

# 报告书

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

昆海元财评报字〔2026〕第 008 号

昆明海元会计师事务所（普通合伙）

# 目 录

项目财务评价报告	1-6
附件 1:项目现金流收益规模分析	7-30
附件 2:项目收益和融资自求平衡方案	31-40

# 昆明海元会计师事务所（普通合伙）

昆海元财评报字〔2026〕第 008 号

---

## 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

昆明海元会计师事务所（普通合伙）作为云南省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）的评价机构，我们对项目实施方案的计算数据进行了复核，并对专项债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，出具财务评价报告。

我们的评价是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。而且，我们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

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。

总体评价情况如下：

## 一、本期债券应付本息情况

项目拟发债本金1,500万元，发债期限30年发债利率为4.80%，债券按半年付息，到期一次偿还本金，本息合计3,660万元。应还本付息情况如下：（单位：万元）

年度	期初债券余额	当期发债金额	其中：还本	付息	当期还本付息	期末债券余额
2026	-	1,500.00	-	72.00	72.00	1,500.00
2027	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2028	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2029	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2030	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2031	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2032	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2033	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2034	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2035	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2036	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2037	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2038	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2039	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2040	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2041	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2042	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2043	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2044	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2045	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2046	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2047	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2048	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2049	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2050	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2051	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2052	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2053	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00
2054	1,500.00	-	-	72.00	72.00	1,500.00

2055	1,500.00		1,500.00	72.00	1,572.00	0.00
小计	-	1,500.00	1,500.00	2,160.00	3,660.00	-

## 二、项目产生的现金流收益

### （一）参考文件

- 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、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 3、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 4、《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）；
- 5、《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〔2020〕43号）；
- 6、《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）；
- 7、国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

### （二）基本假设条件及依据

- 1、国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- 2、国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 3、国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- 4、政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
- 5、项目资金预期筹集与投资较计划未发生重大变化；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### （三）项目产生的现金流收益

绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目，预计 2026 年到 2055 年项目运营收入为 6,341.03 万元。项目运营成本为 1,278.60 万元，占用项目偿债收益的相关税费 231.56 万元。项目可偿债收益合计为 4,830.87 万元。

单位：人民币万元

项目	金额
项目收入	6,341.03
项目运营成本	1,278.60
占用项目偿债收益的相关税费	231.56
项目可偿债收益	4,830.87

### （四）预期项目产生的收入偿还融资本金和利息情况

绿春县 2022 年保障性租赁住房建设项目，本次发行的地方政府专项债券本息保障倍数为 1.32，总债务本息保障倍数为 1.32，可实现项目收益和融资自求平衡。具体测算如下：

单位：万元

年度	总债务本息支付情况			项目可偿债收益
	专项债本息	市场化融资本息	本息合计	
2026	72.00	-	72.00	-
2027	72.00	-	72.00	153.89
2028	72.00	-	72.00	153.89
2029	72.00	-	72.00	153.89
2030	72.00	-	72.00	153.89
2031	72.00	-	72.00	153.89
2032	72.00	-	72.00	159.61
2033	72.00	-	72.00	159.61
2034	72.00	-	72.00	159.61
2035	72.00	-	72.00	159.61
2036	72.00	-	72.00	159.61
2037	72.00	-	72.00	165.93
2038	72.00	-	72.00	165.93
2039	72.00	-	72.00	165.93

2040	72.00		72.00	165.93
2041	72.00		72.00	165.93
2042	72.00		72.00	172.91
2043	72.00		72.00	172.91
2044	72.00		72.00	172.91
2045	72.00		72.00	172.91
2046	72.00		72.00	172.91
2047	72.00		72.00	180.62
2048	72.00		72.00	180.62
2049	72.00		72.00	180.62
2050	72.00		72.00	180.62
2051	72.00		72.00	163.45
2052	72.00		72.00	170.82
2053	72.00		72.00	170.82
2054	72.00		72.00	170.82
2055	1,572.00		1,572.00	170.82
合计	3,660.00	-	3,660.00	4,830.87
本息覆盖倍数	总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息			1.32

### 三、风险提示



经专家评价，我们认为，绿春县2022年保障性租赁住房建设项目专项债券实施方案在未来实施可能存在以下风险：



若项目不能在建设期内完成并投入使用将导致项目进度缓慢、收入实现滞后、成本费用开支得不到有效控制，将会对本项目的收益和现金流预测结果造成影响。

该项目收益主要来源于房屋租赁收入、物业收入、停车位收费收入、充电桩收入，若收入达不到预测要求，会增加投资回收和债券资金本息支付的难度。

(此页无正文)



中国注册会计师:   


中国注册会计师:   


二〇二六年五月二十六日



## 附件1:

# 项目现金流收益规模分析

## 一、项目现金流收益预测编制基础

### 1、项目收入

#### 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：

项目收入测算表

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（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）		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（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%

---

## 二、项目现金流收益预测假设

- （一）国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- （二）国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （三）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平无重大变化；
- （四）政府制定的规划未发生重大变化；
- （五）政府制定的可返还政府收益等能够顺利执行；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## 三、项目现金流收益预测编制说明

### （一）项目概况

项目名称：绿春县2022年保障性租赁住房建设项目

项目单位：绿春县住房和城乡建设局

实施单位：绿春县住房和城乡建设局

项目区位：红河州绿春县城区

### （二）项目基本情况

#### （1）项目建设内容和产出：

建设规模：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。

#### 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。

（2）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。

## （三）项目现金流收益预测说明

### 1、项目收入

#### 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：

## 项目收入测算表

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（m <sup>2</sup> ）			14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17	14224.17
	租金（元/m <sup>2</sup> ·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（m <sup>2</sup> ）			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 <sup>2</sup> ·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 (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)		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 (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%

---

## 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1,278.60万元，各年度运营成本预测情况如下表所示：

## 项目成本测算表

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
	<b>总成本</b>	<b>5382.95</b>	<b>180.79</b>	<b>183.88</b>	<b>183.88</b>	<b>183.88</b>	<b>183.88</b>	<b>183.88</b>	<b>187.23</b>	<b>187.23</b>	<b>187.23</b>	<b>187.23</b>
<b>1</b>	<b>维修费</b>	<b>113.58</b>	<b>3.38</b>	<b>3.72</b>	<b>3.72</b>	<b>3.72</b>	<b>3.72</b>	<b>3.72</b>	<b>4.09</b>	<b>4.09</b>	<b>4.09</b>	<b>4.09</b>
	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
<b>2</b>	<b>保险费</b>	<b>260.70</b>	<b>8.36</b>	<b>8.78</b>	<b>8.78</b>	<b>8.78</b>	<b>8.78</b>	<b>8.78</b>	<b>9.22</b>	<b>9.22</b>	<b>9.22</b>	<b>9.22</b>
	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
<b>3</b>	<b>业务费</b>	<b>113.58</b>	<b>3.38</b>	<b>3.72</b>	<b>3.72</b>	<b>3.72</b>	<b>3.72</b>	<b>3.72</b>	<b>4.09</b>	<b>4.09</b>	<b>4.09</b>	<b>4.09</b>
	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
<b>4</b>	<b>管理费</b>	<b>151.44</b>	<b>4.51</b>	<b>4.96</b>	<b>4.96</b>	<b>4.96</b>	<b>4.96</b>	<b>4.96</b>	<b>5.45</b>	<b>5.45</b>	<b>5.45</b>	<b>5.45</b>
	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
<b>5</b>	<b>其他费用</b>	<b>639.30</b>	<b>19.63</b>	<b>21.17</b>	<b>21.17</b>	<b>21.17</b>	<b>21.17</b>	<b>21.17</b>	<b>22.85</b>	<b>22.85</b>	<b>22.85</b>	<b>22.85</b>
	<b>经营成本小计</b>	<b>1278.60</b>	<b>39.26</b>	<b>42.35</b>	<b>42.35</b>	<b>42.35</b>	<b>42.35</b>	<b>42.35</b>	<b>45.70</b>	<b>45.70</b>	<b>45.70</b>	<b>45.70</b>
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。预测情况如下表所示：

## 相关税费测算表

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	<b>78.34</b>		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城建税	<b>7.83</b>		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加	<b>3.92</b>		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	<b>2.35</b>		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	企业所得税	<b>139.12</b>		0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	1.90	1.90	1.90	1.90
6	合计	<b>231.56</b>		<b>0.22</b>	<b>0.22</b>	<b>0.22</b>	<b>0.22</b>	<b>0.22</b>	<b>1.90</b>	<b>1.90</b>	<b>1.90</b>	<b>1.90</b>

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	<b>78.34</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城建税	<b>7.83</b>	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	<b>3.92</b>	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	<b>2.35</b>	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	<b>139.12</b>	1.90	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	5.81	5.81	5.81	5.81
6	合计	<b>231.56</b>	<b>1.90</b>	<b>3.75</b>	<b>3.75</b>	<b>3.75</b>	<b>3.75</b>	<b>3.75</b>	<b>5.81</b>	<b>5.81</b>	<b>5.81</b>	<b>5.81</b>

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	<b>78.34</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.87	15.87	15.87	15.87	15.87
2	城建税	<b>7.83</b>	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	<b>3.92</b>	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	<b>2.35</b>	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	<b>139.12</b>	5.81	8.08	8.08	8.08	8.08	7.70	10.19	10.19	10.19	10.19
6	合计	<b>231.56</b>	<b>5.81</b>	<b>8.08</b>	<b>8.08</b>	<b>8.08</b>	<b>8.08</b>	<b>25.25</b>	<b>28.91</b>	<b>28.91</b>	<b>28.91</b>	<b>28.91</b>

---

#### 4、项目可偿债收益

根据估算，本项目运营期内专项收入为6,341.03万元，项目运营成本为1,278.60万元，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4,830.87万元。

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）。

=6,341.03万元-1,278.60万元-231.56万元

=4,830.87万元。

项目可偿债收益测算表

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



附件 2:

## 项目收益和融资自求平衡方案

### 一、项目投资估算及资金筹措

#### (一) 投资估算

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。投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	投资金额（万元）
1	工程建设费	3,459.88
2	工程建设其他费用	371.50
3	预备费	76.64
4	建设投资	<b>3,908.68</b>

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	工程建设费	3,459.88
2	工程建设其他费用	371.50
3	预备费	76.64
	<b>建设投资</b>	<b>3,908.68</b>
4	建设期利息	72.00

序号	工程或费用名称	投资金额（万元）
5	债券发行费	1.50
	<b>工程总投资</b>	<b>3,982.18</b>

## （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
3,982.18	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%

本项目资本金来源于财政预算安排资金以及单位或社会资本自筹资金，项目资本金筹措情况如下：

（1）分级次财政预算资金安排情况：项目资金资本金为2,482.18万元，目前已到位资金1,468万元，其余由项目单位自有资金出资筹集300.00万元；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1,500.00万元，专项债券不用作资本金。专项债券资金合法合规使用。

（2）其他来源资本金安排情况：无。

### 2、项目分年度融资情况

本项目2026拟发行债券规模为1,500.00万元，期限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4.80%，分别于最后一年还本并结清最后一期利息。

(1) 专项债券

序号	发行年份	发行额度	发行期限	备注	利率
1	2026	1,500.00	30		4.80%

(2) 市场化融资

本项目无市场化融资计划。

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；

2026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，对不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。

(5) 合理均衡债券资金与市场化融资偿还进度，防止资金链断裂，避免发生地方政府债务风险。

## 二、偿债指标

绿春县2022年保障性租赁住房建设项目总投资3,982.18万元，项目建设拟发债本金1,500.00万元，发债期限30年，发债利率为4.80%，债券按半年付息，到期一次偿还本金，本息合计3,660.00万元，偿债指标测算如下：

总投资收益率	121.31%
总债务本息保障倍数	1.32
总债务本金保障倍数	3.22
专项债务本息保障倍数	1.32

专项债券本金保障倍数	3.22
------------	------

1. 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资

$$=4,830.87/3,982.18 \times 100\% = 121.31\%$$

2. 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息

$$=4,830.87/3,660.00 = 1.32$$

3. 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金

$$=4,830.87/1,500.00 = 3.22$$

4. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息

$$=4,830.87/3,660.00 = 1.32$$

5. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金

$$=4,830.87/1,500.00 = 3.22$$

### 三、还本付息现金流量预测

该项目债券存续期内，现金流入总额合计为10,323.24万元，现金流出总额合计为9,080.42万元，期末累计现金结存额1,242.82万元，根据对项目的资金平衡测算，可以看出项目每年的期末累计现金结存额都大于零，项目收益对债券的本金、利息能够基本覆盖。

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	2,482.18	2,482.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	714.18	714.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	1,768.00	1,768.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	1,500.00	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	1,500.00	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入流入	6,341.03	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	6,341.03		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	10,323.24	3,982.18	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	3,910.18	3,910.18	-								
2	运营成本支出	1,278.63		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	3,660.00	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	3,660.00	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	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	2,160.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	9,080.42	3,982.18	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	1,242.82	-	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		-	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	2,482.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	714.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	1,768.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入流入	6,341.03	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	6,341.03	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	10,323.24	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	3,910.18										
2	运营成本支出	1,278.63	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	3,660.00	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	3,660.00	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	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	2,160.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	9,080.42	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	1,242.82	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	1,035.31	1,129.24	1,223.17	1,317.10	1,418.01	1,518.92	1,619.83	1,720.74



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	2,482.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	714.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	1,768.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入流入	6,341.03	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	6,341.03	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	10,323.24	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	3,910.18										
2	运营成本支出	1,278.63	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	3,660.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	1,572.00
4.1	专项债券还本付息	3,660.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	1,572.00
4.1.1	专项债券还本	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500.00
4.1.2	专项债券利息	2,160.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	9,080.42	123.51	129.43	129.43	129.43	129.43	146.60	154.23	154.23	154.23	1,654.23
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	1,242.82	100.91	108.62	108.62	108.62	108.62	91.45	98.81	98.81	98.81	-1,401.19
2	期末累计现金结存额		1,821.65	1,930.27	2,038.89	2,147.51	2,256.13	2,347.58	2,446.39	2,545.20	2,644.01	1,242.82

---

#### 四、项目收益与融资自求平衡

综上所述测算，在相关实施机构对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，绿春县2022年保障性租赁住房建设项目预期收入产生的现金净流入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为1.32，能够实现项目收益和融资自求平衡。