

南明区南筹铭居城中村改造项目 专项债券项目实施方案

实施单位盖章：贵阳中铁南投房地产开发有限公司



主管部门盖章：贵阳市南明区住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：贵阳市南明区财政局



2025 年 5 月

目 录

第一章 项目概况	- 1 -
一、项目名称	- 1 -
二、项目单位	- 1 -
三、项目主管部门	- 2 -
四、项目建设内容	- 3 -
五、项目投资估算	- 3 -
六、建设工期和工程进度	- 4 -
七、项目审批情况	- 6 -
八、债券资金使用合规性	- 6 -
九、项目建设运营模式	- 7 -
十、项目投后管理	- 7 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	- 9 -
一、项目实施的必要性	- 9 -
二、项目经济效益	- 10 -
三、项目社会效益	- 10 -
四、项目事前绩效评估	- 11 -
第三章 项目资金筹措	- 13 -
一、资金筹措	- 13 -
二、专项债融资	- 13 -
第四章 项目收入分析	- 14 -
一、项目经营性收入分析	- 14 -
第五章 项目运营成本分析	- 25 -
一、燃料及动力费支出	- 25 -
二、修理费用支出	- 25 -
三、工资及福利费用支出	- 25 -
四、管理费用	- 26 -
第六章 税费支出	- 28 -

第七章 项目收益与融资平衡方案 - 31 -

 一、项目收益分析 - 31 -

 二、项目融资本息 - 32 -

 三、项目收益与融资平衡分析 - 33 -

 四、项目收益融资平衡评价结果 - 34 -

第八章 项目风险控制 - 35 -

 一、影响项目施工进度的风险及控制措施 - 35 -

 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 - 36 -

 三、影响项目收益实现的风险及控制措施 - 36 -

 四、压力测试 - 37 -

第九章 还款保障情况 - 39 -

 一、还款责任及保障 - 39 -

 二、项目还本付息资金对应的收入管理 - 39 -

第十章 其他需要说明的事项 - 41 -

第一章 项目概况

南明区南筹铭居城中村改造项目总投资 37,867.93 万元（留两位小数，下同），计划本批次申请发行 8,020.00 万元，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	南明区南筹铭居城中村改造项目
计划发行额	8,020.00 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
利率类型	固定利率
利率	2.50%
融资本息保障倍数	2.56

一、项目名称

南明区南筹铭居城中村改造项目（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下属的安置房建设项目。

二、项目单位

贵阳中铁南投房地产开发有限公司是依法设立并有效存续的企业，具备建设本项目的主体资格。项目单位已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个。项目单位具体信息如下：

机构名称	贵阳中铁南投房地产开发有限公司
企业类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91520102MA6J89GB5T
法定代表人	梁飞
机构地址	贵州省贵阳市南明区朝阳洞路 29 号后巢乡人民政府办公楼 5 楼 5 楼 5-10、5-11[后巢乡]
成立日期	2019-12-24
营业期限	2019-12-24 至 2039-12-23
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。（房地产开发经营及销售；物业管理；室内装饰工程、园林绿化工程的设计及施工；空调设备安装服务。）

三、项目主管部门

本项目主管部门为贵阳市南明区住房和城乡建设局。贵阳市南明区住房和城乡建设局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位贵阳中铁南投房地产开发有限公司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贵阳市南明区住房和城乡建设局相关预算资金等措施偿债。

四、项目建设内容

根据项目所获取的贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337号）及前期资料，项目涉及改造户数 2013 户，建设总建筑面积 26.01 万 m²，其中安置房面积 17.89 万 m²，涉及南筹铭居城中村改造项目建筑主体。项目主要建设内容包括：住宅、公建配套用房、幼儿园、商业设施、地下室工程及绿化、市政等配套设施总建筑面积 13 个。

五、项目投资估算

根据贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337号），项目总投资 37,867.93 万元（该部剩余工程部分总投），按照专项债发行利率调整总投资后，投资构成如下：工程费用 32,592.81 万元（含安装主体费 15,659.91 万元，装修工程费 14,598.67 万元，室外工程及附属 2,334.23 万元），占比 86.07%；工程建设其他费用 1,942.50 万元，占比 5.13%；预备费 3,224.35 万元，占比

8.51%；建设期利息 100.25 万元，占比 0.26%；其他费用（发行费）8.02 万元，占比 0.02%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目名称	批复金额	调整金额	调整后金额
1	建设投资	37,113.05	646.61	37,759.66
1.1	工程费用	32,592.81	—	32,592.81
1.2	工程建设其他费用	1,942.50	—	1,942.50
1.3	预备费	2,577.74	646.61	3,224.35
2	财务费用	754.88	-646.61	108.27
2.1	建设期借款利息	754.88	-654.63	100.25
2.2	其他（发行费用）	—	8.02	8.02
3	项目总投资	37,867.93	—	37,867.93

从资金来源看，项目计划不使用财政预算资金；单位自有资金 29,847.93 万元，占比 78.82%；专项债券资金合计 8,020.00 万元，占比 21.18%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

六、建设工期和工程进度

（一）建设工期

项目为在建项目，建设期 12 个月，项目开工日期 2025 年 1 月，预计完工日期 2025 年 12 月。

（二）工程实施进度

南筹铭居项目共分为三个标段建设，本次申报还房任务为一、二标段，涉及还房数量 2013 套，安置面积 178993.93 平方米，其中北地块 1~7 号楼为一标段，规划户数 1205 户，面积 106825.29 平方米；南地块 8~13 号楼为二标段，规划户数 808 户，面积 72168.64 平方米；本安置点安置涉及三年攻坚计划安置房 1003 套，理想城安置点 876 套、保利·凤凰湾 4 号地块 3#、4#号楼 134 套共计 1010 套调整安置至该安置点安置。

目前项目均已全面封顶，其中一标段包含 1 号~7 号安置房，目前剩余部分安装工程未进行施工；二标段包含 8 号~13 号安置房，目前已完成主体结构、外立面装修、屋面工程等，剩余部分安装工程、地下室工程及室外园林景观未施工，目前施工形象进度图如下(未封顶部分为三标段)。



七、项目审批情况

该项目沿用原南筹铭居项目建设手续，前期手续已齐全，南筹铭居一、二标段总投资 15.59 亿，前期已完成投资约 11.80 亿，本次申报未投资部分，原手续办理情况如下：

2020 年 6 月 28 日取得《划拨决定书》，证书编号：520102-2020-HB-029 号；2020 年 7 月 2 日取得《建设用地规划许可证》，证书编号：地字第 52010220200009 号；2020 年 11 月 5 日取得《建设工程规划许可证》，证书编号：筑规建字 2020-0233 号；2021 年 2 月 9 日取得一标段施工许可证，证书编号：5201022102080001-SX-001；2021 年 5 月 23 日取得二标段施工许可证，证书编号：5201022102080001-SX-002。

八、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。

九、项目建设运营模式

本项目建设期 1 年，结束后进入运营期，运营工作由贵阳中铁南投房地产开发有限公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

十、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。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。贵阳中铁南投房地产开发有限公司向贵阳市南明区财政局上缴项目运营收益后，由贵阳市南明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。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 项目实施必要性和经济社会效益分析

一、项目实施的必要性

2023 年中央经济工作会议强调要加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。保障性安居工程是保障城市正常运行和改善民生的基础，为此，南明区始终坚持以人民为中心的发展思想，坚持人民城市人民建、建好城市为人民，将保障和改善民生作为一切工作的出发点和落脚点，倾力打造精品工程和民心工程，不断完善城市综合功能，增加服务供给，改善城市面貌，全面提升中心城区承载力、辐射力、带动力，从根本上解决人民群众的所需所盼，不断用民生“温度”刷新幸福“刻度”，切实增强了人民群众的获得感、幸福感。本项目实施是按照国家及贵州省发改委指导性意见要求，符合城中村改造安置房建设支持范围，且项目已纳入南明区安置房三年计划攻坚任务目标。因此，项目建设是落实贵阳市南明区安置房规划建设的基础需要。

项目是基于完善安置房建设推进贵阳市安置房“三年攻坚”总目标、提升居民生活水平、优化城市环境、改善城市功能和品质的需求而展开的，项目建设不仅是南明区城镇化发展的关键环节，更是保障民生、改善城市环境质量的重要

手段，项目将为南明区的城市发展注入新的活力，为市民带来实实在在的福祉。本项目建设不仅能改善城中村居民居住环境，更有利于体现公平，还将有利于社区管理，促进社会和谐，是落实科学发展观、改善居民居住条件、促进社会发展的需要。综上所述，本项目的建设，是南明区政府的当务之急，也是贯彻落实国家政策的重要举措。因此，为促进区域产业、经济和社会更快更好发展，本项目的实施是必要的。

二、项目经济效益

项目的实施，一方面可减少南明区安置房建设目标 2013 套，推动南明区安置房建设目标完成进度，可有效解决安置居民的住房问题，缓解各方矛盾，降低了信访发生量，是妥善安置居民的基础需要。

三、项目社会效益

安置房建设既是推进城市建设改造的基本民生工程，也是保障群众对美好生活向往的民心工程，对推进保障性住房体系建设具有重要意义。为贯彻落实贵州省、贵阳市政府关于安置房三年清零工作决策部署，加快推进完成南明区安置房“三年攻坚”目标任务，妥善解决安置还房历史遗留问题。本次项目将作为积极回应民生关切、推动城市高质量发展的重要举措，旨在通过完善安置房建设解决安置还房历史遗留

问题、提升居民生活水平，优化城市环境。通过统一规划建设安置房，推动南明区城中村居民安置问题，改善居民生活环境，提高群众生产生活质量。项目建设完成后，将极大改善南明区的整体面貌和环境形象，有效缓解居民出行、生活条件等影响居民生活的痛点问题。

四、项目事前绩效评估

按照《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《贵州省地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（黔财债〔2021〕60号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

项目名称	南明区南筹铭居城中村改造项目
项目单位	贵阳中铁南投房地产开发有限公司
项目资金 (万元)	资金总额：37,867.93 万元
	其中：财政拨款 0.00 万元
	债券资金 8,020.00 万元（2025 年申请）
	自筹资金 29,847.93 万元
总体	涉及改造户数 2013 户，建设总建筑面积 26.01 万 m²，其中安置房面积 17.89 万 m²，涉及南筹铭居城中村改造项目建筑主体。项目主要建设内容包括：住宅、公建配套用房、幼

目 标	儿园、商业设施、地下室工程及绿化、市政等配套设施总建筑数 13 个。			
绩效 指标	一级 指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字 及文字描述）
	产出 指标	数量指标	安置套数	≥ 2013 套
		质量指标	项目验收合格率	=100%
		时效指标	完成及时率	=100%
		成本指标	单项及总体工程建设造价 成本控制率	=100%
	效益 指标	经济效益指标	运营期带动就业人数	≥ 50 人
		社会效益指标	改善周边群众居住环境	有效改善
			提升城市界面风貌	有效提升
		可持续影响指标	项目效益发挥年限	≥ 15 年
	满意度 指标	满意度指标	项目周边受益群众满意度	≥ 95%

第三章 项目资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算 37,867.93 万元，计划使用单位自有资金 29,847.93 万元，占比 78.82%；专项债券资金 8,020.00 万元，占比 21.18%，合计 37,867.93 万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	合计	各类型占比
财政预算资金	—	—	—
单位自有资金	29,847.93	29,847.93	78.82%
专项债券	8,020.00	8,020.00	21.18%
合计	37,867.93	37,867.93	100.00%
分年度占比	100.00%	100.00%	

二、专项债融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 8,020.00 万元，计划于 2025 年发行，利率 2.50%，期限为 15 年，发行额度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。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于安置房建设项目有收益的公益性资本性支出。

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

项目新增专项债券存续期内，本项目经营性收入合计 38,537.83 万元，包括：配套用房租赁收入 6,558.38 万元，月租车位出租收入 2,212.99 万元，临时停车位停车收入 17,867.48 万元，充电桩服务费收入 9,177.96 万元，电梯广告收入 700.56 万元，物业收入 2,020.46 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表






单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		38,537.83
1	配套用房租赁收入	6,558.38
2	月租车位出租收入	2,212.99
3	临时停车位停车收入	17,867.48
4	充电桩服务费收入	9,177.96
5	电梯广告收入	700.56
6	物业收入	2,020.46

（一）配套用房租赁收入 6,558.38 万元

1. 收入定价

经查询周边出租单价，南明区配套用房类商业出租价格在 80-130 元/平方米之间，审慎考虑，本项目的配套用房出租价格暂按 50 元/平方米计算，单价不设置增长率。具体依据截图如下：

	房东直租 油榨街主街双门头靠近花鸟市场 人流量大周... 南明-油榨街 锦绣家园富源北路商铺 空置中 社区底商 1层 A/ 罗敏 新天奇 无优交易 免租1个月 社区底商 临街 可餐饮 可明火 上水	152m ² 建筑面积	1.46万/月 3.2元/m ² /天	(广告)
	油榨街50平临街门面6000月 南明-油榨街 青年路 经营中 临街门面 1层 A/ 陆小亮 北齐 临街门面 临街 可餐饮 上水 下水 转让需可面议	50m ² 建筑面积	6000元/月 4元/m ² /天	今天
	房东直租 油榨街主街双门头靠近花鸟市场 人流量大周... 南明-油榨街 锦绣家园富源北路商铺 空置中 社区底商 1层 A/ 罗敏 新天奇 无优交易 免租1个月 社区底商 临街 可餐饮 可明火 上水	152m ² 建筑面积	1.46万/月 3.2元/m ² /天	今天
	南明区二戈寨富源天地40平转角双门头便利店门面转让... 南明-油榨街 二戈寨 经营中 临街门面 1层 A/ 占清清 和铺 临街门面 临街 可明火 上水 下水 外摆区 价格可面议	40m ² 建筑面积	5000元/月 4.17元/m ² /天	今天
	(旺铺道) 南明区86平大门水族鱼缸(可空转) 南明-油榨街 贵钢花鸟市场-贵阳市南明区 经营中 商业街店铺 1层 A/ 赵春迪 旺铺道 商业街店铺 临街 下水 外摆区 价格可面议	86m ² 建筑面积	1.1万/月 4.26元/m ² /天	今天

2. 付费对象规模

根据本项目《可行性研究报告》及贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337 号），本项目建成后，将形成配套用房 9,673.13 平方米。结合项目周边商铺出租率情况，预计运营期第一年出租率为 60.00%、第二年 70.00%、第三年及以后年度 80.00%。年度配套用房租赁收入=配套用房出租单价*可出租面积*出租率*12 个月。

（二）月租车位出租收入 2,212.99 万元

1. 收入定价

根据查阅贵阳市及南明区车位出租费用市场价格，每个停车位出租均价在 200 元/月-380 元/月之间,根据审慎性原则，本项目月租车位出租单价按 200 元/月/个计算，价格不设增幅。具体依据截图如下：

	室内地下车位，管理完善安全，宽敞方便。 南明-蟠桃园 兴隆普峰	22.08m ² 建筑面积	0.57元/m ² /天 380元/月	02-28
	车位在花园B北区，花园购物中心旁。 南明-花园 花园大街30号	8m ² 建筑面积	1.25元/m ² /天 300元/月	03-11
	花园A北区地下车位出租 南明-花园 花园A北区-3栋	15m ² 建筑面积	0.67元/m ² /天 300元/月	02-18
	康桥水乡地下停车场车位房东直租 南明-花园 康桥水乡-停车场	3m ² 建筑面积	4元/m ² /天 360元/月	04-05
	亨特国际小区地下车库停车权 南明-蟠桃园 亨特城市广场	18m ² 建筑面积	0.7元/m ² /天 380元/月	(广告)

2. 付费对象规模

根据本项目《可行性研究报告》及贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337号），本项目建成后形成2018个停车位，其中，结合项目实际情况，拟设置816个固定出租停车位。月租车位出租率按运营期第一年60.00%、第二年70.00%、第三年及以后年度80.00%计取。


每年度车位出租收入=停车位出租单价*月租车位个数*停车位出租率*12个月。


（三）临时停车位停车收入 17,867.48 万元

1. 收入定价

通过查询贵阳市及南明区适用停车收费标准（《贵阳市停车场条例》（2023年7月1日起施行）），并结合周边小

区的实际情况，审慎起见，本项目分别按照白天和晚上 2 种情况计算停车单价。其中：白天停车按 12 小时计算，计算单价为 4 元/辆/小时；夜间停车则按每晚包干计费，计算单价为 10 元/辆/晚，上述 2 种类型的单价均不设置增长率。具体佐证材料如下：

序号	停车费佐证材料名称	停车费单价	停车费佐证图片
1	贵阳南明区适用停车收费标准	<p>①根据《贵阳市停车场条例》（2023 年 7 月 1 日起施行）规定的收费标准：一环外至二环路段内临时占道停车小型车白天（7:00-22:00）0.75 元/15 分钟；二环外至三环路段内临时占道停车小型车白天（7:00-22:00）0.5 元/15 分钟。</p> <p>②根据《省发展改革委等四单位关于印发（试行）的通知》（黔发改收费〔2018〕463 号）规定：社会资本全额投建的其他停车场服务收费，由停车场经营者依据价格法律法规和相关规定，根据市场供求和竞争状况，按照诚实信用、公平合理的原则确定。</p>	

2	周边小区临时停车单价佐证	<p>① 虹祥花郡小区：白天（7:00-22:00）2元/30分钟，晚上（22:00-7:00）8元/次。</p> <p>② 中坝幸福小区：白天（7:00-21:00）2元/小时，晚上（21:00-7:00）18元/次。</p> <p>③ 平安小区：2元/30分钟。</p>	
---	--------------	---	---

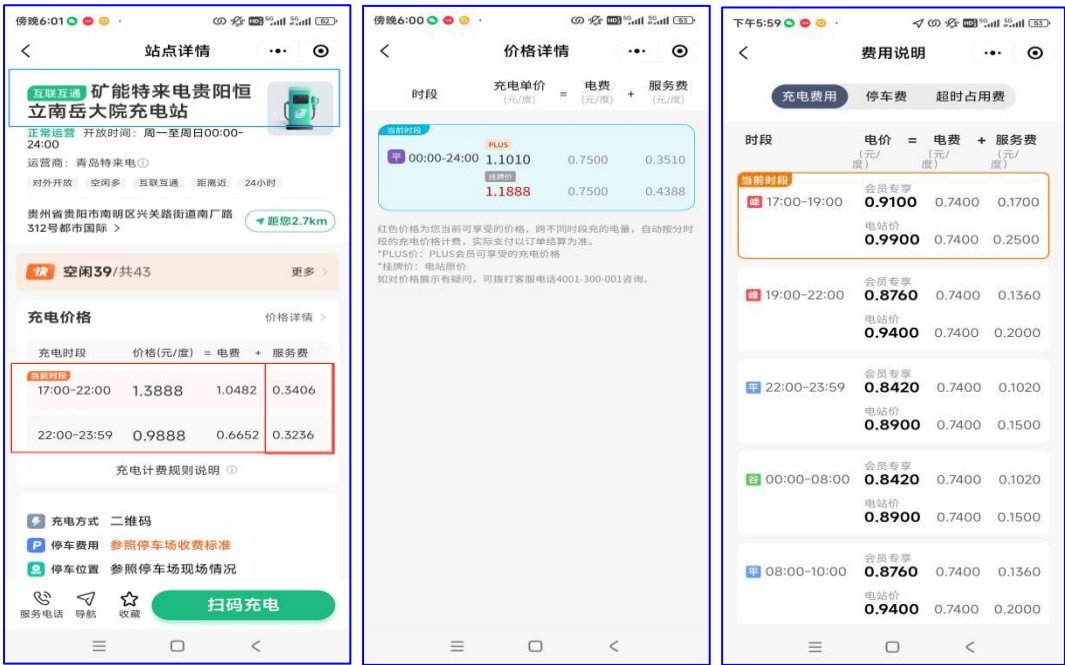
2. 付费对象及规模

根据本项目《可行性研究报告》及贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337号），本项目建成后形成2018个停车位，其中，结合项目实际情况，拟设置800个临时停车位，供周边居民及商业区往来人员临时使用。白天停车率按运营期第一年60.00%、第二年70.00%、第三年及以后年度80.00%预计，夜间停车率则按照运营期第一年30.00%、第二年40.00%、第三年及以后年度50.00%预计。年度临时停车位停车收入=停车位数量*（白天单价*时长*白天停车率+夜晚停车单价*夜间停车率）*365天。

（四）充电桩服务费收入 9,177.96 万元

1. 收入定价

经调研贵阳市及南明区范围内“特来电”“e 充电”“星星充电”等品牌共享充电桩的服务费价格，充电服务费（不含电费）基本在 0.15-0.50 元/度的区间，考虑峰谷波动情况，暂按 0.30 元/度估算充电服务费，单价不设涨幅。具体依据截图如下：



2. 付费对象及规模

根据本项目《可行性研究报告》及贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337 号），本项目建成后形成 2018 个停车位，其中，选择 402 个车位设置充电桩。每个充电桩功率为 60kwh，年可充电日按 365 天测算，运营期单桩平均每天有效充电时长假设为 5 小时。充电桩负荷率按运营期第一年 30.00%、第二年 40.00%、第三年及以后年度 50.00%预计。年度充电桩服务费收入=充电桩个数*

充电桩功率*充电桩使用时长*充电服务费单价（不含电费）*365 天。

（五）电梯广告收入 700.56 万元

1. 收入定价

根据调研贵阳市及南明区电梯广告出租市场的结果，电梯广告位出租价格按照 500 元/月审慎预计，价格不设增幅。

2. 付费对象及规模

本项目预计可形成 168 个电梯广告位，广告位出租率按运营期第一年 30.00%、第二年 40.00%、第三年及以后年度 50.00%审慎计取。年度电梯广告收入=电梯广告位出租单价*可出租广告位个数*出租率*12 个月。

（六）物业收入 2,020.46 万元

1. 收入定价

参考《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 1.70 元，三级物业每平方米每月收费 1.47 元，结合贵阳市及南明区物业管理收费的标准，加之考虑到本项目住宅的安置房属性，收费单价暂定为：安置房物业费 0.80 元/m²/月、配套用房物业费 2.50 元/m²/月。

2. 付费对象及规模

根据本项目《可行性研究报告》及贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337号），本项目交付后有安置房面积 178,991.09 平方米、配套用房 9,673.13 平方米。安置房物业费收取实现率预计运营期第一年 50.00%、第二年 60.00%、第三年及以后年度 70.00%；配套用房物业费收取实现率预计运营期第一年 60.00%、第二年 70.00%、第三年及以后年度 80.00%。年度物业费收入=安置房面积*安置房物业费收取单价*安置房物业费收取实现率+配套用房面积*配套用房物业费收取单价*配套用房物业费收取实现率。

综合以上，运营期内本项目分年度经营性收入如下表：

表 4-2 项目分年度经营性收入表

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	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	配套用房租赁收入（万元）	6,558.38		348.23	406.27	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	232.16
	出租单价（元/m²）			50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	可出租面积（m²）			9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13
	出租率（%）			60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	月租车位出租收入（万元）	2,212.99		117.50	137.09	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	78.34
	月租车位个数（个）			816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00
	停车位出租单价（元/个/月）			200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	停车位出租率（%）			60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	临时停车位停车收入（万元）	17,867.48		928.56	1,097.92	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	633.64
	临时停车位个数（个）			800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	白天停车时长（h）			12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	白天停车单价（元/辆/小时）			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	白天停车率（%）			60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

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	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	夜间停车时长（h）			12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	夜间停车单价（元/辆/晚）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	夜晚停车率（%）			30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
4	充电桩服务费收入	9,177.96		396.17	528.23	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	330.14
	年耗电量（万 kW.h）			1320.57	1760.76	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	1100.48
	充电桩数量（个）			402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00
	充电桩功率（kw）			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每天单桩使用时长（小时）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	充电桩负荷率（%）			30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	充电服务费（元/kW.h）			0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
5	电梯广告收入（万元）	700.56		30.24	40.32	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	25.20
	广告位（个）			168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
	单价（元/个/月）			500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租率（%）			30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
6	物业收入（万元）	2,020.46		103.33	123.41	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	71.75
	安置房物业费单价（元/m²/月）			0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

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	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	安置房面积（㎡）			178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09
	安置房物业费收取实现率（%）			50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	配套用房物业费单价（元/㎡/月）			2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	配套用房面积（㎡）			9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13
	配套用房物业费收取实现率（%）			60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
总计		38,537.83	-	1,924.04	2,333.24	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	1,371.22

第五章 项目运营成本分析

债券存续期内，本项目运营成本合计 6,633.08 万元，包括：燃料及动力费支出 770.76 万元，维修费用支出 2,735.63 万元，工资及福利费用支出 1,199.80 万元，其他管理费用支出 1,926.89 万元。

一、燃料及动力费支出

根据项目《可行性研究报告》相关描述并结合项目计划运营情况，本项燃料及动力费按照当年度收入的 2% 简化计取。特别的，本处不予计算充电桩电费成本，原因为：收入部分仅计算充电桩的服务费收入，加之电费由供电系统直接收取，故本处无需计取充电桩部分的电费支出。年度燃料及动力费 = 年度收入 * 2%，不设置年度增长率。

二、修理费用支出

根据项目《可行性研究报告》相关描述并结合项目计划运营情况，本项取值按 10 元/平方米/年计取。年度维修费 = (安置房面积 + 配套用房面积) * 10 元/平方米/年，不设置年度增长率。

三、工资及福利费用支出

本项目设计定员为 12 人，共涉及多个岗位，根据定岗定员情况，结合南明区对应岗位从业人员人均工资，具体列出明细如下：

表 5-1 定岗定员定薪明细表

单位：万元

就业类别	人数	薪酬（元/人/月）	合计（万元）
管理人员	1	6000.00	7.20
维护人员	2	4500.00	10.80
运营人员	4	4000.00	19.20
保洁人员	3	3000.00	10.80
安保人员	2	3000.00	7.20
合计	12		55.20

同步考虑养老保险金（19.00%）、失业保险金（1.00%）、工伤保险金（0.90%）、生育保险金（0.50%）、医疗保险金（7.50%）、住房公积金（5.00%）、职工福利费（14.00%）、职工工会经费（2.00%）。年度人员薪酬福利费=各岗位人员数量*各岗位人员对应工资*（1+各项福利费比例之和），不设置年度增长率。

四、管理费用

项目管理费用主要为项目主体日常办公、运营、管理相关活动产生的费用，根据项目《实施方案》及《可行性研究报告》相关运营情况描述，本项取值按每年收入的 5%测算。年度管理费=年度收入*5%，不设置年度增长率。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-2 项目分年度运营支出表

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	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营成本	6,633.08	-	406.09	434.74	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	231.69
(1)	燃料及动力费	770.76	-	38.48	46.66	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	27.42
(2)	维修费	2,735.63	-	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	94.33
(3)	工资及福利费用	1,199.80		82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	41.37
(4)	其他管理费用	1,926.89	-	96.20	116.66	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	68.56
2	折旧费	17,337.98	-	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	597.86
3	利息支出	2,907.25	-	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	100.25
4	项目总成本	26,878.31	-	1,802.31	1,830.96	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	929.80

第六章 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、城镇土地使用税、房产税、印花税、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

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：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》《贵阳市（不含三县一市）土地使用税土地等级税额表》，并结合本项目实际情况，不动产出租按12%计算。

5.印花税：不动产销售按 0.05%计提，不动产租赁按 0.1% 计提。

6.所得税：本项目所得税率按照 25%计算。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。本项目税费支出详见下表

表 6-1 项目分年度税费支出表

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	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	26,571.39	-	3,117.77	2,977.21	2,804.48	2,599.58	2,394.69	2,189.79	1,984.90	1,780.00	1,575.11	1,370.21	1,165.32	960.42	755.53	550.63	345.74
1.2	当年新增进项税	3,425.31	3,117.77	18.30	19.92	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	10.77
1.2.1	建设期进项税	3,117.77	3,117.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.2.2	运营期进项税	307.54	-	18.30	19.92	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	10.77
1.3	当年新增销项税	3,182.02	-	158.87	192.65	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	113.22
1.4	年末累计未抵扣进项税	-	3,117.77	2,977.21	2,804.48	2,599.58	2,394.69	2,189.79	1,984.90	1,780.00	1,575.11	1,370.21	1,165.32	960.42	755.53	550.63	345.74	243.29
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	702.68	-	37.31	43.53	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	24.87
5	印花税	6.55	-	0.35	0.41	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.23
6	企业所得税	2,914.88	-	30.43	125.57	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	110.36
7	相关税费合计	3,624.12	-	68.09	169.51	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	135.46

第七章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 7-1 项目分年度收益表

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	38,537.83	-	1,924.04	2,333.24	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44
经营成本	6,633.08	-	406.09	434.74	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38
占用项目偿债收益的税费	3,624.12	-	68.09	169.51	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92
项目可偿债收益	28,280.64	-	1,449.85	1,729.00	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14
(续)												
项目内容	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年						
项目收入	38,537.83	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	1,371.22						
经营成本	6,633.08	463.38	463.38	463.38	463.38	231.69						
占用项目偿债收益的税费	3,624.12	270.92	270.92	270.92	270.92	135.46						
项目可偿债收益	28,280.64	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	1,004.07						

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 8,020.00 万元，计划于 2025 年申请发行，利率 2.50%，期限为 15 年，发行额度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。分年度还本付息明细如下：

表 7-2 专项债券应付本息情况表

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	-	8,020.00	-	8,020.00	100.25	100.25
2026 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2027 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2028 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2029 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2030 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2031 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2032 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2033 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2034 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2035 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2036 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2037 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2038 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2039 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2040 年	8,020.00	-	8,020.00	-	100.25	8,120.25
合计	/	8,020.00	8,020.00	/	3,007.50	11,027.50

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 7-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

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	年度可否平衡
2025 年	100.25	-	100.25	-	/
2026 年	200.50	-	200.50	1,449.85	是
2027 年	200.50	-	200.50	1,729.00	是
2028 年	200.50	-	200.50	2,008.14	是
2029 年	200.50	-	200.50	2,008.14	是
2030 年	200.50	-	200.50	2,008.14	是
2031 年	200.50	-	200.50	2,008.14	是
2032 年	200.50	-	200.50	2,008.14	是
2033 年	200.50	-	200.50	2,008.14	是
2034 年	200.50	-	200.50	2,008.14	是
2035 年	200.50	-	200.50	2,008.14	是
2036 年	200.50	-	200.50	2,008.14	是
2037 年	200.50	-	200.50	2,008.14	是
2038 年	200.50	-	200.50	2,008.14	是
2039 年	200.50	-	200.50	2,008.14	是
2040 年	8,120.25	-	8,120.25	1,004.07	是
合计	11,027.50	-	11,027.50	28,280.64	是

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 2.56，合理保障专项债券本息偿付，可实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算,本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 2.56 倍。项目相关预期收益能合理保障偿还专项债券本金和利息, 能实现项目收益和融资的自求平衡。

第八章 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：

一、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，减少噪音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。

二、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”。

三、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**提升项目运营效率**。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，坚决避免专项债券兑付风险。

四、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 28,280.64 万元，总债务本息保障倍数为 2.56，项目相关预期收益能合理保障偿还专项债券本金和利息。当项目收入影响净收益的因素在-15%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：

表 8-1 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%	38,537.83	11,027.50	28,280.64	2.56
	下浮	-8%	35,454.81	11,027.50	25,197.61	2.28
		-15%	32,757.16	11,027.50	22,499.96	2.04

当项目运营成本影响净收益的因素在+15%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：

表 8-2 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	15%	7,628.04	11,027.50	27,285.67	2.47
		8%	7,163.73	11,027.50	27,749.99	2.52
	基准	0%	6,633.08	11,027.50	28,280.64	2.56

经测算，当项目收入下浮 15%范围、项目运营成本上浮 15%范围的情况下，总债务本息覆盖倍数均大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

第九章 还款保障情况

一、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。

二、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。

第十章 其他需要说明的事项

无。