

红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设 项目专项债券（调整）

实施方案

  

建水县发展和改革局 建水县住房和城乡建设局 建水县财政局

2026 年 6 月

目录

一、 债券情况.....	- 3 -
二、 项目基本情况.....	- 3 -
（一） 红河州经济、财政和债务有关数据.....	- 3 -
（二） 项目情况.....	- 4 -
1.参与主体.....	- 5 -
2.项目基本情况.....	- 5 -
三、 经济社会效益分析.....	- 9 -
（一） 经济效益分析.....	- 9 -
（二） 社会效益分析.....	- 9 -
（三） 生态效益分析.....	- 10 -
四、 绩效评估分析.....	- 10 -
（一） 事前绩效评估情况.....	- 10 -
（二） 绩效目标.....	- 15 -
1. 设定情况.....	- 15 -
2. 审核情况.....	- 16 -
五、 项目投资估算及资金筹措方案.....	- 16 -
（一） 投资估算.....	- 16 -
1.项目合规情况.....	- 16 -
2.项目投资估算.....	- 17 -
（二） 资金筹措方案.....	- 18 -
1.资金来源.....	- 18 -
2.项目分年度融资情况.....	- 19 -
3.项目实施计划.....	- 19 -
4.项目资金保障措施.....	- 20 -
5.资金筹措及使用计划.....	- 21 -
六、 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	- 21 -
（一） 预期收益.....	- 21 -
1.项目收入.....	- 21 -
2.项目运营成本.....	- 27 -
3.相关税费.....	- 31 -
4.项目可偿债收益.....	- 36 -
（二） 债务还本付息情况.....	- 39 -
1.专项债券还本付息情况.....	- 39 -
2.市场化融资还本付息情况.....	- 41 -
3.总体债务还本付息情况.....	- 42 -
（三） 偿债指标计算.....	- 43 -
（四） 资金测算平衡情况.....	- 44 -
（五） 其他事项说明.....	- 52 -
（六） 独立第三方专业机构进行评估意见.....	- 54 -

一、债券情况

2024 年 8 月，建水县城供水管网漏损治理及智慧调控工程建设项目申请得专项债 6000 万元，发行期 20 年，发行利率 2.39%，半年付息一次，2044 年 8 月到期一次性还本。

该项目于 2024 年 8 月获得专项债后，因项目初步设计修编后所需建设资金减少，导致 3016 万元资金滞留账面。为确保专项债券的有效利用，拟将专项债券资金 3016 万元调整用于红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目，总投资为 6840.05 万元。计划 2026 年使用地方政府专项债券 3016 万元，使用期为 2026 年，利率 2.39%，半年付息一次，2044 年到期还本。

2026 年资金投入计划表

序号	名称	金额（万元）	备注
一	主体设施建设工程	3476.09	
二	道路及配套设施建设工程	2500	
合计		5976.09	

红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目已于 2025 年 8 月开工建设，根据 2026 年资金投入计划表可知，2026 年在专项债券资金到位的情况下，本项目可在 2026 年专项债券资金使用期限内完成资金使用，项目调整是符合财预〔2021〕110 号相关规定。

二、项目基本情况

（一）红河州经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况				
近三年经济基本状况				
项目	年份	2023 年	2024 年	2025 年

地区生产总值（亿元）	2889.42	2985.49	3154.52
地区生产总值增速（%）	3.2	5.2	5.5
第一产业（亿元）	390.96	392.59	409.27
第二产业（亿元）	1086.13	1068.14	1104.73
第三产业（亿元）	1412.33	1524.76	1640.52
产业结构			
第一产业（%）	13.5	13.1	13
第二产业（%）	37.6	35.8	35
第三产业（%）	48.9	51.1	52
固定资产增速（亿元）	-19.3	14.8	6.6
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	135.89	145.7	153.59
一般公共预算支出	481.92	513.1	513.49
地方政府一般债券收入	82.36	37.8	41.35
地方政府一般债券还本支出	82.94	36.5	41.32
转移性收入	368.04	342.5	334.71
转移性支出	-	-	-
（二）近三年政府性基金预算收支			
项目年份	2023 年	2024 年	2025 年
政府性基金收入	49.86	59.5	75.95
政府性基金支出	129.9	132.7	151.25
地方政府专项债券收入	105.06	187.4	190.4
地方政府专项债券还本支出	18.77	108.8	104.9
（三）近三年国有资本经营预算收支			
项目年份	2023 年	2024 年	2025 年
国有资本经营收入	4.27	2	11.22
国有资本经营支出	0.09	0.08	0.12
三、地方政府债务状况（亿元）			
截至上年底地方政府债务余额	1157.23		
上年地方政府债务限额	997.1		
当年地方政府债务限额	1172.63		

（二）项目情况

1.参与主体

主管部门：建水县住房和城乡建设局

项目单位：建水县住房和城乡建设局

2.项目基本情况

（1）项目名称：红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目

（2）项目区位：建水县

（3）项目建设和产出：

建设目标

总体目标：积极适应建水新型城镇化发展、建水县城城市更新及建设的需要，提升城乡人居环境、完善住房保障体系和配套基础设施建设，把老旧小区改造和新型城镇化建设有机结合起来，彻底改变过去各老旧小区脏、乱、差的面貌，着力提升建水县城城市风貌，完善基础配套设施，努力把建水县老旧小区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型小区。

具体目标：强化对小区的外立面建筑风貌、景观风貌、公共活动空间、道路、消防、适老化等系统的研究，为稳妥推进建水县老旧小区改造提供科学支撑，进一步提升城市风貌和品质形象，切实提高项目推动效率。通过小区改造设计管控，提升老旧小区居民的居住条件和生活品质。推动建设安全健康、设施完善、管理有序的居住小区。

实施方式

①项目组织机构

红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目由建水县住房和城乡建设局负责组织实施，实行项目法人负责制，设置专门的管理机构，后期委托经营管理公司，经营管理公司具有相应的从业资质和丰富的管理经验，完全能够胜任本项目的实施与管理。

为加强组织领导，科学、高效推动项目建设，项目按项目法人制进行管理，将依法成立项目建设领导小组，项目法人由项目单位负责人担任。项目建设领导小组负责统筹、协调、指导项目建设工作，确定具体实施项目与资金安排方案，组织项目规划、招商、立项、审批、征地、拆迁以及重大事项决策等工作。

②项目招投标

根据中华人民共和国《招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》，建设项目达到了规定的规模标准，必须进行项目招标，本项目招标活动正在开展，招标范围及方式如下表所示：

项目实施招标基本情况表

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式	
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标
勘察		√		√	√	
初步设计	√			√	√	
安装工程	√			√	√	
建筑工程	√			√	√	
设备采购		√		√	√	
工程监理	√			√	√	

③项目建设管理

严格执行《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》、《工程

质量管理条例》、《工程项目招标投标管理条例》，并按照基建程序实行建设工程项目的管理和指导，工程实行公开招标。严格控制质量，优化工期、合理配置资源。项目实行面向社会“公开、公平、公正”的招标方式优选中标人。为确保工程建设的特色、美观、大方，并体现团结、和谐的特点，面向市场招标监理、勘察、设计、施工等参建单位，做到公平公开。坚持按建设程序办事，项目建设单位监管，按照国家项目建设管理的规定，进行规划设计、报建审批、施工建设管理等建设程序，保证项目建设的如期完工，并按国家相关规定进行竣工验收。

建设内容

本项目改造范围涉及 5 个小区，27 栋住宅楼，662 户居民，改造房屋总建筑面积为 77900 平方米。

1、建筑主体部分

基础类：建筑屋顶防水隔热层改造 15745 m²，建筑外墙除险加固改造 51770 m²，楼梯栏杆、扶手除锈刷漆 1159m，楼梯间粉刷 3840 m²，设置干粉灭火器 237 套（每套两具，每具 2kg），更换楼道照明灯 294 盏，新增单元门及门禁系统 34 套。

完善类：加装电梯 12 部。

2、小区内基础设施部分基础类：小区室外给水管网 1265 米，室外雨水管网 1721 米，室外污水管网 1574 米，室外电力管网 2401 米，室外通信管网 2588 米，室外燃气管网 2881 米，小区化粪池 25 个，小区道路硬地改造 8840 m²，小区垃圾分类收集箱 9 组，垃圾桶 21 个。

完善类：小区绿化景观改造 7388 m²，小区庭院灯 68 盏，机动

车停车位改造 289 个、机动车充电桩 40 台、非机动车棚改造 1234 m²、非机动车充电设施 11 套，监控系统 5 套、安装洗手台 8 个，增加文化宣传栏 6 处，安装体育健身设施 5 组，智能快递柜 5 组、社区直饮水机 6 台，文化活动室改造 40 m²。

3、小区周边基础设施部分

基础类：项目配套改造小区配套道路车行道路面修复 11200 m²，人行道改造 30580 m²，给水管网改造 744 米，雨水管网改造 1649 米，污水管网改造 1854 米，雨污错接点改造 9 个，更换排水检查井防坠网 542 个。

完善类：绿化带改造提升 3106 m²，路灯改造 310 盏。

预计产出

根据“红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目”的建设内容特点，分区制定与之适应的控制指标，有利于提高土地的使用率。本项目投向领域为城市更新领域，不存在国办发(2024)52 号文件所列示的负面清单相关内容。

本项目改造范围涉及 5 个小区，27 栋住宅楼，662 户居民，改造房屋总建筑面积为 77900 平方米，预计产出燃气管网 2881 米，通信管网 2588 米，机动车停车位改造 289 个、机动车充电桩 40 台、非机动车充电设施 11 套，监控系统 5 套、安装洗手台 8 个，智能快递柜 5 组、社区直饮水机 6 台。

项目建设期和运营期：本项目建设期为 2025 年 8 月至 2026 年 12 月，运营期为 2026 年至 2043 年，因专项债券期限大于运营期，因此，本项目取计算期 2026 年至 2044 年（2044 年为债券还本）。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目为老旧小区改造，属于保障性安居工程，具有增加固定资产支出的优点。本次老旧小区改造建设是在“美丽县城”建设、城市更新的背景下提出的，建水县目前正处于高速发展时期，着力破解县城建设中突出的问题，改造提升老城区、老街区、老社区，重点解决县城基本功能完善、人居环境提升等问题尤为重要。

通过老旧小区改造切实提升房子保值增值力。老旧小区通过改造，可以为老旧小区增加一些符合现代生活需求的公共设施，如电梯、健身房、儿童乐园、社区活动中心等，提高小区的功能性和人气；可以与周边的商业、交通、教育等配套设施进行对接，提高小区的便捷性和吸引力；可以根据市场需求和规划要求进行适度的增减建筑面积或户型调整，提高小区的适应性和竞争力。使得老旧小区的房子有更大的升值空间，为居民带来更多的经济收益。

（二）社会效益分析

1、有效解决老旧小区居民居住环境差的问题

通过老旧小区改造项目的实施，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2、老旧小区改造有利于扩大供给、平抑房价

城市老旧小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，改善舆论压力；而且有利于盘活土地资源，增加部分商品房的供给，间接为控房价做出贡献。

3、创造大量的就业机会、提高人民生活水平

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

（三）生态效益分析

项目位于建水县，该区域空气中的总悬浮物、二氧化硫及氮氢化合物均可达《环境空气环境标准二级标准》的要求，噪声达到《城市区域噪声标准》二级标准。

项目所在区域年平均气温 18.5℃，年平均降水量 805mm，年平均降雨日数 135 天，主要降雨期为 6-8 月，平均降雨 419mm，占年降雨量的 52%，年蒸发量 2296mm，为年降水的 2.8 倍，年平均日照 2322 小时，日照百分率为 53%。

四、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目必要性：

（1）项目建设有助于解决社会矛盾；

- (2) 项目建设有助于建水古城风貌提升、促进古城保护；
- (3) 项目建设有助于改善当地居民生活环境；
- (4) 项目的实施有助于推进建水县新型城镇化建设；
- (5) 项目的建设是完善城市基础设施、促进城市发展的需要。

2、项目公益性：

本项目的建设将改善老旧小区内群众住房条件、完善生活基础配套设施，是建水县新型城镇化发展的必由之路，是建水县历史文化名城建设的重要保障，项目建设能让更多困难群众的住房条件早日得到改善，促进和谐社会建设。同时，项目建设能有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。该项目是一个具有一定收益性的公益性项目。

3、项目收益性：红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目收益来源主要为物业费收入、快递柜入驻收费收入、小区宣广告点出租收入、电动自行车充电收入、停车场收入、充电桩服务费收入等，本项目建成后第一年收入 238.01 万元，期末累计现金结存额为 804.02 万元，市场有需求，项目收益性可行。

(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度；

项目正在开展前期工作，已完成可行性研究报告并获得发改部门批复文件；其他工作正在开展。项目建设条件比较成熟。

发改部门批复

批复名称	《建水县发展和改革局关于红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》
批复文号	建发改投资〔2025〕2 号

批复主体	建水县发展和改革委员会
批复时间	2025 年 2 月 7 日
批复摘要	本项目改造范围涉及 5 个小区，27 栋住宅楼，662 户居民，改造房屋总建筑面积为 77900 平方米。 1、建筑主体部分 基础类：建筑屋顶防水隔热层改造 15745 m²，建筑外墙除险加固改造 51770 m²，楼梯栏杆、扶手除锈刷漆 1159m，楼梯间粉刷 3840 m²，设置干粉灭火器 237 套(每套两具，每具 2kg)，更换楼道照明灯 294 盏，新增单元门及门禁系统 34 套。 完善类：加装电梯 12 部。 2、小区内基础设施部分基础类：小区室外给水管网 1265 米，室外雨水管网 1721 米，室外污水管网 1574 米，室外电力管网 2401 米，室外通信管网 2588 米，室外燃气管网 2881 米，小区化粪池 25 个，小区道路硬地改造 8840 m²，小区垃圾分类收集箱 9 组，垃圾桶 21 个。 完善类：小区绿化景观改造 7388 m²，小区庭院灯 68 盏，机动车停车位改造 289 个、机动车充电桩 40 台、非机动车棚改造 1234 m²、非机动车充电设施 11 套，监控系统 5 套、安装洗手台 8 个，增加文化宣传栏 6 处，安装体育健身设施 5 组，智能快递柜 5 组、社区直饮水机 6 台，文化活动室改造 40 m²。 3、小区周边基础设施部分 基础类：项目配套改造小区配套道路车行道路面修复 11200 m²，人行道改造 30580 m²，给水管网改造 744 米，雨水管网

	改造 1649 米,污水管网改造 1854 米,雨污错接点改造 9 个,更换排水检查井防坠网 542 个。 完善类:绿化带改造提升 3106 m ² ,路灯改造 310 盏。
--	---

(三) 项目资金来源和到位可行性;

项目总投资 6876.09 万元,资金来源为: 56.14%财政预算安排,共计 3860.09 万元, 43.86%申请调拨专项债券资金, 共计 3016.00 万元。项目已经到位财政资金 2806 万元, 资金到位可行性较好。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性;

本项目主要收入为物业费收入、快递柜入驻收费收入、小区宣传栏广告点出租收入、电动自行车充电收入、停车场收入、充电桩服务费收入等,收入根据当地价格信息标准,收入合理。本项目主要成本是水费、电费、人员工资福利费、维修费及管理费,费用参照《建设项目经济评价方法与参数》,成本合理;税收参照国家税收政策,收益合理。

(五) 债券资金需求合理性;

项目总投资 6876.09 万元,2026 年调拨专项债券金额共计 3016.00 万元,债券资金需求合理。

(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点;

(1) 偿债可行性: 本项目投资计算合理,收益来源主要为物业费收入、快递柜入驻收费收入、小区宣传栏广告点出租收入、电动自行车充电收入、停车场收入、充电桩服务费收入等,收益来源根据实际市场需求,价格符合当地市场情况,收益情况明确,项目收费权未被质押,收益可行性较好,本息覆盖率大于 1.1,偿债能力可行。

（2）偿债风险

工程风险

本项目以土方、建筑为主，工程施工场所以地上为主，工程风险主要为工程地质条件发生重大变化以及气候条件异常，导致施工不能按计划进行，导致工期延长、工程量及投资增加。

管理风险

本项目为交通干道、居民点旁施工，易对交通及周边居民生活造成影响，如果施工单位对施工管理不到位，对预防措施执行不到位，再缺乏相应的专业知识、专业人才，将会带来不必要的干扰因素，并可能影响项目的顺利实施。

应对措施：要加强管理，采取管理手段进行控制，尽量避免各种不利因素，按“零差错”原则进行各项工作，做到相互监督、相互促进。在项目实施过程中，一定要严格执行国家和各级政府制定的有关法律法规，保证项目的顺利实施；工程风险可以采用“风险转移”手段，将项目技术、设备、施工等可能存在的风险转移给工程承包方。同时加强设计阶段全面考虑工程风险因素，采取针对性的措施，可避免或降低工程风险危害；管理风险可加强对项目管理，严格施工管理，制定预防措施，并落实专人负责，确保在施工期间不发生任何影响交通、居民生活的事件。

（七）绩效目标合理性；

本项目绩效目标为：强化对小区的外立面建筑风貌、景观风貌、公共活动空间、道路、消防等系统的研究，为稳妥推进建水县老旧小区改造提供科学支撑，进一步提升城市风貌和品质形象，切实提高项目推动效率。通过小区改造设计管控，提升老旧小区居民的居住条件

和生活品质。推动建设安全健康、设施完善、管理有序的居住小区。
项目数量指标、质量指标、时效指标、成本指标均能达到要求，绩效目标合理。

（八）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

红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目
绩效目标表

项目目标		强化对小区的外立面建筑风貌、景观风貌、公共活动空间、道路、消防等系统的研究，为稳妥推进建水县老旧小区改造提供科学支撑，进一步提升城市风貌和品质形象，切实提高项目推动效率。通过小区改造设计管控，提升老旧小区居民的居住条件和生活品质。推动建设安全健康、设施完善、管理有序的居住小区。			
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	外立面改造	51770.00 m²	外立面改造 51770.00 m²	可研报告
		楼梯间墙面粉刷	3480.00 m²	楼梯间墙面粉刷 3480.00 m²	可研报告
		屋顶修缮	15745.00 m²	屋顶修缮 15745.00 m²	可研报告
		小区内改造道路	8840.00 m²	小区内改造道路 8840.00 m²	可研报告
		配套设施完成率	≥100%	配套设施完成率为 100%	可研报告
	质量指标	竣工验收合格率	≥100%	100%能竣工验收	可研报告
		建设标准合规率	≥100%	100%建设标准合规	可研报告

		安全事故发生率	≤1%	工程实施期间的安全目标能达到 99%	可研报告
		投资完成率	≥95%	反映项目投资完成情况大于等于 95%	可研报告
	时效指标	完成及时率	≥100%	2025 年 7 月 30 日前开工，2026 年 12 月 31 日前完工	可研报告
		绩效评价结果公开时间	12 月 30 日	绩效评价结果公开 12 月 30 日前公开	
		建设期资金到位及时率	≥100%	建设资金到位率 100%	可研报告
	成本指标	成本控制率	≥100%	成本控制率=（结算金额/预算投资）*100%	可研报告
效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	≧70%	总投资收益率为 74.08%	实施方案
		改善当地投资环境	≧80%	项目实施改善当地投资环境	调查问卷
	社会效益指标	受益人群覆盖率	≧95%	提高市场服务功能，直接受益人数将达到 25 万人，受益人群覆盖率达到 95%以上	可研报告
		就业岗位个数	100 个	项目的建设能增加就业岗位个数 100 个	调查问卷
		居住条件和生活品质	提升	项目实施能提升老旧小区居民的居住条件和生活品质	调查问卷
	生态效益指标	有效保持水土流失和改善涵养环境	≧100%	项目的实施能有效保持水土流失和改善涵养环境，生态效益明显	调查问卷
	可持续影响指标	偿债能力	1.18	项目收益能否覆盖债务资金本息	实施方案
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	≧90%	调查人群中对设施建设或设施运行的基本满意。	调查问卷

2.审核情况

该项目绩效目标已报项目主管部门和财政部门审核通过。

五、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

本项目的建设符合《建水县总体规划说明书（2015-2030）》内容。

(1) 建水县发展和改革委员会关于《红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目可行性研究报告》的批复（建发改投资〔2025〕2 号）。

(2) 《红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目环境影响登记表》（备案号 202553252400000006）。

(3) 红河州住房和城乡建设局关于红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目初步设计的批复（红建发〔2025〕28 号）。

(4) 建筑工程施工许可证（编号：532524202508280101）

2.项目投资估算

本项目总投资为 6840.05 万元，投资构成详见下表：

项目原计划投资估算表

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额
1	直接工程费	5762.79
2	工程建设其他费	751.55
3	预备费	325.71
4	建设期利息	
总投资		6840.05

因本项目融资成本变化，建设期利息和债券发行费用等财务费用有所变化，融资成本及总投资变化不大，符合发改部门政策规定，无需重新进行立项审批的项目。投资构成详见下表：

调整后的项目投资构成表

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额
1	直接工程费	5762.79
2	工程建设其他费用	751.55
3	预备费	325.71
4	专项债券建设期利息	36.04
5	发行费用	0.00
总投资		6876.09

(二) 资金筹措方案

1.资金来源

(1) 资金来源为：项目总投资 6876.09 万元，43.86%为调拨专项债券资金，2026 申请调拨地方专项债 3016.00 万元。

(2) 本项目 2026 年共申请调拨专项债券资金 3016.00 万元。

项目计划 2025 年投入资金 900.00 万元（其中：专项债券资金 0.00 万元，通过财政预算安排 900.00 万元）；2026 年投入资金 5976.09 万元（其中：调拨专项债券资金 3016.00 万元，通过财政预算安排 2960.09 万元）。

项目资金筹措表

金额单位：万元

项目的资本金主要通过财政预算安排解决，将按照计划在建设期间

	资本金			融资	
	财政预算安	发行专	其他来源（含		市场化
项目总投资	排	项债券	单位或社会	专项债券	融资
		用于项	资本方自有		
		目资本	资金等）		
		金			
6876.09	3860.09			3016.00	
占总投比					
例%	56.14%			43.86%	

内按时拨付。

2.项目分年度融资情况

（1）专项债券

项目分年度专项债券融资情况表

金额单位：万元

合计	2025 年		2026 年		2027 年及以后	
	发行 金额	期限 (年)	发行（调 拨）金额	期限（年）	发行 金额	期限（年）
3016.00	0	/	3016.00	18	0	/

红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目沿用 2024 年所发行的建水县城供水管网漏损治理及智慧调控工程建设项目专项债券资金剩余额度 3016 万元，债券名称为 2024 年云南省其他项目收益专项债券（三期）——2024 年云南省政府专项债券（五期），债券类型为地方政府专项债券，调整规模为人民币 3016.00 万元，债券利率为固定利率 2.39%，债券剩余期限为 18 年，按半年支付利息，2044 年 8 月到期一次性还本。

（2）市场化融资

红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目无市场化融资贷款。

3.项目实施计划

项目建设期计划从 2025 年到 2026 年，所有项目按照省、市、县相关要求实施，确保完成建设任务。初步按照以下节点完成各项工作：

- （1）2025 年 2 月前完成各项前期工作；
- （2）2025 年 8 月开工建设；

(3) 2026 年 12 月建成、验收并投入使用。

项目资金筹措及使用计划表

金额单位：万元

项目		合计	2025 年	2026 年
项目总投资		6876.09	900.00	5976.09
建设投资		6840.05	900.00	5940.05
建设期利息		36.04	0.00	36.04
发行费用		0.00		0.00
资金筹措		6876.09	900.00	5976.09
资本金	通过财政预算安排	3860.09	900.00	2960.09
	专项债券用于资本金部分			
	单位或社会资本方自有资金	0.00	0.00	0.00
专项债券本金		3016.00	0.00	3,016.00
市场化融资		-	-	-

4.项目资金保障措施

项目财力的合理使用是工程按进度计划顺利施工的保障，做好项目成本的控制和使用是项目降低成本、提高综合效益的基础。

(1) 合理使用工程款

保证项目的资金使用是保证工程顺利进行的先决条件。为此在资金使用上坚决做到专款专用，做好台账管理。在抓计划的基础上做好调度工作，绝不因计划不周导致施工工期延后，使资金无法发挥效益。抓好材料费用的控制使用是做好财力使用的基础。

(2) 合理调度工程款

若业主方按合同规定资金一时不能到位，则不能因此而拖延工期或影响工程质量。将利用本工地施工单位的一切有利条件、凭借本公司的良好信誉，千方百计调度项目外资金确保工程顺利进行。

（3）合理支付工程款

严格遵照合同条款中有关付款的条文，根据要求提供必要的付款依据，请监理、业主审核。统计工作的基础是实事求是，绝不高估冒算，对设计变更增加的工作量实事求是地经过监理单位、业主审核，在审核的基础上结算价款。

5.资金筹措及使用计划

结合项目建设计划说明项目前期已投入资金情况及后续项目资金使用计划。

本项目 2026 年共申请专项债券融资 3016.00 万元。

项目计划 2025 年投入资金 900.00 万元（其中：专项债券资金 0.00 万元，通过财政预算安排 900.00 万元）；2026 年投入资金 5976.09 万元（其中：调拨专项债券资金 3016.00 万元，通过财政预算安排 2960.09 万元）。

六、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）项目收入可行性

基本假设条件

- ①国家及地方现行的法律及宏观调整政策无重大变化；
- ②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- ③相关法律法规无重大变化；
- ④无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

本项目的收入主要来源为物业费收入、快递柜入驻收费收入、小区宣广告点出租收入、电动自行车充电收入、停车场收入、充电桩服务费收入，收入估算单价按照相关部门核定的价格标准，符合相关要求，项目收费权未被质押，项目收入是可行的。

（2）项目预期收入

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，对本项目进行国民经济分析。项目建成后，能产生以下收入：

1）物业费收入：本项目为房改项目，本次改造后，根据政府出具的授权书，由实施单位统一管理运营，收取物业费，收费进财政。物业费收费标准参照建水县当地小区物管收费标准暂定，根据调查，建水县物管费收费标准在 1.2-1.5 元/m²/月之间，根据《红河州物业服务收费管理实施细则》（2013 年发布），一级物业管理服务费用为 1.05 元/m²/月。本项目物管面积约为 7.79 万平方米，建成后第一年收取率按 60%计算，逐年上涨。

2）快递柜入驻收费收入：本次老旧小区改造 662 户，根据每个小区的户数考虑，在一些小区放置快递投放点(如丰巢、速递易、云柜等)，总共设置 5 个快递投放点，方便居民收发快递。目前丰巢快递柜驻场

费用一般在 8000 元/年~15000 元/年，另外根据市场调查（市场询价资料），建水县旅游小区的快递柜入驻收费为 600 元/个/月。本项目综合考虑小区入住人数、区域经济情况等因素，快递投放点入驻收费分为占址费和管理费，快递柜费入驻费为 600 元/个/月（其中占地收费暂定为 450 元/月/点，管理费暂定为 150 元/月/点）。

3）小区广告栏出租收入：本项目共计有 5 个小区，根据各小区实际情况设置宣传栏 6 个，本项目小区宣传栏广告出租收费参考建水县城类似小区宣传栏广告收费。经调查，参考市场出租情况，本次设置的广告栏按 2100 元/(块*年) 进行租赁。

4）电动自行车充电收入：本项目老旧小区改造涉及 662 户，根据小区实际情况新增非机动车充电口约 11 个。经调查，建水县旅游小区的电动自行车充电收费为 5 元/次，本项目所取的单价较为合理。目前建水县电动车使用非常普遍，因此考虑日均使用次数为 2 次/个/日，充电负荷第一年按照 70% 计算，逐年上涨 5%，最大不超过 85%。

5）停车位租赁收入：根据项目可行性研究报告提供数据，本项目新建停车位有 289 个，根据《建水县发展和改革局关于建水县城道路临时停车泊位收费标准的通知》，本项目停车主要为老旧小区住户，针对小区业主采用包月停车制度，本项目为室外停车，收费取 100 元/月。由于老旧小区及周边地区目前无专门的停车位，停车位较为紧缺，因此本项目建成后，泊位的利用率第一年按照 70% 计算，逐年上涨 5%，最大不超过 85%。

6）汽车充电桩服务费收入：本项目在 5 个老旧小区内均设置电动汽车充电桩，共计 40 个。测算依据参照《红河州发展和改革委员会

会关于制定红河州电动汽车充电服务费标准(试行)的通知（红发改价〔2018〕262号）》进行测算，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电费严格按国家、省电价文件执行；电动汽车充电服务费用于弥补充电设施运营成本。电动汽车充电服务费按充电电度收取，充电服务费最高限价为0.8元/千瓦时。本次项目充电桩充电服务费按0.8元/度取，每3年增长5%，每天按照服务5辆车，每辆车按照40度电测算，充电系数考虑0.9，通过测算运营期第一年每个充电桩每天服务费用保守按照144元，充电桩使用率第一年按照70%计算，逐年上涨5%，最大不超过85%。

运营收入计算表

金额单位：万元

序号	项目	单位	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	物业费收入	万元	1,635.84	0.00	58.89	68.71	78.52	88.34	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	65.43
	物业收费标准	元/m²/月			1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
	物业管理面积	m²			77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900
	收取率				60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	小区宣传栏广告点出租收入	万元	22.26	0.00	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	0.84
	可出租个数	个			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	平均租金单价	元/个/年			2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00

3	电动自行车 充电服务费 收入	万 元	66. 95		2.81	3.01	3.21	3.58	3.58	3.58	3.76	3.76	3.76	3.95	3.95	3.95	4.15	4.15	4.15	4.35	4.35	2.90
	充电接口数 量	个			11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	充电服务收 费	元/ 个/ 次			5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38
	周转次数	次/ 天			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	充电负荷				70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	停车位租赁 收入	万 元	578 .55		24.2 8	26.0 1	27.7 4	30.9 5	30.9 5	30.9 5	32.5 0	32.5 0	32.5 0	34.1 2	34.1 2	34.1 2	35.8 3	35.8 3	35.8 3	37.6 2	37.6 2	25.0 8
	停车泊位个 数	个			289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289
	收费	元/ 月			100. 00	100. 00	100. 00	105. 00	105. 00	105. 00	110. 25	110. 25	110. 25	115. 76	115. 76	115. 76	121. 55	121. 55	121. 55	127. 63	127. 63	127. 63
	停车负荷				70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
5	机动车充电 桩服务费收 入	万 元	3,5 07. 51		147. 17	157. 68	168. 19	187. 64	187. 64	187. 64	197. 02	197. 02	197. 02	206. 87	206. 87	206. 87	217. 22	217. 22	217. 22	228. 08	228. 08	152. 06
	单价	元/ 天			144. 00	144. 00	144. 00	151. 20	151. 20	151. 20	158. 76	158. 76	158. 76	166. 70	166. 70	166. 70	175. 04	175. 04	175. 04	183. 79	183. 79	183. 79
	数量	个			40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	充电负荷				70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

6	智能快递柜 租赁收入	万 元	63. 60		3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	2.40
	数量	个			5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	出租价格	元/ 月/ 个			600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	
	合计		5,8 74. 71	0.0 0	238. 01	260. 27	282. 52	315. 37	325. 18	325. 18	336. 29	336. 29	336. 29	347. 95	347. 95	347. 95	360. 21	360. 21	360. 21	373. 06	373. 06	248. 71

2.项目运营成本

本建设项目生产成本组成有：建设成本和经营成本，其中经营成本（核算单位：万元）包括：燃料、动力费、人员工资及福利费、维护修理费、管理费及其他运营费等。

（1）水费：水费成本暂按营业收入的 1%考虑；

（2）电费：电费成本暂按营业收入的 1%考虑；

（3）人员工资福利

本项目建成后员工人数为 5 人，根据当地工资情况，目前建水县普通人员工资在 3000 元/月~4000 元/月，本项目工资定为 3500 元/月，每三年增长 5%；

（4）设备维护保养费：按运营收入的 1%计算；

（5）运营管理费：人员工资总收入的 8%计算。

（6）物业成本：按物业费收入的 5%计算；

运营成本费用计算表

金额单位：万元

序号	项目	运营成本																		
		合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	水费	58.73	2.38	2.60	2.83	3.15	3.25	3.25	3.36	3.36	3.36	3.48	3.48	3.48	3.60	3.60	3.60	3.73	3.73	2.49
2	电费	58.73	2.38	2.60	2.83	3.15	3.25	3.25	3.36	3.36	3.36	3.48	3.48	3.48	3.60	3.60	3.60	3.73	3.73	2.49
3	人员工资及福利	484.48	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	24.31	25.53	26.80	28.14	29.55	31.03	32.58	34.21	35.92	37.71	26.40
	人员数量(人)		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	人均年薪		3500.00	3500.00	3500.00	3675.00	3675.00	3675.00	3858.75	4051.69	4254.27	4466.98	4690.33	4924.85	5171.09	5429.64	5701.12	5986.18	6285.49	6599.76

	酬 (万元/ 人/ 月)																			
4	维 护 修 理 费	58.7 3	2.38	2.60	2.83	3.15	3.25	3.25	3.36	3.36	3.36	3.48	3.48	3.48	3.60	3.60	3.60	3.73	3.73	2.49
5	管 理 费 及 其 他 运 营 费	38.7 3	1.68	1.68	1.68	1.76	1.76	1.76	1.85	1.94	2.04	2.14	2.25	2.36	2.48	2.61	2.74	2.87	3.02	2.11
6	物 业 费 成 本	81.8 3	2.94	3.44	3.93	4.42	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	3.27
	总 成 本	781. 23	32.76	33.92	35.10	37.68	38.47	38.47	39.99	41.24	42.56	44.29	45.74	47.26	49.22	50.90	52.66	54.89	56.83	39.25

	费用 合计																		
--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

3.相关税费

(1) 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，不动产出租，增值税按 9%，《财政部国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税[2013]37 号)服务费增值税按 6%，用充电桩等充电设备为电动汽车（电动自行车等电动交通工具）提供的充电服务，实质属于销售电力的行为，增值税按 13%。由于建设期进项税用于抵扣经营期销项税，各年度增值税留抵税额为负数，则建成后增值税为 0；

(2) 城市维护建设税：郊区、县为 5%，应纳税额=增值税×税率，则建成后城市维护建设税为 0；

(3) 教育费附加：税率为 3%，应纳税额=增值税×税率。则建成后教育附加税为 0；

(4) 地方教育费附加：税率为 2%，应纳税额=增值税×税率。则建成后地方教育附加税为 0；

(5) 印花税：按国家规定，租赁合同的税率为千分之一；故本项目运营期涉及的租赁合同按运营期每年租金的千分之一计列；

（6）所得税：根据国税发[2009]80 号文件规定，所得税税率为 25%。

相关税费汇总表

金额单位：万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
应交增值税	0.00																				
其中：建设期进项税		71.74	473.52																		
运营期进项税				0.93	1.02	1.11	1.23	1.29	1.29	1.32	1.33	1.33	1.37	1.38	1.39	1.43	1.43	1.44	1.49	1.49	1.00
运营期销项税			0.00	22.99	24.92	26.85	29.96	30.51	30.51	31.74	31.74	31.74	33.03	33.03	33.03	34.38	34.38	34.38	35.80	35.80	23.87
期末留抵进项税		71.74	545.26	523.20	499.30	473.56	444.83	415.61	386.39	355.97	325.56	295.15	263.49	231.84	200.20	167.25	134.30	101.36	67.05	32.74	9.87
城市建设维护费	0.00	0.00	0.00																		
教育费附加	0.00	0.00	0.00																		
地方教育附加	0.00	0.00	0.00																		
房产税	0.00		0.00																		
企业所得税	0.0		0.00																		

税	0																				
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4.项目可偿债收益

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）

经测算，项目收入为 5874.71 万元，项目运营成本为 781.23 万元，占用项目偿债收益的相关税费为 0 元，项目可偿债收益 5093.48 万元。

本项目可偿债收益测算如下表：

金额单位：万元

项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
项目收入	5874.71	238.01	260.27	282.52	315.37	325.18	325.18	336.29	336.29	336.29	347.95	347.95	347.95	360.21	360.21	360.21	373.06	373.06	248.71
项目运营成本	781.23	32.76	33.92	35.10	37.68	38.47	38.47	39.99	41.24	42.56	44.29	45.74	47.26	49.22	50.90	52.66	54.89	56.83	39.25
占用项目偿债收益的相	0.00																		

关税																			
项目可偿债收益	5093.48	205.25	226.35	247.42	277.69	286.71	286.71	296.30	295.05	293.73	303.66	302.21	300.69	310.99	309.31	307.55	318.17	316.23	209.46

（二）债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

项目调拨债券金额为 3016.00 万元，2026 年调拨专债金额 3016.00 万元，债券利率 2.39%，债券期 18 年，半年付息，2044 年合计还本付息 4325.45 万元。

专项债券还本付息

金额单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一	期初余额		0.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00
二	本期新增本金	0.00	3016.00													
三	本期偿还本金															
四	本期偿还利息	0.00	36.04	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08

	息															
五	期 末 余 额	0.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00	3016.00
六	融 资 利 率	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%
七	本 期 应 付 本 金 和 利 息	0.00	36.04	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08

2.市场化融资还本付息情况

说明：本项目无市场化融资贷款。

3.总体债务还本付息情况

自调拨之日起债券存续期应还本付息（本息）合计 4325.45 万元。

总体债务还本付息情况	
项目	金额（万元）
专项债券本金总额	3016.00
专项债券利息总额	1309.45
专项债券本息总额	4325.45
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	3016.00
总债务利息	1309.45
总债务本息	4325.45

(三) 偿债指标计算

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资

$$5093.48/6876.09*100\%=74.08\%$$

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息

$$5093.48/4325.45 =1.18$$

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金

$$5093.48/3016.00=1.69$$

4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息

$$5093.48/4325.45 =1.18$$

5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金

$$5093.48/3016.00=1.69$$

总投资收益率	项目可偿债收益/总投资	项目可偿债收益	5093.48	74.08%
		总投资	6876.09	
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	5093.48	1.18
		总债务融资本息	4325.45	
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	5093.48	1.69
		总债务融资本金	3016.00	
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	5093.48	1.18

		专项债券本息	4325.45	
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	5093.48	1.69
		专项债券本金	3016.00	

(四) 资金测算平衡情况

1. 期末累计现金结存额为 804.02 万元，大于零；
2. 专项债券当年使用完毕，即建设期静态投资流出大于当年专项债券资金流入；
3. 现金流与专项债券期限相匹配。

本项目财务评价的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还来源于项目土地流转的情况下，能够实现现金流平衡，满足融资要求，具备偿还融资的能力。盈利能力指标较好。

序号	年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
一	现金流入																					
1	资本金流入	900.00	2960.09	0.00																		3860.09
1.1	财政预算资金流入	900.00	2960.09																			3860.09
1.2	其他来源（含单位或社会资	0.00	0.00	0.00																		0.00

	本方自有资金等)																					
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00																			0.00
2	债务资金流入	0.00	3016.00	0.00																		3016.00
2.1	专项债券资	0.00	3016.00	0.00																		3016.00

	金 流 入																					
2.2	市 场 化 融 资 流 入																					0.00
3	项 目 收 入 流 入	0.00	0.00	238. 01	260. 27	282. 52	315. 37	325. 18	325. 18	336. 29	336. 29	336. 29	347. 95	347. 95	347. 95	360. 21	360. 21	360. 21	373. 06	373. 06	248.7 1	5874. 71
3.1	政 府 性 基 金 收 入 流 入																					0.00
3.2	专 项 收 入 流 入			238. 01	260. 27	282. 52	315. 37	325. 18	325. 18	336. 29	336. 29	336. 29	347. 95	347. 95	347. 95	360. 21	360. 21	360. 21	373. 06	373. 06	248.7 1	5874. 71

小计	现金流入总额	900.00	5976.09	238.01	260.27	282.52	315.37	325.18	325.18	336.29	336.29	336.29	347.95	347.95	347.95	360.21	360.21	360.21	373.06	373.06	248.71	12750.80
二	现金流出																					
1	建设期静态投资流出	900.00	5940.05	0.00																		6840.05
2	运营成本支出			32.76	33.92	35.10	37.68	38.47	38.47	39.99	41.24	42.56	44.29	45.74	47.26	49.22	50.90	52.66	54.89	56.83	39.25	781.23
3	相关税费			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	债券	0.00	0.00																			0.00

	发行费用																					
5	流动资金																					0.00
6	债务还本付息	0.00	36.04	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	3064.05	4325.50
6.1	专项债券还本付息	0.00	36.04	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	3064.05	4325.50
6.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3016.00	3016.00
6.1.2	专项债	0.00	36.04	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	48.05	1309.50

	券利息																					
6.2	市场化融资还本付息																					0.00
6.2.1	市场化融资还本																					0.00
6.2.2	市场化融资付息																					0.00
小计	现金流出总	900.00	5976.09	104.84	106.00	107.18	109.76	110.55	110.55	112.07	113.32	114.64	116.37	117.82	119.34	121.30	122.98	124.74	126.97	128.91	3103.30	11946.78

	额																					
三	现金净流量																					
1	当年现金净流入	0.00	0.00	133.17	154.27	175.34	205.61	214.63	214.63	224.22	222.97	221.65	231.58	230.13	228.61	238.91	237.23	235.47	246.09	244.15	-2854.59	804.02
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	133.17	287.44	462.77	668.38	883.01	1,097.64	1,321.85	1,544.82	1,766.47	1,998.05	2,228.17	2,456.78	2,695.69	2,932.92	3,168.38	3,414.47	3,658.62	804.02	

（五）其他事项说明

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）自然环境和施工条件

①风险因素

突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等，提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要，外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等。

②应对措施

做好防止交通中断、停电、停水应急预案；密切与相关单位沟通，减少因外界条件等造成的工期延误。

（2）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

①风险因素

工程风险主要包括方案、工程地质、施工与工期等存在不确定性，可能给项目带来的风险。

②应对措施

保证施工进度的措施有：减少不必要的工程变更，必要的变更应及时准确，现场服务到位。随时掌握外部施工环境的情况，争取有关部门的支持和协助，注意外部交通、水电供应、社会环境、政策变化等因素对施工进度的影响，及时采取必要防范措施。

保证工程质量的措施有：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料必

须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

（3）资金落实情况

①风险因素

本项目投资大，融资方面的风险表现为资金不落实，造成项目不能顺利实施。投资估算的风险主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长，人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高，征地价格的提高。

②防范措施

应建立健全基本建设资金管理制度，严格执行国家有关基本建设财务管理的规定。成立项目建设资金管理小组，建设资金按规定专账管理，专款专用，并建立健全财务审批、使用和报账制度，杜绝挤占、挪用。资金管理小组要严格执行财经纪律，管好用好建设资金，并按投资计划及工程进度将建设资金拨付到具体施工单位。充分发挥审计、监督及资金管理部门的作用，加强对资金的检查和监督力度，自觉接受上级有关部门的检查监督。

2.该项目可形成房屋、停车位、直饮水机、广告牌、充电桩等资产，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各小区，不存在抵质押的情况，资产权益归属于各小区，但建水县住房和城乡建设局可优先处置资产收益用于偿还本项目形成债务。

（六）独立第三方专业机构进行评估意见