有限的土地资源，增强片区的土地利用价值，有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

（2）棚户区改造有利于扩大供给、平抑房价

城市棚户区改造不但有利于改善这部分居民的居住条件、提升生活质量，缓解舆论压力；而且有利于集约土地（棚户区的容积率较低，而改造后的楼房容积率提升），盘活土地资源，增加部分商品房的供给，间接为控房价做出贡献。

2.社会效益

本建设项目属于民生工程，项目的社会效益主要体现在人民生活水平提高以及由项目带来的社会稳定与进步。

（1）有效解决棚户区居民住房困难问题

通过该地区棚户区改造项目的实施，将有效改善澄江市该地区群众住房条件，缓解了城镇内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。一方面，通过棚户区改造极大地解决了高城镇人民生活困难问题；另一方面，也将丰富当地居民收入来源渠道，不断增加当地人民

的经济收入，帮助当地居民增产增收，脱贫致富奔小康，提高生活水平和生活质量。

（2）创造大量的就业机会、提高人民生活水平

本项目建设投资大、周期长，对当地的相关行业具有巨大的带动作用，项目建设涉及交通运输、农业生产、邮电通信、配套商业贸易、饮食服务、财政金融、文化卫生等行业，可直接拉动建筑业、建材业发展，带动运输业、金融业、服务业等 30 多个相关产业发展，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，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。

（3）棚户区改造有助于缓解社会的矛盾，促进社会稳定

恶劣的生活条件使棚户区孕育着深刻的社会矛盾，成为极易发生群体冲突的地区。棚户区改造是一项安居工程，同时也适时化解社会矛盾，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。项目的建设可改善该片区整体居住环境，带动区域的经济发展，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）极大改善城镇精神文明建设

通过棚户区改造项目，实践了政府对棚户区居民的承诺，增强了群众对政府的信任。在国家的扶持下建设本项目，加

快步伐解决城市棚户区群体住房困难问题，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，提高党和政府威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

（5）有利于保护和改善抚仙湖的生态环境

邻近抚仙湖边的城镇，以及一些临湖的零散农庄和规模小的酒店，污染分散，难以控制。常常将各类污染物直接排入湖内造成严重的污染，在一些人口集中的近岸带，水质已有明显下降。将抚仙湖周边需要拆迁改造的城中（边）村住房纳入棚改范围，推动抚仙湖周边村庄的搬迁改造项目，确保沿湖截污断污，消除面源污染，加强抚仙湖生态保护体系建设，为湖泊构建起良好的生态屏障。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

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），本项目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

本项目的实施，能有效提升抚仙湖生态环境，能有效改善棚户区群众住房条件，缓解了城镇内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进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，并协助完成云南省棚户区改造工程目标任务。故建设本项目有效提升了抚仙湖生态环境，有效改善了棚户区群众住房条件，是非常必要、非常紧迫的。

（2）项目实施的公益性

本项目属于保障性住房基本建设项目，符合国家方针政策，是不以盈利为目的的社会公益性事业。

（3）项目实施的收益性

本项目的收入来源综合依靠安置剩余土地出让收入以及项目专项收入方式实现。其中项目专项收入包含安置剩余补差住宅销售收入、地下车位销售收入。债券存续期内，预计将实现约 29998.20 万元的项目可偿债收益，能够覆盖项目总债务本息。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已取得《澄江市发展和改革局关于抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）可行

性研究报告的批复》（澄发改发〔2023〕4号）、《玉溪市生态环境局澄江分局关于抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目环评手续的情况说明》（〔2023〕—120）、《云南省住房和城乡建设厅关于抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）项目初步设计的批复》、《建设用地规划许可证》（地字第530481202400001号）、《建设工程规划许可证》（建字第澄江市202400001号）、《建筑工程施工许可证》（编号530422202408280101）、《不动产权证书》（云（2023）澄江市不动产权第0006665号）。

本项目涉及的棚改搬迁工作已于2019年11月启动，并已于2022年内基本征收签约完毕；预计2026年12月底交付使用。本项目属于已开工在建项目，项目成熟。

目前本项目已到位资金已全部用于支付项目工程款项，项目资金支付使用合理。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资50627.64万元，财政预算拟安排30627.64万元，占总投资比例60.50%，通过发行专项债券20000.00万元，占总投资比例39.50%。

财政预算资金安排情况：本项目 2024 年及以前已安排到位财政资金 12551.00 万元，2025 年已安排到位财政资金 1080.00 万元，2026 年计划安排财政资金 16996.64 万元。

发行专项债券情况：2026 年计划发行 20000.00 万元（其中本批次发行 15400.00 万元，以后批次发行 4600.00 万元）。

项目资金来源及到位情况可行。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源主要为安置剩余土地出让收入、地下车位销售收入、商铺出租收入、物业管理费收入。项目的收入、成本根据可行性研究报告提供的依据及市场调研情况预算，测算保守、谨慎且依据充分，贴近实际情况，总体预测合理。

5. 债券资金需求合理性

本项目总投资为 50627.64 万元，2026 年计划发行债券额度 20000.00 万元（其中本批次发行 15400.00 万元，以后批次发行 4600.00 万元），占项目总投资 39.50%，债券总需求额度未超过项目总投资的 80%，债券资金到位后可立即投入到项目实物安置房建设中，符合专项债券支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

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 43501.17 万元，运营成本 13443.16 万元，按现行法律法规计算的相关税费 59.81 万元，项目在债券存续期内可偿债收益为 29998.20 万元。债券应还本付息为 26300.00 万元，经计算项目总债务偿债覆盖率 1.14，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，本项目偿债计划可行。

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

暂无。

（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），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。

绩效目标表

项目目标		通过本项目的实施，能推动抚仙湖周边村庄的搬迁改造项目，确保沿湖截污断污，消除面源污染，加强抚仙湖生态保护体系建设，为湖泊构建起良好的生态屏障，同时能有效改善棚户区群众住房条件，缓解城镇内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐，并协助完成玉溪市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	投资完成率	100%	项目是否完成初步设计概算批复、施工图预算批复的建设内容，是否完成对应的建设范围和建设数量	可行性研究报告、初步设计
		拆迁户数完成率	100%	682 户（其中住宅拆迁户数 682 户、非住宅拆迁户数 0 户）	可行性研究报告、初步设计
		拆迁总面积完成率	100%	拆迁总建筑面积 80084.8 平方米	可行性研究报告
		实物安置房套数完成率100%	100%	新建实物安置房套数 682 套	可行性研究报告、初步设计
		实物安置区总建筑面积完成率	100%	实物安置区总建筑面积 100895.91 m²，其中：地上建筑面积 83722.92 平方米，计容建筑面积 83722.92 平方米，地下建筑面积 17172.99 平方米，总户数 682 户。	可行性研究报告、初步设计
		债券资金使用率	100%	已下达债券资金是否按期足额用完	竣工决算报告
		建设期资金到位率	100%	发债实施方案中明确的建设期资金能够按时、足额到位	竣工决算报告
	质量指标	完工项目验收合格率	100%	项目能否顺利通过完工验收	竣工验收单

	时效指标	开工时效	2023 年 10 月开工	项目能否顺利开工	竣工决算报告
		完工时效	2026 年 12 月完工	项目能否顺利完工	竣工验收单
		预算执行情况	100%	预算资金能够按计划执行拨付	竣工决算报告
	成本指标	投资偏差度	≤110%	项目实际投资偏差情况，超概情况	竣工决算报告
		融资成本偏差度	≤110%	融资成本偏差情况，导致利息增加等情况	竣工决算报告
		运营成本偏差度	≤110%	运营成本超支，导致现金流出增加	项目后评价报告
效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	≥80%	项目投资收益水平能否达到行业平均水平，总投资收益率=项目可偿债收益/总投资	专项债实施方案
		专项债券本息保障倍数	>1.0	项目收益能否覆盖债券资金本息	专项债实施方案
	社会效益指标	安全文明施工	100%	安全施工率，项目施工阶段是否发生重大（或以上）、较大、一般安全事故	安全文明施工认定书
		周边区域百姓幸福感	≥90 分	满意度评价得分，项目建成后是否能带动周边群众就业发展等	调查问卷
	生态效益指标	污染情况	≤3 次	通报次数，建设期是否发生对周边环境的污染情况，被相关主管部门通报	污染通报决定书
		环境提升情况	≥85 分	满意度评价得分，项目建成后能否对周边环境的提升有所贡献	调查问卷
	可持续影响指标	偿债能力	年度偿债备付率大于 1	项目收益能否覆盖债券资金本息	专项债实施方案
		总债务本息保障倍数	>1.0	项目可偿债收益/总债务融资本金	专项债实施方案
满意度指标	满意度指标	服务对象满意度指标	≥90%	开展问卷调查，项目建设对服务对象的正面影响	调查问卷
		公众满意度	≥90%	开展问卷调查，项目建设对公众的正面影响	调查问卷

说明：表中三级指标仅供参考，可以根据项目实际情况自行增减。

2. 审核情况

根据澄江市财政局和澄江市住房和城乡建设局分别出具的《关于抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）专项债券绩效目标的审核意见》，审核结论如下：

本建设项目绩效目标达到了以下要求：（1）完整性。绩效目标的内容完整、明确、清晰。（2）相关性。绩效目标的设定与项目单位发展方向、十四五发展规划相关性较强，绩效指标达到了细化和量化要求。（3）适应性。本建设项目资金规模与绩效目标之间相匹配。（4）可行性。绩效指标值合理、可行，考虑了成本效益可行性，有必要安排本建设项目财政资金和专项债券资金。

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

本项目已取得相关合规文件如下：

《澄江市发展和改革局关于抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）可行性研究报告的批复》（澄发改发〔2023〕4号）

《玉溪市生态环境局澄江分局关于抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目环评手续的情况说明》（〔2023〕—20）

《云南省住房和城乡建设厅关于抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）项目初步设计的批复》

《建设用地规划许可证》（地字第 530481202400001 号）

《建设工程规划许可证》（建字第澄江市 202400001 号）

《建筑工程施工许可证》（编号 530422202408280101）

《不动产权证书》（云（2023）澄江市不动产权第 0006665 号）

2. 项目投资估算

根据《关于抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）可行性研究报告的批复》（澄发改发〔2023〕4 号），本项目总投资为 59121.05 万元。

根据《云南省住房和城乡建设厅关于抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）项目初步设计的批复》初步设计概算投资 53649.64 万元，其中建安工程费 35511.49 万元，工程建设其他费 12781.24 万元，预备 1864.91 万元，建设期贷款利息 3492.00 万元。

因本项目融资成本发生了变化，财务费用减少 3022.00 万元，项目总投资调整为 50627.64 万元，投资构成详见下表：

调整后项目总投资汇总表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	建设投资	50157.64
2	工程费用	35511.49
3	工程建设其它费用	12781.24
4	预备费	1864.91
5	财务费用（含建设期利息、专项债券发行费用）	470.00
6	总投资	50627.64

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

本项目资金来源通过财政预算安排及专项债券筹集。财政预算资金由市财政根据支出责任纳入财政规划，并按照《中华人民共和国预算法》有关规定履行法定程序，结合工程进度分年度纳入财政预算安排。

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	自有资金	专项债券	市场化融资
50627.64	30627.64			20000.00	
占总投资比例	60.50%			39.50%	

本项目总投资 50627.64 万元，财政预算拟安排 30627.64 万元，占总投资比例 60.50%，通过发行专项债券 20000.00 万元，占总投资比例 39.50%。

财政预算资金安排情况：本项目 2024 年及以前已安排到位财政资金 12551.00 万元，2025 年已安排到位财政资金 1080.00 万元，2026 年计划安排财政资金 16996.64 万元。

发行专项债券情况：2026 年计划发行 20000.00 万元（其中本批次发行 15400.00 万元，以后批次发行 4600.00 万元）。

2. 项目分年度融资情况

（1）专项债券

本项目计划 2026 年发行专项债券 20000.00 万元（其中本批次发行 15400.00 万元，以后批次发行 4600.00 万元），发债期限 7 年，发债利率 4.5%，偿债方式为按年付息，到期还本。

专项债券融资情况表

单位：万元

计划发行专项债券金额	2026 年（本批次）		2026 年（以后批次）	
	发行金额	期限	发行金额	期限
20000.00	15400.00	7	4600.00	7

（2）市场化融资

本项目不涉及市场化融资。

3. 项目实施计划

已完成的前期工作：

《澄江市发展和改革局关于抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）可行性研究报告的批复》（澄发改发〔2023〕4号）

《玉溪市生态环境局澄江分局关于抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目环评手续的情况说明》（〔2023〕—120）

《云南省住房和城乡建设厅关于抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）项目初步设计的批复》

《建设用地规划许可证》（地字第 530481202400001 号）

《建设工程规划许可证》（建字第澄江市 202400001 号）

《建筑工程施工许可证》（编号 530422202408280101）

《不动产权证书》（云（2023）澄江市不动产权第 0006665 号）

本项目于 2019 年 11 月已启动棚改暨生态移民搬迁工作，目前已基本完成搬迁协议签订，迁出区房屋拆除工作已基本完成。

项目建设计划：

根据棚改实施片区的情况结合当地的棚户区改造计划，项目建设周期为 2023 年 10 月至 2026 年 12 月，项目按照国家 and 云南省相关政策规定实施，项目建设实施分为以下几个阶段：

（1）征收阶段，主要为前期的三调（地调、房调、民调）工作、部门意见征询、选定专业公司、模拟征收及正式征收；

（2）安置房建设阶段，安置房建设前期工作与征收阶段工作交叉进行，主要包括方案编制与评审、可研编制与

评审、初步设计、施工图设计、选定专业公司、主体工程
施工、附属工程施工及交付使用。

本项目为在建项目，目前进展情况如下：

本项目涉及的棚改搬迁工作已于 2019 年 11 月日启动，并已于 2022 年内基本征收签约完毕，预计 2026 年 12 月底交付使用。

4. 资金筹措及使用计划

本项目总投资 50627.64 万元，资金筹措及使用计划如下表：

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目		合计	2024 年 及以前	2025	2026
1	项目总投资		50627.64	12551.00	1080.00	36996.64
1.1	建设投资		50157.64	12551.00	1080.00	36526.64
1.2	建设期利息		450.00			450.00
1.3	债券发行费用		20.00			20.00
1.4	流动资金					
2	资金筹措		50627.64	12551.00	1080.00	36996.64
2.1	资本 金	项目资本金	30627.64	12551.00	1080.00	16996.64
2.1.1		通过财政预算安排	30627.64	12551.00	1080.00	16996.64
2.1.2		专项债券用于资本金部分				
2.1.3		单位自有资金				
2.2	专项债券本金		20000.00			20000.00
2.3	市场化融资					

5.项目资金保障措施

（1）政策保障

1)《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

2)《中共中央办公厅、国务院办公厅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》；

3)《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）；

4)《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；

5)《财政部关于印发<财政总预算会计制度>的通知》（财库〔2015〕192号）；

6)《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）；

7)《云南省财政厅云南省水利厅关于印发<云南省高原湖泊保护治理项目专项债券管理办法（暂行）>的通知》（云财预〔2018〕197号）；

8)《云南省人民政府办公厅关于进一步加强地方政府专项债券管理的通知》（云政办发〔2023〕8号）

（2）资金保障具体措施

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抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）。

2) 项目资金应当按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）专项债券资金管理，确保资金安全、规范和有效使用。

3) 根据《抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）专项债券偿债资金管理协议》，本项目的政府性基金收入缴入玉溪市国库，严格用于偿还专项债券本息。项目运营后，若实际政府性基金收入与现行测算值出现较大偏差，政府性基金收入及专项收入优先偿还专项债券本息，专项收入具体缴入玉溪市国库的比例根据实际情况另行协商确定，确保按时偿还专项债券本息。本项目实际发行专项债券投入形成的基础设施资产不用于抵质押。

4) 专项债券资金纳入地方政府专项债务限额管理，专项用于抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期），不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出；任何部门、单位和个人不得截留、挤占和挪用。

5) 财政部门应按工程进度及时拨付项目资金，资金使用分级审批制，以确保资金按项目建设计划使用。

6) 项目单位应定期向财政部门和行业主管部门报告项目资金收支和结余情况，确保项目资金规范、安全和高效使用。

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) 项目收入来源

本项目收入综合依靠安置剩余土地出让收入、地下车位销售收入、商铺出租收入、物业管理费收入。

2) 测算依据

本项目土地使用权出让收入的测算依据为澄江市自然资源局提供的与项目相同等级的近三年部分土地供应台账，计算几块土地的平均成交单价。

(2) 项目收入预测

1) 土地出让收入

抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期），可用于出让的用地面积为 271.284 亩，安置区规划总用地与其他片区不存在交叉关系。考虑项目的建设周期及专项债券发行情况及相应的计算期，拟于 2027 年至

2032 年分别按 15%、15%、15%、15%、20%、20%的比例对该安置剩余地块进行出让。出让单价参考澄江市自然资源局提供的 2023 年—2025 年部分土地供应台账，近三年类似土地平均出让单价为 212.47 万元，本次测算土地出让单价按 185 万元/亩进行测算。

2) 地下车位销售收入

项目建成后可用于出售的地下车位有 400 个，参考澄江市类似地下车位出售价格，本次出售单价按 6 万元/个进行测算。

3) 商铺出租收入

项目建成后可用于出租商铺面积为 2097.85 m²，参考周边商铺出租价格及网络询价，本次出租单价按 30 元/m²·月进行测算，首年运营负荷为 60%，逐年增长 5%至 75%保持不变。

4) 物业管理收入

本项目建成后可用于出租房产面积为 81343.51 m²，根据相关收费标准，物业管理服务内容为综合管理、房屋管理、共用设施设备维修养护、协助维护公共秩序、清洁卫生、绿化养护管理六大项，物业管理费收费标准依据服务内容的不同而采取降级收费的方式收取。本项目的物业管理服务涉及上述六项服务内容，因此本项目按一级内容标准来收取物业

管理费，则物业费按 1.00 元/m²/月并根据出租房产面积来计取。

收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	项目收入	43501.17	6772.07	6775.98	6479.88	6483.78	8494.73	8494.73
1	土地出让收入	40196.80	6029.15	6029.15	6029.15	6029.15	8040.10	8040.10
其中	出让土地数量（亩）	217.28	32.59	32.59	32.59	32.59	43.46	43.46
	出让单价（万元/亩）		185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00
	运营负荷		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	地下车位销售收入	2400.00	600.00	600.00	300.00	300.00	300.00	300.00
其中	车位数量（个）	400.00	100.00	100.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出售单价（万元/个）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	运营负荷		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3	商铺租赁收入	317.19	45.31	49.09	52.87	56.64	56.64	56.64
其中	商铺面积（m²）		2097.85	2097.85	2097.85	2097.85	2097.85	2097.85
	租赁单价（元/m²/月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	运营负荷		0.60	0.65	0.70	0.75	0.75	0.75
4	物业管理收入	587.18	97.61	97.74	97.86	97.99	97.99	97.99
其中	面积（m²）		81343.51	81448.40	81553.30	81658.19	81658.19	81658.19
	单价（元/m²/月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

2. 项目运营成本

本项目运营成本包括项目运营期各项成本支出和占用项目偿债收益的其他费用，主要包括：土地出让及专项收入的运营管理费、销售费用、人员工资及福利、土地专项计提费用。

（1）工资及福利费

本项目人工定员数为 20 人，据云南招聘网消息，工资及福利费暂按 4.2 万元/年/人，工资及福利费逐年增长率参考近三年云南 CPI 指数增长率的几何平均值计算，设 2% 的增长率。

（2）销售费用

销售费用为项目在销售地下车位、商铺租赁的过程中产生的相关费用，按收入的 5% 计取。

（3）运营管理费

土地出让及专项收入中的运营管理费用，根据《可行性研究报告》，债券存续期专项收入的运营管理费用按收入的不同实现方式，存在一定的差异，具体为：地下车位销售、商铺租赁收入、物业管理收入的运营管理费用占收入比重为 3%；因土地出让为政府行为，不存在运营管理费用。

（4）土地专项计提费用

土地专项计提费用，本项目土地出让相关的计提基金，主要包括水利建设专项资金（按收入的 5% 计提）、地质灾害防治专项资金（按收入的 3% 计提）、铁路高速公路建设资金（按收入的 7% 计提），保障性住房基金（按收入的 5% 计提）、提取国有土地收益基金（纯收益的 15% 计提）、廉租住房保障资金（纯收益的 10% 计提）、农业土地开发资金（纯收益的 30% 计提）、农田水利建设资金（按收入的 3%

计提)、教育资金(按收入的 2%计提)、失地农民养老保障风险准备金(纯收益 5%计提)等。此部分费用已计入总成本, 详见下表;

土地出让专项计提费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	基金计提		1901.63	1901.63	1901.63	1901.63	2535.89	2535.89
1	农田水利建设资金		180.87	180.87	180.87	180.87	241.20	241.20
	计提基数（万元）		6029.15	6029.15	6029.15	6029.15	8040.10	8040.10
	计提标准		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
2	云南水利建设专项资金		301.46	301.46	301.46	301.46	402.01	402.01
	计提基数（万元）		6029.15	6029.15	6029.15	6029.15	8040.10	8040.10
	计提标准		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
3	铁路高速公路建设资金		422.04	422.04	422.04	422.04	562.81	562.81
	计提基数（万元）		6029.15	6029.15	6029.15	6029.15	8040.10	8040.10
	计提标准		7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
4	教育资金		120.58	120.58	120.58	120.58	160.80	160.80
	计提基数（万元）		6029.15	6029.15	6029.15	6029.15	8040.10	8040.10
	计提标准		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
5	保障性住房资金		301.46	301.46	301.46	301.46	402.01	402.01
	计提基数（万元）		6029.15	6029.15	6029.15	6029.15	8040.10	8040.10
	计提标准		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
6	地质灾害资金		180.87	180.87	180.87	180.87	241.20	241.20
	计提基数（万元）		6029.15	6029.15	6029.15	6029.15	8040.10	8040.10
	计提标准		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

7	农业土地开发资金（25 元/平方米）		16.30	16.30	16.30	16.30	21.73	21.73
	计提基数（万元）		54.32	54.32	54.32	54.32	72.43	72.43
	计提标准		30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
8	国有土地收益基金（收益）		8.15	8.15	8.15	8.15	10.86	10.86
	计提基数（万元）		54.32	54.32	54.32	54.32	72.43	72.43
	计提标准		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
9	廉租住房保障资金（收益）		5.43	5.43	5.43	5.43	7.24	7.24
	计提基数（万元）		54.32	54.32	54.32	54.32	72.43	72.43
	计提标准		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
10	失地农民养老保障风险准备金（收益）		2.72	2.72	2.72	2.72	3.62	3.62
	计提基数（万元）		54.32	54.32	54.32	54.32	72.43	72.43
	计提标准		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
11	国有土地出让收入统筹分享金		301.46	301.46	301.46	301.46	402.01	402.01
	计提基数（万元）		6029.15	6029.15	6029.15	6029.15	8040.10	8040.10
	计提标准		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
12	土地收储出让业务费		60.29	60.29	60.29	60.29	80.40	80.40
	计提基数（万元）		6029.15	6029.15	6029.15	6029.15	8040.10	8040.10
	计提标准		1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
13	合计	12678.29	1901.63	1901.63	1901.63	1901.63	2535.89	2535.89

运营成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	工资及福利费	529.88	84.00	85.68	87.39	89.14	90.92	92.74
其中	人员		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	工资（万元/年）		4.20	4.28	4.37	4.46	4.55	4.64
2	基金计提	12678.29	1901.63	1901.63	1901.63	1901.63	2535.89	2535.89
3	销售费用	135.86	32.27	32.45	17.64	17.83	17.83	17.83
4	运营管理费用	99.13	22.29	22.40	13.52	13.64	13.64	13.64
5	合计	13443.16	2040.18	2042.17	2020.19	2022.24	2658.28	2660.10

3. 相关税费

根据《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）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）、《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令〔1998〕第11号）、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》等相关文件，各项税率取值如下：

增值税：销项税税率为9%，进项税分为建设投资进项税和运营成本进项税，其中建设投资进项税中建筑安装工程费用税率为9%，工程其他费用税率为6%，土地相关费用税率为0%，发行费用的税率为6%，运营成本进项税中，管理费用税率均为6%；城市维护建设税及教育费附加：按城市维护建设税5%、教育费附加3%、地方教育费附加2%计算缴纳；印花税税率为0.05%；各项税费计算公式如下所示：

增值税=销项税-进项税

城市维修建设=增值税×5%

教育附加费=增值税×3%

地方教育附加费=增值税×2%

企业所得税=专项收入净收益×25%

相关税费合计 59.81 万元，其中增值税 2023 年至 2032 年由进项税进项抵扣，因此不缴纳增值税，附加税合计 0 万元，印花税合计 25.01 万元，房产税合计 38.06 万元，所得税 0 万元（根据《中华人民共和国企业所得税法》第七条规定，本项目中政府性基金收入为不征税收入，因此仅征收专项收入所得税）。

相关税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设投资	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	增值税								
1	年初增值税进项税				3.09	6.19	7.96	9.74	11.52
2	当年新增进项税		3809.59	3.09	3.11	1.76	1.78	1.78	1.78
2.1	建设投资进项税	3809.59	3809.59						
2.1.1	建筑安装工程（9%）	2932.14	2932.14						
2.1.2	设备及工具、器具购置税（13%）	0.00	0.00						
2.1.3	工程建设其他费用（6%）	723.47	723.47						
2.1.4	预备费（9%）	153.98	153.98						
2.2	运营期进项税	13.30		3.09	3.11	1.76	1.78	1.78	1.78
2.2.1	销售费用（6%）	7.69		1.83	1.84	1.00	1.01	1.01	1.01
2.2.2	运营管理费用（6%）	5.61		1.26	1.27	0.77	0.77	0.77	0.77
3	当年新增销项税	257.59		58.81	59.13	34.68	34.99	34.99	34.99
3.1	地下车位销售（9%）	198.17		49.54	49.54	24.77	24.77	24.77	24.77
	商铺租赁收入（9%）			3.74	4.05	4.37	4.68	4.68	4.68
	物业管理收入（6%）			5.53	5.53	5.54	5.55	5.55	5.55
4	年末累计未抵扣进项税		3809.59	3753.87	3697.85	3664.94	3631.73	3598.51	3565.30
5	应交增值税	0.00							

二	城市维护建设税（7%）	0.00							
三	教育费附加（3%）	0.00							
四	地方教育费附加（2%）	0.00							
五	印花税（0.05%）	21.75		3.39	3.39	3.24	3.24	4.25	4.25
六	房产税（12%）	38.06		5.44	5.89	6.34	6.80	6.80	6.80
七	所得税（25%）	0.00							
	税费合计	59.81		8.82	9.28	9.58	10.04	11.04	11.04

4. 项目可偿债收益

统一计算公式：项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费
（占用项目偿债收益的相关税费=相关税费合计-已计入总投资的税费）

项目可偿债收益表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	项目收入	43501.17	6772.07	6775.98	6479.88	6483.78	8494.73	8494.73
2	项目运营成本	13443.16	2040.18	2042.17	2020.19	2022.24	2658.28	2660.10
3	占用项目偿债收益的相关税费	59.81	8.82	9.28	9.58	10.04	11.04	11.04
4	项目可偿债收益	29998.20	4723.07	4724.53	4450.11	4451.50	5825.40	5823.58

(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 2026 年发行专项债券 20000.00 万元（其中本批次发行 15400.00 万元，以后批次发行 4600.00 万元），发债期限 7 年，发债利率 4.5%，偿债方式为按年付息，到期还本。

发债期内本息合计 26300.00 万元。

专项债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	期初余额			20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
2	本期新增本金（2026 年本批次）	15400.00	15400.00							
3	本期新增本金（2026 年以后批次）		4600.00							
4	本期偿还本金	20000.00								20000.00
5	本期偿还利息	6300.00		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
6	期末余额		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	0.00
7	融资利率		4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
8	本期应付本金和利息	26300.00	0.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20900.00

2. 市场化融资还本付息情况

本项目不涉及市场化融资。

3. 总体债务还本付息情况

专项债券和市场化融资应付本金和利息总额如下表：

总债务本金和利息总额表

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	20000.00
专项债券利息总额	6300.00
专项债券本息总额	26300.00
市场化融资本金总额	0.00
市场化融资利息总额	0.00
市场化融资本息总额	0.00
总债务本金	20000.00
总债务利息	6300.00
总债务本息	26300.00

(三) 偿债指标计算

项目专项债券融资期限内可偿债收益为 29998.20 万元，可以覆盖 2026 年批次的专项债券还本付息总额 26300.00 万元，偿债指标计算过程如下：

项目偿债指标计算表

序号	指标名称	计算			
		计算公式	名称	金额（万元）	计算结果
1	总投资收益率	项目可偿债收益/	项目可偿债收益	29998.20	59.25%

		总投资	总投资	50627.64	
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 总债务融资本息	29998.20 26300.00	1.14
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 总债务融资本金	29998.20 20000.00	1.50
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 专项债券本息	29998.20 26300.00	1.14
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 专项债券本金	29998.20 20000.00	1.50

经测算，本项目债务保障倍数均大于 1.1，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够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 94128.81 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 4148.20 万元的累计现金结余。资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 及以前	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	现金流入											
1	资本金流入	30627.64	12551.00	1080.00	16996.64							
1.1	财政预算资金流入	30627.64	12551.00	1080.00	16996.64							
1.2	单位或社会资本方自有资金											
1.3	用于资本金的专项债券资金流入											
2	债务资金流入	20000.00			20000.00							
2.1	专项债券资金流入	20000.00			20000.00							
2.2	市场化融资流入											
3	项目收入流入	43501.17				6772.07	6775.98	6479.88	6483.78	8494.73	8494.73	0.00
3.1	政府性基金收入流入	40196.80				6029.15	6029.15	6029.15	6029.15	8040.10	8040.10	0.00
3.2	专项流入	3304.37				742.92	746.83	450.73	454.63	454.63	454.63	0.00

小计	现金流入总额	94128.81	12551.00	1080.00	36996.64	6772.07	6775.98	6479.88	6483.78	8494.73	8494.73	0.00
二	现金流出											
1	建设期静态投资流出	50157.64	12551.00	1080.00	36526.64							
2	项目运营成本支出	13443.16				2040.18	2042.17	2020.19	2022.24	2658.28	2660.10	0.00
3	相关税费	59.81				8.82	9.28	9.58	10.04	11.04	11.04	0.00
4	债券发行费用	20.00			20.00							
5	流动资金											
6	债务还本付息	26300.00				900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20900.00
6.1	专项债券还本付息	26300.00				900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20900.00
6.1.1	专项债券还本	20000.00										20000.00
6.1.2	专项债券利息	6300.00				900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
6.2	市场化融资还本付息											
6.2.1	市场化融资还本											
6.2.2	市场化融资付息											
小计	现金流出总额	89980.62	12551.00	1080.00	36546.64	2949.00	2951.45	2929.77	2932.28	3569.33	3571.15	20900.00
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	4148.20	0.00	0.00	450.00	3823.07	3824.53	3550.11	3551.50	4925.40	4923.58	-20900.00
2	期末累计现金结存额		0.00	0.00	450.00	4273.07	8097.60	11647.71	15199.21	20124.61	25048.20	4148.20

（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

本工程不损害其他群体的利益，不会产生、激化社会矛盾。根据我国政策，为缓解基层人才不足的矛盾。因此，本项目无社会风险。

（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）若本方案涉及的项目运营收入能够远超预期收入，报请省级同意后，可按相关程序申请提前偿还项目专项债券本息。

（2）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。

（3）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。

（4）该项目可形成安置房、地下车位、配套基础设施等资产，根据专项债券形成资产有关政策要求，明确形成资产持有单位为澄江市国有资本投资运营有限责任公司，资产权益归属于澄江市国有资本投资运营有限责任公司，不存在抵质押的情况。

（5）项目经营权及收费权归属于澄江市国有资本投资运营有限责任公司，不存在抵押、质押情况。

（六）独立第三方专业机构进行评估意见

1.会计师事务所意见

本实施方案已通过由云南路达会计师事务所有限公司出具的财务评价报告，意见如下：

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资需求平衡的专项债券的要求，并根据当前云南省、玉溪市的融资环境，我们认为抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）可以以相较同期银行贷款利率略优惠的融资成本完成资金筹措，为抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）提供足够的资金支持，保证抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）的顺利实施。项目收入作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，同时，该项目本息保障倍数大于 1，充分满足抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）专项债券还本付息的要求。

2. 律师事务所意见

本实施方案已通过由北京市君泽君（昆明）律师事务所出具的法律意见书，意见如下：

（1）澄江市住房和城乡建设局、澄江市国有资本投资运营有限责任公司具备专项债券对应项目的参与主体资格。

（2）专项债券对应的投资项目已取得可研批复、用地、选址、环评等相关批复文件。项目符合产业政策及地区发展规划，项目为具有一定收益的公益性项目。

(3) 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。

(4) 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，本项目专项债券发行的基本要素齐备。需及时按照相关法律法规、项目实施计划完善必要手续，相关手续无法完善将对实施项目造成影响，同时专项债对应投资项目的实施应严格按照批复文件中批复的内容开展。