

---

# 乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目 渔洞峡安置房专项债券

## 实 施 方 案

实施单位盖章：贵阳市乌当区城市更新事务中心

主管部门盖章：贵阳市乌当区住房和城乡建设局

市（县、区）财政局盖章：贵阳市乌当区财政局

编制单位盖章：贵州和通信息咨询服务有限公司

编制日期：二零二五年五月



## 目录

第一章 项目概况.....	1
1.1. 项目概况.....	1
1.2. 投资估算及资金筹措.....	2
1.3. 本期债券基本信息表.....	8
1.4. 实施单位简介.....	8
1.5. 项目主管部门.....	8
1.6. 建设工期.....	9
1.7. 项目审批情况.....	9
1.8. 债券资金使用合规性.....	11
1.9. 项目建设运营模式.....	11
1.10. 项目投后管理.....	12
第二章 项目实施背景及必要性.....	13
2.1. 项目建设背景.....	13
2.2. 项目区域背景.....	15
2.3. 项目建设的必要性.....	17
第三章 项目建设情况.....	23
3.1. 项目现状.....	23
3.2. 项目投资情况.....	23
3.3. 剩余工程量.....	23
3.4. 项目剩余建设资金需求及来源简述.....	23
第四章 项目资金筹措.....	24
4.1. 资金筹措.....	24
4.2. 本期债券基本信息表.....	24

第五章 项目实施计划.....	26
5.1. 项目实施总体情况.....	26
5.2. 工程施工计划.....	26
5.3. 资金使用计划.....	26
5.4. 组织保障措施.....	26
第六章 项目收入分析.....	28
6.1. 项目经营性收入分析.....	28
第七章 项目运营成本分析.....	33
7.1. 运营成本预测.....	33
7.2. 税金预测.....	39
第八章 项目收益与融资平衡方案.....	41
8.1. 项目收益分析.....	41
8.2. 项目融资本息.....	43
8.3. 项目收益融资平衡评价结果.....	46
第九章 项目效益.....	47
9.1. 直接效益.....	47
9.2. 经济及社会效益.....	49
第十章 项目风险控制.....	52
10.1. 影响项目施工进度的风险及控制措施.....	52
10.2. 影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	52
10.3. 影响项目收益实现的风险及控制措施.....	53
10.4. 压力测试.....	54
第十一章 还款保障情况.....	55
11.1. 还款责任及保障.....	55
11.2. 项目还本付息资金对应的收入管理.....	55

第十二章 其他需要说明的事项.....	57
附件 .....	58

# 第一章 项目概况

## 1.1. 项目概况

### 1.1.1. 项目名称

乌当区洛湾半岛地块棚户区改造渔洞峡安置房建设项目(以下简称“本项目”或“项目”),属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域项目。

### 1.1.2. 项目建设单位

贵阳市乌当区城市更新事务中心

### 1.1.3. 项目建设地点

贵阳市乌当区东风镇

### 1.1.4. 建设内容及建设规模

乌当区洛湾半岛地块棚户区改造渔洞峡安置房建设项目是针对乌当区渔洞峡片区现状建设存在问题,根据《贵阳市加快城市“三变”改革推进棚户区城中村改造实施方案(试行)》(筑府发〔2017〕29号)等相关规定以及未来的发展需要,解决民生问题。

乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房位于贵阳市乌当区东风镇。项目总用地面积 45575.37 平方米,净用地面积 42023.83 平方米、总建筑面积 122338.67 平方米;计容面积 82925.69 平方米,其中住宅面积 72001.17 平方米,商业及配套面积 10007.65 平方米,地下室及车库面积 39370.98 平方米,车位数 1142 个,容积率 2.69。

项目总建设安置房 614 套。

项目五方责任主体情况：

建设单位：贵阳市乌当区城市更新事务中心

设计单位：贵阳建筑勘察设计有限公司

勘察单位：核工业西南勘察设计研究院有限公司

监理单位：成都海发建设工程监理有限公司

施工单位：贵州建工集团第二建筑工程有限责任公司

## 1.2. 投资估算及资金筹措

### 1.2.1. 总投资估算

本项目总投资 87,951.22 万元，工程费用为 75,415.30 万元；其他建设费 4536.3 万元；土地开发费 1966.17 万元；基本预备费 6033.22 万元。详见下表：



乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房专项债券实施方案

乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房

序号	工程或费用名称	合并价值(万元)				技术经济指标		
		建筑工程费(万元)	设备购置及安装(万元)	其他费用(万元)	合计(万元)	数量	单位	单价(元)
(一)	第一部分 工程费用	52,391.65	23,023.66	-	75,415.30	295697.73	m²	2317
1	住宅	28,080.46	15,560.23	-	43,640.68	111917.52	m²	3541
1.1	土建工程	28,080.46			28,080.46	72001.17	m²	3900
1.2	给排水工程		4,320.07		4,320.07	72001.17	m²	600
1.3	电气工程		4,320.07		4,320.07	72001.17	m²	600
1.4	暖通工程		1,800.03		1,800.03	72001.17	m²	250
1.5	消防工程		1,800.03		1,800.03	72001.17	m²	250
1.6	智能建筑工程		1,800.03		1,800.03	72001.17	m²	250
1.7	电梯		1520		1520	38	台	40 万元/台
2	商业设施	4,103.14	1,951.49	-	6,054.63	10007.65	m²	4290
2.1	土建工程	4,103.14			4,103.14	10007.65	m²	4100
2.2	给排水工程		600.46		600.46	10007.65	m²	600
2.3	电气工程		600.46		600.46	10007.65	m²	600
2.4	暖通工程		250.19		250.19	10007.65	m²	250
2.5	消防工程		250.19		250.19	10007.65	m²	250

乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房专项债券实施方案

2.6	智能建筑工程		250.19		250.19	10007.65	m²	250
3	地下建筑（含人防）	13,779.84	5,511.94	-	19,291.78	39370.98	m²	4010
3.1	土建工程	13,779.84			13,779.84	39370.98	m²	3500
3.2	给排水工程		1,968.55		1,968.55	39370.98	m²	500
3.3	电气工程		1,968.55		1,968.55	39370.98	m²	500
3.4	暖通工程		787.42		787.42	39370.98	m²	200
3.5	消防工程		787.42		787.42	39370.98	m²	200
4	室外配套工程	6,428.21			6,428.21	121717.52	m²	297
4.1	室外绿化工程	1,047.59			1,047.59	17459.84	m²	600
4.2	室外道路工程	2,424.12			2,424.12	22037.46	m²	1100
4.3	室外铺地	262.53			262.53	10501	m²	250
4.4	场地平整	1,781.58			1,781.58	71263.02	m²	250
4.5	边坡支护	912.40			912.40	456.2	m	20000
(二)	第二部分 其他费用			4536.52	4536.52		万元	
1、	建设单位管理费			523.16				财建(2002)394号
2、	勘察设计费			1759.88				计价格[2002]10号
2.1	勘察费			87.58				
2.2	设计费			1693.85				



3、	项目建议书、可行性研究报告编制费			165.96				计价格[1999]1283 文
4、	招投标代理费			52.85				黔价房[2011]69 号
5、	监理费			1097.33				发改[2007]670 号
6、	施工图设计审查费			135.51				黔价房调[2001]216 号
7、	预算编制费			151.6				黔价房[2012]86 号
8、	环境影响咨询服务费			40.01				计价格[2002]125
9、	城市基础建设配套费			414.98				贵州省人民政府令（91 号）
10、	地质灾害评估费			102.76				地质灾害危险性评估收费管理办法 国土资源部环境司发改价格 2007
11、	水土保持治理费			92.48				《水土保持补偿费征收使用管理办法》 财综[2014]8 号
（三）	第三部分 基本预备费			6,033.22	6,033.22		万元	8%
（四）	第四部分 土地开发费			1966.17	1966.17		万元	
1	征地补偿费			1221.3	1221.3		万元	
1.1	征地费			945.45		63.03	亩	150000
1.2	清苗补偿费			275.85		55.17	亩	50000

2	拆迁补偿费			744.87	744.87		万元	
2.1	拆迁费			696.29		1619.28	m²	4300
2.2	安置过渡费			48.58		1619.28	m²	300
项目总投资（一）～（五）		52,391.65	23,023.66	12,535.91	87,951.22			

### 1.2.2. 资金筹措

乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房概算总投资为 87,951.22 万元，依据乌当区政府资金承诺函对资金需求的陈述，投资构成详见下表：

总投资	已完成投资（万元）	尚未完成投资（万元）	合计金额（万元）	比例
工程费用	59,295.55	9,210.00	68,505.55	77.89%
工程建设费用	3,945.28	612.79	4,558.07	5.18%
预备费用	5,845.09		5,845.09	6.65%
征地拆迁	1,966.16		1,966.16	2.24%
建设期利息	5,031.89	2,044.46	7,076.35	8.05%
合计	76,083.97	11,867.25	87,951.22	100.00%

说明：本项目 2025 年以前累计已完成投资 76,083.97 万元（其中：工程费用 59,295.55 万元、工程建设费用及其他 3,945.28 万元、预备费用 5,845.09 万元、征地拆迁 1,966.16 万元、建设期利息 5,031.89 万元），到位建设资金 76,083.97 万元（其中：以前年度已申请地方专项债资金 27,986.00 万元，自有资本金 48,097.97 万元）；已完成总投资的 86.51%，目前该项目尚未完成投资 11,867.25 万元（其中：工程费用 9,210.00 万元、工程建设费用及其他 612.79 万元、建设期利息 2,044.46 万元），资金缺口 11,867.25 万元；本次拟申请地方专项债 9,200.00 万元，自有资本金 2,667.25 万元。

本项目已经获得专项债资金 27986.00 万元，占比 31.82%；单位自筹资金 50765.22 万元，占比 57.72%；项目资本金按照项目建设进度分年度到位。本项目计划申请专项债券资金 9200 万元，占比 10.46%。

建设项目名称	项目	资金(万元)	比例
乌当区洛湾半岛地块棚户区改造渔洞峡安置房建设项目	已申请专债	27986.00	31.82%
	拟申请专债	9200.00	10.46%
	企业自筹	50765.22	57.72%

合计		87951.22	100.00%
----	--	----------	---------

### 1.3. 本期债券基本信息表

本项目工程总投资为 87951.22 万元，本次拟申请 614 套安置房建设任务专债资金 9200.00 万元，用于解决剩余水、电、气及智能化安装所缺资金。

在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 1-1 本期债券基本信息表

项目名称	乌当区洛湾半岛地块棚户区改造渔洞峡安置房建设项目
计划发行额	9200.00 万元
债券期限	15 年
还本付息方式	到期一次性还本，利息按半年支付，最后一期利息随本金支付
利率类型	固定利率
利率	2.5%
本息保障倍数	1.35



### 1.4. 实施单位简介

实施企业名称：贵阳市乌当区城市更新事务中心

### 1.5. 项目主管部门

本项目主管部门为贵阳市乌当区住房和城乡建设局。贵阳市乌当区住房和城乡建设局负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位贵阳市乌当区城市更新事务中心加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项

债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减乌当区城市更新事务中心相关预算资金等措施偿债。

## 1.6. 建设工期

本项目批复建设期预计 3 年，共计 36 个月。

## 1.7. 项目审批情况

1. 2013 年 5 月 21 日，贵阳市乌当区发展和改革局向贵阳泉丰城市建设投资有限公司出具《关于乌当区渔洞峡安置小区(一期)项目建议书的批复》（乌发改通字〔2013〕158 号），载明原则同意项目立项。

2. 2013 年 11 月 28 日，贵阳市城乡规划局核发《建设用地规划许可证》（地字第 520000201330233 号筑规地字 2013-191），载明用地单位为贵阳泉丰城市建设投资有限公司，用地项目名称为乌当区渔洞峡安置点，用地位于乌当区东风镇渔洞峡，用地面积 42023.83 平方米，性质为居住用地。

3. 2013 年 12 月 3 日，贵阳市城乡规划局核发《建设工程规划许可证》（建字第 520000201334620 号筑规建字 2013-145），载明建设单位为贵阳泉丰城市建设投资有限公司，项目名称为贵阳市乌当区渔洞峡安置小区(一期)，建设位置贵阳市乌当区东风镇麦壤村，建设规模 142245.25 平方米。

4. 2015 年 3 月 4 日，贵州省国土资源厅同意对贵阳市乌当区渔洞峡安置小区（一期）项目地址灾害危险性评估报告予以备案，取得《地质灾害危险性评估报告备案登记表》。

5. 2015 年 10 月 11 日，乌当区水务管理局向贵阳市泉丰城市建设投资有限公司出具《关于〈乌当区渔洞峡安置点项目水土保持实施方案〉的批复》。

6. 2017 年 4 月 10, 贵阳市乌当区人民政府向贵阳泉丰城市建设投资有限公司颁发乌国用〔2017〕2187 号《土地使用权证》, 载明权利人为贵阳泉丰城市建设投资有限公司, 使用类型为出让, 用途为商办, 使用权面积 42023.83 平方米。

7. 2017 年 12 月 7 日, 贵阳市乌当区发展和改革局向项目出具《关于变更贵阳市乌当区渔洞峡安置小区(一期)项目建议书的批复》(乌发改报字〔2017〕226 号), 载明原则同意将贵阳市乌当区渔洞峡安置小区(一期)项目的项目业主由原贵阳泉丰城市建设投资有限公司变更为贵阳市乌当区城乡“三变”改革办公室、将贵阳市乌当区渔洞峡安置小区(一期)项目名称变更为乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房。

8. 2018 年 1 月 15 日, 贵阳市乌当区发展和改革局向贵阳市乌当区城乡“三变”改革办公室出具《关于乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房可行性研究报告的批复》(乌发改通字〔2018〕6 号), 载明原则同意。

9. 2020 年 5 月 26 日, 贵阳市乌当区城乡“三变”改革办公室已就该项目进行备案并取得《建设项目环境影响登记表》, 备案号: 202052011200000144。

10. 2020 年 5 月 27 日, 贵阳市乌当区发展和改革局出具同意该项目节能审查登记备案的意见, 本项目取得《固定资产投资项目节能登记表》。

11. 2025 年 1 月 6 日, 贵阳市乌当区住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》(编号 5201122501060001-SX-003), 载明建设单位为贵阳泉丰城市建设投资有限公司, 工程名称为乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房(一期), 建设面积 122668.67 平方米。

注: 2022 年 10 月 26 日中共贵阳市委机构编制委员会办公室出具《中共贵阳市委

机构编制委员会办公室关于乌当区城乡“三变”改革办公室（乌当区棚户区城中村改造办公室）更名的批复》，载明：同意将乌当区人民政府直属正科级事业单位乌当区城乡“三变”改革办公室更名为乌当区城市更新事务中心，不再加挂“乌当区棚户区城中村改造办公室”牌子。

综上，乌当区洛湾半岛地块棚户区改造渔洞峡安置房项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

## 1.8. 债券资金使用合规性

本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于支付以前年度工程款，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

## 1.9. 项目建设运营模式

本项目建设期 36 个月，结束后进入运营期，运营工作由乌当区城市更新事务中心负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括：

项目运营模式。运营公司或组织为实现其预期收益目标而采用的一系列策略和方法，提高运营公司或组织的竞争力和盈利能力。

项目运营组织架构及人员配置。运营组织架构包括高层管理层、中层管理层和基层执行层，高层管理层负责制定运营目标，监管整体运营情况；中层管理层负责具体执行计划，协调各个部门工作；基层执行层负责具体

执行计划，完成日常运营任务。

### 1.10. 项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。处于建设期未实现收入时，项目单位应自筹资金上缴国库，用于偿还到期利息。

债务本息偿还。贵阳市乌当区城市更新事务中心向贵阳市乌当区财政局上缴项目运营收益后，由贵阳市乌当区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。贵阳市乌当区城市更新事务中心负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将专项债券对应资产或项目经营权、收益权进行处置或抵押。



## 第二章 项目实施背景及必要性

### 2.1. 项目建设背景

#### 2.1.1. 建设背景

1. 按照省委、省政府加速转型、推动跨越和加快城镇化进程的要求，为彻底改变乌当棚户区脏、乱、差现状，改善人居环境和市容市貌，整体提升该片区城市形象、完善城市功能、妥善安置好该区域内的原有住户，乌当区政府建议对该棚户区进行改建改造。

2. 目前省委、省政府十分明确提出了贵阳市要以“疏老城、建新城”为总体部署，加快推进城市新区建设，积极推进老城区改造和人口向新区疏导，着力加强城市管理。贵阳市将按此要求，通过优化城市功能布局、完善路网结构、老城新区联动、大力推进棚户区改造等，着力提升城市品质，建设更加宜居宜业宜游的贵阳。2014 年，贵阳市进一步加大力度，提出“三年完成老城区、五年完成中心城区棚户区改造”的目标任务，并制定了《贵阳市棚户区城中村改造 2014—2018 年行动计划》，通过政府主导、政企联动、异地平衡、整体推进等方式，加快城市棚户区改造步伐。经统计，目前贵阳市尚存各类棚户区（含危旧房）、地块 544 个，总建筑面积 3328.5 万平方米。其中，花溪、乌当、白云、观山湖、高新、经开共有各类棚户区地块 215 个，建筑面积 1849 万平方米。棚改工作如火如荼，截至 2024 年 12 月，部分棚改任务仍然未完工，本次希望借助国家化解地方债政策来继续推进剩余棚改任务。

3. 近年来，为“发挥开发性金融对棚户区改造的支持作用”。贵阳市紧紧抓住这一政策机遇，在前期与国开行贵州省分行加强对接的基础上，各级各部门联动配合，精心梳理和准备项目，最短时间完善各项配套资料，

得到了国开行的大力支持，先后两次总共争取到 140.1 亿元棚户区改造专项贷款，在该轮全国各省会城市积极抢抓国开行加大对棚户区改造信贷支持的机遇中，贵阳市争取到的贷款额度位居前列。有效破解棚户区改造融资难题，为推进全市棚户区、城中村改造，改善市民居住环境提供了有力保障。目前，相关部门将再接再厉，紧抓机遇，进行新一轮棚改融资，以期为贵阳市城市建设和经济社会发展做出更大贡献。

4. 乌当区处在黔中经济圈的核心区内，被列为省级城乡统筹和新型工业化综合配套改革试点区。乌当区同时也是全国科技进步示范县（区）、全国科普示范县（区），是国家高新技术产业开发区新天园区和贵阳国家农业科技园区的所在地。根据贵阳市乌当区“十二五”科学技术发展规划，“十二五”时期，是乌当区实施工业化、城镇化、农业现代化战略的加速期，是改善民生、构建和谐社会、建设生态文明的纵深推进期，是改变发展方式、全面建成小康社会的攻坚期，是实现经济社会历史性跨越发展的关键时期。乌当区紧紧围绕贵阳市建设全国生态文明示范城市、率先在全省全面建成小康社会的总目标，把加快经济发展作为一切工作的重中之重，把握黔中经济圈的核心区、国家高新技术产业开发区功能定位，着力社会大局和谐稳定、着力同步小康人人受益，创新城镇化发展机制。积极采取措施推进安置房项目建设，逐步完善市政道路建设、环境整治等基础设施。充分发挥示范带动作用，加快城镇人口集聚，推动城市转型，推进城乡统筹协调发展。

5. 为了加快推进新庄村棚户区改造项目建设，妥善解决棚改房屋征收安置及历史遗留问题，完善该区域的市政基础配套设施，改善居民生活环境，提高居民生活质量，项目选址于东风镇渔洞峡区域建设安置房，因此本项目建设提上议事日程。

## 2.2. 项目区域背景

### 2.2.1. 实施区域概况

#### 1) 乌当区简介

乌当区总面积 686 平方公里，辖 6 镇 2 乡、5 个街道，76 个村、34 个居委会，总人口约 35.10 万，居住有汉、布依、苗等 33 个民族。生态资源禀赋优良，位于北纬 26°，海拔在 872—1659 米之间，年平均气温 14.6℃，森林覆盖率 59.73%，空气环境质量优良率达 100%，喀斯特地貌与生物多样性特征明显，地热资源富集，山水林田错落有致。历史文化底蕴厚重，布依族“三月三”“六月六”、苗族“跳场”等民俗活动风情浓郁，明代屯堡、来仙阁、万松阁等历史遗存星罗棋布，是水东宋氏鼎盛时期政治、军事、文教活动中心。区位优势日益凸显，作为贵阳市东北城市组团，东临南明区、南融云岩区、西接观山湖和白云区、北连开阳县，与贵州双龙航空港经济区、贵阳综合保税区联袂成带，是贵阳市东部产业新区建设的核心区，具有承载中心城区拓展、中高端产业转移的广阔空间。交通网络快速便捷，贵阳火车东站坐落境内，高速公路纵横交错，高速铁路四通八达，城市干道互联互通，“三环五横五纵”路网布局逐步形成，“快旅慢游”现代交通体系基本构建。产业结构日趋优化，以大健康产业为主的现代产业体系初步构建，形成了以中高端医药（医疗）制造为代表的优势产业、以中高端康养消费为代表的特色产业、以大数据深度融合发展为代表的新兴产业集群，全省大健康产业发展引领示范区地位不断夯实。

近年来，全区上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入践行新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，紧扣“一品一业、百业富贵”发展愿景，紧盯成为贵阳开放发展“增长极”、中高端大众消费品

制造核心承接区，推动基础设施完善、城乡面貌提升、经济实力增强、社会民生发展、生态环境优化，经济社会持续健康发展。相继获批全省大健康产业发展引领示范区、全国“绿水青山就是金山银山”理论实践创新基地、国家互联网+医疗健康服务示范区、国家新型工业化示范基地、国家级医养结合试点区等省级、国家级试点示范。当前，乌当区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记视察贵州重要讲话精神，深入贯彻落实党中央、省委、市委重要会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持以高质量发展统揽全局，更好统筹疫情防控和经济社会发展，更好统筹发展和安全，紧盯高质量建设“五美五活”的“美丽乌当·活力新城”美好愿景，持续提振信心，防范化解风险，推动经济运行整体好转，实现质的有效提升和量的合理增长，为谱写新征程“强省会”新篇章作出乌当新贡献。

## 2) 乌当区经济发展

2023 年实现生产总值 204.05 亿元，同比增长 6.6%。其中：第一产业增加值 21.84 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 96.87 亿元，增长 5.4%；第三产业增加值 85.34 亿元，增长 9.1%。

## 3) 乌当区人口状况

根据乌当区第七次全国人口普查结果，2020 年 11 月 1 日零时乌当区全区常住人口为 336363 人，同 2010 年第六次人口普查的 209715 人相比，十年共增加 126648 人，增长 60.39%，年平均增长率为 4.84%。

全区常住人口中，0-14 岁[6]人口为 65256 人，占 19.40%；15-59 岁人口为 224738 人，占 66.81%；60 岁及以上人口为 46369 人，占 13.79%，其中 65 岁及以上人口为 33527 人，占 9.97%。与 2010 年第六次全国人口

普查相比，0-14 岁人口的比重上升 2.16 个百分点，15-59 岁人口的比重下降 3.13 个百分点，60 岁及以上人口的比重上升 1.07 个百分点，65 岁及以上人口的比重上升 1.65 个百分点。

### 2.3. 项目建设的必要性

(一) 符合国家政策导向。

在充分利用各种优势的基础上，本安置房项目，是全面贯彻落实十九大精神、习近平新时代中国特色社会主义思想以及符合《贵阳市加快城市“三变”改革推进棚户区城中村改造实施方案(试行)》(筑府发〔2017〕29号)等相关规定。

(二) 高度契合地区规划。

为落实国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号)文件精神，推动贵阳市新型城镇化建设，促进旧城改造的实施，改善棚户区居民消费环境和居住条件，贵阳市委、市政府对本改造项目高度重视和大力支持，审时度势，及时抓住发展机遇，将改造该区域列入市区的重点项目，摆上了重要议事议程，投资兴建一个融商贸、居住于一体的富有现代化气息的商住集散区。通过安置房建设，进一步改善老城区居民的住房条件和生活环境，完善城市基础设施，提高城市综合承载能力，不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众。

(三) 能充分发挥当地资源禀赋。

乌当区处在黔中经济圈的核心区内，被列为省级城乡统筹和新型工业化综合配套改革试点区。乌当区同时也是全国科技进步示范县(区)、全国科普示范县(区)，是国家高新技术产业开发区新天园区和贵阳国家农业科技园区的所在地。根据贵阳市乌当区“十四五”科学技术发展规划，“十

四五”时期，是乌当区实施工业化、城镇化、农业现代化战略的加速期，是改善民生、构建和谐社会、建设生态文明的纵深推进期，是改变发展方式、全面建成小康社会的攻坚期，是实现经济社会历史性跨越发展的关键时期。充分发挥示范带动作用，加快城镇人口集聚，推动城市转型，推进城乡统筹协调发展。

正是在上述一系列背景下，同时配合贵阳市近期拟实施的棚户区改造一系列战略规划部署，决定由贵阳市乌当区城市更新事务中心重点实施乌当中心城区 2018 年棚户区改造项目，因此本项目建设提上议事日程。

#### （四）能有效解决当前瓶颈问题。

目前，贵阳市经济和社会正处在高速发展时期，通过改革开放，全市走上了快速发展道路，城市建设日新月异，城市建设一年一个台阶，城市环境得到良好改观，卫生条件、基础设施情况也日益改善。随着经济发展和社会生活水平的提高，人们对居住环境和条件的要求也逐渐提高。贵阳市棚户区主要分布在老城区、工厂区和城乡接合部。项目所在区域是典型的老城区和棚户区，居住环境差，土地利用率低，大多房屋由于使用年限久，建设标准低，年久失修，基本上已成为危旧房，存在严重居住安全隐患；房屋基础设施十分落后，生活条件简陋；环境阴暗潮湿，蚊虫肆虐，条件恶劣；且居住人员成分复杂，生活水平低，众多的外来务工人员和流动人口都把落脚点选择在了棚户区，使得社会治安管理和房产部分房屋管理十分困难。棚户区的存在，与城市整体形象、文明档次很不协调，棚户区居民与大多数市民日益提高的生活水平特别是居住水平也很不协调。改变城市的环境面貌，提高人们的居住水平，成为目前贵阳市委、市政府关心的首要大事。只有改变了城市面貌，提高了环境水平，才能为贵阳市打造良好的城市形象，建立良好的投资环境，才能为下一步发展奠定良好的

基础。人们居住水平的提高，也会使居民有一个安定的生活心态和积极的工作态度，才会为贵阳市的经济发展做出更好的努力和更大的贡献。同时项目的推进有利于解决前期因资金缺乏未能持续推进的棚改项目。最终促使棚改项目顺利完工。

## 二、项目经济效益

### (一)提供公共产品，改善公共服务。

一、安置房建设可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过安置房建设，不仅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，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、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。

二、安置房建设可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。旧有棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为城市亮丽的风景。

三、安置房建设可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

四、安置房建设可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。安置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，结合棚户区改造，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。

五、安置房建设可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。安置房建设，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，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。

#### （二）促进群众就业，增加群众收入。

安置房建设可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。安置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，结合棚户区改造，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。

项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平推动作用也很大；项目建设需配套绿化等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后，将增加物业管理等就业岗位需大量劳务人员。

#### （三）弥补发展短板，带来长远效益。

只有改变了城市面貌，提高了环境水平，才能为贵阳市打造良好的城市形象，建立良好的投资环境，才能为下一步发展奠定良好的基础。人们居住水平的提高，也会使居民有一个安定的生活心态和积极的工作态度，才会为贵阳市的经济发展做出更好的努力和更大的贡献。

#### （四）拉动有效投资，推动经济增长。

贯彻落实党中央、国务院决策部署，将安置房建设纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。安置房建设作为重大民生工程，也是重大发展



工程，可以有效拉动投资、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，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，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。

### 三、项目社会效益

#### （一）完善基础设施，推动高质量发展。

实施城市安置房建设是改善民生和推进城市化的需要、是全面建成小康社会的客观需要、是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的客观要求、是提升城市形象的需要，同时有利于改善城市居民居住条件和居住环境等民生问题。

#### （二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

该区域是典型的棚户区，居住环境差，土地利用率低，大多房屋由于使用年限久，建设标准低，年久失修，基本上已成为危旧房，存在严重居住安全隐患；房屋基础设施十分落后，户均面积狭小，排水设施不完善，生活条件简陋；环境阴暗潮湿、乱堆垃圾，蚊虫肆虐，条件恶劣；且居住人员成分复杂，生活水平低，社会治安管理和房产部分房屋管理十分困难。

通过安置房建设，进一步改善老城区居民的住房条件和生活环境，完善城市基础设施，提高城市综合承载能力，不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众。

#### （三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

随着我国经济的迅速发展以及城镇化体系的迅速推进，日益攀升的房价和人民的基本居住需求形成了严重的矛盾冲突，解决低收入人群的住房问题也成了政府以及社会关注的焦点。棚户区居民多为低收入群体，很多还是企业老职工，曾为国家建设作出很大贡献。加快实施棚户区改造，能

够帮助困难群众改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们感受到了党和政府的温暖。同时，棚户区改造还能够拉动投资、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，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。

#### （四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

项目区域棚户区比较集中，城镇建设和功能配套没有跟上，包括路灯、监控设备等设施都只能陆续完善，也增加了治理的难度。教育、居住条件、居住环境等民生问题一直影响着人民的生活，尤其是项目区域危旧房呈现老、多、散的特点，房屋结构十分简易，受损较为严重，存在严重的火灾等安全隐患，危及人民群众的生命财产安全。

## 第三章 项目建设情况

### 3.1. 项目现状

本项目，目前 1~4 号楼已封顶，5~7 号楼已封顶。

### 3.2. 项目投资情况

主体工程已基本完成，1-4#楼外立面已完成，剩余工作内容包含有 5#楼主体结构、5-7#楼二次砌体、5-7#楼装饰装修、1-7#楼水电消防安装、室外环境工程、正式用电工程、正式供水工程、燃气工程、智能化工程、配套道路工程。

### 3.3. 剩余工程量

剩余工程量内容为：5#楼主体结构、5-7#楼二次砌体、5-7#楼装饰装修、1-7#楼水电消防安装、室外环境工程、正式用电工程、正式供水工程、燃气工程、智能化工程、配套道路工程。建设工期计划 6 个月，本次拟申请 614 套安置房建设任务专债资金 9200 万元用于解决剩余道路、装饰、水、电、气及智能化安装所缺资金。计划 2025 年 11 月交付使用。

### 3.4. 项目剩余建设资金需求及来源简述

该项目剩余建设资金需求 11,867.25 万元；本次拟申请地方专项债 9,200.00 万元，自有资本金 2,667.25 万元。

## 第四章 项目资金筹措

### 4.1. 资金筹措

本项目总投资估算 87951.22 万元，已经获得专项债资金 27986.00 万元，占比 31.82%；单位自筹资金 50765.22 万元，占比 57.72%；项目资本金按照项目建设进度分年度到位。本项目计划申请专项债券资金 9200 万元，占比 10.46%。

建设项目名称	项目	资金(万元)	比例
乌当区洛湾半岛地块棚户区改造渔洞峡安置房建设项目	已申请专债	27986.00	31.82%
	拟申请专债	9200.00	10.46%
	企业自筹	50765.22	57.72%
合计		87951.22	100.00%

### 4.2. 本期债券基本信息表

本项目工程总投资为 87951.22 万元，本次拟申请 614 套安置房建设任务专债资金 9200.00 万元，用于解决剩余水、电、气及智能化安装所缺资金。

在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 1-1 本期债券基本信息表

项目名称	乌当区洛湾半岛地块棚户区改造渔洞峡安置房建设项目
计划发行额	9200.00 万元
债券期限	15 年
还本付息方式	到期一次性还本，利息按半年支付，最后一期利息随本金支付

利率类型	固定利率
利率	2.5%
本息保障倍数	1.35

资金投向。专项债券使用严格落实财政部和省财政厅要求，全部投向于乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房等有收益的公益性资本性支出。



## 第五章 项目实施计划

### 5.1. 项目实施总体情况

获得该项目建设资金后，采取倒排工期，加快推进项目建设进度，于2025年11月30日前完成建设。

### 5.2. 工程施工计划

按照项目实际情况，计划在2025年11月30日前，推动项目1-7号楼建设，共614套建成交付。（附件：施工计划倒排工期表）。

### 5.3. 资金使用计划

按照本次专项债申报及资金监管方案，采取市区两级共同监管方式，严格按照“一项目一账户”原则开立项目专户对项目资金进行监管，由市住建、市财政以及区属相关部门共同与开立项目专户的金融机构签订相关监管协议，对专户统一管理，根据施工进度产值核实拨付资金。

### 5.4. 组织保障措施

一是强化组织领导。在乌当区安置房专项债券承接工作小组指导下，成立由公司主要领导任组长工作小组。下设办公室在投融资部，负责统筹推进专项债券资金“借用管还”有关工作。确保安置房专项债券承接工作及交付安置任务顺利完成。

二是强化责任落实。加强统筹调度，建立“区+公司”联动工作机制，完善公司项目推进机制，分工合作。合力攻坚，坚持压实安置建设主体责任，落实“一项目一方案”要求，强化资金“借用管还”，确保承接资金

发挥效用，扎实推进安置项目如期完成。

三是强化监督指导。在区工作小组办公室统筹指导下，强力推进获得专项债券项目工作进度，并做好跟踪督促，主动向区工作小组办公室报告项目推进情况。充分发挥公司纪委作用，对工作进展滞后、推进不力的，及时函告；及时采取通报、督办、约谈等措施责令责任部门整改；情节严重的，根据相关规定，按程序严肃追责问责。

## 第六章 项目收入分析

### 6.1. 项目经营性收入分析

预测依据：根据项目可行性研究报告合理预测项目经营收入。经营收入来自项目经营收入来源主要为土地一级开发成本返还(WD-11-01-03/WD-11-03-06 地块)、商业租赁收入、车位租赁收入及物业费收入等，其中：

#### 1、住宅物业管理收入

本项目可出租住宅建筑面积为 72001.17 平方米，根据获取的项目周边租赁小区住宅物业收费情况及物业服务收费管理办法，根据获取的信息，谨慎预测物管费的收费标准为 1.50 元/平方米/月，由项目实施单位结合本项目的实际情况，预估住宅入住率第 1 年为 50%，之后每年上涨 10%，涨至 90%后不再上涨，匹配住宅入住面积进行计收。

#### 2、停车位收入研判

本次停车位 1142 个，根据获取的项目周边小区车位租赁信息以及乌当区中心区停车收费标准，谨慎预测车位出租为 200.00 元/月；考虑到项目的地理位置和建设规划，并由项目实施单位结合本项目的实际情况，预估车位出租率第 1 年为 50%，之后每年上涨 10%，涨至 90%后不再上涨。

#### 3、商业租赁收入

本项目可出租商业建筑面积为 10007.65 平方米，根据获取的项目周边租赁合同及 58 同城网查询的商业租赁信息，租赁均价为 55.00 元/平方米/月，谨慎预测底商出租单价拟定为 38.00 元/平方米/月；考虑到项目的地理位置和建设规划，并由项目实施单位结合本项目的实际情况，预估商业出租率第 1 年为 50%，之后每年上涨 10%，涨至 90%后不再上涨。



#### 4、商业物业管理收入

根据获取的项目周边租赁小区商业物业收费情况及物业服务收费管理办法，根据获取的信息，谨慎预测物管费的收费标准为 3.00 元/平方米/月，由项目实施单位结合本项目的实际情况，预估商铺出租率第 1 年为 50%，之后每年上涨 10%，涨至 90%后不再上涨，匹配商业出租率面积计收。

#### 5、土地出让收入

根据贵阳市乌当区人民政府资金承诺函：乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房剩余工程量约需资金 9200 万元。为加快项目建设，已申请转债资金 27,986.00 万元，本次拟申请专债资金 9,200.00 万元，资金缺口已纳入区财政基金支出预算。区政府承诺拟通过出让 WD-11-01-03 地块及 WD-11-03-06 地块后（其中：WD-11-01-03 地块位于乌当区东风镇洛湾村，地块总用地面积：182.31 亩，净用地面积：150.53 亩，规划用途为居住用地（商业建筑比例 $\leq 3\%$ ，容积率 $\leq 3.1$ ）；WD-11-03-06 地块位于乌当区东风镇洛湾村，地块总用地面积：280.76 亩，净用地面积：219.97 亩，规划用途为居住用地（商业建筑比例 $\leq 3\%$ ，容积率 $\leq 2.38$ ）），用该地块出让后土地一级开发成本返还弥补收益平衡资金缺口。目前该地块已完成土地一级开发工作，区政府已委托第三方会计师事务所对地块土地一级开发成本进行审核，土地一级开发成本为 63,096.77 万元（其中：2025 年返还土地开发成本 25,491.46 万元，2027 年返还土地开发成本 37,605.31 万元）返还资金拨入项目单位用于偿还政府专项债的资金来源。地块预计于 2025 年 7 月挂牌出让，出让底价 300 万元/亩。

乌当区人民政府将土地一级开发成本返还资金拨入项目单位用于偿还政府专项债的资金来源，乌当区政府的拨款可以作为对项目公司的资本金投入，故不需要计算企业所得税。

将腾空的土地一级开发返还费用作为本期债券的还款来源。地块明细情况如下：

腾空出让土地收入	面积（亩）
WD-11-01-03 地块	150.53
WD-11-03-06 地块	219.97

根据上述测算，本项目计算期 15 年的总运营收入共计为 74476.61 万元，其中配套商业用房租赁收入共计为 5795.59 万元，物业管理收入共计为 2103.45 万元，停车场收入共计为 3480.80 万元，土地出让收入 63096.77 万元。

项目收入情况表



序号	收入类型	收入规模
合计		74476.61
1	商业租赁收入	5795.59
2	车位租赁收入	3480.80
3	物业费收入	2103.45
4	土地出让收入	63096.77

表 6-1 项目分年度经营收入表预测

单位：万元

营业收入、税金及附加和增值税估算表(万元)																		
序号	项目	合计	计算期															
			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
一	总销售收入(万元)	74476.61	25715.48	537.64	38232.55	716.84	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	403.23
1.1	租赁收入	9276.39	182.61	438.26	511.30	584.34	657.38	657.38	657.38	657.38	657.38	657.38	657.38	657.38	657.38	657.38	657.38	328.70
1.1.1	商业	5795.59	114.09	273.81	319.44	365.08	410.71	410.71	410.71	410.71	410.71	410.71	410.71	410.71	410.71	410.71	410.71	205.36
	面积(m²)		10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65
	出租率(%)		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价(元/m²/月)		38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
1.1.2	车位	3480.80	68.52	164.45	191.86	219.26	246.67	246.67	246.67	246.67	246.67	246.67	246.67	246.67	246.67	246.67	246.67	123.34
	数量(个)		1142	1142	1142	1142	1142	1142	1142	1142	1142	1142	1142	1142	1142	1142	1142	1142
	出租率(%)		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价(元/个/月)		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200

乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房专项债券实施方案

1.3	物业收入	2103.45	41.41	99.38	115.94	132.50	149.06	149.06	149.06	149.06	149.06	149.06	149.06	149.06	149.06	149.06	149.06	74.53
1.3.1	商业物业	457.50	9.01	21.62	25.22	28.82	32.42	32.42	32.42	32.42	32.42	32.42	32.42	32.42	32.42	32.42	32.42	16.21
	面积（m²）		10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65	10007.65
	入住率（%）		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价（元/m²/月）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
1.3.2	住宅物业	1645.95	32.40	77.76	90.72	103.68	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	58.32
	面积（m²）		72,001.17	72001.17	72001.17	72001.17	72001.17	72001.17	72001.17	72001.17	72001.17	72001.17	72001.17	72001.17	72001.17	72001.17	72001.17	72001.17
	入住率（%）		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价（元/m²/月）		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
1.3	土地收入	63096.77	25491.46	0.00	37605.31	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
	土地一级开发返还收入		25491.46		37605.31													
	开发面积（亩）		150.53		219.97													
	开发单价（万元/亩）		169.34		170.96													

## 第七章 项目运营成本分析

### 7.1. 运营成本预测

#### 1、工资及福利费

本项目定员 33 人，中级管理人员 1 人，税前年薪按 10 万元/人计算，一般管理人员 1 人，税前年薪按 8 万元/人计算，技术人员 1 人，税前年薪按 5 万元/人计算，一般员工 30 人，税前年薪按 3.6 万元/人计算。具体薪资福利详见下表：

人员工资										
岗位	工资收入	养老保险 (20%)	医疗保险 (7.5%)	生育保险 (1%)	工伤保险 (0.5%)	失业保险 (0.7%)	公积金 (5%)	合计	岗位人数	合计
经理	10.00	2.00	0.75	0.10	0.05	0.07	0.50	13.47	1	13.47
管理人员	8.00	1.60	0.60	0.08	0.04	0.06	0.40	10.78	1	10.78
技术人员	5.00	1.00	0.38	0.05	0.03	0.04	0.25	6.74	1	6.74
工作人员	3.60	0.72	0.27	0.04	0.02	0.03	0.18	4.85	30	145.48
合计									33	176.46

根据上述测算，公司运营期第一年人员工资及福利费用为 88.23 万元（2025 年按半年计算），根据对项目的收入预测，未来收入呈上涨趋势，主要原因是市场需求逐渐增长，在收入上涨的同时，各岗位的人员需求也需同比例增加才能满足运营的基本需求，因此，运营公司应合理增加各岗位人员才能保证持续运营，则人员工资每五年在上一年基础上递增 5%。

#### 2、固定资产折旧摊销

固定资产折旧年限：房屋建筑物及设施设备按会计年限 20 年折旧，房屋建筑原值 58635.48 万元，设施设备原值 20374.92 万元，残值率 5%，无形资产土地 1966.17 万元，按用途年限 70 年进行直线摊销。（详见摊销表）

3、维修维护费用：主要为项目固定资产的日常维护与修理的支出，由

项目实施单位结合本项目的实际情况，并根据项目设备磨损率综合考虑，基于谨慎性，维修费暂按项目经营性收入的 5%测算。

4、管理费用：通过查询内地上市的物业管理上市公司 2023 年度公告的财务数据，管理费用平均占营业收入的比例为 2.75%，出于谨慎性，本次管理费用暂按项目经营性收入的 3%测算。

5、不可预见费：主要是项目运营中，未来不能预见有可能发生的偶然费用，基于谨慎性，暂按项目经营性收入的 1%测算。

根据上述成本费用计算，计算期内本项目共计成本为 61763.48 万元，其中固定成本为 58404.07 万元，可变成本为 3814.53 万元，财务成本为 14575.85 万元。

项目成本情况表

单位：万元

序号	项目	金额
1	运营成本	61763.48
1.1	维修维护费	568.96
1.2	直接工资及福利费	2790.45
1.3	折旧及摊销费用	58404.07
2	管理费用	341.37
3	不可预见费	113.75
4	利息支出	14575.85
5	总成本费用合计	76794.45
5.1	可变成本	3814.53
5.2	固定成本	58404.07

5.3	财务成本	14575.85
-----	------	----------

表 7-1 分年度成本支出表

单位：万元

总成本费用估算表																		
序号	项目	计算期																
		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
1	运营成本	61763.48	2015.44	3969.21	3973.69	3978.17	3982.65	3991.47	3991.47	3991.47	3991.47	3991.47	4000.73	4000.73	4000.73	4000.73	4000.73	3883.30
1.1	维修维护费	568.96	11.20	26.88	31.36	35.84	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	20.16
1.2	直接工资及福利费	2790.45	88.23	176.46	176.46	176.46	176.46	185.28	185.28	185.28	185.28	185.28	194.54	194.54	194.54	194.54	194.54	97.27
1.3	折旧及摊销费用	58404.07	1916.01	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87
2	管理费用	341.37	6.72	16.13	18.82	21.51	24.19	24.19	24.19	24.19	24.19	24.19	24.19	24.19	24.19	24.19	24.19	12.10
3	不可预见费	113.75	2.24	5.38	6.27	7.17	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	4.03
4	利息支出	14575.85	1156.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	925.05	232.00	233.00	234.00	235.00	121.00
5	总成本费用合计	76794.45	3180.48	5261.80	5269.86	5277.93	5285.98	5294.80	5294.80	5294.80	5294.80	5294.80	4958.04	4264.98	4265.98	4266.98	4267.98	4020.43
5.1	可变成本	3814.53	108.39	224.85	232.91	240.98	249.03	257.85	257.85	257.85	257.85	257.85	267.11	267.11	267.11	267.11	267.11	133.56
5.2	固定成本	58404.07	1916.01	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87
5.3	财务成本	14575.85	1156.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	925.05	232.00	233.00	234.00	235.00	121.00



表7-2 折旧摊销明细表

单位: 万元

固定资产折旧摊销表																		
序号	项目	计算期																
		年限	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
1.00	房屋、建筑物																	
	原值	20.00	58635.48	57242.88	54523.85	51804.81	49085.77	46366.74	43647.70	40928.66	38209.62	35490.59	32771.55	30052.51	27333.48	24614.44	21895.40	19176.37
	当期折旧费		1392.59	2719.04	2719.04	2719.04	2719.04	2719.04	2719.04	2719.04	2719.04	2719.04	2719.04	2719.04	2719.04	2719.04	2719.04	2719.04
	净值		57242.88	54523.85	51804.81	49085.77	46366.74	43647.70	40928.66	38209.62	35490.59	32771.55	30052.51	27333.48	24614.44	21895.40	19176.37	16457.33
2.00	设施设备																	
	原值	20.00	20374.92	19865.54	18846.80	17828.05	16809.31	15790.56	14771.82	13753.07	12734.32	11715.58	10696.83	9678.09	8659.34	7640.59	6621.85	5603.10
	当期折旧费		509.37	1018.75	1018.75	1018.75	1018.75	1018.75	1018.75	1018.75	1018.75	1018.75	1018.75	1018.75	1018.75	1018.75	1018.75	1018.75
	净值		19865.54	18846.80	17828.05	16809.31	15790.56	14771.82	13753.07	12734.32	11715.58	10696.83	9678.09	8659.34	7640.59	6621.85	5603.10	4584.36
3.00	无形资产																	
	原值	70.00	1966.17	1952.13	1924.04	1895.95	1867.86	1839.77	1811.69	1783.60	1755.51	1727.42	1699.33	1671.24	1643.16	1615.07	1586.98	1558.89
	当期折旧费		14.04	28.09	28.09	28.09	28.09	28.09	28.09	28.09	28.09	28.09	28.09	28.09	28.09	28.09	28.09	28.09
	净值		1952.13	1924.04	1895.95	1867.86	1839.77	1811.69	1783.60	1755.51	1727.42	1699.33	1671.24	1643.16	1615.07	1586.98	1558.89	1530.80

4.0 0	合计																	
	原值		80976.56	79060.55	75294.68	71528.81	67762.94	63997.07	60231.20	56465.33	52699.46	48933.59	45167.72	41401.84	37635.97	33870.10	30104.23	26338.36
	当期折旧费		1916.01	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87
	净值		79060.55	75294.68	71528.81	67762.94	63997.07	60231.20	56465.33	52699.46	48933.59	45167.72	41401.84	37635.97	33870.10	30104.23	26338.36	22572.49

## 7.2. 税金预测

根据国家相关规定与行业标准，本项目中涉及的各项税率如表所示。


1、本次运营类销项税测算物业服务、停车收入增值税按 6% 计算，住宅租赁及配套商业租赁收入增值税按 9% 计算，进项税按维护费 9% 计算，总投资建安成本进项税按 9%，设备购置按 13%；

2、城市建设税、教育费附加税以增值税率为基数征收，税率分别为 7%、3% 和 2%；

3、房产税采用从租计征方式，税率为 12%；印花税按销售收入的千分之 1 计算。

4、企业所得税，按 25% 税率征收。

本项目采用税率标准



税种	税率
城建税税率	7%
教育附加费率	3%
地方教育附加费率	2%
所得税税率	25%
增值税	6%，9%，13%
房产税	12%
印花税	1/‰

表7-3 分年度税金支出预测表

单位：万元

税金测算表																	
	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
增值税	(6856 .22)	(1765 .23)	(1729 .91)	(1688 .70)	(1641 .60)	(1588 .62)	(1535 .64)	(1482 .66)	(1429 .68)	(1376 .70)	(1323 .72)	(1270 .74)	(1217 .76)	(1164 .78)	(1111 .80)	(1058 .82)	(1032. 32)
进项税	1826. 93	1780. 87	2. 22	2. 59	2. 96	3. 33	3. 33	3. 33	3. 33	3. 33	3. 33	3. 33	3. 33	3. 33	3. 33	3. 33	1. 66
销项税	794. 6 1	15. 64	37. 54	43. 80	50. 06	56. 31	56. 31	56. 31	56. 31	56. 31	56. 31	56. 31	56. 31	56. 31	56. 31	56. 31	28. 16
附加税	648. 6 8	12. 77	30. 64	35. 75	40. 86	45. 97	45. 97	45. 97	45. 97	45. 97	45. 97	45. 97	45. 97	45. 97	45. 97	45. 97	22. 99
城建税（7%）	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
教 育 费 附 加 （3%）	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
地方教育费附加 （2%）	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
印花税（1/‰）	10. 59	0. 21	0. 5	0. 58	0. 67	0. 75	0. 75	0. 75	0. 75	0. 75	0. 75	0. 75	0. 75	0. 75	0. 75	0. 75	0. 38
房产税（12%）	638. 0 9	12. 56	30. 14	35. 17	40. 19	45. 22	45. 22	45. 22	45. 22	45. 22	45. 22	45. 22	45. 22	45. 22	45. 22	45. 22	22. 61

## 第八章 项目收益与融资平衡方案

### 8.1. 项目收益分析

根据上述收入及成本的测算，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

8-1 项目分年度收益表

单位：万元

利润与利润分配表																		
序号	项目	计算期																
		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
1	营业收入	74476.61	25715.48	537.64	38232.55	716.84	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	403.23
2	营业税金及附加	648.68	12.77	30.64	35.75	40.86	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	22.99
3	经营成本费用	3814.53	108.39	224.85	232.91	240.98	249.03	257.85	257.85	257.85	257.85	257.85	267.11	267.11	267.11	267.11	267.11	133.56
4	利润总额	70013.40	25594.32	282.15	37963.89	435.00	511.44	502.62	502.62	502.62	502.62	502.62	493.36	493.36	493.36	493.36	493.36	246.68
5	固定资产折旧	58404.07	1916.01	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87	3765.87
6	利息支出	14575.85	1156.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	1271.08	925.05	232.00	233.00	234.00	235.00	121.00
7	利润总额	-2966.53	22522.23	-4754.80	32926.94	-4601.95	-4525.51	-4534.33	-4534.33	-4534.33	-4534.33	-4534.33	-4197.57	-3504.51	-3505.51	-3506.51	-3507.51	-3640.19
8	所得税	0.00																
9	净利润	-2966.53	22522.23	-4754.80	32926.94	-4601.95	-4525.51	-4534.33	-4534.33	-4534.33	-4534.33	-4534.33	-4197.57	-3504.51	-3505.51	-3506.51	-3507.51	-3640.19
10	息税前利润（利润总额+利息支出）	11609.33	23678.31	-3483.72	34198.02	-3330.87	-3254.43	-3263.25	-3263.25	-3263.25	-3263.25	-3263.25	-3272.51	-3272.51	-3272.51	-3272.51	-3272.51	-3519.19
11	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	70013.40	25594.32	282.15	37963.89	435.00	511.44	502.62	502.62	502.62	502.62	502.62	493.36	493.36	493.36	493.36	493.36	246.68

8.2. 项目融资本息

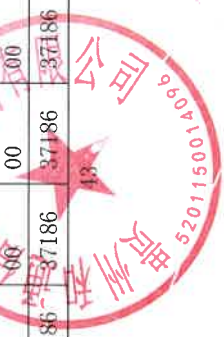
8.2.1. 专项债券应付本息

本项目已经获得专项债券资金 27986 万元，于 2020 年 8 月 26 日发行，票面利率 3.72%，期限 15 年，2035 年 8 月 27 日到期，本次计划新增专项债券总额 9200.00 万元，暂估债券票面利率为 2.5%，期限 15 年，按半年付息，到期一次偿还本金。主管部门为贵阳市乌当区住房和城乡建设局，项目单位为乌当区城市更新事务中心。债券存续期内专项债券还本付息情况如下：

表 8-2 专项债券还本付息情况表

单位：万元

还本付息表																		
序 号	项 目	计 算 期																
		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
1	借款																	
1.1	年初本金余额		37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00
	已申请专债本金		27986.00	27986.00	27986.00	27986.00	27986.00	27986.00	27986.00	27986.00	27986.00	27986.00	27986.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	拟新增专债本金		9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00
1.	本年借款		37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	37186.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00



[illegible]





综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

### 8.3. 项目收益融资平衡评价结果

经上述测算及本报告所述评价，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房建设项目，预期可偿债收益能合理保障融资资金的本金和利息，项目可偿债金额为 70013.40 万元，专项债券融资本息 51740.85 万元，本息保障倍数 1.35，可实现项目收益和融资自求平衡。且经压力测试，项目在发生一定极端情况时，还本付息资金具有很强的稳定性与风险抵抗能力。

## 第九章 项目效益

### 9.1. 直接效益

#### （一）释放项目资金

乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房的建成，能够有效释放项目自身资金供给，根据项目安置情况统计，目前项目房源已全部安置完毕，建成完工后，一方面能够快速聚拢人气，项目自身拥有的配套用房、停车位及其他附属设施可以用于经营使用，为小区居民提供便民配套服务并产生一定收益，另一方面通过专项借款支持，使得项目顺利竣工，形成有效固定资产，提升开发业主单位财务资产价值。

#### （二）改善居民居住条件

棚户区作为城市发展的遗留问题，其居民往往生活在简陋、拥挤、脏乱的环境中，房屋防震抗灾能力和整体卫生状况都较差。乌当区洛湾半岛地块的棚户区同样存在这些问题，严重影响了居民的居住质量和身心健康。因此，实施棚户区改造项目，建设渔洞峡安置房，是改善当地居民居住条件、提升生活质量的迫切需求。

#### （三）推动城市更新与发展

随着城市化进程的加速，城市更新与发展已成为提升城市竞争力、改善居民生活环境的重要途径。乌当区洛湾半岛地块作为城市发展的重要区域，其棚户区的存在不仅影响了城市形象，也制约了周边地区的经济和社会发展。因此，实施棚户区改造项目，有助于推动城市更新与发展，提升城市整体形象和品质。

#### （四）促进社会稳定与和谐

棚户区改造项目的实施，不仅有助于改善居民居住条件，还能促进社

会稳定与和谐。通过为居民提供舒适、安全的居住环境，减少社会矛盾和冲突的发生，增强居民的归属感和幸福感。同时，项目的实施还能带动周边地区的经济发展，增加就业机会，提高居民收入水平，进一步促进社会和谐稳定。

#### （五）解决民生实事

该项目总的安置房建设任务 614 套，安置点已选择未安置 614 套，其中风情小镇 58 套、北京东路延伸段 207 套、5-2 土储 1 套、渔洞峡本地安置 1 套、东风棚改调安 122 套，剩余房源 225 套用于贵州三江项目调安房源。项目建设完成后，可将安置房交付，保障民生。

#### （六）国家关于棚户区改造的政策支持

近年来，国家高度重视棚户区改造工作，出台了一系列政策措施支持棚户区改造项目的实施。例如，《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》、《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》、《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》等文件，均对棚户区改造项目的实施提供了政策支持和指导。这些政策的出台，为乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房项目的实施提供了有力的政策保障。

##### （1）国家关于支持安置房建设的政策导向

除了棚户区改造政策外，国家还出台了一系列支持安置房建设的政策措施。例如，《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》、《关于规划建设保障性住房的指导意见》等文件，均强调了保障性住房建设的重要性和必要性，并提出了具体的政策措施和实施方案。这些政策的出台，为乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房项目的实施提供了更加明确的政策导向和支持。

##### （2）地方政府的积极响应与配合

在国家和省级政府的政策支持下，贵阳市和乌当区政府也积极响应并配合棚户区改造和安置房建设项目的实施。政府通过加大投入、优化资源配置、完善政策体系等措施，为项目的顺利实施提供了有力的保障和支持。同时，政府还加强与相关部门的沟通协调，确保项目在规划、设计、施工等各个环节的顺利进行。

（3）《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国发〔2011〕4号）

该文件提出了快速实现住有所居的目标，重点解决中低收入群体的住房困难，并推动了保障性住房的大规模建设。

（4）《财政部、国家税务总局关于棚户区改造有关税务政策的通知》（财税〔2013〕101号）

该文件对棚户区改造项目的税务政策进行了明确规定，为项目的实施提供了税收方面的优惠和支持。

（5）《贵州省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造工作的实施意见》（黔府办发〔2013〕53号）

该文件提出了贵州省加快推进棚户区改造工作的具体目标和政策措施，为乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目的实施提供了省级层面的政策支持和指导。

（6）《贵阳市人民政府办公厅关于印发贵阳市棚户区城中村改造工作实施方案的通知》（筑府办发〔2015〕35号）；该文件提出了贵阳市棚户区和城中村改造工作的具体实施方案和目标。

## 9.2. 经济及社会效益

### （一）拉动投资与消费

渔洞峡安置房项目的建设，将拉动大量的投资与消费。项目将吸引大

量的建筑、装饰、材料等相关产业的投资，推动当地经济的发展。同时，项目的实施还将带动周边地区的商业繁荣和房地产市场的活跃，增加就业机会和居民收入。此外，项目的建设还将促进居民的消费升级和多样化需求满足，推动当地经济的持续发展。

## （二）提升土地价值

渔洞峡安置房项目的实施，将有助于提升土地价值。通过科学规划和精心施工，项目将改善当地的城镇环境和基础设施条件，提高土地的使用效率和价值。这将有助于吸引更多的企业和投资者入驻当地，推动当地经济的繁荣和发展。

## （三）促进产业升级与转型

渔洞峡安置房项目的建设，还将促进当地产业的升级与转型。随着城镇环境的改善和基础设施的完善，当地将具备更好的发展条件和吸引力，吸引更多的高端产业和人才入驻。这将有助于推动当地产业的升级与转型，提高经济的竞争力和可持续发展能力。

## （四）促进社会和谐稳定。

渔洞峡安置房项目因长期未交付，诱发了安置房持续上访问题，项目若在专项借款支持下顺利完工，从社会效益方面来看，一方面能够有效防范化解由该项目引起的信访案件数量，另一方面能够让安置房住上新房，保障民生。

## （五）提升居民生活质量

渔洞峡安置房项目的建设，将为当地居民提供一个环境优美、设施齐全、生活便利的居住环境。新居不仅具有更好的采光、通风和隔音效果，还配备了现代化的生活设施，如电梯、停车场、绿化带等。此外，项目还将建设商业及配套面积，满足居民购物、餐饮、娱乐等多元化需求。这些措施将显著提升居民的生活质量，增强居民的幸福感。

#### （六）促进社区融合与互动

渔洞峡安置房项目的建设，将有助于促进社区融合与互动。通过科学的规划布局合理的功能分区，项目将形成一个功能齐全、环境优美、生活便利的社区。在这个社区中，居民可以享受到丰富的社区文化活动和便捷的公共服务设施，如社区图书馆、文化活动中心、健身设施等。这些设施将促进居民之间的交流与合作，增强社区的凝聚力和归属感。

#### （七）推动社会公益事业发展

渔洞峡安置房项目的实施，还将推动社会公益事业的发展。项目将建设一些公益设施，如社区医院、教育、养老服务站等，以满足居民的基本生活需求。这些设施的建设将有助于提高居民的健康水平、教育水平和养老保障水平，推动社会公益事业的全面发展。

#### （八）推动政府承诺兑现

该项目安置房已纳入安置房三年攻坚计划，项目已纳入十四五规划以及政府工作报告，项目的建设交付有利于政府承诺兑现，提高公信力。

综上所述，乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房项目的实施具有必要性和可行性。项目的实施将显著改善当地居民居住条件、推动城市更新与发展、促进社会稳定与和谐；同时，项目还将带来显著的经济效益和社会效益，符合国家政策导向和地方政府的发展规划。在国家和地方政府的政策支持和指导下，项目将顺利推进并取得圆满成功。

## 第十章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

### 10.1. 影响项目施工进度的风险及控制措施

**风险可能：**本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

**控制措施：**一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

### 10.2. 影响项目资金筹措的风险及控制措施

**风险可能：**项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可



能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

**控制措施：**一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门将针对各种特殊

状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

### 10.3. 影响项目收益实现的风险及控制措施

**风险可能：**由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

**控制措施：**一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效益。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，项目单位

#### 10.4. 压力测试

根据前述对项目未来数据的合理预测，项目可偿债金额为 70013.40 万元，专项债券融资本息 51740.85 万元，本息保障倍数 1.35，用于还本付息资金的充足性得到保障。



## 第十一章 还款保障情况

### 11.1. 还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政可采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

### 11.2. 项目还本付息资金对应的收入管理

**预算编制。**专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入同

级财政预算编制范围。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，编制项目专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券本金、利息、手续费等。主管部门负责审核项目单位用于还本付息资金收入征收预算。

**预算执行。**财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，督促主管部门和项目单位将到期专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发相关部门年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

## 第十二章 其他需要说明的事项

贵阳市乌当区城市更新事务中心为乌当区洛湾半岛地块棚户区改造渔洞峡安置房建设项目主体资格,本项目预计在 2025 年 11 月 30 日交付使用;本次发行专债金额仅限用于乌当区洛湾半岛地块棚户区改造渔洞峡安置房建设项目建设使用,严禁挪作他用。本项目不涉法不涉诉。

## 附件

### 乌当区洛湾半岛地块棚 户区改造项目渔洞峡安 置房5-7#楼未完成部分 工程

#### 预算价

预算控制价 (小写) : 92108561.67  
(大写) : 玖仟贰佰壹拾万捌仟伍佰陆拾壹元陆角柒分

造价咨询单位:



建设单位:



扉—2



附件：剩余工程倒排工期表

乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房工期计划表																	
序号	分部分项工程	开始时间	结束时间	子项工程名称	工作天	2025年											备注
						4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
1	主体结构及外立面	2025年4月	2025年4月	5号楼屋面	20												
2		2025年4月	2025年10月	5-7号楼室内二次结构（一层至十六层）	30												
3				5号楼室内二次结构（十七层至24层）	14												
4				外围护结构（一层至十层）	20												
5				外围护结构（十层至二十层）	20												
6				外围护结构（二十层至二十四层）	20												
7				内墙抹灰（公共走廊）	40												
8				门窗框杆	40												
9				外墙抹灰	20												
10				外墙真石漆（暖色）	10												
11				外墙真石漆（面漆）	10												
12	水电			2025年6月	2025年11月	预留预埋（预埋、打孔、与主体结构同步施工）	115										
13		水管、强弱电桥架水管安装	10														
14		水管、强弱电桥架水管安装	55														
15		风管安装	55														
16		电梯安装（封顶后批量安装，提前至）	20														
17		燃气安装	30														
18		供电、供水主设备安装	30														
19		弱电、消防主设备安装	30														
20		装饰装修	2025年8月			2025年11月	公共区域吊顶	100									
21	公共区域墙面腻子			100													
22	公共区域地面			60													
23	电梯门厅			30													
24	配套道路及桥梁			90													
25	室外回填及景观绿化			40													
26	乔木种植			30													
27	室外环境及绿化配套	2025年10月	2025年11月	室外管道铺设	20												
28				灌木及地被植物	15												
29	清理验收				10												
总工期=240天																	



附件：项目手续

# 贵阳市乌当区发展和改革局文件

乌发改通字（2017）240 号

签发人：曹酉

---

## 关于乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房建议书的批复

贵阳市乌当区城乡“三变”改革办公室：

你单位报来《关于乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房批复的申请》及相关资料已收悉。经研究，原则同意立项，现批复如下：

一、项目名称：乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房；

二、项目地址：乌当区东风镇后所村

三、项目法人：贵阳市乌当区城乡“三变”改革办公室；

法人代表：陈俊；

四、主要建设内容及规模：项目总用地面积 40631.51 平方米、总建筑面积 173980.21 平方米；其中计容面积 125122.53 平方米、地下室及车库面积 48857.68 平方米，车位数 1329 个，容积率 3.1；

五、总投资及来源：总投资 87951 万元，多渠道筹集资金；

---

- 1 -

六、项目性质：新建；

七、建设工期：36个月。

接文后，请项目申报单位严格按政策和法律法规的规定办理相关手续，并组织具有资质的部门编制项目可行性研究报告，拟定招标方案，报我局审批及核准。



六、项目性质：新建；

七、建设工期：36个月。


接文后，请项目申报单位严格按政策和法律法规的规定办理相关手续，并组织具有资质的部门编制项目可行性研究报告，拟定招标方案，报我局审批及核准。



## 建设项目环境影响登记表

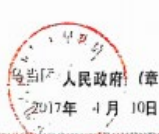
填报日期：2020-05-26

项目名称	乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房		
建设地点	贵州省贵阳市乌当区东风镇后所村	占地面积(m²)	40631.51
建设单位	贵阳市乌当区城乡“三变”改革办公室	法定代表人或者主要负责人	陈俊
联系人	杨秀兰	联系电话	15180818172
项目投资(万元)	87951	环保投资(万元)	525.74
拟投入生产运营日期	2023-05-31		
建设性质	新建		
备案依据	该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第106 房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等项中其他。		
建设内容及规模	项目总用地面积40631.51平方米、总建筑面积173980.21平方米；其中计容面积125122.53平方米、地下室及车库面积48857.68平方米，车位数1329个，容积率3.1；		




G <sub>2</sub> 国用(2017)第 2187 号			
土地权利人	贵阳泉丰城市建设投资有限公司		
座 落	乌当区东风镇龙洞村		
地 号		图 号	
地类(用途)	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	至2055年8月30日
使用权面积	42023.83 M <sup>2</sup>	其中 单独面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。




乌当区人民政府(章)  
2017年 4 月 10日



登记机关  
2017年 4 月 14日



证书监制机关  
No. 42697766 S



# 贵阳市乌当区发展和改革局文件

乌发改通字〔2018〕6号

签发人：曹西

## 关于乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房可行性研究报告的批复

贵阳市乌当区城乡“三变”改革办公室：

你单位报来《关于乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房可行性研究报告的申请》及相关资料已收悉。经组织专家和相关部門研究，原则同意，现批复如下：

一、项目名称：乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房；

二、项目地址：乌当区东风镇后所村

三、项目法人：贵阳市乌当区城乡“三变”改革办公室；  
法人代表：陈俊；

四、主要建设内容及规模：项目总用地面积 40631.51 平方米、总建筑面积 173980.21 平方米；其中计容面积 125122.53 平方米、地下室及车库面积 48857.68 平方米，车位数 1329 个，容积率 3.1；

五、投资及来源：总投资 87951 万元，多渠道筹集资金；

- 1 -

六、建设性质：新建；

七、建设工期：36个月。

请据此开展项目建设有关前期准备工作，抓紧编制初步设计报我局审批。



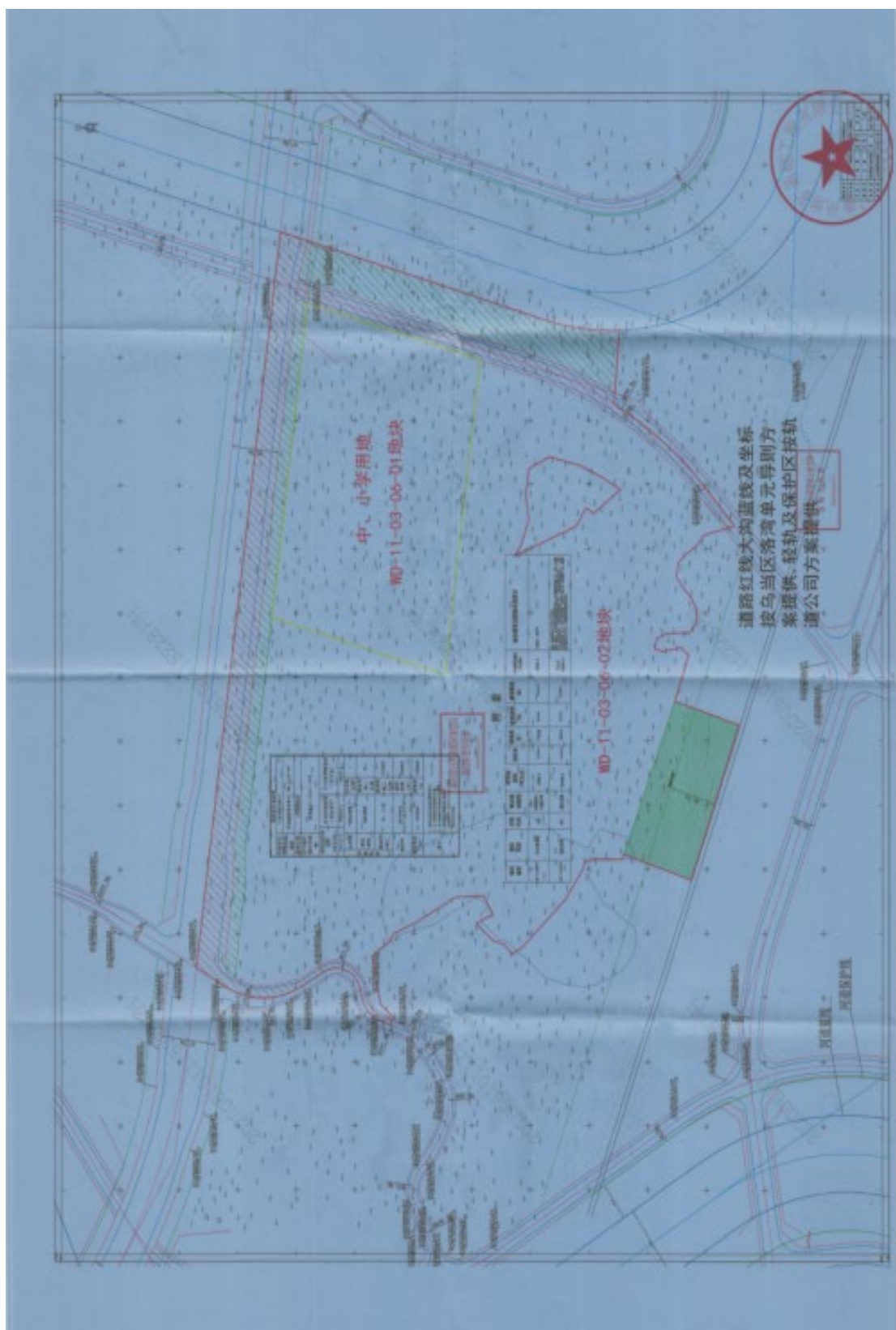
---

乌当区发展和改革局办公室

2018年1月15日印发

---










# 乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房专项债券实施方案

国用 (2017) 第 2187 号


土地权利人	贵阳泉丰城市建设投资有限公司		
座 落	乌当区东风镇麦里村		
地 号	/	图 号	/
地类 (用途)	商业	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	至2055年8月20日
使用权面积	42023.83 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	/ M <sup>2</sup>
		分摊面积	/ M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。




乌当区人民政府 (章)

2017年 4 月 10日



用地单位	
3636375	图 号
2636375	



中华人民共和国国土资源部

土地证书管理专用章

No. 97697766 S

中华人民共和国  
建设用地规划许可证

地字第52000020 1330233 号  
筑规地字 2013-191

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期 2013 年 11 月 28 日

用地单位

贵阳洛湾半岛建设投资有限公司

用地项目名称

渔洞峡安置房

用地位置

乌当区东风镇渔洞峡

用地性质

居住

用地面积

42023.83 m<sup>2</sup>

建设规模

附图及附件名称

注：规划用地红线图贰份。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国  
建设工程规划许可证

建字第52011201334620号  
筑规建字 2013-145

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此书。

核发机关

日期 2013年12月3日



建设单位(个人)	贵阳泉丰城市建设投资有限公司
建设项目名称	贵阳市乌当区渔洞峡安置房小区一期
建设位置	贵阳市乌当区东风镇玄溪村
建设规模	142245.25m <sup>2</sup>
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



中华人民共和国  
建筑工程施工许可证

编号 5201122501060001-SX-003

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本  
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关 贵阳市乌当区住房和城乡建设局

发证日期 2025 年 1 月 6 日

建设单位	贵阳泉丰城市建设投资有限公司		
工程名称	乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房（一期）		
建设地址	贵州省贵阳市乌当区渔洞峡		
建设规模	122338.67 m <sup>2</sup>	合同价格	54845 万元
勘察单位	核工业西南勘察设计研究院有限公司		
设计单位	贵阳建筑勘察设计院有限公司		
施工单位	贵州建工集团第二建筑工程有限责任公司		
监理单位	成都海发建设工程监理有限公司		
勘察单位项目负责人	何韬	设计单位项目负责人	张遵祺
施工单位项目负责人	肖红	总监理工程师	雷永兵
合同工期	2024 年 12 月 21 日至 2025 年 10 月 30 日		

备注劳务分包单位：贵州国华建筑劳务有限责任公司

建设单位项目负责人：陈杰

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数，时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

贵州省住房和城乡建设厅印制

工程施工许可证附件

施工许可证编号：5201122501060001-SX-003

建设单位：贵阳泉丰城市建设投资有限公司      建设单位项目负责人：陈杰  
工程名称：乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房（一期）      建设地点：  
贵州省贵阳市乌当区渔洞峡

建设工程项目明细表					
名称	建筑面积/长度（平方米/米）			层数	
		地上	地下	地上	地下
	122338.67 m²	82925.69 m²	39370.98 m²	24 层	3 层
总建筑面积：122338.67 m²    地上建筑面积：82925.69 m²    地下建筑面积：39370.98 m²					
备注：					

- 注意事项
- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
  - 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

贵州省住房和城乡建设厅印制

## 固定资产投资节能登记表

项目编号：乌发改节字（2020）15号

项目名称：乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目（油桐树安置区）

填表日期：2020年05月25日

项目概况	项目建设单位	贵阳市乌当区城乡“三变”改革办公室		单位负责人	杨帆
	通讯地址	贵阳市乌当区新添大道北段461号		负责人电话	86846698
	建设地点	贵阳市乌当区新添大道北段461号		邮编	
	联系人	陈俊	联系电话	86846698	
	项目性质	<input checked="" type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 续建	项目总投资	87951	
	投资管理类别	<input checked="" type="checkbox"/> 审批 <input type="checkbox"/> 核准 <input type="checkbox"/> 备案			
项目所属行业	房建	建筑面积（㎡）	173980.21		
建设规模及主要内容	项目总用地面积40631.51平方米、总建筑面积173980.21平方米；计容面积125122.53平方米，其中住宅面积112683.48平方米，商业及配套面积12439.05平方米，地下室及车库面积48857.68平方米，车位数1329个，容积率3.1。				
年耗能量	能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标准煤）
	电力	万千瓦时	119.35	1.229	146.6812
	能源消费总量（吨标准煤）				146.6812
	耗能工质种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标准煤）
	新水	万吨	22.7	0.857	19.4539
耗能工质总量（吨标准煤）				19.4539	
项目年耗能量总量（吨标准煤）				166.1351	
<p>项目节能措施简述（采用的节能设计标准、规范以及节能新技术、新产品并说明项目能源利用效率）：1. 在建筑设计中采取先进的节能技术，包括吊顶、隔墙、屋面、门窗构件均选用安全、节能型产品。</p> <p>2. 照明设计按不同场所（区域）的基准照度要求和设计规范，合理配置照明系统。</p> <p>3. 建筑设计符合设计规范和节能技术规定与要求。</p> <p>4. 设备选型</p> <p>（1）本工程采用先进的节能环保型动力设备、通风系统设备等，合理资源配置，减低能源消耗。</p> <p>（2）变压器选用高效节能型变压器系列，照明灯具选用节能型电光源产品。大力推广使用节水型器具，不断提高用水效益。</p>					
其它需要说明的情况：					
<p>节能审查登记备案意见：同意备案。</p> <p style="text-align: right;">（签章）</p> <p style="text-align: right;">2020年5月27日</p>					

注：各种能源及耗能工质折标准煤参考系数参照《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）。

## 附件 5. 土地成本决算审核表

### WD-11-01-03 地块土地一级开发成本决算审核表

项目总用地面积 182.31 亩，建设用地面积 150.53 亩，市政道路面积 31.77 亩。

序号	土地一级开发成本项目名称		送审金额 (万元)	审定金额 (万元)	审增审减金 额 (万元)	单价 (万元)	规模 (亩)
一	征地补偿费		3,822.4522	3,822.4522	0.0000		
(一)	直接费		3,675.4348	3,675.4348	0.0000		
1	土地补偿费		2,650.0948	2,650.0948	0.0000		
2	安置补偿费						
3	林木补偿费		795.3400	795.3400	0.0000		
4	迁坟费用		230.0000	230.0000	0.0000		
5	地上附作物补偿费						
6	青苗补偿费						
7	土地报批等涉及各项税费						
8	耕作层剥离费用						
(二)	间接费		147.0174	147.0174	0.0000		
1	征地工作经费		147.0174	147.0174	0.0000		
二	房屋征收补偿费		1,469.0063	1,469.0063	0.0000		
(一)	直接费		1,402.9211	1,402.9211	0.0000		
2	集体土地上房屋征收（含农房、自建房）	商业					
		厂房					
		住宅	384.9665	384.9665	0.0000		
		回迁房费用	1,017.9545	1,017.9545	0.0000		
		其它					
(二)	间接费		66.0852	66.0852	0.0000		
1	旧房拆除费用		9.9684	9.9684	0.0000		



2	房屋征收工作经费	56.1168	56.1168	0.0000		
三	土地一级开发支出	16,760.667 6	16,760.667 6	0.0000		
(一)	直接费	7,182.8794	7,182.8794	0.0000		
1	新增建设用地有偿使用费	2.4922	2.4922	0.0000		
2	社保资金	347.0123	347.0123	0.0000		
3	耕地占补平衡费	1,041.6499	1,041.6499	0.0000		
4	耕地占用税					
5	增减挂钩指标费	5,791.7250	5,791.7250	0.0000		
(二)	间接费	9,577.7882	9,577.7882	0.0000		
1	测量勘界、地形图,收、 放线	4.4871	4.4871	0.0000		
2	环境调查费	51.4000	51.4000	0.0000		
3	地质灾害危险性评估费	1.1689	1.1689	0.0000		
4	压覆矿产资源评估费	2.7326	2.7326	0.0000		
5	水土保持费(含编制费)	15.6958	15.6958	0.0000		
6	控制性详细规划编制费	8.9722	8.9722	0.0000		
7	林地手续办理服务项目	19.7919	19.7919	0.0000		
8	市政专项规划方案费	15.8302	15.8302	0.0000		
9	10KV 电力迁改	668.2751	668.2751	0.0000		
10	110KV 电力迁改	2,045.0000	2,045.0000	0.0000		
11	弱电迁改	145.9517	145.9517	0.0000		
12	清表工程	12.7617	12.7617	0.0000		
13	围栏工程	4.8076	4.8076	0.0000		
14	安全评价费	3.1742	3.1742	0.0000		
15	道路工程	6,577.7392	6,577.7392	0.0000		
四	经财政部门核定的土地开	1,764.1701	1,764.1701	0.0000		

	发相关费用					
1	银行利息	1,764.1701	1,764.1701	0.0000		
五	土地一级开发实施单位管理费	245.2247	245.2247	0.0000		
六	土地一级开发实施单位利润	980.8988	980.8988	0.0000		
七	土地储备管理费	441.0425	441.0425	0.0000		
八	审计机构审核费用	8.0000	8.0000	0.0000		
九	一至八项小计	25,491.4623	25,491.4623	0.0000	169.3447	150.53

## WD-11-03-06 地块土地一级开发成本决算审核表

单位：元

序号	项目名称	送审金额	审定金额
一	征地补偿费	0.00	0.00
二	房屋征收补偿费	368,778,955.35	368,778,955.35
(一)	直接费	352,823,566.20	352,823,566.20
1	贵阳乌当区宏发砖厂	126,402,042.20	126,402,042.20
2	贵阳乌当安元多功能窗加工厂		
3	农药厂	66,000,000.00	66,000,000.00
4	农房安置房购置费	147,176,400.00	147,176,400.00
5	农房货币补偿	13,245,124.00	13,245,124.00
(二)	间接费	15,955,389.15	15,955,389.15
1	旧房拆除费	1,842,446.50	1,842,446.50
2	房屋征收工作经费	14,112,942.65	14,112,942.65
三	土地一级开发支出	87,682.33	87,682.33
(一)	直接费	0.00	0.00
(二)	间接费	87,682.33	87,682.33
1	测量勘界，地形图，收、放线	87,682.33	87,682.33
8	马东路（中心城区段）道路工程	0.00	0.00
四	经财政部门核定的土地开发相关费用	0.00	0.00
五	土地一级开发实施单位管理费	7,056,471.32	7,056,471.32
六	土地一级开发实施单位利润	0.00	0.00
七	审计机构审核费	130,000.00	130,000.00
	合计	376,053,109.00	376,053,109.00

## 乌当区人民政府 关于专项债券支持存量安置房交付的承诺书

乌当区拟申请专项债券支持存量安置房项目建设交付，涉及 5 个项目 2.18 亿元，项目符合专项债券各项条件，利用专项债券资金能够在 2025 年完成存量安置房建设交付任务 1139 套。现作出如下承诺：

一、本区 5 个项目共有涉及 1453 套被安置主体已核实资格合法合规。

二、本次专项债券由乌当区人民政府承担统借统还责任，专项债券资金专款专用，全部用于安置房和配套基础设施建设，绝不挪作他用，绝不用于房地产项目和其他商业开发。

三、乌当区人民政府将统筹资金资源，确保 2025 年完成 0.3155 万套存量安置房交付任务，其中，1139 套通过专项债券支持完成交付，2016 套通过地方自筹资金完成交付。

四、乌当区不存在挪用专项债券未整改等问题。

五、与项目参建主体协商一致，项目债务已“新老划断”，专项债券资金到位后，停工项目将于 10 日内全面复工，形成有效实物工作量，并按“一项目一方案”确定的交付日期完成交付任务。

六、本区（县）所有申报项目材料内容真实。  
特此承诺

贵阳市乌当区人民政府区长签字：



