

杨中棚户区安置房项目（一期）

专项债券实施方案

管委会盖章：贵阳经济技术开发区管理委员会



市（县、区）财政局盖章：贵阳经济技术开发区财政金融局



主管部门盖章：贵阳经济技术开发区建设管理局



实施单位盖章：贵阳经济开发区城市建设投资（集团）股份有限公司



2025 年 5 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	4
（一）项目概况	4
（二）项目建设内容及产出	5
（三）建设期和运营期	6
（四）项目效益	6
四、项目投资估算及资金筹措	9
（一）投资估算	9
（二）资金筹措方案	12
五、项目预期收益、成本及资金平衡情况	16
（一）预期收益	16
（二）债务还本付息情况	38
（三）偿债指标计算	40
（四）资金测算平衡情况	41
（五）压力测试	44
（六）独立第三方机构意见	45
六、项目风险评估及控制措施	46
（一）风险评估情况	46
（二）风险控制措施	48
（三）其他事项说明	49

七、事前绩效评估情况	49
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性	49
（二）项目投资合规性与项目成熟度	51
（三）项目资金来源和到位可行性	52
（四）项目收入、成本、收益预测合理性	52
（五）债券资金需求合理性	53
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点	53
（七）绩效目标合理性	54
八、投资者保护措施（还款保障计划）	55
九、信息披露计划及主管部门责任	55
（一）信息披露计划	55
（二）主管部门责任	57
十、其他说明	57

一、本期债券基本信息

项目名称	贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程
计划申请额	10,200.00 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	2.50%
专项债券本息保障倍数	2.97

二、区域概况

贵阳，简称“筑”，别称林城、筑城，贵州省辖地级市、省会，国务院批复确定的中国西南地区重要的中心城市之一、重要的区域创新中心和全国重要的生态休闲度假旅游城市。截至 2020 年，全市下辖 6 个区、3 个县，代管 1 个县级市，总面积 8034 平方公里。截至 2021 年末，贵阳市常住人口 610.23 万人。2021 年，贵阳市实现地区生产总值 4711.04 亿元，同比增长 6.6%。贵阳是贵州的政治、经济、文化、科教、交通中心，是，西南地区重要的交通和通信枢纽、工业基地及商贸旅游服务中心，全国综合性铁路枢纽之一，也是国家级大数据产业发展集聚区、呼叫中心与服务外包集聚区、大数据交易中心、数据中心集聚区。

国家级经济技术开发区位于贵阳市中南部。东沿对崖山脊线至丰报云，西至花溪久安村的两层山、马鞍山，南抵孟花路、花

溪石板村，北达史家山、蔡家山。东面和北面同贵阳市南明区接壤，西面和南面同贵阳市花溪区相邻，西北面同贵阳市云岩区相连。区域内有阿哈湖和胖水牛湖，其中阿哈湖容量达 5420 万立方米，是贵阳市重要饮用水源之一。1993 年至 1999 年，贵阳开发区辖小河镇，面积 38.25 平方公里。2000 年，国家级贵阳开发区辖小河镇和金竹镇，面积 63.13 平方公里。2001 年 4 月，经贵州省人民政府批准，撤销小河镇和金竹镇，成立城镇社区办公室和农村社区办公室，分别管理 15 个社区居委会和 17 个行政村。2009 年 7 月，经中共贵阳市委、市人民政府。批准，贵阳开发区的开发建设继续往南延伸，托管贵阳市花溪区翁岩、陈亮、付官的 3 个行政村，建立小河—孟关装备制造业生态工业园区。

贵阳开发区管理面积扩展到 80.33 平方公里。国家级经济技术开发区坐落于贵州省省会城市贵阳市的中心区域，贵阳市处于泛珠经济合作区域腹地及国家确定的南贵昆经济带和贵州黔中产业带的核心区域，处于中国“南下大通道”与“西南出海大通道”交汇处，具有重要的交通枢纽地位。

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				
项目	年份	2021 年	2022 年	2023 年
(一) 地区生产总值 (亿元)		704.12	761.03	794.64
第一产业 (亿元)		18.86	19.89	20.59

第二产业（亿元）	392.78	418.59	423.50	
第三产业（亿元）	292.21	322.54	350.54	
（二）产业结构（%）				
第一产业（%）	4.10	4.14	2.59	
第二产业（%）	35.70	35.35	53.29	
第三产业（%）	60.20	60.51	44.11	
二、财政收支状况				
（一）近三年一般公共预算收支（亿元）				
项目	年份	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入		13.33	13.71	15.21
一般公共预算支出		34.03	46.72	42.62
（二）近三年政府性基金预算收支（亿元）				
政府性基金收入		48.08	16.63	0.79
政府性基金支出		53.13	72.03	55.62
（三）近三年国有资本经营预算收支（亿元）				
国有资本经营收入		0.04	0.02	0.01
国有资本经营支出		0.03	0.02	0.04
三、地方政府债务状况（亿元）				
截至 2023 年底地方政府债务余额	399.15			
2023 年度地方政府债务限额	400.91			

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目参与主体

（1）项目主管部门

项目主管部门为贵阳经济技术开发区建设管理局。基本情况如下：

机构名称	贵阳经济技术开发区建设管理局
机构性质	政府机关
统一社会信用代码	115201000094103130
机构地址	贵阳市花溪区开发大道 118 号

（2）项目实施单位

项目实施单位为贵阳经济开发区城市建设投资（集团）股份有限公司。截至本实施方案出具之日，贵阳经济开发区城市建设投资（集团）股份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	贵阳经济开发区城市建设投资（集团）股份有限公司
企业类型	股份有限公司（非上市、国有控股）
统一社会信用代码	91520114755368460H
法定代表人	戚凌
机构地址	贵州省贵阳市经济技术开发区黄河路 443 号
成立日期	2003-01-08

营业期限	2003-01-08 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。（一般项目：资金运营，组织企业及其产品资源开发及对外合资、合作；土地开发及复垦；房屋及设备租赁；建材销售；有色金属、金属材料及制品、木材和木制品销售；化工产品销售（除危化品）、农产品批发销售；汽车租赁；城市建设（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

贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程。

3.项目性质

新建工程。目前为在建状态。

4.项目区位

本项目位于贵阳经济开发区杨中村。

（二）项目建设内容及产出

本工程总规划用地面积约 206941.5 m²，建设用地面积约 178508.86 m²，住宅、配套商业、车位及附属工程等，项目总用地面积约 206941.50 m²（约 310.41 亩），其中建设用地面积 178,508.86 m²。项目总建筑面积 757518.41 m²（含地下室建筑面积 132150 m²）。其中住宅 524001.94 m²，生产配套 75558.02 m²，其他配套用房 25506.43 m²。

项目新建住宅 4,808 套，为 2 梯 4 户的高层住宅，共 34 栋。其中，80-90 平方米户型 1,496 套、90-100 平方米户型 906 套，115-125 平方米户型 906 套，125-135 平方米户型 1,500 套，平均

每套住宅的面积为 107.21 平方米。项目建设车位 6,135 个，包括地下车位 5,722 个，地上车位 413 个。

（三）建设期和运营期

本项目原计划建设期 36 个月，项目于 2017 年 3 月开工建设，因项目前期设计变更、新冠疫情等不可控因素导致项目工期滞后，截至目前已完成一期建设，二期正在实施 1-7 号楼及小学建设，预计于 2025 年 12 月完工并投入使用，运营期为 2026 年至长期。因本项目专项债券期限小于运营期，且专项债券预计于 2040 年到期，故本项目收益计算期按 2026 年至 2040 年进行测算，专项债券还本付息计算期暂按 2026 年至 2040 年进行测算。

（四）项目效益

1.经济效益

一是提升周边地块经济收益，促进城市区域经济发展。项目的建设是将加快贵阳市经开区的城市基础设施的建设和完善，对于改造生态环境和生活环境、增大经济总量，都起到非常好的促进作用；其次通过对杨中棚户区分进行改造，以促进贵阳经济技术开发区的建设进程，完善城市基础设施。不仅可以为当地被拆迁农民解决后顾之忧，创造更多的就业机会，而且将极大地促进经开区社会经济乃至贵阳市社会经济更好更快地发展，带动地方经济的良性化发展。

二是项目的建设是提高土地利用效率的现实需要。目前贵阳

市土地整理的潜力也呈下降态势，调剂难度越来越大，可用于建设的土地资源越来越少。土地问题已成为全局性、长期性的矛盾。随着城市建设的不断推进，可用土地的稀缺与建设用地需求的矛盾日益突出。项目的实施可以对土地资源进行再开发，提高土地综合利用率，合理利用现有土地资源，改变住宅建设长期依靠新征土地进行粗放扩张式发展的局面，为今后城市发展留出空间。本项目对棚户区改造建设使得改造区域土地资源得到充分地利用，以提高土地利用效率。

2.社会效益

一是本项目的建设将推进贵阳经济技术开发区新型城镇化进程。新型城镇化是以城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展为基础特征的城镇化。《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》提出，我国城镇化是在人口多、资源相对短缺、生态环境比较脆弱、城乡区域发展不平衡的背景下推进的，这决定了我国必须从社会主义初级阶段这个最大实际出发，遵循城镇化发展规律，走中国特色新型城镇化道路。在国家推进新型城镇化的背景下，各地市也在积极地响应国家号召。深化城乡一体化、行政区划调整、多规融合等领域改革，着力消除制约城镇化发展的体制机制障碍，构建有利于新型城镇化健康发展的政策和制度体系。

棚户区的改造对新型城镇化建设工作起着非常重要的促进

作用。本项目的建设，在推进棚户区改造的同时，也为国家实现新型城镇化试点奠定良好基础。

二是本项目的建设将提升城市形象的可识别性，构建和谐社会。贵阳经济技术开发区构建和谐社会的需要在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。棚户区以形式的不和谐反映了社会存在的差距，因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。

同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

三是项目的实施是贵阳市深入贯彻落实科学发展观要求，改善民生、构建社会主义和谐社会的重大举措。项目建成后不仅能够有效地改善拆迁居民的生活环境，提高生活质量，而且有利于完善城市功能，改善城市环境，集约利用土地，加快城镇化进程，促进经济社会协调发展，使更多老百姓享受到改革开放和现代化建设的成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

四是本项目的建设将改善工业园园区建设和杨中片区棚户区居民生活环境。棚户区是指城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域。随着我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，居民居住条件总体上有了较大改善，但仍有部分生活于棚户区内的居民，他们大多属于下岗工人、城市低保户和低收入群体，生活困难，靠自身努力根本无法改变目前的居住现状，于是对改善居住环境的愿望也日益迫切。

本项目通过对杨中棚户区的改造，有利于改善小孟工业园区建设和杨中片区棚户区居民生活环境，将城市建设发展的成果惠及更多百姓，使更多百姓感受到城市生活的便利和美好，提升其幸福感。

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) 项目立项批复：

（1）2014 年 9 月 4 日，贵阳经济技术开发区产业发展局出具《关于贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程项目的立项批复》（筑经开产发项〔2014〕396 号）；

（2）2014 年 12 月 17 日，贵阳经济技术开发区产业发展局

出具《关于贵阳经济技术开发区杨中片区安置房工程立项调整的批复》（筑经开产发项〔2014〕573号），同意项目名称变更为杨中棚户区安置房项目，其他事项不变；

（3）2017年12月19日，贵阳经济技术开发区产业发展局出具《关于贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房项目立项调整的批复》（筑经开产发调〔2017〕68号），同意项目建设年限变更为2017年12月—2018年12月，其他事项不变；

2）建设用地规划许可证：2015年3月19日，项目获得《建设用地规划许可证》（地字第520000201404532号）；

3）水土保持方案：2015年7月10日，贵阳经济技术开发区产业发展局出具关于对《杨中棚户区项目水土保持方案报告书（报批稿）》的批复（筑经开水保字〔2015〕3号）；

4）节能评估报告：2016年11月9日，贵阳经济技术开发区产业发展局作出《关于贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程节能评估报告书的审查意见》（筑经开产发项〔2016〕165号）；

5）建设项目环境影响报告表：2016年12月2日，项目获得《环境影响报告表》（筑环表〔2016〕91）；

6）可行性研究报告：2016年12月5日，贵阳经济技术开发区产业发展局作出《关于贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程可行性研究报告的批复》（筑经开产发项〔2016〕180号）；

7）建设用地批准书：2018年5月2日，项目获得《建设用

地批准书）（贵阳经济开发区〔2018〕筑经开地字第 002 号）；

8) 不动产权证：2018 年 5 月 10 日，贵阳经济开发区国有资产投资经营有限公司获得《不动产权证》（黔（2018）经开区不动产权第 0005462 号），面积为 157841.00 m²；

9) 建设工程规划许可证：2019 年 10 月 30 日，项目获得《建设工程规划许可证》（建字第 520000201811545 号）；

10) 初步设计方案：2020 年 8 月 5 日，贵阳经济技术开发区产业发展局作出《关于贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程初步设计的批复》（筑经开产发初〔2020〕04 号）；

11) 建筑工程施工许可证：

（1）2020 年 8 月 19 日，项目获得贵阳经济技术开发区建设管理局作出《建筑工程施工许可证》（编号：5201252005110001-SX-001）；

（2）2022 年 4 月 27 日，项目获得贵阳经济技术开发区建设管理局作出《建筑工程施工许可证》（编号：5201252204240001-SX-001）。

2.项目投资估算

根据贵阳经济技术开发区产业发展局作出《关于贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程初步设计的批复》（筑经开产发初〔2020〕04 号），该项目总投资为 326,155.22 万元，申请发行专项债券后财务费用减少了 32,943.55 万元，基本预备费调增

32,943.55 万元，调整后项目总投资为 326,155.22 万元。具体明细如下：

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	293,073.97	32,943.55	326,017.52
1.1	工程费用	231,524.62	-	231,524.62
1.2	工程建设其他费用	37,088.08	-	37,088.08
1.3	基本预备费	24,461.27	32,943.55	57,404.82
2	财务费用	33,081.25	-32,943.55	137.70
2.1	建设期借款利息	33,081.25	-32,953.75	127.50
2.2	发行费	-	10.20	10.20
3	项目总投资	326,155.22	-	326,155.22

（二）资金筹措方案

1.资金来源

本项目拟采用申请专项债券和项目自筹资金组合筹措的方式筹集资金。本项目总投资为 326,155.22 万元，其中，计划申请发行地方政府专项债券资金 10,200.00 万元，占项目总投资的 3.13%；单位自筹资金 315,481.15 万元，占项目总投资的 96.72%；财政预算安排资金 474.07 万元，占项目总投资的 0.15%。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	单位自筹资金	专项债券	单位自筹	市场化融资
326,155.22	474.07	-	315,481.15	10,200.00	-	-
占总投资比例	0.15%	0.00%	96.72%	3.13%	0.00%	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，本项目计划2025年申请地方政府专项债券资金10,200.00万元，发行期限为15年，发行利率预计为2.50%。还本付息方式为到期一次性还本，利息按半年支付，最后一期利息随本金支付。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	10,200.00	15 年
合计	10,200.00	/

(2) 市场化融资

本项目暂无市场化融资计划。

3.项目实施计划

本项目已完成可行性研究报告批复、项目立项批复、初设批复等项目前期合规性文件。项目工期为36个月，项目已于2017年3月开工建设，因项目前期设计变更以及疫情等不可控因素导

致项目工期滞后，截至目前已完成一期建设，二期正在实施 1-7 号楼及小学建设，预计于 2025 年 12 月完成建设并投入使用。

4.资金使用计划

本项目共计筹集资金 326,155.22 万元。其中，项目资本金为单位自筹资金 315,481.15 万元，财政预算安排 474.07 万元，按实际工程进度投入使用；发行地方政府专项债券 10,200.00 万元，项目优先使用地方政府专项债券资金，预计在项目建设年度使用完毕。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		
			2023 年及以前	2024 年	2025 年
1	项目总投资	326,155.22	173,775.37	31,761.45	120,618.40
1.1	建设投资	326,017.52	173,775.37	31,761.45	120,480.70
1.2	建设期利息	127.50	-		127.50
1.3	发行费用	10.20	-	-	10.20
2	资金筹措	326,155.22	173,775.37	31,761.45	120,618.40
2.1	资本金	315,955.22	173,775.37	31,761.45	110,418.40
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	474.07	260.74	213.33	-
2.1.3	单位自筹或社会资本出资	315,481.15	173,514.63	31,548.12	110,418.40
2.2	地方政府专项债券本金（除资本金外）	10,200.00	-		10,200.00
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后未有成效。

(6) 建立财政、审计、发改、住建部门联动机制，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、成本及资金平衡情况

（一）预期收益

项目收益及偿债测算基于以下重要假设：预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；预测期内国家税收政策不发生重大变化；预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；预测期内项目的建设计划能够顺利执行；项目能够如期完工并交付使用等；项目运营模式及运营收入可以如期顺利执行；无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

1.项目收入

根据《杨中棚户区安置房初步设计》《杨中棚户区安置房可行性研究报告》以及市场询价等合理预测其运营收入。项目收入来源主要包括停车收入、充电桩充电收入、物业管理收入、住宅出租收入、商业用房租赁收入以及教学楼租赁收入等。具体测算如下：

（1）停车服务收入

根据项目可行性研究报告以及初步设计，项目建成后形成6135个停车位。根据目前贵阳市新能源汽车保有量及新能源汽车

充电市场需要，按现有停车位建设要求，项目停车位应有总量的 20% 加装充电桩，本项目合计建成 1227 个充电桩。停车位按照 3:7 的出租和日常停车配比进行运营，即出租 1400 个停车位，剩余 3508 个停车位供周边居民及商业区往来人员日常使用。参考贵州省发展改革委等四单位印发的《贵州省机动车停放服务收费管理办法（试行）》（黔发改收费〔2018〕463 号）、《贵阳市物价局关于调整贵阳市机动车停放服务收费标准及相关规定的通知》，项目运营后按照如下标准收取停车费用：

1) 日间停车收入




白天停车单价按 2 元/小时·个计，白天平均停车时间按 8 小时/天计，白天停车位使用率按运营期第一年 40% 计，每年增长 10%，至 60% 保持稳定。停车收入=停车单价*停车位数量*停车时长*车位使用率。

2) 夜间停车收入

结合贵阳市夜间停车收费情况，小型车位夜间停车单价暂按 8 元/次计，夜间停车位使用率按 40% 起算，每年增长 10%，至 60% 止。停车收入=停车单价*停车位数量*车位使用率。

(3) 停车位出租收入

根据项目初步设计，本项目建成后，将提供 1400 个停车位进行周边居民出租，根据查阅贵阳市各区车位出租费用市场价格，具体价格如下：

	花果园住宅区停车位，所有住宅区域可停 南明-花果园 花果园	10m ² 建筑面积	0.67元/m²/天 200元/月	01-10
	会展城A区 车位出租，转让 观山湖-会展城 贵州省中天会展城贵阳市观山湖区会展城小学	10m ² 建筑面积	0.67元/m²/天 200元/月	02-14
	出租大营坡地下车位靠近省二医、万科翡翠传奇、中建... 云岩-大营坡 金耀华庭	14m ² 建筑面积	0.83元/m²/天 350元/月	1天前
	车位在西南上城天悦府二期E区 观山湖-商贾城 贵州省贵阳市观山湖区石林西路	8m ² 建筑面积	1.08元/m²/天 260元/月	1天前
	观山湖区龙福苑地下车位，业主直租，非诚勿扰！ 观山湖-世纪城 贵阳市观山湖区龙泉苑街龙福苑	20m ² 建筑面积	0.5元/m²/天 300元/月	1天前
	威清路停车位出租，余位充足，长期有效，请电话联系 云岩-威清路 君临天下地下停车场(出入口)	20m ² 建筑面积	0.67元/m²/天 400元/月	1天前

每个停车位出租均价在 200 元/月-400 元/月之间，根据谨慎性原则，本项目建成停车位出租费用按 200 元/个·月进行测算，出租价格保持稳定。停车位出租率按 50%起算，每年增长 10%，至 70%止。停车位出租收入=出租单价*停车位数量*出租率。

(3) 充电桩充电收入

本项目计划新建充电桩 1227 个，每个充电桩每天有效充电时长按 8 个小时计算。通过查询贵阳市各地充电站情况，目前主

流充电桩充电一度电价格在 1.5 元到 1.9 元之间，充满电大概需要 31.5 度电左右，耗时约 2 个小时，每车次充电价格在 42.25 元到 59.85 元之间，各地区电站查询情况如下：

①贵州花溪万达客运马林乡站充电站，综合充电价格 1.52 元/度（含充电费 0.72 元/度，服务费 0.8 元/小时）；

②贵阳太升国际充电站综合充电价格 1.60 元/度（含充电费 1.0 元/度，服务费 0.65 元/小时）；

③贵阳孔学堂充电站综合充电价格 1.6 元/度（含充电费 0.8 元/度，服务费 0.8 元/小时）；

④贵阳班芙商业广场充电站综合充电价格 1.8 元/度（含充电费 1.2 元/度，服务费 0.6 元/小时）；

⑥贵阳花溪孟关汽车城充电站综合充电价格 1.8 元/度（含充电费 1.2 元/度，服务费 0.6 元/小时）；

⑦贵阳客运东站快充充电站综合充电价格 1.9 元/度（含充电费 1.3 元/度，服务费 0.6 元/小时）。

基于谨慎性原则，综合考虑项目周边行情、未来电费上涨等因素，每个充电桩服务收费单价为 0.60 元/度，平均每车次充电耗电 $30\text{kW} \cdot \text{h}$ ，每天耗时 8 个小时进行测算。运营期第一年经营负荷率按照 20% 进行测算，按照每年增长 10% 的速度逐年递增，至 40% 止。充电桩收入=充电桩数量*充电服务单价*充电桩出租率（%）*每天有效时长*充电桩功率。

（4）物业管理收入

1) 住宅区物业管理收入

根据项目初步设计，本项目改造提升棚户区住宅面积共计 524001.94 m²，根据《贵阳市普通小区物业管理收费参考标准》，贵阳市物业服务收费被分成三个级别，其中一级物业每月每平方米收费 2.05 元，二级物业每平方米每月收费 1.7 元，三级物业每平方米每月收费 1.47 元，结合贵阳市经开区物业管理收费的标准，暂定为 1.47 元/m²/月。物业费收入=建筑面积*单价。

2) 商铺物业管理收入

根据项目初步设计，本项目预计建设商业用房 75558.02 m²，进行商铺租赁，因此将产生相应的物业管理。根据 2022 年商场（商铺）物业费最新规定，商场（商铺）物业费收费的标准划分成 5 个等级，分别为：一级（按优质优价的原则确定）、二级（每平方米约为 18 元）、三级（每平方米约为 11 元）、四级（每平方米约为 5 元）、五级（每平方米约为 2.5 元），结合贵阳市经开区物业管理收费的标准，暂定为 2.50 元/m²/月。物业费收入=建筑面积*单价。

（5）住宅租赁收入

根据初步设计规划，本项目新建住宅总面积为 524001.94 m²，其中用于住宅租赁面积为 146,720.54 m²，可租赁给社会第三方产生租赁收入，根据目前贵阳市各区外来人员就业对租赁用房需求

较大，结合本项目建设的针对人群及定位，查阅贵阳市各区住房租赁费用市场价格，具体价格如下：



南乔紫苑三室两卫租1380，花溪二中对面，精装修
3室 116.64㎡
清溪路 南乔紫苑
来自经纪人: 新城房地产 刘艺 7日内实拍验真

1天前

1380元/月



贵州大学对面精装三房，家具家电齐全，拎包入住
3室 94㎡
花溪公园 中铁城锦溪
来自经纪人: 优居优住 宋典智 7日内实拍验真

2天前

2000元/月



简单装修a1区低层长期出租 随时看房家私齐全
1室 53㎡
花溪公园 麓龙湾A1区
来自经纪人: 优居优住 陈向华 7日内实拍验真

2天前

1100元/月

综上，项目周边住宅租赁均价在 16.00 元/月/㎡-23 元/月/㎡之间；根据谨慎性原则，本项目住宅租赁费用按 16.00 元/月/㎡进行测算；运营第一年出租率为 40%，运营第二年出租率为 50%，运营第三年及以后年度出租率为 60%稳定。

（6）商业用房租赁收入

本项目拟建设商业用房 75558.02 m²，结合目前经开区发展情况，考虑按照总商铺面积的 70.00%进行商铺租赁，可租赁给社会第三方产生租赁收入，剩余 30%为公司自用。根据查阅贵阳市各区商业用房租赁费用市场价格，具体价格如下：

	房东直租/大学城碧桂园学府临街（旁边另有一套50平...	6小时前
	花溪-花溪大学城 碧桂园学府-1号 空置中	
	社区底商 1层	
	全铺 免租1个月 社区底商 临街 可餐饮 可明火 上水 下水	222㎡ 建筑面积 1.1万/月 1.65元/㎡/天
	孟关酒店房东低价直租35间客房位置明显	1天前
	花溪-孟关 孟关大酒店-停车场 空置中	
	临街门面	
	全铺 免租1个月 临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V	800㎡ 建筑面积 4000元/月 0.17元/㎡/天
	临街商铺位置较好，有免租期	1天前
	花溪-花溪公园 美的花溪院子-G2栋 空置中	
	临街门面 1层	
	全铺 免租1个月 临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V	60㎡ 建筑面积 3200元/月 1.78元/㎡/天

商业用房租赁均价在 1.65 元/㎡/天-1.78 元/㎡/天之间；根据谨慎性原则，本项目建成商业用房租赁费用按 1.50 元/㎡/天进行测算，运营期第一年出租率按 30%进行测算，每年增长 10%，至运营期第三年出租率稳定至 50%。

（7）教学楼租赁收入

根据初步设计规划，本项目拟建设幼儿园、小学约 25506.43 m²，可租赁给教育机构产生租赁收入，幼儿园、小学建设于住宅区，故教学楼租赁可按照住宅租赁进行测算。根据市场询价，同区域内类似租赁市场价格在 16.00 元/平方米/月至 28.00 元/平方米/月之间，具体价格如下：

	<p>丽城小区两居室租800，可议价，生活方便，交通方便</p> <p>2室 50㎡</p> <p>花溪公园 丽城小区</p> <p>来自经纪人: 新城房地产 刘艺 7日内实拍验真</p>	<p>21小时前</p> <p>800元/月</p>
	<p>花溪街上 徐家冲路口楼梯四楼 两室租金1000一个月</p> <p>2室 80㎡</p> <p>花溪公园 花溪徐家冲菜场住宅楼</p> <p>来自经纪人: 美悦城房地产 粟梅 7日内实拍验真</p>	<p>2天前</p> <p>1000元/月</p>
	<p>丽城小区精装修一室一厅880，二楼，拎包入住</p> <p>1室 50㎡</p> <p>花溪公园 丽城小区</p> <p>来自经纪人: 新城房地产 刘艺 7日内实拍验真</p>	<p>1小时前</p> <p>880元/月</p>

考虑到教学用房的特殊性，谨慎性估计，本项目教学用房租赁价格综合按平均 16.00 元/平方米/天进行测算，参考贵阳市经开区近三年每年 GDP 情况。运营期第一年出租率按 30%进行测算，每年递增 10%，至 50%止。教学楼租赁收入=出租单价*出租率*出租面积。

综上，项目计算期内，预测可产生项目收入 234,438.26 万元。

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	停车位出租收入	104,244.00	5,110.00	6,132.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00
	停车位数量（个）		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	出租单价（元/个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率（%）		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
2	停车服务收入	26,919.52	1,229.20	1,536.51	1,843.80	1,849.95	1,849.95	1,849.95	1,856.09
2.1	日间停车收入	17,823.41	819.47	1,024.34	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20
	停车单价（元/h）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位数量（个）		3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00
	停车时长（h）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	车位使用率（%）		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
2.2	夜间停车收入	9,096.11	409.73	512.17	614.60	620.75	620.75	620.75	626.89
	停车单价（元/次）		8.00	8.00	8.00	8.08	8.08	8.08	8.16
	停车位数量（个）		3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00
	车位使用率（%）		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
3	充电桩充电收入	36,845.86	1289.82	1934.73	2579.64	2579.64	2579.64	2579.64	2579.64
	充电桩数量		1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00
	充电服务单价（元/kw·h）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩使用率（%）		20%	30%	40%	40%	40%	40%	40%
	每天有效时长（h）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电桩功率（kw·h）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
4	物业管理收入	17,545.23	1,151.01	1,151.01	1,151.01	1,160.25	1,160.25	1,160.25	1,169.59
4.1	住宅区物业收入	14,145.18	924.34	924.34	924.34	933.58	933.58	933.58	942.95

序号	项目内容	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	面积 (m²)		524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94
	单价 (元/m²/年)		17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64
4.2	商铺物业收入	3,400.05	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67
	面积 (m²)		75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02
	单价 (元/m²/年)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	住宅租赁收入	24,508.19	1126.81	1408.52	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22
	面积 (m²)		146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54
	单价 (元/月/m²)		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	经营负荷率 (%)		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
6	商业用房租收入	20,849.47	868.73	1158.30	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88
	面积 (m²)		52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61
	单价 (元/天/m²)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	经营负荷率 (%)		30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%
7	教学楼租赁收入	3,525.99	146.92	195.89	244.86	244.86	244.86	244.86	244.86
	面积 (m²)		25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43
	单价 (元/月/m²)		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	出租率 (%)		30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%
总计		234,438.26	10,922.49	13,516.96	16,111.41	16,126.80	16,126.80	16,126.80	16,142.28

(续)

序号	项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	停车位出租收入	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00
	停车位数量（个）	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	出租单价（元/个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2	停车服务收入	1,856.09	1,856.09	1,862.24	1,862.24	1,862.24	1,868.39	1,868.39	1,868.39
2.1	日间停车收入	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20
	停车单价（元/h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位数量（个）	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00
	停车时长（h）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	车位使用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.2	夜间停车收入	626.89	626.89	633.04	633.04	633.04	639.19	639.19	639.19
	停车单价（元/次）	8.16	8.16	8.24	8.24	8.24	8.32	8.32	8.32
	停车位数量（个）	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00
	车位使用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
3	充电桩充电收入	2579.64	2579.64	2579.64	2579.64	2579.64	2579.64	2579.64	2665.63
	充电桩数量	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00
	充电服务单价（元/kw·h）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩使用率（%）	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	每天有效时长（h）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电桩功率（kw·h）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.00
4	物业管理收入	1,169.59	1,169.59	1,179.02	1,179.02	1,179.02	1,188.54	1,188.54	1,188.54
4.1	住宅区物业收入	942.95	942.95	952.35	952.35	952.35	961.87	961.87	961.87
	面积（m²）	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94
	单价（元/m²/年）	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64

序号	项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
4.2	商铺物业收入	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67
	面积 (m²)	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02
	单价 (元/m²/年)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	住宅租赁收入	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22
	面积 (m²)	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54
	单价 (元/月/m²)	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	经营负荷率 (%)	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
6	商业用房租赁收入	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88
	面积 (m²)	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61
	单价 (元/天/m²)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	经营负荷率 (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
7	教学楼租赁收入	244.86	244.86	244.86	244.86	244.86	244.86	244.86	244.86
	面积 (m²)	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43
	单价 (元/月/m²)	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	出租率 (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	总计	16,142.28	16,142.28	16,157.86	16,157.86	16,157.86	16,173.53	16,173.53	16,259.52

2.项目成本费用

项目运营成本主要包括电费、水费、工资福利费、维修费、销售费用和其他管理费等，具体如下：

(1) 经营成本

1) 电费

本项目主要为日常物业用电，按照除充电桩收入之外其他收入的 10%计提。根据贵州省电网价格（见下图），本项目用电类型按工商业及其他用电计费，平均按 0.57 元/度计算。

一、2021年贵州省电网销售电价

附件2

贵州省电网销售电价表

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	10千伏	20千伏	35千伏	110千伏	220千伏及以上	最大需量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	“一户一表”用户	第一档用电	0.4556	0.4456	0.4456	0.4456				
		第二档用电	0.5056	0.4956	0.4956	0.4956				
		第三档用电	0.7556	0.7456	0.7456	0.7456				
	合表用户、执行居民电价的非居民用户		0.4820	0.4720	0.4720	0.4720				
二、工商业及其他用电		单一制	0.5787	0.5706	0.5665	0.5625				
		两部制		0.5417	0.5317	0.5217	0.4872	0.4826	32	23
三、农业生产用电			0.4754	0.4654	0.4604	0.4554				
其中：农业排灌用电			0.3254	0.3204	0.3179	0.3154				

注：1. 上表所列价格，除农业生产用电中的农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.1125分钱。
2. 上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金，其中居民生活用电为0.42分钱，其他各类用电为0.47分钱。
3. 上表所列价格，除居民生活、农业生产用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱和地方水库移民后期扶持资金0.05分钱。
4. 抗灾救灾用电按上表所列相应分类电价降低2分钱执行。

2) 水费

根据可行性研究报告及市场情况，水费主要由小区日常维护环境产生，本项目用水量运营期内年耗水量为 58.40 万吨进行测算；根据市场商用水收费标准，物业用水属于居民用水，平均按

照 2.5 元/吨收取费用。

3) 工资及福利费

工资及福利费主要为本项目相关人员的工资、福利费以及五险一金等。结合项目的具体情况，本项目定员 65 人，其中物业管理人员 7 人，财务管理人员 3 人，停车场收费人员 20 人，维修维护人员 5 人，小区门卫 10 人（两班倒）、保洁人员 20 人。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〔2019〕16 号）及前期调研各类人员配置及工资标准，结合经开区的同类工作人员年工资情况（或行业工资情况），本项目人均年工资暂按 7.00 万元/年进行测算。“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%。工资及福利费每年递增 1%。

4) 维修费用

根据同类型项目情况，本项目主要为设备和停车场地的日常维护费，运营期第一年维修费取折旧费的 5%，运营期第二年维修费取折旧费的 20%，运营期第三年维修费取折旧费的 50%，运营期第四年维修费取折旧费的 70%，后续均按照 70%计提。

5) 销售费用

根据同类型项目情况，本项目主要为住宅出租、商业用房租

赁、教学楼租赁等销售费用，销售费用按各项收入的 5%计。

6) 管理费用

主要为日常物业管理、行政管理等所产生的管理费用，按人工成本的 1.0 倍计。

(2) 折旧费

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 = (1 - 净残值率) / 折旧年限根据
不同项目类别取值不同，本项目平均各类资产折旧年限考虑 20 年，根据《企业所得税暂行条例实施细则》第 31 条规定：固定资产在计算折旧前，应当估计残值，从固定资产原价中减除，残值比例在原价的 5%以内，由企业自行确定。本项目净残值率取 3%。

(3) 利息支出费用

利息费用为运营期内债券还本付息计算期间应还利息，本项目运营期内共计应还利息 3,697.50 万元。

运营期内经营成本预测为 186,859.65 万元，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 376,786.95 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营成本	186,859.65	3,837.85	6,989.40	11,535.26	14,033.64	14,047.56	14,061.62	14,077.37
1.1	外购燃料及动力费	56,471.26	1,852.96	3,142.22	3,949.84	3,951.38	3,951.38	3,951.38	3,952.93
1.1.1	电费	54,281.26	1,706.96	2,996.22	3,803.84	3,805.38	3,805.38	3,805.38	3,806.93
1.1.2	水费	2,190.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00
	单价（元/吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年耗水量（万吨）	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40
1.2	维修费	108,634.01	620.77	2,483.06	6,207.66	8,690.72	8,690.72	8,690.72	8,690.72
1.3	工资及福利费	10,877.19	682.06	682.06	688.88	695.77	702.73	709.76	716.86
1.4	销售费用	7,656.41	362.62	444.74	526.85	526.85	526.85	526.85	526.85
1.5	管理费用	10,877.19	682.06	682.06	688.88	695.77	702.73	709.76	716.86
2	折旧费	186,229.80	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32
3	利息支出	3,697.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
4	项目总成本	376,786.95	16,508.17	19,659.72	24,205.58	26,703.96	26,717.88	26,731.94	26,747.69

(续)

序号	项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营成本	14,091.71	14,106.19	14,122.37	14,137.15	12,910.54	12,927.16	12,942.38	13,039.45
1.1	外购燃料及动力费	3,952.93	3,952.93	3,954.49	3,954.49	3,954.49	3,956.05	3,956.05	4,037.74
1.1.1	电费	3,806.93	3,806.93	3,808.49	3,808.49	3,808.49	3,810.05	3,810.05	3,891.74
1.1.2	水费	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00
	单价（元/吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年耗水量（万吨）	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40
1.2	维修费	8,690.72	8,690.72	8,690.72	8,690.72	7,449.19	7,449.19	7,449.19	7,449.19
1.3	工资及福利费	724.03	731.27	738.58	745.97	753.43	760.96	768.57	776.26
1.4	销售费用	526.85	526.85	526.85	526.85	526.85	526.85	526.85	526.85
1.5	管理费用	724.03	731.27	738.58	745.97	753.43	760.96	768.57	776.26
2	折旧费	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32
3	利息支出	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	127.50
4	项目总成本	26,762.03	26,776.51	26,792.69	26,807.47	25,580.86	25,597.48	25,612.70	25,582.27

3.相关税费

本项目涉及税费有增值税、城市维护建设税、教育费附加和所得税，具体如下：

（1）增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例》《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）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）等相关法律法规之规定，以及可行性研究报告列示的项目建设内容，建设期购进设备及购买服务涉及的增值税进项税率取用13%及9%；运营期内的支出中，主要涉及不动产维修、购买服务、购买水电等，因此进项税税率取用9%及6%；运营期内取得的收入中，主要为停车费收入、充电桩服务收入、不动产租赁收入以及服务收入等，销项税率取用9%、13%及6%。

（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7%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：本项目房产税按不动产租赁收入的12%计算。

（5）所得税：本项目所得税率按照25%计算。

项目相关税费测算表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初增值税进项税	412,371.48	-	14,348.43	16,970.94	26,918.89	26,481.09	26,104.96	25,840.88	25,717.05
1.2	当年新增进项税	40,052.37	14,348.43	2,622.51	9,947.95	278.39	532.12	836.24	977.36	977.76
1.2.1	建设期进项税	26,918.89	14,348.43	2,622.51	9,947.95	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	13,133.48	-	-		278.39	532.12	836.24	977.36	977.76
1.3	当年新增销项税	15,964.75	-	-		716.19	908.25	1,100.32	1,101.19	1,101.19
1.4	年末累计未抵扣进项税	436,459.10	14,348.43	16,970.94	26,918.89	26,481.09	26,104.96	25,840.88	25,717.05	25,593.62
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	5,866.11		-		257.10	331.53	405.96	405.96	405.96
5	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	相关税费合计	5,866.11	-	-	-	257.10	331.53	405.96	405.96	405.96

(续)

序号	项目内容	2031 年	2032 年	2033 年	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	25,593.62	25,470.58	25,347.25	25,224.33	25,101.82	24,979.01	24,856.62	24,664.38	24,471.86	24,279.77
1.2	当年新增进项税	978.15	978.73	979.14	979.55	980.14	980.56	910.71	911.31	911.74	921.58
1.2.1	建设期进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	978.15	978.73	979.14	979.55	980.14	980.56	910.71	911.31	911.74	921.58
1.3	当年新增销项税	1,101.19	1,102.06	1,102.06	1,102.06	1,102.95	1,102.95	1,102.95	1,103.83	1,103.83	1,113.73
1.4	年末累计未抵扣进项税	25,470.58	25,347.25	25,224.33	25,101.82	24,979.01	24,856.62	24,664.38	24,471.86	24,279.77	24,087.62
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96
5	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	相关税费合计	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96

4.项目可偿债收益

本项目可偿债收益=项目收入—项目运营成本—占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234,438.26万元，运营成本为186,859.65万元，相关税费为5,866.11万元，项目可偿债收益共计41,712.50万元，即项目可偿债收益=234,438.26-186,859.65-5,866.11=41,712.50万元。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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入	234,438.26	10,922.49	13,516.96	16,111.41	16,126.80	16,126.80	16,126.80	16,142.28	16,142.28
经营成本	186,859.65	3,837.85	6,989.40	11,535.26	14,033.64	14,047.56	14,061.62	14,077.37	14,091.71
占用项目偿债收益的税费	5,866.11	257.10	331.53	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96
项目可偿债收益	41,712.50	6,827.54	6,196.03	4,170.19	1,687.20	1,673.28	1,659.22	1,658.95	1,644.61

(续)

项目内容	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目收入	16,142.28	16,157.86	16,157.86	16,157.86	16,173.53	16,173.53	16,259.52
经营成本	14,106.19	14,122.37	14,137.15	12,910.54	12,927.16	12,942.38	13,039.45
占用项目偿债收益的税费	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96
项目可偿债收益	1,630.13	1,629.53	1,614.75	2,841.36	2,840.41	2,825.19	2,814.11

（二）债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

本项目计划申请地方政府专项债券资金 10,200.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率按 2.50%测算。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	-	10,200.00	-	10,200.00	127.50	127.50
2026 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2027 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2028 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2029 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2030 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2031 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2032 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2033 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2034 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2035 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2036 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2037 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2038 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00

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
2039 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2040 年	10,200.00	-	10,200.00	-	127.50	10,327.50
合计	/	10,200.00	-	/	3,825.00	14,025.00

2.市场化融资还本付息情况

暂未计划进行市场化融资。

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 14,025.00 万元，专项债券本金总额 10,200.00 万元，专项债券利息总额 3,825.00 万元；总债务本息总额 14,025.00 万元，总债务本金总额 10,200.00 万元，总债务利息总额 3,825.00 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	127.50	-	127.50	-
2026 年	255.00	-	255.00	6,827.54
2027 年	255.00	-	255.00	6,196.03
2028 年	255.00	-	255.00	4,170.19
2029 年	255.00	-	255.00	1,687.20
2030 年	255.00	-	255.00	1,673.28
2031 年	255.00	-	255.00	1,659.22
2032 年	255.00	-	255.00	1,658.95

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
2033 年	255.00	-	255.00	1,644.61
2034 年	255.00	-	255.00	1,630.13
2035 年	255.00	-	255.00	1,629.53
2036 年	255.00	-	255.00	1,614.75
2037 年	255.00	-	255.00	2,841.36
2038 年	255.00	-	255.00	2,840.41
2039 年	255.00	-	255.00	2,825.19
2040 年	10,327.50	-	10,327.50	2,814.11
合计	14,025.00	-	14,025.00	41,712.50

（三）偿债指标计算

1. 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=41,712.50 万元 ÷326,155.22 万元*100%=12.79%。

2. 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=41,712.50 万元÷14,025.00 万元=2.97。

3. 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=41,712.50 万元÷10,200.00 万元=4.09。

4. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=41,712.50 万元÷14,025.00 万元=2.97。

5. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=41,712.50 万元÷10,200.00 万元=4.09。

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*100%	12.79%
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	2.97
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	4.09
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	2.97
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	4.09
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 2.97，能实现项目收入与资金自求平衡。

现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	560,593.48	173,775.37	31,761.45	120,618.40	10,922.49	13,516.96	16,111.41	16,126.80	16,126.80	16,126.80
1.1	专项债券资金流入	10,200.00	-	-	10,200.00	-	-	-	-	-	-
1.2	财政预算安排	474.07	260.74	213.33	-	-	-	-	-	-	-
1.3	单位自筹或社会资本出资	315,481.15	173,514.63	31,548.12	110,418.40	-	-	-	-	-	-
1.4	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	项目收入流入	234,438.26	-	-	-	10,922.49	13,516.96	16,111.41	16,126.80	16,126.80	16,126.80
1.6	专项流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	532,778.48	173,775.37	31,761.45	120,618.40	4,349.95	7,575.93	12,196.22	14,694.60	14,708.52	14,722.58
2.1	建设期静态投资流出	326,017.52	173,775.37	31,761.45	120,480.70	-	-	-	-	-	-
2.2	债券发行费用流出	10.20	-	-	10.20	-	-	-	-	-	-
2.3	项目运营成本流出	186,859.65	-	-	-	3,837.85	6,989.40	11,535.26	14,033.64	14,047.56	14,061.62
2.4	相关税费流出	5,866.11	-	-	-	257.10	331.53	405.96	405.96	405.96	405.96
2.5	债务还本付息	14,025.00	-	-	127.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
2.5.1	专项债券还本付息	14,025.00	-	-	127.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
2.5.1.1	专项债券还本	10,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.1.2	专项债券利息	3,825.00	-	-	127.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
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	/	-	-	-	6,572.54	5,941.03	3,915.19	1,432.20	1,418.28	1,404.22
4	期末累计现金结存	/	-	-	-	6,572.54	12,513.57	16,428.76	17,860.96	19,279.24	20,683.46

(续)

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	16,142.28	16,142.28	16,142.28	16,157.86	16,157.86	16,157.86	16,173.53	16,173.53	16,259.52
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	16,142.28	16,142.28	16,142.28	16,157.86	16,157.86	16,157.86	16,173.53	16,173.53	16,259.52
1.6	专项流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	14,738.33	14,752.67	14,767.15	14,783.33	14,798.11	13,571.50	13,588.12	13,603.34	23,772.91
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	14,077.37	14,091.71	14,106.19	14,122.37	14,137.15	12,910.54	12,927.16	12,942.38	13,039.45
2.4	相关税费流出	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96
2.5	债务还本付息	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	10,327.50
2.5.1	专项债券还本付息	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	10,327.50
2.5.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	10,200.00
2.5.1.2	专项债券利息	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	127.50
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	1,403.95	1,389.61	1,375.13	1,374.53	1,359.75	2,586.36	2,585.41	2,570.19	-7,513.39
4	期末累计现金结存	22,087.41	23,477.02	24,852.15	26,226.68	27,586.43	30,172.79	32,758.20	35,328.39	27,815.00

（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41,712.50万元，总债务本息保障倍数为2.97，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%	234,438.26	14,025.00	41,712.50	2.97
	下浮	-5%	222,716.35	14,025.00	29,990.59	2.14
		-10%	210,994.43	14,025.00	18,268.67	1.30

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%	205,545.62	14,025.00	23,026.53	1.64
		5%	196,202.63	14,025.00	32,369.52	2.31

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
	基准	0%	186,859.65	14,025.00	41,712.50	2.97

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. 贵州鲸霄律师事务所出具的《贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程法律意见书》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初步取得了有关批准手续，符合有关规划和产业政策，后续审批手续仍在依据法律法规完善中，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《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件中关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求。本次发行募集资金用于项目建设，符合《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（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《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）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）的相关规定；偿债保障措施符合《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）的相关规定，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用，满足项目收益与资金自求平衡的要求；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.贵州本元会计师事务所（普通合伙）出具的《贵阳经济技术开发区杨中棚户安置房工程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，本次评价的贵阳经济技术开发区杨中棚户安置房工程专项债券，预期收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和资金自求平衡。

六、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，经预测的价格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，实行项目法人责任制、资本金制、招标投标制、工程监理制度、合同管理制度，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。项目现场需留存足够的易损件和消耗材料，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，保障债券存续期各年累计现金结存额均为正值（或为“零”），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。

七、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

一是本项目的实施是贯彻落实国家相关政策的重要举措。住建部联合国家发展改革委员会等七个部门发布《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号），通知中提出以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区（危旧房）改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中片区棚户区（危旧房）改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治。特别强调至“十二五”规划期末，全国成片棚户区（危旧房）力争基本完成改造，完善社区公共服务，确保居民安居乐业。

贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程的实施，是贵阳市贯彻落实党中央精神，改善民生，惠及于民的重要举措，有利于改善拆迁居民的生活环境，将城市建设发展的成果惠及更多百姓，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

二是项目的建设将改善棚户区居民生活条件，提高城市人居环境质量。本项目的建设将加快解决中低收入群众的住房困难，改善棚户区居民生活条件，完善基础配套设施，提高城市人居环境质量将城市建设发展的成果惠及更多百姓，使更多百姓感受到城市生活的便利和美好，提升其幸福感，项目建成后将系统布局新型基础设施，推动智慧城市建设，多层面丰富和完善城市品牌，促进城市可持续发展。

三是项目的实施可以加快城镇化进程，提升城市形象可识别

性。通过对土地的二次开发利用，将城市风貌及产业融合发展，以及对棚户区的改造工程，丰富完善项目涉及区域功能，为居民提供完善的公共基础设施，让居民享受丰富的商业生活配套，增加绿地提升居民的生活的生态环境，提升生活品质。从人文生活角度来看，实现居民从物质满足到精神丰盈。

2.公益性

本项目对于促进经开区建设、推动社会管理创新、提高群众生活品质、推动城市可持续发展有非常重要的作用，能提升市民生活服务质量，改善民生综合服务水平，促进新型市民服务模式的建立，增强市民城市幸福体验，加快城市融合，促进市民服务行业信息化水平提高，公益性特点突出。

3.收益性

本项目运营期内可创造收入 234,438.26 万元，可偿债收益达 41,712.50 万元，除还本付息后，仍具有一定收益余额，项目具有收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已完成可行性研究报告批复、项目立项批复、初设批复等项目前期合规性文件。项目工期为 36 个月，项目已于 2017 年 3 月开工建设，因项目前期设计变更以及疫情等不可控因素导致项目工期滞后，截至目前已完成一期建设，二期正在实施 1-7 号楼及小学建设，预计于 2025 年 12 月完成建设并投入使用，项

目成熟度较高。

（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组合筹措的方式筹集资金。本项目总投资为 326,155.22 万元，其中，计划申请发行地方政府专项债券资金 10,200.00 万元，占项目总投资的 3.13%；单位自筹资金 315,481.15 万元，占项目总投资的 96.72%；财政预算安排资金 474.07 万元，占项目总投资的 0.15%。其中单位自筹资金用于项目资本金，符合《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》中相关规定，资本金来源有保障。贵阳经济开发区城市建设投资（集团）股份有限公司作为企业单位法人，具备资金实力，自筹资金建设项目，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

本项目收入来源于停车收入、充电桩收入、物业管理收入、住宅收入、商业用房租赁收入以及教学楼租赁收入等。运营成本主要包括电费、水费、工资福利费、维修费、销售费用和其他管理费等；涉及的相关税为增值税、附加税、房产税、所得税。项目建成后由贵阳经济开发区城市建设投资（集团）股份有限公司进行后期运营，运营经验强，一定程度上保障了项目收入的预测可靠性。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，本项目的收入、成本、收益均在假设的基础上合理编制，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了列报。

（五）债券资金需求合理性

项目总投资 326,155.22 万元，计划申请发行地方政府专项债券 10,200.00 万元，单位自筹资金 315,481.15 万元，财政预算安排资金 474.07 万元。债券资金需求合理，未超过实际资金需求，且发债计划与项目建设计划相匹配。

（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 2.97，能实现项目收益和资金自求平衡，具有偿付可行性。且经压力测试，项目在发生一定极端情况时，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。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，尽可能使可偿债收益与预期相差不大，确保收益可按期偿还本息。

（七）绩效目标合理性

本项目设置绩效目标如下：

项目名称		贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程		
总体目标	年度目标			
	本工程总规划用地面积约 206941.5 m²，建设用地面积约 178508.86 m²，住宅、配套商业、车位及附属工程等，项目总用地面积约 206,941.50 平方米（约 310.41 亩），其中建设用地面积 178,508.86 平方米。该项目总建筑面积 757518.41 m²（含地下室建筑面积 132150 m²）。其中住宅 524001.94 m²，生产配套 75558.02 m²，其他配套用房 25506.43 m²。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	项目完成	数量指标	总用地面积	206,941.50 m²
			总建筑面积	757518.41 m²
		质量指标	项目验收合格率	=100%
		时效指标	完成时限	项目工期≤36 个月
		成本指标	项目总成本	≤326,155.22 万元
	项目效益	经济效益指标	项目建成后总投资收益率	≥12.79%
		社会效益指标	改善拆迁居民的生活环境，提高生活质量，促进经济社会协调发展	有效改善拆迁居民的生活环境，提高生活质量，而且有利于完善城市功能，改善城市环境，集约利用土地，加快城镇化进程，促进经济社会协调发展
		可持续影响指标	推进城区基础设施建设，完善城市基础设施，促进区域经济协调发展。	持续推进城区基础设施建设，完善城市基础设施，促进区域经济协调发展。
	满意度指标	满意度指标	消费者满意度	≥95%

本项目设置的目标与贵阳经济技术开发区建设管理局的长期规划目标、年度工作目标相一致，实施内容、资金投入和产出、效益指标强相关，受益对象的定位准确，绩效目标与要解决的问题匹配，绩效目标与项目资金规模匹配。同时，已将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现，将社会效益指标、可持续影响指标量化。绩效目标合理、科学、可衡量。

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，本级政府对地方政府专项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省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省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。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

九、信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方

政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《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、项目预期收益和资金平衡方案、专项债券发行规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

行业主管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。按此规定，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

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法合规、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。

十、其他说明

本实施方案中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，金额单位均为人民币万元。若出现合计数与各分项数值尾数合计不一致，均为四舍五入所致。