

# 习水县 2021 年双垭子片区棚户区改造项目

## 专项债券实施方案



二〇二五年六月

# 目录

一、本期债券基本信息 .....	1
二、区域概况 .....	1
三、项目基本情况 .....	3
（一）项目概况 .....	3
（二）项目建设内容 .....	4
（三）建设期和运营期 .....	4
（四）项目效益 .....	5
四、项目投资估算及资金筹措 .....	6
（一）投资估算 .....	6
（二）资金筹措方案 .....	8
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	12
（一）预期收益 .....	12
（二）债务还本付息情况 .....	25
（三）偿债指标计算 .....	26
（四）资金测算平衡情况 .....	28
（五）压力测试 .....	32
（六）独立第三方机构意见 .....	33
六、事前绩效评估情况 .....	34
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	34
（二）项目投资合规性与项目成熟度 .....	35

(三) 项目资金来源和到位可行性 .....	35
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性 .....	36
(五) 债券资金需求合理性 .....	36
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	36
(七) 绩效目标合理性 .....	37
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	38
七、项目风险评估及控制措施 .....	38
(一) 风险评估情况 .....	38
(二) 风险控制措施 .....	40
(三) 其他事项说明 .....	41
八、投资者保护措施（还款保障计划） .....	41
九、信息披露计划及主管部门责任 .....	42
(一) 信息披露计划 .....	42
(二) 主管部门责任 .....	43

## 一、本期债券基本信息

项目名称	习水县 2021 年双垭子片区棚户区改造项目
计划发行额	计划发行总金额 1,080.00 万元，本期计划发行金额 1,080.00 万元。
债券期限	15 年
还本付息方式	到期一次性还本，利息每年计息一次、按半年支付，最后一期利息随本金支付
利率类型	固定利率
利率	2.50%
专项债券本息保障倍数	2.60

## 二、区域概况

习水县地处贵州省西北部，是黔川渝结合部的枢纽地带、遵义连接成渝的桥头堡、贵州通江达海的前沿窗口，是贵州省倾力打造的 7 个黔边经济带之一，周边集聚了中国白酒产业的半壁河山。三条高速公路穿境而过，大大缩短与重庆、成都等西南地区主要城市的时空距离，商流、物流、人流与日俱增。全县幅员面积 3128 平方公里，下辖 26 个乡镇（街道），总人口近 80 万人。因生态之美而誉“绿洲”；因红军长征四渡赤水而称“红城”。近年来，先后荣获国家农产品质量安全县、全国粮食生产大县、国家卫生县城、国家生态文明建设示范县等荣誉称号。在生态环境部、财政部组织的对 2021 年度国家重点生态功能区县域生态环境质量评价中，我县被评为贵州省唯一的生态环境保护管理较

好的县。同时，省政府办公厅下发的《关于全省“改进作风、狠抓落实”年督查情况报告》中，我县生态环境保护管理成效被列入全省唯一一个生态环境领域的正面典型案例通报表扬。

具体的经济、财政和债务有关数据如下表所示：

一、近三年经济基本状况			
年份项目	2021 年	2022 年	2023 年
（一）地区生产总值（亿元）	238.49	260.16	269.80
1.地区生产总值增速（%）	13.1	3.9	6.7
2.第一产业（亿元）	42.0	45.39	44.99
3.第二产业（亿元）	113.15	130.64	134.45
4.第三产业（亿元）	83.34	84.13	90.36
（二）产业结构			
1.第一产业（%）	17.61	17.45	16.67
2.第二产业（%）	47.44	50.21	49.83
3.第三产业（%）	34.95	32.34	33.50
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支（亿元）			
1.一般公共预算收入	16.62	24.64	27.80
2.一般公共预算支出	54.11	51.33	67.35
（二）近三年政府性基金预算收支（亿元）			
1.政府性基金收入	25.62	22.23	16.19
2.政府性基金支出	29.20	29.22	19.50

### 三、项目基本情况

#### （一）项目概况

##### 1.项目参与主体

##### （1）项目主管单位

项目主管单位为习水县住房和城乡建设局。根据其《统一社会信用代码证》，基本情况如下。

机构名称	习水县住房和城乡建设局
机构性质	政府机关
统一社会信用代码	115203300095363703
机构地址	贵州省遵义市习水县习水东路 17 号

##### （2）项目实施单位

项目实施单位：习水县城发展集团有限公司。截至本实施方案出具之日，习水县城发展集团有限公司系依法设立且合法存续的企业法人，具备作为本项目实施主体的资格。

机构名称	习水县城发展集团有限公司
企业类型	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	91520330MA6E84M727
法定代表人	胡敏贵
机构地址	贵州省遵义市习水县杉王街道木楠村华润大道华润写字楼
成立日期	2017-08-17

营业期限	2017-08-17 至 无固定期限
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：土地整治服务；停车场服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目））

## 2.项目名称

习水县 2021 年双垭子片区棚户区改造项目。

## 3.项目性质

在建工程。

## 4.项目区位

习水县县城。

### （二）项目建设内容

用地面积 9771.88 平方米，总建筑面积 32684.33 平方米，棚户区改造户数 176 户（列入省政府 2021 年建设计划 160 户）。主要建设内容：主体工程，地下车库以及其他基础配套设施。

### （三）建设期和运营期

建设期方面，本项目建设周期为 22 个月，即 2023 年 10 月到 2025 年 8 月。运营期方面，项目运营期为 2025 年 8 月至长期。因本项目专项债券融资期限小于运营期，且本期专项债券拟于 2040 年 6 月到期，故本项目收益计算期为 2025 年 8 月至 2040 年 6 月，专项债券还本付息计算期为 2025 年 6 月至 2040 年 6 月。

## （四）项目效益

### 1.经济效益

项目建成以后，能够优化整備土地资源，推进土地合理使用：会集连片棚户区的改造能够盘活土地资源存量，较大极限进步出让收益、显化土地价值，一起能够较好地处理资金投入问题，使少有的土地资源得以再生和使用，进一步勃发老城区的生机，进步了城市的管理水平。从数据上看，计算期内项目总收入为 5,004.26 万元，经营成本费用为 613.43 万元，可偿债收益总额 3,855.41 万元，专项债券本息保障倍数 2.60。

### 2.社会效益

本项目的实施，具有较良好社会效益：

（1）项目的建设是解决低收入家庭住房问题的需要：随着时代的发展，以及项目区规模不断向周边扩展，目前习水县西湖路片区遗留下来的棚户居民区，房屋因年久失修，存在较多质量问题，环境卫生脏乱差、基础设施不完善、存在严重防汛排涝、社会治安、防火防灾等安全隐患。而生活在危房棚户区内的居民，绝大多数是低收入困难群体，既没有能力改造危旧住房，更谈不上购买新房。

（2）项目的建设是满足城市规划要求，发挥综合开发效益的需要：根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》精神，城市要实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”，这样可克服分散投资、分散征地、分散建设的混乱现象，有计划地提高



城市建设中综合开发的比例。棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。本项目建设依据土地利用规划与城市总体规划要求，集中建设棚户区改造项目，无疑将加快城区统一规划开发的建设步伐，完善配套市政和公共服务设施，提高城市综合开发的能力和效益。

（3）项目建设符合省政府的棚户区改造政策:该项目的改造符合《省人民政府办公厅关于加快棚户区改造的实施意见》黔府办发（2014）16号），以“居者有其屋为主要目标，配合国家房改政策精神，本着“三改“为主、密度适中、环境优美、有利生产、方便生活”的原则，实现“改善人居环境，提高居民生活水平”这一目标。

#### **四、项目投资估算及资金筹措**

##### **（一）投资估算**

##### **1.项目合规情况**

（1）2021年9月8日，获批习水县发展和改革局出具的《关于习水县2021年双坪子片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》习发改投资〔2021〕43号、《关于习水县2021年双坪子片区棚户区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》习发改投资〔2021〕44号；原则同意该项目可行性研究报告

（2）2022年8月12日，获批习水县住房和城乡建设局出具的《建筑工程施工许可证》（编号:5203330202208120002）；

（3）2021年10月18日，获批习水县自然资源局出具的《建

设项目用地预审与选址意见书》（用字第 520330202110213 号）

（4）2021 年 10 月 19 日，获批取得习水县自然资源局出具的《建设工程规划许可证》（建字第 520330202110219 号）；

（5）2021 年 10 月 18 日，获批习水县自然资源局出具的《建设用地规划许可证》（地字第 520330202110216 号）。

## 2.项目投资估算

根据《关于习水县 2021 年双垭子片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》习发改投资〔2021〕43 号、《关于习水县 2021 年双垭子片区棚户区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》习发改投资〔2021〕44 号，结合项目实际财务成本，本项目总投资为 14,361.70 万元明细如下：

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	批复金额	调整金额	投资金额
1	建设投资	13,079.80	1,267.31	14,347.11
1.1	工程费用	9,459.90	-	9,459.90
1.2	工程建设其他费用	2,634.20	767.31	3,401.51
1.3	预备费	985.70	500.00	1,485.70
2	财务费用	1,281.90	-1,267.31	14.59
2.1	建设期借款利息	1,281.90	-1,268.39	13.51
2.2	发行费	-	1.08	1.08
3	项目总投资	14,361.70	0.00	14,361.70

## （二）资金筹措方案

### 1.资金来源

本项目投资估算总额为人民币约 14,361.70 万元，其中：自筹 13,081.70 万元，占比 91.09%，全额用于项目资本金；财政预算安排资本金 200.00 万元，占比 1.39%，拟发行专项债券 1,080.00 万元，占比 7.52%。具体资金筹措计划如下：

资金筹措表

单位：万元

项目总投资	资本金			资本金外筹集资金	
	财政预算安排或单位自筹	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	单位自筹或社会资本出资
14,361.70	200.00	-	13,081.70	1,080.00	-
占总投资比例	1.39%	0.00%	91.09%	7.52%	0.00%

### 2.项目分年度融资情况

#### （1）专项债券

结合建设资金需求及自筹资金到账时间节点，为保障项目资金需求，本项目共计申请发行专项债券 1 期，预计发行总金额 1,080.00 万元，其中：

第一期发行金额 1,080.00 万元，预计于 2025 年 6 月发行；债券发行期限为 15 年。参考中债地方政府债券 AAA 收益率曲线、2024 年贵州省发行地方政府债券发行票面利率平均值、中证指数

有限公司发布的地方政府债券收益率曲线（到期收益率曲线）综合考虑,接近一个月中债地方政府曲线 15 年期平均收益率(2.1%) 加点 25BP 测算，为 2.35%。根据审慎性原则及专项债券发行期限，本次预测专项债券测算利率为 2.50%。到期一次性还本，利息每年计息一次、按半年支付，最后一期利息随本金支付。债券发行费率按 1‰计取。

专项债券发行明细表

单位：万元

发行期数	发行金额	期限
第一期 (本期)	1,080.00	15 年
合计	1,080.00	/

（2）市场化融资

本项目无市场融资计划。

3.项目实施计划

项目总建设周期 22 个月，为 2023 年 10 月到 2025 年 8 月。2025 年 8 月底项目整体交付，进入运营阶段。现阶段本项目正有序推进中，目前已完成主体封顶，外墙门窗已完成。在工程具体实施过程中可根据项目审批、建设准备及资金筹措到位等实际情况，按计划表调整执行，灵活安排。

4.资金使用计划

本项目共计筹集资金 14,361.70 万元。其中，项目资本金来

源为单位自筹出资，金额为 13,081.70 万元，占总投资比例为 91.09%，财政预算安排 200.00 万元，占总投资比例为 1.39%。资本金外部分来源于专项债券，金额为 1,080.00 万元，占总投资比例为 7.52%，预计于发行当年使用完毕。具体资金使用计划如下：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	资金使用计划	
			2024 年及以前	2025 年
1	项目总投资	14,361.70	9,410.30	4,951.40
1.1	建设投资	14,347.12	9,410.30	4,936.82
1.2	建设期利息	13.50	-	13.50
1.3	发行费用	1.08	-	1.08
2	资金筹措	14,361.70	9,410.30	4,951.40
2.1	资本金	13,281.70	9,410.30	3,871.40
2.1.1	地方政府专项债券用于资本金部分	-	-	-
2.1.2	财政预算安排	200.00	-	200.00
2.1.3	单位自筹或社会资本出资	13,081.70	9,410.30	3,671.40
2.2	地方政府专项债券本金（除资本金外）	1,080.00	-	1,080.00
2.3	单位自筹或社会资本出资	-	-	-
2.4	市场化融资本金	-	-	-

5.项目资金保障措施

（1）严格按照《贵州省政府专项债务预算管理办法》及相关文件要求执行，做到专款专用、专项管理、单独核算的规定，建设资金按规定专账管理，并建立健全财务审批、使用和报账制度，杜绝挤占、挪用资金。

（2）严格执行工程价款结算制度，按照工程价款结算有关

程序支付资金。工程价款结算要符合财政支出预算管理的有关规定。按工程结算价款总额的 3%预留工程质量保证金，待工程竣工验收两年后再清算。

（3）加强基本建设财务管理，建立预算资金审核制度；做好年度财务决算的编制、审核、报批工作；加强对基本建设项目竣工财务决算的组织、审核工作，及时编制竣工财务决算。

（4）加强项目收入管理，严格执行收支两条线制度，监督项目收入及时、足额缴存国库，确保专项债券偿付本息。

（5）加强项目计划管理，实时对项目计划的执行情况进行跟踪和调整，以保证项目过程顺利进行，防止项目拖期而造成的资金投入失控。

（6）住建部门建立财政、审计、发改、项目管理单位联动机制，对项目资金使用情况实时跟踪、监督管理。财政部门、住建部门具体负责对项目单位资金使用的内容、数量和效能及时了解和监控，并对违规使用及时提出整改意见和措施。

（7）项目管理单位、施工单位财务部门要主动接受对项目资金管理与使用的监督检查，如实提供资料，真实反映情况，并定期对项目资金的管理使用进行自查、自纠。自觉接受上级有关部门的检查监督。

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 预期收益

### 1.项目收入测算

本项目收入主要来源于 2 类，为充电桩合作分成收入以及车位出租收入具体情况如下：

### （1）充电桩合作分成收入

本项目建成后拟与第三方运营公司合作进行分成收益，要求第三方运营公司建设充电桩 60 个，因其在棚户区改造范围内建设的充电桩，充电需求大，预计单桩日服务次数为 3 次，平均每车充电量为 50kw。

**Figure 1: Charging Station App Interface**

The figure displays three screenshots of the 'Charging Station' app, showing details for three different charging stations. Each screenshot includes a price breakdown table for electricity and service fees across different time slots.

**Station 1: 南方电网充电站(习水富强汽修站)**

时段	充电费	服务费
00:00-08:00	¥0.27/度	¥0.5/度
08:00-10:00	¥0.63/度	¥0.4/度
10:00-13:00	¥0.99/度	¥0.3/度
13:00-17:00	¥0.63/度	¥0.4/度
17:00-22:00	¥0.99/度	¥0.3/度
22:00-24:00	¥0.63/度	¥0.4/度

**Station 2: 习水县希望城祈望充电站**

时段	充电费	服务费
00:00-08:00	¥0.75/度	¥0.47/度
08:00-10:00	¥0.95/度	¥0.31/度
10:00-13:00	¥1.25/度	¥0.25/度
13:00-17:00	¥0.95/度	¥0.31/度
17:00-22:00	¥1.25/度	¥0.25/度
22:00-24:00	¥0.95/度	¥0.31/度

**Station 3: 南方电网充电站(习水供电局东皇供电所充电站)**

时段	充电费	服务费
00:00-08:00	¥0.88/度	¥0.16/度
08:00-10:00	¥0.98/度	¥0.26/度
10:00-13:00	¥0.98/度	¥0.26/度
13:00-17:00	¥0.98/度	¥0.26/度
17:00-22:00	¥0.98/度	¥0.26/度
22:00-24:00	¥0.98/度	¥0.26/度

项目区周边服务费大约在 0.26~0.4 元/度，项目拟与第三方公司签订平均合作服务费分成为 0.1 元/kw·h，初始使用率为 60%，后每年增加 10%直至使用率到 80%为止，为谨慎考虑收费标准不作涨幅，预计运营期内该项收入合计 400.80 万元。

## （2）车位出租收入

项目共有可出租车位 48 个，出租价格为 200 元/个月，预计运营期内该项收入合计 178.56 万元。

## 2.公司其他可用于偿还本项目债务的收益

本项目主要为公益性项目，其项目收益无法进行项目的还本付息覆盖，因此公司利用自身的经营性收入作为项目补充还款，具体如下：

### （1）写字楼出租收入

公司自有“华润写字楼”地下 2 层和地上 23 层，公司已将一、二层（面积 2874 m<sup>2</sup>）；十三至二十三整层（面积 15796 m<sup>2</sup>），共计 18670 m<sup>2</sup>。整体租赁给万家汉业酒店管理有限公司，并已于 2019 年 8 月 8 日签订 15 年租赁合同，第一至四年免收租金，第五至六年租金为 21 元/m<sup>2</sup>/月，第七至九年租金为 22.05 元/m<sup>2</sup>/月，第十至十二年租金为 23.15 元/m<sup>2</sup>/月，第十三至十五年租金为 24.31 元/m<sup>2</sup>/月。

预计计算期内此项收入合计 4,424.90 万元。

综上，项目计算期内，预测总计可产生收入 5,004.26 万元，明细构成详见下表：



项目收入测算表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	充电桩合作分成收入	400.80	9.88	23.00	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
	充电桩数量（个）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日均服务次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	充电量（kw/量）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	分成收入（元/kw/h）		0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	运营天数		183.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	车位出租收入	178.56	5.76	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52
	车位数量（个）		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	出租价格（元/月）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	运营月份（月）		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	商铺租赁补充还款来源	4,424.90	247.00	494.01	494.01	518.65	518.65	518.65	544.64	544.64	544.64	-	-
	租赁面积（m²）		18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00
	租赁单价（元/m²/月）		22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	-	-
	运营月份（月）		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
总计		5,004.26	262.65	528.52	531.81	556.45	556.45	556.45	582.44	582.44	582.44	37.80	37.80

(续)						
序号	项目内容	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	充电桩合作分成收入	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
	充电桩数量 (个)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日均服务次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	充电量 (kw/量)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	分成收入 (元/kw/h)	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	使用率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	车位出租收入	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52
	车位数量 (个)	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	出租价格 (元/月)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	运营月份 (月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	商铺租赁补充还款来源	-	-	-	-	-
	租赁面积 (m²)	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00
	租赁单价 (元/m²/月)	-	-	-	-	-
	运营月份 (月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
总计		37.80	37.80	37.80	37.80	37.80

### 3.项目成本费用

本项目总成本包含经营成本、折旧费、利息支出，具体如下：

#### （1）经营成本

根据项目《可行性研究报告》，结合项目实际情况，本项目运行费用主要包括燃料及动力费、维修费、工资及福利费用、其他管理费用等支出。

##### ①外购燃料及动力费

项目运营期外购燃料及动力费共计 192.86 万元，其中：年均外购水 1.95 万吨，单价为 2.85 元/吨，年均外购水费 5.57 万元；年均外购电 12.14 万 kwh，单价为 0.5665 元/kwh，年均外购电费 6.88 万元。

##### ②维修费

本项目维修费按照年折旧费用的 0.5%测算，预计运营期修理维护费用合计为 35.95 万元。

##### ③工资及福利费用

本项目假设普通员工 3 人，工资按 4.8 万元/人。同时，根据《贵州省人力资源社会保障厅关于调整贵州最低工资标准的通知》（黔人社发〔2021〕16 号）及前期调研各类人员配置及工资标准，结合贵阳市的同类工作人员年工资情况（或行业工资情况），“五险一金”费率取 33.9%（其中，养老保险金 19%、失业保险金 1%、工伤保险金 0.9%、生育保险金 0.5%、医疗保险金

7.5%、住房公积金 5%) 测算、职工福利费费率取 14%、职工工会经费费率取 2%。计算期内人员薪酬及福利费合计 334.58 万元。

#### ④其他管理费用

本项目其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取当年收入的 1%估算，预计运营期管理费用合计 50.04 万元。

经测算，项目在运营期内经营成本预测为 613.43 万元。

#### (2) 折旧费及摊销费

固定资产价值折旧形成折旧费，按平均年限法计算。

折旧费 = 固定资产价值 × 年折旧率

年折旧率 = (1 - 净残值率) / 折旧年限

固定资产折旧按平均年限法折旧，净残值率 5%计，房屋及建筑物按 20 年折旧。年折旧费 449.35 万元，运营期累计折旧 7,189.52 万元。

#### (3) 利息支出费用

本项目利息费用为运营期应还利息（不含建设期利息），年均利息支出费用为 27.00 万元，运营期内总利息支出费用为 391.50 万元。

综上所述，考虑经营成本、折旧费及摊销费和利息支出费用后，预测项目总成本合计为 8,194.46 万元。明细详见下表：

项目成本测算表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营成本	613.43	21.89	41.56	41.59	41.84	41.84	41.84	42.10	42.10	42.10	36.65	36.65
1.1	外购燃料及动力费	192.86	6.22	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44
1.1.1	水	86.28	2.78	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57
	耗水量（m³/吨/月）		0.98	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95
	单价（元/吨）		2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85
1.1.1	电	106.59	3.44	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88
	耗电量（m³/度/月）		6.07	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14
	单价（元/度）		0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
1.3	人员薪酬及福利费	334.58	10.79	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59
1.4	维修费	35.95	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
1.5	其他管理费用	50.04	2.63	5.29	5.32	5.56	5.56	5.56	5.82	5.82	5.82	0.38	0.38
2	折旧费	7,189.52	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35
3	利息支出	391.50	-	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
4	项目总成本	8,194.46	471.23	517.91	517.94	518.18	518.18	518.18	518.44	518.44	518.44	513.00	513.00
(续)													

序号	项目内容	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营成本	36.65	36.65	36.65	36.65	36.65
1.1	外购燃料及动力费	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44
1.1.1	水	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57
	耗水量（m <sup>3</sup> /吨/月）	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95
	单价（元/吨）	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85
1.1.1	电	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88
	耗电量（m <sup>2</sup> /度/月）	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14
	单价（元/度）	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
1.3	人员薪酬及福利费	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59
1.4	维修费	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
1.5	其他管理费用	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38
2	折旧费	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35
3	利息支出	27.00	27.00	27.00	27.00	13.50
4	项目总成本	513.00	513.00	513.00	513.00	499.50

#### 4.相关税费

（1）增值税：依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58号）、财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）等法律法规，本项目应税行为适用增值税率均为9%。本项目建设期建安工程费进项税税率按9%进行测算，项目运营期中包含购买各项服务，进项税税率按照6%进行测算。

（2）城市维护建设税：以实际缴纳增值税为计税基础，税率分别按7%（在市区）、5%（在县城、镇）和1%（不在市区、县城或镇）三档税率计算缴纳。本项目所属区域税率以5%计算。

（3）教育费附加：以实际缴纳增值税税额为计税基础，适用税率3%，地方教育费附加适用税率2%。

（4）房产税：按照租赁收入的12%计算；

（5）印花税：按照租赁收入的0.1%计算；

（6）所得税：本项目所得税率按照25%计算。

经测算，项目共需支出税费535.41万元，详见下表：

## 增值税计算表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初增值税进项税	14,689.99	-	777.00	1,164.65	1,124.30	1,083.68	1,041.04	998.40	955.77	911.00	866.23
1.2	当年新增进项税	1,248.90	777.00	409.34	3.29	3.29	3.31	3.31	3.31	3.32	3.32	3.32
1.2.1	建设期进项税	1,199.62	777.00	407.63	-			-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	49.27	-	1.71	3.29	3.29	3.31	3.31	3.31	3.32	3.32	3.32
1.3	当年新增销项税	413.20	-	21.69	43.64	43.91	45.95	45.95	45.95	48.09	48.09	48.09
1.4	年末累计未抵扣进项税	15,525.69	777.00	1,164.65	1,124.30	1,083.68	1,041.04	998.40	955.77	911.00	866.23	821.46
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	530.99	-	29.64	59.28	59.28	62.24	62.24	62.24	65.36	65.36	65.36
5	印花税	4.42	-	0.25	0.49	0.49	0.52	0.52	0.52	0.54	0.54	0.54
6	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	相关税费合计	535.41	-	29.89	59.77	59.77	62.76	62.76	62.76	65.90	65.90	65.90
(续)												



序号	项目内容	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初增值税进项税	821.46	821.35	821.24	822.13	824.03	826.92	830.81
1.2	当年新增进项税	3.01	3.01	4.01	5.01	6.01	7.01	8.01
1.2.1	建设期进项税	-	-	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
1.2.2	运营期进项税	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01
1.3	当年新增销项税	3.12	3.12	3.12	3.12	3.12	3.12	3.12
1.4	年末累计未抵扣进项税	821.35	821.24	822.13	824.03	826.92	830.81	835.70
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	-	-	-	-	-	-	-
5	印花税	-	-	-	-	-	-	-
6	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-
7	相关税费合计	-	-	-	-	-	-	-

## 5.项目可偿债收益

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，本项目在债券存续期内的项目收入为 5,004.26 万元，运营成本为 613.43 万元，占项目偿债收益的相关税费为 535.41 万元，项目可偿债收益共计 3,855.41 万元。

项目可偿债收益=5,004.26-613.43-535.41=3,855.41 万元。各年测算情况如下表：

项目可偿债收益测算表

单位：万元

项目内容	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入	5,004.26	262.65	528.52	531.81	556.45	556.45	556.45	582.44	582.44	582.44	37.80	37.80
经营成本	613.43	21.89	41.56	41.59	41.84	41.84	41.84	42.10	42.10	42.10	36.65	36.65
占用项目偿债收益的税费	535.41	29.89	59.77	59.77	62.76	62.76	62.76	65.90	65.90	65.90	-	-
项目可偿债收益	3,855.41	210.87	427.19	430.44	451.86	451.86	451.86	474.44	474.44	474.44	1.15	1.15
(续)												
项目内容	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年							
项目收入	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80							
经营成本	36.65	36.65	36.65	36.65	36.65							
占用项目偿债收益的税费	-	-	-	-	-							
项目可偿债收益	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15							

## （二）债务还本付息情况

### 1.专项债券还本付息情况

本项目共计申请发行专项债券 1 期，预计发行总金额 1,080.00 万元，其中：第一期发行金额 1,080.00 万元，预计于 2025 年 6 月发行，债券发行期限为 15 年，专项债券申请利率暂按 2.5% 计算。专项债券还本付息情况如下：

#### 专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增本 金	本期偿还本 金	期末本金余 额	本期支付利息	本期偿付本息 金额
2025 年		1,080.00	-	1,080.00	13.50	13.50
2026 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2027 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2028 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2029 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2030 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2031 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2032 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2033 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2034 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2035 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2036 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2037 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2038 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2039 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2040 年	1,080.00		1,080.00	-	13.50	1,093.50
合计	/	1,080.00	1,080.00	/	405.00	1,485.00

## 2.市场化融资还本付息情况

本项目无市场化融资计划。

## 3.总债务还本付息情况

本项目总体债务还本付息情况：专项债券本息总额 1,485.00 万元，专项债券本金总额 1,080.00 万元，专项债券利息总额 405.00 万元；总债务本息总额 1,485.00 万元，总债务本金总额 1,080.00 万元，总债务利息总额 405.00 万元。具体如下：

总债务还本付息表

单位：万元

年度	专项债券本息	市场化融资本息	本息合计	项目可偿债收益
2025 年	13.50		13.50	210.87
2026 年	27.00		27.00	427.19
2027 年	27.00		27.00	430.44
2028 年	27.00		27.00	451.86
2029 年	27.00		27.00	451.86
2030 年	27.00		27.00	451.86
2031 年	27.00		27.00	474.44
2032 年	27.00		27.00	474.44
2033 年	27.00		27.00	474.44
2034 年	27.00		27.00	1.15
2035 年	27.00		27.00	1.15
2036 年	27.00		27.00	1.15
2037 年	27.00		27.00	1.15
2038 年	27.00		27.00	1.15
2039 年	27.00		27.00	1.15
2040 年	1,093.50		1,093.50	1.15
合计	1,485.00	-	1,485.00	3,855.41

### （三）偿债指标计算

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=3,855.41 万元  
÷14,361.70 万元=26.85%

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息  
=3,855.41 万元÷1,485.00 万元=2.60

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金  
=3,855.41 万元÷1,080.00 万元=3.57

4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息  
=3,855.41 万元÷1,485.00 万元=2.60

5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金  
=3,855.41 万元÷1,080.00 万元=3.57。

偿债指标汇总表

序号	偿债指标	计算方式	指标值
1	总投资收益率	项目可偿债总收益/总投资	26.85%
2	总债务本息保障倍数	项目可偿债总收益/总债务融资本息	2.60
3	总债务本金保障倍数	项目可偿债总收益/总债务融资本金	3.57
4	专项债券本息保障倍数	项目可偿专项债收益/专项债券本息	2.60
5	专项债券本金保障倍数	项目可偿专项债收益/专项债券本金	3.57
6	市场化融资本息保障倍数	项目可偿市场化融资收益/市场化融资本息	/
7	市场化融资本金保障倍数	项目可偿市场化融资收益/市场化融资本金	/

#### **（四）资金测算平衡情况**

从项目的经营活动、投资活动、筹资活动三方面对项目财务计划现金流量进行分析，经测算，债券存续期各年累计现金结存额均为正值（或为“零”），短期偿债能力好。本项目总债务本息保障倍数为 2.60，能实现项目收入与融资自平衡。

现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	19,365.96	9,410.30	5,214.05	528.52	531.81	556.45	556.45	556.45	582.44	582.44	582.44	37.80
1.1	专项债券资金流入	1,080.00	-	1,080.00					-	-	-	-	-
1.2	财政预算安排	200.00	-	200.00									
1.3	单位自筹或社会资本出资	13,081.70	9,410.30	3,671.40					-	-	-	-	-
1.4	市场化融资流入	-	-	-					-	-	-	-	-
1.5	项目收入流入	5,004.26		262.65	528.52	531.81	556.45	556.45	556.45	582.44	582.44	582.44	37.80
1.6	专项流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	16,982.04	9,410.30	5,003.17	128.34	128.37	131.60	131.60	131.60	135.00	135.00	135.00	63.65
2.1	建设期静态投资流出	14,347.12	9,410.30	4,936.82					-	-	-	-	-
2.2	债券发行费用流出	1.08	-	1.08					-	-	-	-	-
2.3	项目运营成本流出	613.43		21.89	41.56	41.59	41.84	41.84	41.84	42.10	42.10	42.10	36.65
2.4	相关税费流出	535.41	-	29.89	59.77	59.77	62.76	62.76	62.76	65.90	65.90	65.90	-
2.5	债务还本付息	1,485.00	-	13.50	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.5.1	专项债券还本付息	1,485.00	-	13.50	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.5.1.1	专项债券还本	1,080.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



2.5.1.2	专项债券利息	405.00		13.50	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.5.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	当年现金净流入	/	-	210.87	400.19	403.44	424.86	424.86	424.86	447.44	447.44	447.44	-25.85
4	期末累计现金结存	/	-	210.87	611.06	1,014.50	1,439.35	1,864.21	2,289.07	2,736.51	3,183.95	3,631.39	3,605.53
(续)													
序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年						
1	现金流入	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80						
1.1	专项债券资金流入	-	-	-	-	-	-						
1.2	财政预算安排	-	-	-	-	-	-						
1.3	单位自筹或社会资本出资	-	-	-	-	-	-						
1.4	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-						
1.5	项目收入流入	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80						
1.6	专项流入	-	-	-	-	-	-						
2	现金流出	63.65	63.65	63.65	63.65	63.65	1,130.15						
2.1	建设期静态投资流出	-	-	-	-	-	-						
2.2	债券发行费用流出	-	-	-	-	-	-						
2.3	项目运营成本流出	36.65	36.65	36.65	36.65	36.65	36.65						

2.4	相关税费流出	-	-	-	-	-	-
2.5	债务还本付息	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	1,093.50
2.5.1	专项债券还本付息	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	1,093.50
2.5.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	1,080.00
2.5.1.2	专项债券利息	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	13.50
2.5.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-
2.5.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-
2.5.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-
3	当年现金净流入	-25.85	-25.85	-25.85	-25.85	-25.85	-1,092.35
4	期末累计现金结存	3,579.68	3,553.83	3,527.97	3,502.12	3,476.27	2,383.91

## （五）压力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，本项目对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着谨慎性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

根据前述对项目未来数据的合理预测，用于偿债的项目收益3,855.41万元，总债务本息保障倍数为2.60，用于还本付息资金的充足性得到保障。当项目收入影响净收益的因素在-10%范围内变动的情况下（假定项目运营成本不变），总债务本息覆盖倍数变化如下表：

压力测试表（收入变化）

单位：万元

变化内容	变化方向	变化幅度	变化值	总债务还本付息总额	可偿债收益	本息保障倍数
项目收入	基准	0%	5004.26	1485.00	3855.42	2.60
	下浮	-5%	4754.05	1485.00	3605.20	2.43
		-10%	4503.83	1485.00	3354.99	2.26

当项目运营成本影响净收益的因素在+10%范围内变动的情况下（假定项目收入不变），总债务本息覆盖倍数变化如下表：

压力测试表（运营成本变化）

单位：万元

变化内容	变化方向	变化幅度	变化值	总债务还本付息总额	可偿债收益	本息保障倍数
年度运营成本	上浮	10%	674.77	1485.00	3794.07	2.55
		5%	644.10	1485.00	3824.74	2.58
	基准	0%	613.43	1485.00	3855.42	2.60

经测算，当项目收入下浮 10%范围、项目运营成本上浮 10%范围的情况下，总债务本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## **（六）独立第三方机构意见**

1.重庆承业（贵阳）律师事务所的《习水县 2021 年双垭子片区棚户区改造项目专项债券法律意见书》认为：发行人贵州省人民政府具备发行本次专项债券之主体资格，就本次专项债券发行获得了相关授权或批准；项目实施单位不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止、撤销或解散的情形，具备实施本次专项债券发行对应投资项目的主体资格；本次发行对应项目已取得了有关批准手续，符合有关规划和产业政策，具备项目建设的合法性；本项目具有公益性和具有一定的项目收益，符合《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）关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求。本项目对应资产的独立性能够得到保障；本次发行募集资金用于项目建设，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等相关规定要求；本次发行具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）的相关规定；偿债保障措施符合《地方政府专

项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）的相关规定，满足项目收益与融资自平衡的要求；为本次发行提供服务的财务评价机构、法律顾问机构均具备相应的从业资质。

2.湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)贵州分所出具的《习水县 2021 年双垭子片区棚户区改造项目专项债券财务评价报告》认为：在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的习水县 2021 年双垭子片区棚户区改造项目专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自平衡。

## **六、事前绩效评估情况**

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，重点论证以下方面：

### **（一）项目实施的必要性、公益性、收益性**

#### **1.必要性**

项目的建设是满足城市规划要求，发挥综合开发效益的需要：根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》精神，城市要实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”，这样可解决分散投资、分散征地、分散建设的混乱现象，有计划的提高城市建设中综合开发的比例；棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。本项目建设依据土地利用规划与城市总体规划要求，集中建设棚户区改造项目，无疑将加快城区统一规划开发的建设步伐，完善配套市政和公共服务设

施，提高城市综合开发的能力和效益。

## 2.公益性

项目符合《贵州省人民政府办公厅关于加快棚户区改造的实施意见》（黔府办发〔2014〕16号）文件中：以“居者有其屋为主要目标，配合国家房改政策精神，本着“三改”为主、密度适中、环境优美、有利生产、方便生活”的原则，实现“改善人居环境，提高居民生活水平”这一目标。

## 3.收益性

项目建成以后，能够优化整備土地资源，推进土地合理使用，连片的棚户区改造能够盘活土地资源存量，较大极限增加出让收益、显化土地价值，能够较好地处理资金投入问题，使少有的土地资源得以再生和使用，进一步焕发老城区的生机，进步城市的管理水平。从数据上看，计算期内项目总收入为 5,004.26 万元，经营成本费用为 613.43 万元，可偿债收益总额 3,855.41 万元，专项债券本息保障倍数 2.60，项目具有收益性。

### **（二）项目投资合规性与项目成熟度**

截止目前，项目已完成主体封顶，外墙门窗已完成，项目成熟度高项目成熟度高。

### **（三）项目资金来源和到位可行性**

本项目拟采用发行专项债券和项目自筹资金以及财政预算安排组合筹措的方式筹集资金。本项目估算总投资 14,361.70 万元，其中，项目资本金来源为单位自筹出资，金额为 13,081.70

万元，占总投资比例为 91.09%，财政预算安排 200.00 万元，占总投资比例为 1.39%。资本金外部分来源于专项债券，金额为 1,080.00 万元，占总投资比例为 7.52%。资金来源有据可依，到位可行性高。

#### **（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

本项目收入来源于分别为充电桩合作分成收入、车位出租收入以及公司其他可用于偿还本项目债务的收益（写字楼出租收入）；经营成本包括外购燃料及动力费、维修费、工资及福利费用、其他管理费用等支出；税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税、所得税。各项收入和成本类型全面反映项目实际，收入和成本测算基准具有相应佐证材料，可偿债收益计算过程中的各项指标前后逻辑贯通，因此在收入、成本、收益预测方面具有合理性。

#### **（五）债券资金需求合理性**

本项目投资估算总额为人民币约 14,361.70 万元，自筹 13,081.70 万元，占比 91.09%；财政预算安排 200.00 万元，占比 1.39%；拟发行专项债券 1,080.00 万元，占比 7.52%。债券资金需求较合理，未超过实际资金需求。

#### **（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点**

本项目可偿债收益已满足覆盖总债务本息的要求，总债务本息保障倍数达 2.60，能实现项目收益和融资自平衡，具有偿付可行性。就偿债风险点而言，主要包括如下方面：

建设投资、经营收入的变化对项目经济效益的影响较为敏感。因此要加强工程的寿命周期和成本控制，在项目建设期，应尽量控制投资开支，合理确定工程项目的分期投资量，既不能资金闲置，也不能因资金投入不及时而影响工程进度，做到专款专用，让各项资金合理及时地投入使用；项目建成投入使用后，要加强经营成本的管理与控制。

### （七）绩效目标合理性

根据项目基本情况，设置如下绩效目标：

绩效目标表

项目目标		用地面积 9771.88 平方米，总建筑面积 32684.33 平方米，棚户区改造户数 176 户（列入省政府 2021 年建设计划 160 户）。主要建设内容：主体工程，地下车库以及其他基础配套设施			
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	总建筑面积	≥ 32684.33 平方米	完成总建筑面积 32684.33 平方米改造	初步设计方案
		棚改户数	≥ 176 户	完成棚户区改造户数 176 户	初步设计方案
	质量指标	投资完成率	=100%	投资完成率=建设期内形成实物投资量/总投资×100%	初步设计方案
		资金使用率	=100%	资金使用率=项目实际使用的到位资金/项目到位资金总量×100%	初步设计方案
		项目验收合格率	=100%	项目验收合格率=验收合格的工程量/总工程量×100%	项目验收标准
	时效指标	开工时间	定性，2023 年 10 月开工	项目于 2023 年 10 月开工	施工计划
		完工时间	定性，2025 年 8 月完工	项目于 2025 年 8 月完工	施工计划
	成本指标	总投资偏差率	≤10%	总投资偏差率=偏差投资金额/获批总投资金额×100%	初步设计概算精度要求控制在 10%以内
效益指标	经济效益指标	优化土地资源	有效促进	优化土地资源，盘活存量土地，增加土地出让收益、显化土地价值	可研报告
	社会效益指标	低收入家庭住房问题	有效提高	解决附近低收入家庭住房问题	可研报告
	可持续影响指标	带动双垭子片区基础设施建设水平提升	持续带动	持续带动双垭子片区基础设施设施建设水平提升	可研报告
满意度指标	服务对象满意度指标	项目施工和参与人员对棚户区改造的满意度	≥90%	通过问卷调查了解满意度情况	问卷调查结果
		项目受益群众对棚户区改造的满意度	≥90%	通过问卷调查了解满意度情况	问卷调查结果



本项目绩效目标准确反映了项目产出、效益。项目产出指标明晰设置了数量、质量、时效、成本等指标，效益指标设置了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响指标，满意度指标设置了服务对象满意度指标，各指标均根据项目《可行性研究报告》及批复、其他统计资料准确设定了指标值，相关指标设置及指标值设定依据充分，指标值设定可量化，能有效反映项目预期产出、融资成本、偿债风险等，绩效目标设定与项目投资概算相匹配。

#### **（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项**

无。

### **七、项目风险评估及控制措施**

#### **（一）风险评估情况**

##### **1.经营风险**

本项目的经营风险包括两部分：政策风险与工程风险。

##### **（1）政策风险**

本项目需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策、债务政策等政策法规将影响到项目的建设及运营。由于项目属于当地重大项目，得到政府的鼎力支持。政策风险于本项目而言，属一般风险。

##### **（2）工程风险**

工程风险主要为项目地质勘探、设计技术、施工技术、生产工艺、应用设备、原材料等原因产生的技术风险；勘察设计单位的技术和经验、承包商的资质和经验、监理单位的资质和信用、

供应商的信用和管理、外来破坏、盗窃等产生的人为风险。

## 2.市场风险

本项目市场风险包括两部分：上游供应商风险和下游客户风险。第一，上游供应商方面，如果施工进度、设备或其他材料不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，则会影响施工进度，产生相应风险。其次，若原材料、动力、人工等其他成本因各种因素产生较大浮动，会影响项目的整体运营。第二，下游客户方面，如果经济形势或产业政策波动，经预测的单价等收入因素产生变动，会对下游客户的需求、项目的整体收入产生不利影响。

## 3.财务风险

项目财务风险主要包括投资估算风险和资金来源风险。

### （1）投资估算风险

投资估算风险主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长，引起各种费用、费率等的提高。工程建设期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素，使项目实际资金需求超出预算等情况，可能使项目面临建设资金不足的风险。

### （2）资金来源风险

资金来源风险是指建设项目资金供给的中断或延误，给项目建设带来的风险，使项目因资金缺乏而出现“半拉子工程”的可能。

## **（二）风险控制措施**

### **1.经营风险控制措施**

#### **（1）政策风险控制措施**

第一，项目管理人员需研究、关注与本项目强相关的政策变动，根据变动了的政策及时调整项目的建设措施和运营行为；第二，尽快推进项目建设，减少因政策变动而影响项目建设的可能。

#### **（2）工程风险控制措施**

通过加强项目管理，严格按照国家基本建设程序实施，实行项目法人负责制、资本金制、招标投标制、工程监理制度、合同管理制，确保项目工程质量，把控项目工程风险。同时，加强地质等自然灾害的预防、预测工作，尽可能降低工程施工的未预见风险。

此外，项目管理人员需重视开展施工人员技能培训、安全培训，使施工人员具有专业知识及技能，提高施工人员的工作效率。根据当前施工作业的具体情况，及时调整管理措施，确保每个施工作业段人力的充足、进度的合理。

### **2.市场风险控制措施**

上游供应商方面，机械设备需要外租的设备提前考察选定并签订意向租赁合同，并拥有适当的余量，当设备出现较大故障时足以应急替换。项目现场需留存有足够的易损件和消耗材，保证机械设备充分满足施工需要。

在下游客户方面，如出现市场需求的下降，项目管理人员应

及时调整经营策略，在符合国家产业政策和本项目批复建设方向的前提下，扭转市场需求情况，保障项目现金流。

### 3.财务风险控制措施

项目单位需制定专款专用的资金使用计划，解决好项目所需资金及其他资金收入和支出之间的关系，保障债券存续期累计现金结存额为正值，避免因资金供给不足所导致的项目施工或运营风险。

### （三）其他事项说明

无。

## 八、投资者保护措施（还款保障计划）

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。习水县财政局将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式，筹集资金偿还债务。未按时足额向财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，财政部门采取适当方式扣回。

## 九、信息披露计划及主管部门责任

### （一）信息披露计划

按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。

财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券发行规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

住建部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。本次专项债券信息披露文件通过中国债券信息网中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn>）进行详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

1.每期债券发行日五个工作日之前披露基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。

2.每期债券发行结束当日披露发行结果公告。

3.每期债券每个付息日五个工作日之前披露付息公告。

4.每期债券兑付日五个工作日之前披露还本付息公告。

5.每期债券存续期内定期披露内容

（1）最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。

（2）项目施工/运营最新情况说明。

6.每期债券存续期内随时披露可能影响到专项债券按期足额

兑付的重大事项内容。

## **（二）主管部门责任**

习水县住建局应当加强对项目的管理和监督，在依法依规、确保工程质量及安全的前提下，推动建设项目按时完工并投入使用。加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度，并衔接好项目收支与专项债券的还本付息，组织和监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券的本息偿付。