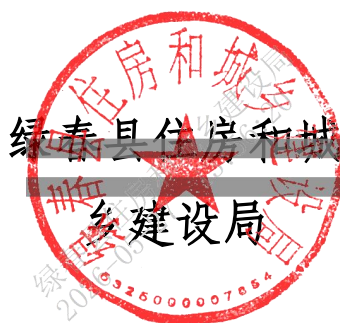


绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券

实施方案



2026 年 5 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	- 4 -
三、 绩效评估分析	- 5 -
(一) 事前绩效评估情况	- 5 -
1. 项目实施的必要性、公益性、收益性	- 5 -
2. 项目建设投资合规性和项目成熟度	- 7 -
3. 项目资金来源和到位可行性	- 7 -
4. 项目收入、成本、收益预测合理性	- 7 -
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	- 8 -
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	- 13 -
四、 项目概算投资及资金筹措方案	- 13 -
(一) 概算投资	- 13 -
1. 编制依据	- 13 -
2. 项目合规情况	- 14 -
3. 项目概算投资	- 15 -
(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	- 17 -
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	- 20 -
2. 项目运营成本	- 28 -
3. 相关税费	- 33 -
4. 项目可偿债收益	- 35 -
(二) 债务还本付息情况	- 37 -
1. 专项债券还本付息情况	- 37 -
2. 市场化融资还本付息情况	- 39 -
3. 总体债务还本付息情况	- 39 -
(三) 偿债指标计算	- 39 -
(四) 资金测算平衡情况	- 40 -
(五) 其他事项说明	- 44 -
1. 政策风险	- 44 -
2. 技术风险	- 44 -
3. 工程风险	- 45 -
4. 社会风险	- 45 -
5. 利率风险	- 45 -
6. 流动性风险	- 46 -
7. 偿付风险	- 46 -
8. 税务风险	- 47 -
(六) 独立第三方专业机构进行评估意见	- 48 -
六、 其他需要说明的事项	- 50 -

（一） 资产权属	- 50 -
（二） 专项债券本息偿还责任	- 50 -
（三） 事前绩效评估结论与应用	- 50 -

一、项目基本情况

（一）红河州经济、财政和债务有关数据

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：绿春县住房和城乡建设局

项目单位：绿春县住房和城乡建设局

2.项目基本情况

（1）项目名称：绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目

（2）项目区位：项目位于绿春县保玛小区。

（3）项目建设内容和产出：

①建设目标

绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目主要任务是扩大绿春县保障性住房供给，补齐租赁住房短板，为住房困难群众解决住房难题，实现“住有所居”的目标，同时维护绿春县住房市场平稳健康发展，减轻群众住房压力，提高生活品质。

②实施方式

项目为保障性住房类公益性项目，为在建续建项目，采用政府投资建设方式。

③建设内容及规模

该项目用地面积 10982.86 平方米，新建 7 栋保障性租赁住房，共计 216 套，总建筑面积 14224.17 平方米，机动车位 88 个（含

充电桩车位 15 个），非机动车位 141.75 平方米。完善相应配套基础设施。

④产出说明

本项目投向领域为保障性住房，不存在《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》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

项目可研批复总建设工期为 18 个月，目前已建部分。

项目预计还需一年建设完成，故本方案项目建设期按 1 年计算，自 2026 年 1 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，项目取计算期 2026 年 1 月至 2055 年 12 月。

（5）项目运营主体及运营方式

①运营主体

本项目的运营主体为绿春县住房和城乡建设局。

②运营方式

本项目作为政府全额投资的保障性租赁住房项目，其运营方式严格遵循“公益属性、政府主导、规范管理、封闭运行”的原则，通过严格的准入分配、优惠的租金政策和规范的资产管理，确保住房资源精准、公平、有效地配置给目标保障群体，最终实现“住有所居”的政策目标，并促进当地住房市场的平稳健康发展。

（6）项目收费权质押情况：本项目收费权未被质押。

二、经济社会效益分析

本项目实施符合绿春县城市总体规划的要求，符合国家保障房建设计划相关政策规定，有利于有序推进保障房的逐步完善，有利于社会稳定，促进社会、经济全面、协调和生态环境的可持续发展。本项目经济社会效益显著，主要体现在以下几个方面。

1.项目实施有利于构建社会和谐

保障性住房建设可以有效地解决中低收入家庭的住房困难、调整住房供应结构、稳定住房价格，体现了社会公平、公正。保障性住房居民绝大多数都是中低收入困难群体，可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对部分外来人员、中等家庭收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

2.项目实施有利于促进社会经济发展

保障房建设可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。保障房建设能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

3.项目实施有利于提高外来务工人员及中等收入家庭的幸福指数

保障房建设密切关注党与居民群众的社会需求，促进社会和谐。保障房建设，使部分外来务工人员及中等收入家庭享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

4.有利于构建和谐社会，是一项“稳定工程”

贯彻落实科学发展观、构建和谐社会，必须坚持以人为本。在加快发展中实现科学发展、和谐发展，不仅要统筹城乡和区域发展，而且要注重城市发展与资源、环境的协调，注重城市困难群众的基本生活保障。项目建设不仅会大大改善基层群众的居住条件，还能推动社会救助机制和保障体系建设，体现社会的公平，促进社会和谐发展。

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）的要求，项目行业主管部门组织进行了专项债券申请事前绩效评估工作，评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

住房保障是广大人民群众的一项基本生活保障需求。住房问题既是重要的民生问题，又是关系经济健康发展、社会繁荣稳定

的社会问题。加快健全保障性住房制度，建设好、管理好保障性住房，是推动建设和谐社会的必然选择。目前绿春县保障性住房需求量大，发展不平衡、不充分问题突出。原有公租房、廉租房数量少、覆盖面低，尤其针对住房困难的新就业无房职工、外来务工人员、农业转移进城人口来说，公租房、廉租房申请门槛较高、服务力度不够，对绿春县稳就业、促发展造成一定影响。因此，为扩大保障性租赁住房供给，加快补齐绿春县保障性租赁住房短板，解决好住房困难群体的住房问题，充分发挥住房保障在民生问题中的重要作用，绿春县住房和城乡建设局根据国家相关政策文件要求，结合当地保障性租赁住房发展规划，提出本项目的建设。

通过本项目建设，将扩大绿春县保障性住房供给，补齐租赁住房短板，为住房困难群众解决住房难题，实现“住有所居”的目标，同时维护绿春县住房市场平稳健康发展，减轻群众住房压力，提高生活品质。从项目所在地的经济、政治、社会发展要求分析，绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目的建设是十分必要的，应尽快实施。

项目为保障性住房类公益性项目，项目建成后，能够通过专项经营性收入取得收益，通过测算，项目经营期内可偿债收益合计为 4830.87 万元，能够覆盖项目专项债券还本付息，项目的各项财务指标满足项目实施要求，具有一定的抗风险能力，能实现自身财务平衡。

2.项目投资合规性和项目成熟度

绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目严格按照基本建设流程履行项目前期准备工作，同时，各行业主管部门积极配合本项目所需水、电、通讯线路从施工场地外部接通至项目地点；协调城市供水、排水、燃气、供电、通信、消防等依附于本项目的各种管线、杆线等设施的建设计划，匹配本项目建设进度及年度计划安排等。本项目为在建续建项目，目前已取得可行性研究报告批复等。

3.项目资金来源和到位可行性

项目资金资本金为 2482.18 万元，目前已到位资金 1468 万元，其余由项目单位自有资金出资筹集 300 万元；由绿春县政府本级财政出资筹集 714.18 万元，建设期内按照项目进度计划纳入本级财政预算安排筹集，为非债务性资金，计划 2026 年安排 714.18 万元。项目资金投入按照项目建设进度要求分批投入。

项目 2026 年拟发行专项债券金额为 1500.00 万元，专项债券不用作资本金。专项债券资金合法合规使用。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益测算本着审慎原则考虑，收入主要来源于项目运营产生的运营收入，主要包括：房屋租赁收入等专项经营收入构成。项目成本主要包括维修费、保险费、业务费、管理费、折旧费、财务费用等。项目各项测算数据均通过调研获取，可参照性较强。总体收益可实现性较高，能够满足债务资金偿还

要求。

5.债券资金需求合理性

项目经济合理性是体现项目采用专项债券资金申报与偿还的重要体现，项目本着“项目封闭运作，资金自求平衡”的理念，通过争取专项债券方式获取项目建设资金，并根据项目实施内容匹配相对应的资金筹措方式，保证项目资金的规范使用与偿还。根据项目资金筹措安排，专项债券 1500.00 万元，占总投资的 37.67%，未超过实际资金需求比例。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。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

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，项目运营期内收入为 6341.03 万元。项目运营成本为 1278.60 万元，占用项目偿债收益的相关税费 231.56 万元。项目经营期内可偿债收益合计为 4830.87 万元，经计算，债务本息保障倍数为 1.32，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，项目偿债计划可行。

该项目在建设期、运营期存在的风险主要包括政策风险、技术风险、工程风险、社会风险、利率风险、流动性风险、偿付风险、税务风险等，具体于实施方案中（五）其他事项进行了梳理

总结，并对其提出了相应保障措施。

7.绩效目标合理性

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。

根据上述绩效目标分别细化分解为 4 个产出指标、4 个效益指标、2 个满意度指标。具体情况如下表：

绩效目标表					
项目目标		绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目主要任务是扩大绿春县保障性住房供给，补齐租赁住房短板，为住房困难群众解决住房难题，实现“住有所居”的目标，同时维护绿春县住房市场平稳健康发展，减轻群众住房压力，提高生活品质。本项目用地面积 10982.86 平方米，新建 7 栋保障性租赁住房，共计 216 套，总建筑面积 14224.17 平方米，机动车位 88 个（含充电桩车位 15 个），非机动车位 141.75 平方米。完善相应配套基础设施。			
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	完成可行性研究报告确定的全部建设内容	项目是否完成可行性研究报告确定的全部建设内容	绩效指标设定依据：可行性研究报告、初设及批复 指标值数据来源：可行性研究报告、初设及批复、项目实际建设情况
		投资完成率	≥ 100%	项目是否完成投资全部投资金额	绩效指标设定依据：基建财务管理办法 指标值数据来源：可行性研究报告、财务报表、初设及批复
		债券资金使用率	≥ 100%	已下达债券资金是否按期足额用完	绩效指标设定依据：基建财务管理办法 指标值数据来源：财务报表、动态监管、建设单位的过程、中期、终期证明材料
	质量指标	项目验收合格率	≥ 100%	项目验收合格率	绩效指标设定依据：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2019） 指标值数据来源：施工合同、竣工验收报告、项目实际建设情况
	时效指标	开工时效	2026 年 1 月前（含 2026 年 1 月）	项目能否顺利开工	绩效指标设定依据：施工许可证和开工报告 指标值数据来源：施工许可证、开工报告
		完工时效	2026 年 12 月前（含 2026 年 12 月）	项目能否顺利完工	绩效指标设定依据：施工合同及施工进度 指标值数据来源：工程竣工验收报告
		配套资金到位率	≥ 100%	项目配套资金能否按期足额到位	绩效指标设定依据：项目可行性研究报告和批复 指标值数据来源：财务报表、资金来源证明
	成本指标	投资偏差度	≤ 3982.18 万	项目实际投资偏差情况，超概情况	绩效指标设定依据：建设项目管理和基建财务管理规定

			元		指标值数据来源：施工合同、可研及初设批复、竣工决算报告
		融资成本控制	< 4.8%	项目融资利率低于实施方案设定利率	绩效指标设定依据：专项债券实施方案 指标值数据来源：专项债券实施方案、债券发行成果文件
效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	≥ 121.31%	评价发债期内实现的总投资收益率	绩效指标设定依据：项目收益与融资自求平衡专项债券资金管理 指标值数据来源：财务报表
		债券资金偿债备付率	≥ 1.32	项目收益能否覆盖债券资金本息	绩效指标设定依据：专项债券实施方案 指标值数据来源：财务报表
	社会效益指标	安全文明施工	未发生过发生重大（或以上）、较大、一般安全事故	项目施工阶段是否发生重大（或以上）、较大、一般安全事故	绩效指标设定依据：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版） 指标值数据来源：社会调查及施工资料
		周边区域百姓幸福感	≥ 80%	项目建成后是否能带动周边群众就业发展等	绩效指标设定依据：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版） 指标值数据来源：社会调查
	生态效益指标	污染情况	无污染	建设期是否发生对周边环境的污染情况	绩效指标设定依据：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版） 指标值数据来源：社会调查及专项验收报告
		环境提升情况	项目建成后周边环境显著提升	项目建成后能否对周边环境的提升有所贡献	绩效指标设定依据：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版） 指标值数据来源：社会调查
	可持续影响指标	偿债能力	≥ 100%	项目收益与偿还债券资金本息的比值	绩效指标设定依据：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版） 指标值数据来源：财务报表
		成本效益	≥ 100%	项目收益与运营成本的比值	绩效指标设定依据：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版） 指标值数据来源：财务报表
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	≥ 90%	项目建设对服务对象的正面影响	绩效指标设定依据：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版） 指标值数据来源：社会调查
		主管部门满意度指标	≥ 80%	项目建设管理过程中主管部门的意见	绩效指标设定依据：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版） 指标值数据来源：社会调查

2.审核情况

截至目前，该项目绩效评估情况及绩效目标设置情况已报行业主管部门绿春县住房和城乡建设局、财政部门绿春县财政局审核，县财政局主要对项目绩效目标的完整性、相关性、适当性、可行性和部门基础工作进行评审，对项目绩效目标审核结果为：通过。

四、项目概算投资及资金筹措方案

（一）概算投资

1.编制依据

（1）《绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目》方案规划总图、设计方案图和相关技术资料；

（2）《建设项目投资估算编审规程》（CECA-GC1-2015）；

（3）《云南省建设工程造价计价标准（2020）版》；

（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）《云南省园林绿化工程计价标准》（DBJ53/T-60-2020）；

（6）《云南省建筑工程计价标准》（J53/T-61-2020）；

（7）《云南省通用安装工程计价标准》（DBJ53/T-63-2020）；

(8) 《云南省装配式建筑工程计价标准》
(DBJ53/T-110-2020) ；

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

(10) 《云南省住房和城乡建设厅关于云南省 2013 版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) ；

(11) 《云南省住房和城乡建设厅关于全面做好建筑业营改增试点工作的通知》(云建标〔2016〕248 号) ；

(12) 《云南省住房和城乡建设厅关于重新调整云南省建设工程造价计价依据中税金综合税率的通知》(云建科函〔2019〕62 号) 。

2.项目合规情况

项目严格按照基本建设流程履行项目前期准备工作，同时，各行业主管部门积极配合项目所需水、电、通讯线路从施工场地外部接通至项目地点；协调城市供水、排水、燃气、供电、通信、消防等依附于项目的各种管线、杆线等设施的建设计划，匹配项目建设进度及年度计划安排等。

(1) 可行性研究报告及批复

《绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目可行性研究报告》。

《绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（绿发改复〔2022〕79 号）。

项目代码：2207-532531-04-01-759584。

（2）用地情况：绿春县住房和城乡建设局、发改局、自然资源局已按相关工作程序开展前期工作。

（3）项目其余前期工作和相关审批流程、文件正按计划开展和办理。

3.项目概算投资

根据《红河州住房和城乡建设局关于绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目初步设计的批复》（红建发〔2022〕304 号），本项目概算总投资为 3908.68 万元，其中：工程费用为 3459.88 万元，工程建设其他费用 371.50 万元，预备费 76.64 万元。

序号	工程或费用名称	投资金额（万元）
1	工程费用	3459.88
2	工程建设其他费用	371.50
3	预备费	76.64
5	总投资	3908.68

因融资成本变化，符合发改部门政策规定，无需重新进行立项审批的项目，可直接在实施方案中描述总投资变化情况。

因本项目融资成本变化，增加建设期利息 72.00 万元，增加债券发行费用 1.50 万元，项目总投资调整为 3982.18 万元，投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	投资金额（万元）
1	工程费用	3459.88
2	工程建设其他费用	371.50
3	预备费	76.64
	工程静态总投资	3908.68
4	建设期利息	72.00
5	债券发行费	1.50
	工程总投资	3982.18

（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
3982.18	2182.18	0.00	300.00	1500.00	0.00
占总投资比例（%）	54.80%	0.00%	7.53%	37.67%	0.00%

项目资本金安排情况：

项目资金资本金为 2482.18 万元，目前已到位资金 1468 万元，其余由项目单位自有资金出资筹集 300 万元；由绿春县政府本级

财政出资筹集 714.18 万元，建设期内按照项目进度计划纳入本级财政预算安排筹集，为非债务性资金，计划 2026 年安排 714.18 万元。项目资金投入按照项目建设进度要求分批投入。

项目 2026 年拟发行专项债券金额为 1500.00 万元，专项债券不用作资本金。专项债券资金合法合规使用。

2.项目分年度融资情况

（1）专项债券

合计	2026 年	
	发行金额	期限
1500.00	1500.00	30

本项目 2026 年拟发行专项债券 1500.00 万元，年限 30 年，按半年付息，到期还本，品种为记账式固定利率付息债券，测算年利率为 4.8%，最后一年还本并结清最后一期利息。拟发行专项债券不成功，则项目单位以自有资金出资或采用市场化融资方式解决。

（2）市场化融资

项目暂无市场化融资计划。

3.项目实施计划

（1）已完成的前期工作：

项目为在建续建项目，前期工作办理情况如下：

序号	项目前期工作	完成情况
----	--------	------

1	立项、可研审批、用地预审、环评	已经完成
2	勘测规划设计等	已经完成
3	建设工程规划许可证	已经完成
4	建设用地规划许可证	已经完成
5	施工许可证	已经完成
6	土地使用权证	已经完成
7	开工令	已经完成

项目严格按照基本建设流程履行项目前期准备工作，同时，各行业主管部门积极配合项目所需水、电、通讯线路从施工场地外部接通至项目地点；协调城市供水、排水、燃气、供电、通信、消防等依附于项目的各种管线、杆线等设施的建设计划，匹配项目建设进度及年度计划安排等。项目已于 2022 年 12 月 16 日取得工程开工令并开始建设，目前正在加快项目建设进度，计划于 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

（2）项目建设计划：

项目建设工期为 2 年，自 2025 年 1 月至 2026 年 12 月。具体建设进度安排如下：

①2024 年 11 月完成项目前期准备工作，工程详勘、初步设计、施工图设计；

②2024 年 12 月完成施工准备、招投标等工作；

③2025 年 1 月~2026 年 12 月：组织开工建设，工程项目施工；

④2027 年 1 月~2055 年 12 月：项目竣工验收及投入使用。

（3）项目运营计划

项目建设完成并验收合格后，由项目单位整体接收并负责运营，相关收费标准和收费制度应当依法向社会公示，由项目单位对项目开展运营维护以及使用者付费收费管理。项目运营取得的使用者付费收入除用于项目运营成本开支外纳入项目专项收入用于项目专项债券还本付息。

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）

序号	项目		合计	2026 年
1	项目总投资		3982.18	3982.18
1.1	建设投资		3908.68	3908.68
1.2	建设期利息		72.00	72.00
1.3	发行费		1.50	1.50
2	资金筹措		3982.18	3982.18
2.1	资本金	通过财政预算安排	714.18	714.18
		专项债券用于资本金部分	0.00	0.00
		单位或社会资本方自有资金	300.00	300.00
		已到位资金	1468.00	1468.00
2.2	专项债券本金		1500.00	1500.00
2.3	市场化融资		0.00	0.00

5.项目资金保障措施

（1）严格政府性债券资金使用范围。专项债券发行后，债券资金专项用于项目建设及相关工作，严格按照国家财政专项资金管理制度进行管理，设立专用账户，专人管理、专项核算、专项使用。

（2）采取资金使用分级审批制，严格执行项目资金审核、审批制度，杜绝缺项和越权办理手续，保证资金按项目建设计划使用。

（3）加强政府性债券资金使用监管。要求各债务单位要自觉接受财政、审计部门监督，确保债券资金安全有效使用，对未按规定使用债务资金的行为予以追究相关人员责任。严格审计制度，加强审计、监察工作，严防违规违纪行为的发生。

（4）严格规范债券资金偿付管理。按相关规定要求，将政府专项债券，纳入基金预算管理，同时建立健全偿债准备金机制。债券资金收入和支出，列入相应预算收支科目，并做好预决算编制。

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房屋租赁收入

可租赁面积：根据初步设计，本项目建设保障性住房 216 套，建筑面积 14224.17 平方米，故房屋可租赁面积为 14224.17 平方米。

单价：根据绿春县发展和改革局关于调整《绿春县公共租赁住房租金标准》的通知（绿发改发〔2023〕70 号）、绿春县人民政府办公室关于印发《绿春县加快发展保障性租赁住房实施方案》的通知（绿政办发〔2023〕86 号），县城区范围内公共租赁住房，租金标准以“5 元/月·平方米”执行，保障性租赁住房租金按照“高于适时绿春县公共租赁住房租金 1 元/平方米·月”标准执行。故本项目保障房租赁单价按 6 元/平方米·月计算，考虑经济社会发展，单价每 5 年上涨 10%。

出租率：目前绿春县保障性住房需求量大，发展不平衡、不充分问题突出，原有公租房、廉租房数量少、覆盖面低，市场缺口较大，项目将接近满负荷运营，出租率按 100% 计算。

②物业收入

可收费面积：根据初步设计，本项目房屋可租赁面积为 14224.17 平方米，故物业可收费面积 14224.17 平方米。

单价：本项目物业服务对象为住宅，参考绿春县住房和城乡建设局关于印发《绿春县保玛小区物业管理服务收费标准》的通知（绿建发〔2024〕2 号），住宅物业服务费为 0.75 元/月/平方米，故本项目物业收费单价按 0.75 元/月/平方米计算。

出租率：目前绿春县保障性住房需求量大，发展不平衡、不充分问题突出，原有公租房、廉租房数量少、覆盖面低，市场缺口较大，项目将接近满负荷运营，出租率按 100% 计算。

③停车位收费收入

停车位数量：根据初步设计，本项目新建停车位 73 个（不含充电桩停车位）。

单价：根据《绿春县人民政府关于印发绿春县机动车停放服务收费管理办法的通知》（绿建发〔2019〕1 号），本项目为五类：住宅小区停车场，考虑到项目停车位多为小型车（七座以下车辆）停放，故以实际停车天数每天每辆按小型车辆 2 元的收费标准执行。周转率按每天每车位平均停放 3 次车计算。

停车率：目前绿春县保障性住房需求量大，发展不平衡、不充分问题突出，原有公租房、廉租房数量少、覆盖面低，市场缺口较大，保障房接近满负荷运营，住户密集且机动车保有量高，而规划停车位配比严重不足，实际车位常年被完全占用，无闲置空位。因此，停车位使用率按 100% 计算。

④充电桩收入

充电桩数量及耗电量：根据可研报告，本项目配置充电桩 15 个，用电负荷为 63 kw · h。

充电时长：单桩充电时长按停车场区位和充电需求预测，结合当前国内主流公共充电桩运营情况和新能源车辆充电频率，单桩日充电平均时长按 5 小时计算。

充电服务费：根据《红河州发展和改革委员会关于制定红河州电动汽车充电服务费标准（试行）的通知》，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成，充电服务费最高限价为 0.90 元/kw · h，充电时不收停车费用。结合绿春县实际情况，本项目充电服务费按 0.7 元/kw · h 计算（不含电费）。充电电费按云南电网公司收费标准执行，由项目单位代收后缴纳至南方电网云南公司，本方案收入成本测算不考虑充电桩电费收支。

使用率：考虑到保障性住房入住率及新能源汽车普及率，基于谨慎性原则，充电桩使用率按 50%计算。

综上，根据测算，运营期内预期可实现专项经营性收入为 6341.03 万元，各年度收入预测情况如下表所示。

项目总收入测算明细表 单位: 万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	专项经营收入	6341.03		190.52	190.52	190.52	190.52	190.52	200.76	200.76	200.76	200.76
1	房屋租赁收入	3785.99		102.41	102.41	102.41	102.41	102.41	112.66	112.66	112.66	112.66
	可租赁面积 (m²)			14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17
	租金 (元/m²·月)			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.60	6.60	6.60	6.60
	出租率			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	物业收入	371.25		12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80
	可收费面积 (m²)			14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17
	物业管理收费单价 (元/m²·月)			0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	出租率			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	停车位收费收入	457.27		15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77
	停车位数量 (个)			73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
	价格 (元/辆/次/个)			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	平均每天周转次数 (次/个)			3	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用天数			360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	使用率 (%)			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4	充电桩收入	1726.52		59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54
	每天充电时长(小时/ 桩位·天)			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	每小时充电耗电量 (度/桩位·小时)			63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
	充电服务费 (元/桩 位·度)			0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	充电桩数量 (桩位)			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	使用天数			360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

	使用率 (%)			50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
--	---------	--	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

序号	项目	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	专项经营收入	6341.03	200.76	212.03	212.03	212.03	212.03	212.03	224.42	224.42	224.42	224.42
1	房屋租赁收入	3785.99	112.66	123.92	123.92	123.92	123.92	123.92	136.31	136.31	136.31	136.31
	可租赁面积 (m²)		14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17
	租金 (元/m²·月)		6.60	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26	7.99	7.99	7.99	7.99
	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	物业收入	371.25	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80
	可收费面积 (m²)		14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17
	物业管理收费单价 (元/m²·月)		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	停车位收费收入	457.27	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77
	停车位数量 (个)		73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
	价格 (元/辆/次/ 个)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	平均每天周转次数 (次/个)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用天数		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	使用率 (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4	充电桩收入	1726.52	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54
	每天充电时长 (小 时/桩位·天)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	每小时充电耗电量 (度/桩位·小时)		63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
	充电服务费 (元/ 桩位·度)		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70

	充电桩数量(桩位)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	使用天数		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	使用率(%)		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

序号	项目	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	专项经营收入	6341.03	224.42	238.05	238.05	238.05	238.05	238.05	253.04	253.04	253.04	253.04
1	房屋租赁收入	3785.99	136.31	149.94	149.94	149.94	149.94	149.94	164.94	164.94	164.94	164.94
	可租赁面积(m ²)		14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17
	租金(元/m ² ·月)		7.99	8.78	8.78	8.78	8.78	8.78	9.66	9.66	9.66	9.66
	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	物业收入	371.25	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80
	可收费面积(m ²)		14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17
	物业管理收费单价 (元/m ² ·月)		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	停车位收费收入	457.27	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77
	停车位数量(个)		73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
	价格(元/辆/次/ 个)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	平均每天周转次数 (次/个)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用天数		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	使用率(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4	充电桩收入	1726.52	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54
	每天充电时长(小 时/桩位·天)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	每小时充电耗电量		63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00

	(度/桩位·小时)											
	充电服务费(元/ 桩位·度)		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	充电桩数量(桩位)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	使用天数		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	使用率(%)		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

2.项目运营成本

本项目运营成本主要包括维修费、保险费、业务费及管理费等费用，其中：

（1）维修费

参考《云南省公共租赁住房出租出售征收使用管理暂行办法》（云财综〔2014〕16号）文件要求，按出租收入的3%计提共用部位、共用设施维修资金，专项用于公共租赁住房共用部位、共用设施的维修支出。故本项目每年的维修费用按照当年租金收入的3%计取。

（2）保险费

每年保险费用按照房屋造价的0.2%计取。

（3）业务费

参考《云南省公共租赁住房出租出售征收使用管理暂行办法》（云财综〔2014〕16号）文件要求，按住房出租收入的3-8%（由各地财政部门会商同级住房和城乡建设部门根据实际情况确定）、计提管理部门征收业务经费，专项用于开展住房出租出售业务开支。为保障项目正常运营，本项目每年业务费用按照当年租金收入的3%计取。

（4）管理费

参考《云南省公共租赁住房出租出售征收使用管理暂行办法》（云财综〔2014〕16号）文件要求，按住房出租收入的4%、出售收入的4%分配计提管理费，专项用于住房和城乡建设部门或由住房和城乡建设部门委托的专业管理机构开展公共租赁住房的日常维护管理开支。故本项目每年管理费用按照当年租金收入的4%计取。

（5）其他费用

基于谨慎考虑，本方案按上述4项费用之和的1倍计取其他费用成本，以保障项目正常运营。

综上，项目在债券存续期内运营成本总计为1278.60万元，各年度运营成本预测如下。

项目总成本测算明细表 单位: 万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
	总成本	5382.95		177.94	177.94	177.94	177.94	177.94	180.79	180.79	180.79	180.79
1	维修费	113.58		3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.38	3.38	3.38	3.38
	取费标准			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	租金收入			102.41	102.41	102.41	102.41	102.41	112.66	112.66	112.66	112.66
2	保险费	260.70		7.96	7.96	7.96	7.96	7.96	8.36	8.36	8.36	8.36
	费率			0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
	房屋造价			3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18
3	业务费	113.58		3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.38	3.38	3.38	3.38
	取费标准			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	租金收入			102.41	102.41	102.41	102.41	102.41	112.66	112.66	112.66	112.66
4	管理费	151.44		4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.51	4.51	4.51	4.51
	取费标准			4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
	租金收入			102.41	102.41	102.41	102.41	102.41	112.66	112.66	112.66	112.66
5	其他费用	639.30		18.21	18.21	18.21	18.21	18.21	19.63	19.63	19.63	19.63
	经营成本小计	1278.60		36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	39.26	39.26	39.26	39.26
6	折旧及摊销费	2016.35		69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53
7	财务费用	2088.00		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00

序号	项目	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	总成本	5382.95	180.79	183.88	183.88	183.88	183.88	183.88	187.23	187.23	187.23	187.23
1	维修费	113.58	3.38	3.72	3.72	3.72	3.72	3.72	4.09	4.09	4.09	4.09
	取费标准		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	租金收入		112.66	123.92	123.92	123.92	123.92	123.92	136.31	136.31	136.31	136.31
2	保险费	260.70	8.36	8.78	8.78	8.78	8.78	8.78	9.22	9.22	9.22	9.22
	费率		0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
	房屋造价		3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18
3	业务费	113.58	3.38	3.72	3.72	3.72	3.72	3.72	4.09	4.09	4.09	4.09
	取费标准		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	租金收入		112.66	123.92	123.92	123.92	123.92	123.92	136.31	136.31	136.31	136.31
4	管理费	151.44	4.51	4.96	4.96	4.96	4.96	4.96	5.45	5.45	5.45	5.45
	取费标准		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
	租金收入		112.66	123.92	123.92	123.92	123.92	123.92	136.31	136.31	136.31	136.31
5	其他费用	639.30	19.63	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	22.85	22.85	22.85	22.85
	经营成本小计	1278.60	39.26	42.35	42.35	42.35	42.35	42.35	45.70	45.70	45.70	45.70
6	折旧及摊销费	2016.35	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53
7	财务费用	2088.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00

序号	项目	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	总成本	5382.95	187.23	190.88	190.88	190.88	190.88	190.88	194.85	194.85	194.85	194.85
1	维修费	113.58	4.09	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.95	4.95	4.95	4.95
	取费标准		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	租金收入		136.31	149.94	149.94	149.94	149.94	149.94	164.94	164.94	164.94	164.94
2	保险费	260.70	9.22	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	10.16	10.16	10.16	10.16
	费率		0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
	房屋造价		3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18	3982.18
3	业务费	113.58	4.09	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.95	4.95	4.95	4.95
	取费标准		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	租金收入		136.31	149.94	149.94	149.94	149.94	149.94	164.94	164.94	164.94	164.94
4	管理费	151.44	5.45	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.60	6.60	6.60	6.60
	取费标准		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
	租金收入		136.31	149.94	149.94	149.94	149.94	149.94	164.94	164.94	164.94	164.94
5	其他费用	639.30	22.85	24.68	24.68	24.68	24.68	24.68	26.66	26.66	26.66	26.66
	经营成本小计	1278.60	45.70	49.35	49.35	49.35	49.35	49.35	53.32	53.32	53.32	53.32
6	折旧及摊销费	2016.35	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53	69.53
7	财务费用	2088.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00

3.相关税费

项目经营期内需缴纳的影响项目偿债收益的税费包含增值税、增值税附加、企业所得税。根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），本项目保障性住房租赁收入选择按照 9%的税率（一般计税方法）计算缴纳增值税。项目建设产生的固定资产进项税税率按 9%计算；物业服务收入、充电桩服务费收入增值税税率按 6%计算；停车位收费收入增值税税率按 9%计算；城市维护建设费按应纳增值税的 5%计算，教育费附加按应纳增值税的 3%计算，地方教育附加按应纳增值税的 2%，企业所得税按照 25%的税率计算。

经测算，项目经营期内增值税销项税额 469.10 万元、进项税额 75.32 万元、固定资产投资进项税 322.74 万元、运营期结束时进项税留抵税额 0.00 万元，计算期内需缴纳增值税附加为 7.83 万元，需缴纳企业所得税 139.12 万元。

项目相关税费测算明细表 单位：万元

序号	相关税费	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	增值税	78.34		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城建税	7.83		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加	3.92		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育附加	2.35		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	企业所得税	139.12		0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	1.90	1.90	1.90	1.90
6	合计	231.56		0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	1.90	1.90	1.90	1.90

序号	相关税费	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	增值税	78.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城建税	7.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加	3.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育附加	2.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	企业所得税	139.12	1.90	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	5.81	5.81	5.81	5.81
6	合计	231.56	1.90	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	5.81	5.81	5.81	5.81

序号	相关税费	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	增值税	78.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.87	15.87	15.87	15.87	15.87
2	城建税	7.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.49	1.59	1.59	1.59	1.59
3	教育费附加	3.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.74	0.79	0.79	0.79	0.79
4	地方教育附加	2.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.45	0.48	0.48	0.48	0.48
5	企业所得税	139.12	5.81	8.08	8.08	8.08	8.08	7.70	10.19	10.19	10.19	10.19
6	合计	231.56	5.81	8.08	8.08	8.08	8.08	25.25	28.91	28.91	28.91	28.91

4.项目可偿债收益

根据估算，项目运营期内收入为 6341.03 万元。项目运营成本为 1278.60 万元，占用项目偿债收益的相关税费 231.56 万元。项目经营期内可偿债收益合计为 4830.87 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（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）。

$$=6341.03 \text{ 万元}-1278.60 \text{ 万元}-231.56 \text{ 万元}=4830.87 \text{ 万元}。$$

项目可偿债收益测算明细表 单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	项目收入	6341.03		190.52	190.52	190.52	190.52	190.52	200.76	200.76	200.76	200.76
2	项目运营成本	1278.60		36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	39.26	39.26	39.26	39.26
3	占用项目偿债收益的相关税费	231.56		0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	1.90	1.90	1.90	1.90
4	项目可偿债收益	4830.87		153.89	153.89	153.89	153.89	153.89	159.61	159.61	159.61	159.61

序号	项目	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	项目收入	6341.03	200.76	212.03	212.03	212.03	212.03	212.03	224.42	224.42	224.42	224.42
2	项目运营成本	1278.60	39.26	42.35	42.35	42.35	42.35	42.35	45.70	45.70	45.70	45.70
3	占用项目偿债收益的相关税费	231.56	1.90	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	5.81	5.81	5.81	5.81
4	项目可偿债收益	4830.87	159.61	165.93	165.93	165.93	165.93	165.93	172.91	172.91	172.91	172.91

序号	项目	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	项目收入	6341.03	224.42	238.05	238.05	238.05	238.05	238.05	253.04	253.04	253.04	253.04
2	项目运营成本	1278.60	45.70	49.35	49.35	49.35	49.35	49.35	53.32	53.32	53.32	53.32
3	占用项目偿债收益的相关税费	231.56	5.81	8.08	8.08	8.08	8.08	25.25	28.91	28.91	28.91	28.91
4	项目可偿债收益	4830.87	172.91	180.62	180.62	180.62	180.62	163.45	170.82	170.82	170.82	170.82

（二）债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

（1）募集资金计划

①发行品种：地方政府专项债券；

②债券期限、发行规模及发行时间：2026 年拟发行专项债券 1500.00 万元，期限 30 年。拟发行不成功则绿春县本级财政纳入预算筹集及项目单位以自有资金出资，或市场化融资。

③债券利率：测算年利率 4.80%，最终以实际发行为准；

④付息方式：按半年分期付息、到期一次性还本的方式，最后一期利息随本金一起支付；

⑤可发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所债券市场的投资者（国家法律法规禁止购买者除外）。

（2）专项债券投资者保护措施

①从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案；

②建立完善的债券资金使用管理机制，加强全过程审计监管；

③专门制定项目专项债券资金财务管理办法。

专项债券还本付息表 单位：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	期初债券余额	-	0.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
2	当期发债金额	1,500.00	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	当期还本付息	3,660.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
3.1	其中：还本	1,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	付息	2,160.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4	期末债券余额	-	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00

序号	项目	合计	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	期初债券余额	-	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
2	当期发债金额	1,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	当期还本付息	3,660.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
3.1	其中：还本	1,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.2	付息	2,160.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4	期末债券余额	-	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00

序号	项目	合计	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
1	期初债券余额	-	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
2	当期发债金额	1,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	当期还本付息	3,660.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	1572.00
3.1	其中：还本	1,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1500.00
3.2	付息	2,160.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4	期末债券余额	-	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	0.00

2.市场化融资还本付息情况

项目暂无市场化融资计划。

3.总体债务还本付息情况

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

项目	金额
专项债券本金总额	1500.00
专项债券利息总额	2,160.00
专项债券本息总额	3,660.00
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	1500.00
总债务利息	2,160.00
总债务本息	3,660.00

（三）偿债指标计算

$$\begin{aligned} (1) \text{ 总投资收益率} &= \text{项目可偿债收益} / \text{总投资} \\ &= 4830.87 / 3982.18 \times 100\% = 121.31\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (2) \text{ 总债务本息保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本息} \\ &= 4830.87 / 3,660.00 = 1.32 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (3) \text{ 总债务本金保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本金} \\ &= 4830.87 / 1500.00 = 3.22 \end{aligned}$$

(4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息

$$=4830.87/3,660.00=1.32$$

(5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金

$$=4830.87/1500.00=3.22$$

(四) 资金测算平衡情况

项目动态总投资为 3982.18 万元，其中：工程费用为 3459.88 万元，工程建设其他费用 371.50 万元，预备费 76.64 万元，建设期利息 72.00 万元，债券发行费用 1.50 万元。

资本金来源：项目资本金共计 2482.18 万元，目前已到位资金 1468 万元，其余由项目单位自有资金出资筹集 300 万元；由绿春县政府本级财政出资筹集 714.18 万元，专项债券资金不用作资本金。

融资资金：项目所需资金计划 2026 年发行专项债券 1500.00 万元。结合项目和市场实际情况，预期发行利率为 4.8%，按半年付息，最后一期还本，债券存续期内预计共需还本付息 3,660.00 万元。

根据估算，项目运营期内收入为 6341.03 万元。项目运营成本为 1278.60 万元，占用项目偿债收益的相关税费 231.56 万元。项目经营期内可偿债收益合计为 4830.87 万元。项目预期收入对融资成本覆盖倍数为 1.32 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

项目资金测算平衡表 单位：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一	现金流入											
1	资本金流入	2482.18	2482.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算资金流入	714.18	714.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	其他来源(含单位或社会资本方自有资金等)	1768.00	1768.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	1500.00	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金流入	1500.00	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	6341.03	0.00	190.52	190.52	190.52	190.52	190.52	200.76	200.76	200.76	200.76
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	6341.03		190.52	190.52	190.52	190.52	190.52	200.76	200.76	200.76	200.76
小计	现金流入总额	10323.24	3982.18	190.52	190.52	190.52	190.52	190.52	200.76	200.76	200.76	200.76
二	现金流出											
1	建设期静态投资流出	3910.18	3910.18	0.00								
2	运营成本支出	1278.63		36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	39.26	39.26	39.26	39.26
3	相关税费	231.61		0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	1.90	1.90	1.90	1.90
4	债务还本付息	3660.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4.1	专项债券还本付息	3660.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4.1.1	专项债券还本	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1.2	专项债券利息	2160.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	9080.42	3982.18	108.63	108.63	108.63	108.63	108.63	113.16	113.16	113.16	113.16
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	1242.82	0.00	81.89	81.89	81.89	81.89	81.89	87.60	87.60	87.60	87.60
2	期末累计现金结存额		0.00	81.89	163.78	245.67	327.56	409.45	497.05	584.65	672.25	759.85

序号	项目	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	现金流入											
1	资本金流入	2482.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算资金流入	714.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	其他来源(含单位或社会资本方自有资金等)	1768.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金流入	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	6341.03	200.76	212.03	212.03	212.03	212.03	212.03	224.42	224.42	224.42	224.42
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	6341.03	200.76	212.03	212.03	212.03	212.03	212.03	224.42	224.42	224.42	224.42
小计	现金流入总额	10323.24	200.76	212.03	212.03	212.03	212.03	212.03	224.42	224.42	224.42	224.42
二	现金流出											
1	建设期静态投资流出	3910.18										
2	运营成本支出	1278.63	39.26	42.35	42.35	42.35	42.35	42.35	45.70	45.70	45.70	45.70
3	相关税费	231.61	1.90	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	5.81	5.81	5.81	5.81
4	债务还本付息	3660.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4.1	专项债券还本付息	3660.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4.1.1	专项债券还本	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1.2	专项债券利息	2160.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	9080.42	113.16	118.10	118.10	118.10	118.10	118.10	123.51	123.51	123.51	123.51
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	1242.82	87.60	93.93	93.93	93.93	93.93	93.93	100.91	100.91	100.91	100.91
2	期末累计现金结存额		847.45	941.38	1035.31	1129.24	1223.17	1317.10	1418.01	1518.92	1619.83	1720.74

序号	项目	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	现金流入											
1	资本金流入	2482.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算资金流入	714.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	1768.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金流入	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	6341.03	224.42	238.05	238.05	238.05	238.05	238.05	253.04	253.04	253.04	253.04
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	6341.03	224.42	238.05	238.05	238.05	238.05	238.05	253.04	253.04	253.04	253.04
小计	现金流入总额	10323.24	224.42	238.05	238.05	238.05	238.05	238.05	253.04	253.04	253.04	253.04
二	现金流出											
1	建设期静态投资流出	3910.18										
2	运营成本支出	1278.63	45.70	49.35	49.35	49.35	49.35	49.35	53.32	53.32	53.32	53.32
3	相关税费	231.61	5.81	8.08	8.08	8.08	8.08	25.25	28.91	28.91	28.91	28.91
4	债务还本付息	3660.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	1572.00
4.1	专项债券还本付息	3660.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	1572.00
4.1.1	专项债券还本	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1500.00
4.1.2	专项债券利息	2160.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	9080.42	123.51	129.43	129.43	129.43	129.43	146.60	154.23	154.23	154.23	1654.23
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	1242.82	100.91	108.62	108.62	108.62	108.62	91.45	98.81	98.81	98.81	-1401.19
2	期末累计现金结存额		1821.65	1930.27	2038.89	2147.51	2256.13	2347.58	2446.39	2545.20	2644.01	1242.82

（五）其他事项说明

1.政策风险

政策风险主要指国内外政治经济条件发生重大变化或者政策调整，项目原定目标难以实现的可能性。国家及地方的各种宏观政策，包括经济政策、技术政策、产业政策等，以及税收、金融、环保、投资等政策变化都可能对项目运行产生一定影响。项目是贯彻落实国家相关政策的具体体现。综上所述，项目政策风险低。

2.技术风险

技术风险指项目采用技术先进性、可靠性、适用性和可得性与预测方案发生重大变化，导致建设成本增加，质量标准达不到预期要求的可能性。项目技术风险主要包括工程设计、施工建设两个方面。如设计成果或实际的建设标准不符合政府方与施工单位协商约定的交付标准和要求，需要对相应的成果进行大幅度修正时，或导致项目成本增加、项目进度延误等问题。但项目技术条件相对简单，设计、施工等技术先进、可靠。总体来看，项目技术风险低。

3.工程风险

工程风险指工程地质条件、水文条件等预测不准确或发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长、工程技术方案不适用的可能性。可通过加强前期勘察工作，尽可能勘察清楚工程地质条件、水文条件等情况，提前采取相应技术措施。总体来看，项目工程风险低。

4.社会风险

社会风险指社会条件、社会环境发生变化对项目建设、移交、采购带来不利影响的可能性。项目社会风险主要体现在工程施工期间，施工产生的污水、废气、噪声等污染物可能给项目所在地周边居民生活带来影响。如未能严格控制施工中造成的扰民因素，或产生一定社会影响。

5.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。项目应加强债券发行准备工作，与债券发行相关机构充分沟通，对债券发行期内

利率和市场化融资利率变化趋势进行预判，择优选择发行窗口。

6.流动性风险

本期专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期专项债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期专项债券流动性。

7.偿付风险

本期专项债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要为项目专项经营收入，偿债来源较有保障，偿付风险较低。但项目未来现金流易受到项目实施进度、市场条件、国家政策等多种因素影响，存在一定的不确定性，有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。项目债券发行成功后，建设单位将利用专项债券资金加快建设进度，项目建成后由专业运营维护团队进行项目运营，增加项目专项经营收入来源和比例，不足部分纳入

政府性基金预算管理，由地方政府给予运营补贴等方式确保债券按期正常偿还，在符合条件的前提下，应积极申请国家、省市专项建设资金，有效降低偿付风险。

8.税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

（六）独立第三方专业机构进行评估意见

1.根据律师事务所出具的《关于绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券之法律意见书》的结论性意见：

综上，本所律师认为：

一、绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券发行主体为云南省人民政府，发债主体适格。

二、绿春县住房和城乡建设局是依法成立并有效存续的机关法人单位，是绿春县人民政府的职能部门，具备作为本项目主管部门及实施单位的资格。

三、本期专项债券额度，未违反国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2017〕89 号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

四、根据昆明海元会计师事务所（普通合伙）出具的《绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券财务评价报告》，在相关项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券，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。

五、本期专项债券对应的项目自立项至预计竣工日期周期较长，受项目建设情况限制，项目最终实施成果可能与实施方案存

在差异，具体需以项目实际建设情况为准，可能对项目收益造成影响。

六、会计师事务所为本期专项债券出具了《财评报告》，律师事务所为本期专项债券出具了《法律意见书》，为专项债券项目提供服务的中介机构具备相应的从业资格。

2.根据昆明海元会计师事务所（普通合伙）出具的《绿春县2022年保障性租赁住房建设项目专项债券财务评价报告》的结论性意见：

经专项评价，我们认为：在相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的绿春县2022年保障性租赁住房建设项目，预期收益对应的项目运营收入能够合理保障偿还专项债的本息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、其他需要说明的事项

为贯彻落实专项债券形成资产及偿还责任相关管理政策，确保项目合规、稳健运营，特作如下约定：

（一）资产权属

该项目可形成保障性租赁住房、机动车位、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绿春县住房和城乡建设局，资产权益归属于绿春县住房和城乡建设局，不存在抵质押的情况。

（二）专项债券本息偿还责任

绿春县住房和城乡建设局因其作为本项目政府投资资产的实际代表者、管理者、收益权行使者以及专项债券资金的直接使用单位，依法依规成为专项债券本息偿还的义务主体。其偿债责任与项目资产权益完全对应，符合国家关于地方政府专项债券“谁使用、谁偿还”以及确保偿债资金来源与项目资产收益相匹配的管理要求。

（三）事前绩效评估结论与应用

本项目已严格按照《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）要求，完成了事前绩效评估工作（详见本方案“三、绩效评估分析”）。评估结论认为：项目实施必

要、投资合规、收益可期、偿债计划可行、风险可控，符合专项债券支持领域和申报条件。本实施方案的编制与后续债券申报工作，均以通过该事前绩效评估为前提。