

# 贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造

## PPP 项目

### 专项债券项目实施方案

主管部门盖章：六盘水市住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：六盘水市财政局



实施单位盖章：贵州匠善项目管理有限责任公司



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 .....	- 3 -
七、项目审批情况 .....	- 4 -
八、债券资金使用合规性 .....	- 6 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	- 8 -
一、项目实施的必要性 .....	- 8 -
二、项目经济效益 .....	- 9 -
三、项目社会效益 .....	- 9 -
四、项目事前绩效评估情况 .....	- 10 -
第三章 项目资金筹措 .....	- 13 -
第四章 项目收入分析 .....	- 13 -
一、项目经营性收入分析 .....	- 13 -
第五章 项目运营成本分析 .....	- 17 -
一、工资福利支出 .....	- 17 -
二、管理费用 .....	- 17 -
三、维修费用 .....	- 17 -
四、燃料及动力费 .....	- 18 -
第六章 项目收益与融资平衡方案 .....	- 22 -
一、项目收益分析 .....	- 22 -
二、项目融资本息 .....	- 23 -
三、项目收益与融资平衡分析 .....	- 24 -
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	- 25 -
第七章 项目风险控制 .....	- 26 -

一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	26 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	27 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	27 -
四、压力测试 .....	28 -
第八章 还款保障情况 .....	<b>30 -</b>
一、还款责任及保障 .....	30 -
二、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	31 -
第九章 其他需要说明的事项 .....	<b>32 -</b>

# 第一章 项目概况

贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造 PPP 项目，计划本批次申请发行 4,900.00 万元（保留两位小数，下同），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	贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造 PPP 项目
计划发行额	4,900.00 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	3.00%
融资本息保障倍数	1.91

## 一、项目名称

贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造 PPP 项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目。

## 二、项目单位

贵州匠善项目管理有限责任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。

机构名称	贵州匠善项目管理有限责任公司
企业类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91520201MAAM19443A
法定代表人	敖元金
机构地址	贵州省六盘水市钟山区荷泉街道人民中路16号（市民生集团6楼）
成立日期	2021-10-21
营业期限	2021-10-21 至 无固定期限
经营范围	法律法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（许可项目：房地产开发经营；住宿服务。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准一般项目：工程管理服务；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；住房租赁；租赁服务不含许可类租赁服务；停车场服务；建筑材料销售；物业管理；酒店管理；养老服务；房地产经纪；对外承包工程。除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 三、项目主管部门

本项目主管部门为六盘水市住房和城乡建设局。六盘水市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州匠善项目管理有限责任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六盘水市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《市发展改革委关于贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造PPP项目可行性研究报告的批复》（六盘水发改投资〔2021〕105号）及其他前期资料，本项目主要建设规模和内容是：项目拆迁安置总户数4020户，总拆迁住宅建筑面积479000.00平方米，全部采取产权调换实物安置，安置比1:1.2，项目总建筑面积717513.42平方米，包括安置房及相关配套基础设施。项目建设两个安置点，包括本次拟发行专项债支持的凤凰南路安置点1、2、3、4、5、7、34#楼建设，确保679套安置房顺利建成交付。

#### **五、项目投资估算**

本项目估算总投资约为229,140.00万元，依据第三方出具审核报告，凤凰南路安置点1、2、3、4、5、7、34#楼剩余工程量建安产值约为4900万元，现申报专项债券资金4900万元。

#### **六、建设工期**

项目为在建项目，建设期42个月（2022年3月至2025年9月），按照实际情况，计划在2025年9月30日前，推

动凤凰南路安置点的 1、2、3、4、5、7、34#楼建设，保障项目稳定有序施工，确保 679 套安置房建成交付。

## 七、项目审批情况

1. 立项审批。2021 年 8 月 17 日，六盘水市发展和改革委员会向六盘水市城际轨道有限责任公司出具《关于六盘水市火车站片区棚户改造项目可行性研究报告的批复》（六盘水发改投资〔2021〕105 号），载明项目可行性，并明确项目估算总投资为 229,140.00 万元。

2021 年 11 月 26 日，六盘水市发展和改革委员会向六盘水市城际轨道有限责任公司出具《关于六盘水市火车站片区棚户改造项目业主的批复》（六盘水发改投资〔2021〕171 号）载明同意将六盘水市火车站片区棚户改造项目业主由六盘水市城际轨道有限责任公司更换为贵州匠善项目管理有限责任公司。

2. 用地审批。2021 年 11 月 16 日，六盘水市不动产登记中心向贵州匠善项目管理有限责任公司颁发《不动产权证书》（黔（2021）钟山区不动产权第 0045062 号），载明权利人贵州匠善项目管理有限责任公司，宗地面积 106346.05 平方米，用途为商业用地/住宅，用地性质为出让。

3. 规划审批。2022 年 11 月 7 日，六盘水市自然资源局向贵州匠善项目管理有限责任公司颁发《建设工程规划许可

证》（建字第 520200202200049 号），载明权利人为贵州匠善项目管理有限责任公司，建设规模 462527.09 平方米，其中计容建筑面积 314433.68 平方米。

2022 年 2 月 21 日，六盘水市自然资源局向贵州匠善项目管理有限责任公司颁发《建设用地规划许可证》（地字第 520200202200005 号），载明权利人为贵州匠善项目管理有限责任公司，用地面积 64159.29 平方米，土地取得方式出让。

2022 年 2 月 21 日，六盘水市自然资源局向贵州匠善项目管理有限责任公司颁发《建设用地规划许可证》（地字第 520200202200006 号），载明权利人为贵州匠善项目管理有限责任公司，用地面积 36391.76 平方米，土地取得方式出让。

2022 年 2 月 21 日，六盘水市自然资源局向贵州匠善项目管理有限责任公司颁发《建设用地规划许可证》（地字第 520200202200008 号），载明权利人为贵州匠善项目管理有限责任公司，用地面积 17392.29 平方米，土地取得方式出让。

**4. 环评备案。**2021 年 10 月 25 日，六盘水市生态环境局钟山分局出具《关于六盘水市火车站片区棚户改造项目环境影响评价有关情况说明》，载明由于本项目不涉及环境敏感



区，不涉及有化学、生物实验室的学校，不纳入建设项目环境影响评价管理。

**5. 施工许可。**2022 年 11 月 10 日，六盘水市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 520201202211100199），载明建筑单位贵州匠善项目管理有限责任公司，工程名称贵州省六盘水市火车站片区棚户改造 PPP 项目二期工程（凤凰南路安置点）6#、7#、8#楼。

2023 年 2 月 10 日，六盘水市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 520201202302100199），载明建筑单位贵州匠善项目管理有限责任公司，工程名称贵州省六盘水市火车站片区棚户改造 PPP 项目二期工程（凤凰南路安置点）13#-16#楼、21#-32#楼。

2023 年 7 月 10 日，六盘水市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 520201202307100199），载明建筑单位贵州匠善项目管理有限责任公司，工程名称贵州省六盘水市火车站片区棚户改造 PPP 项目二期工程（凤凰南路安置点）1#-5#楼、33#、34#楼。

综上贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造项目已取得相关部门审批手续，符合国家产业政策和地区发展规划，上述手续真实有效。

## **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。

## **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**

#### **（一）形成有效固定资产**

贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造PPP项目的建成，能够有效释放项目自身资金供给。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；另一方面项目顺利竣工后，可形成有效固定资产，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，环境较为拥挤，房屋防震抗灾能力和整体卫生状况较差，影响居民的居住质量和身心健康。贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造PPP项目的建设，旨在改善六盘水市火车站片区居民的居住条件，提升当地居民生活质量。

#### **（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。六盘水市火车站片区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。

### **二、项目经济效益**

#### **（一）改善公共环境，提升土地价值**

贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造 PPP 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。

#### **（二）促进群众就业，增加群众收入**

贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造 PPP 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。

### **三、项目社会效益**

### **（一）增进民生福祉，提高人民生活品质**

贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造 PPP 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，增强居民的幸福感。

### **（二）有利于提高六盘水市城市整体面貌，提升城市综合承载能力**

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。而棚户区是城市肌体上的一片伤疤，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，棚户区严重影响该城市的整体面貌。

本项目通过棚户区改造能够通过实物安置将棚户区的居民安置到居住环境好的小区，棚户区原有房屋将依法进行拆除，同时按城市规划对拆除后的棚户区地块进行规划和建设，从而改善城市的整体面貌，提升城市综合承载能力，为城市招商引资和社会经济发展奠定基础。

## **四、项目事前绩效评估情况**

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，债券偿还能力较好，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

债券资金项目支出绩效目标申报表

项目名称		贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造 PPP 项目		
项目单位		贵州匠善项目管理有限责任公司		
项目资金(万元)		资金总额：229,140.00 万元		
		其中：财政拨款 0 万元		
		地方政府专项债券 4,900.00 万元（计划 2025 年发行）		
		其他资金单位自筹 224,240.00 万元		
总体目标	推动凤凰南路安置点的 1、2、3、4、5、7、34#楼建设，保障项目稳定有序施工，确保 679 套安置房建成交付。			
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	建设规模指标	推动凤凰南路安置点的 1、2、3、4、5、7、34#楼建设,保障项目稳定有序施工,确保 679 套安置房建成交付。
			投资完成率	100%（投资完成）
			资金使用率	100%（资金使用完成）
		质量指标	工程质量合格率	100%（工程质量合格）

		时效指标	开工时效	2022 年（已开工）
			完工时效	2025 年 9 月（按时完工）
			建设期资金到位率	≧100%（建设期资金到位率 100%）
		成本指标	偏差率	10%（成本偏差超 10%）
	效益指标	经济效益指标	带动当地财政收入	有效带动当地财政收入，为地方政府提供财政支持，用于基础设施建设、公共服务提升等方面，进一步促进经济发展。
		社会效益指标	推动经济社会高质量发展	带动相关产业发展，推动经济社会高质量发展，增加劳动力岗位需求，提振就业
		生态效益指标	区域生态系统的良性循环（如涉及）	污染源及其排放量得到有效控制
		可持续影响指标	偿债能力	≧1.20（根据实施方案测算，项目本息保障倍数为 1.91，偿债能力较好）
	满意度指标	服务对象满意度指标	项目受益群众对公共基础设施建设水平的满意度	≥90% 通过问卷调查了解满意度情况
			项目受益群众对棚户区改造水平的满意度	≥90% 通过问卷调查了解满意度情况

### 第三章 项目资金筹措

本项目总投资估算 229,140.00 万元，依据第三方出具的剩余工程量审核报告，本项目凤凰南路安置点的 1、2、3、4、5、7、34#楼剩余工程量建安产值约为 4900 万元，现申报省级专项债券资金 4900 万元。

### 第四章 项目收入分析

#### 一、项目经营性收入分析

项目运营期内，本项目经营性收入合计 35,379.64 万元，包括：商业租赁收入 26,300.63 万元；停车位收入 4,027.32 万元；物业管理收入 5,051.69 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		35,379.64
1	商业租赁收入	26,300.63
2	停车位收入	4,027.32
3	物业管理收入	5,051.69

#### （一）商业租赁收入 26,300.63 万元

根据可行性研究报告及其批复，该项目建成后可供出租及出售的商铺面积为 37,465.29 m<sup>2</sup>。同时，经线上线下调查，项目所在区域同类商铺等租赁单价如下所示：

表 4-2 项目周边同类商铺租赁单价情况表



楼盘名称	租赁单价（元/m <sup>2</sup> /月）
镜化新时代	80-180
星筑中央公园	50-150
恒维印象城	70-150
四代凤凰	50-80
新城凤凰台	60-80



#### 该房位于红桥新区红山大道

水域 - 水域城区 - 贵州省六盘水市水城区G356(红桥大道)

产业园区 高区/共4层

王先生 个人房东

免租1个月 产业园区 新房 简装 可注册

560m<sup>2</sup>

建筑面积

10元/m<sup>2</sup>/天

月租金 16.8万/月



#### 商业地段交通便利，灵活租赁！

六盘水周边 - 凉都会展中心

甲级纯写字楼 中区/共3层

黎刚 个人房东

免租1个月 纯写字楼 新房 精装修 可注册

300m<sup>2</sup> | 可分割

建筑面积

18元/m<sup>2</sup>/天

16.2万/月



#### 位置市中心万达旁复式写字楼

钟山 - 凤凰山 - 凉都印象城

甲级纯写字楼 低区/共12层

贝贝 个人房东

纯写字楼 新房 简装 可注册

101m<sup>2</sup>

建筑面积

2.15元/m<sup>2</sup>/天

月租金 6500元/月

综上，项目周边同类型商铺租赁价格大概在 60-300 元/m<sup>2</sup>/月范围内，依据谨慎性原则，本项测算单价予以下浮，暂按 40 元/m<sup>2</sup>/月进行测算，考虑市场的需求及稳定情况，出租率按照第一年 50%、第二年 60%、第三年 70%、第四年及以后年度 80%测算。达到相对饱和状态，不再增长。

## （二）停车位收入 4,027.32 万元

根据可行性研究报告，该项目建成后可提供车位 3300 个。参照六盘水市物价局《关于调整我市停车服务最高收费标准的通知》（六盘水价费〔2014〕33 号），以及项目周边的停车费收费情况，依据谨慎性原则，本项测算单价暂按 120

元/月进行测算，考虑市场的需求及稳定情况，项目运营期车位使用率按照第一年 30%、第二年 40%、第三年 50%、第四年及以后年度 60%测算。

### **（三）物业管理收入 5,051.69 万元**

根据项目可研报告，本项目安置房建筑面积约 620,905.29 m<sup>2</sup>。参照《贵州省城镇物业管理服务收费暂行规定》及物业同行业比较分析，本项目住宅物业收入暂按 0.8 元/m<sup>2</sup>/月计算，运营期内暂不考虑单价递增率。缴费比例按照第一年 30%、第二年 40%、第三年 50%、第四年及以后年度 60%测算。达到相对饱和状态，不再增长。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

4-3 项目分年度经营性收入表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2022 年	2023 年	2024 年	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	商业租赁收入	26,300.63				224.79	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	899.17
(1)	面积（㎡）					37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29
(2)	单价（元/㎡/月）					40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
(3)	出租率（%）					50.00%	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%
二	停车位收入	4,027.32				35.64	190.08	237.60	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	142.56
(1)	数量（个）					3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
(2)	单价（元/月）					120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
(3)	出租率（%）					30.00%	40.00%	50.00%	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%
三	物业管理收入	5,051.69				44.71	238.43	298.03	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	178.82
(1)	面积（㎡）					620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29
(2)	单价（元/㎡/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	0.80
(3)	缴费比例（%）					30.00%	40.00%	50.00%	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%
总计		35,379.64				305.14	2,226.84	2,333.97	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	1,220.55

## 第五章 项目运营成本分析

项目运营期内，本项目运营成本合计 18,599.27 万元，包括：人员支出 10,082.27 万元，管理费用支出 3,537.96 万元，维修费支出 3,210.05 万元，燃料及动力费支出 1,768.98 万元。此外，税费支出 3,182.38 万元。

### 一、工资福利支出

本项目定员为 80 人，其中，70 名工作人员，人均工资按市场平均水平 4.8 万元/年计算；10 名管理人员，人均工资按 12 万元/年计算。上述工资费用外，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%）。据此计算，地方政府专项债券还本付息期内，工资及福利费用支出 10,082.27 万元。

### 二、管理费用

根据项目《可行性研究报告》及实际建设情况，本项取值按年度经营收入的 10.00%进行测算。

### 三、维修费用

根据项目《可行性研究报告》及实际建设情况，本项取值按年度折旧费的 3.00%进行测算。本项目折旧年限定为 30 年，残值率暂定为 5%，每年折旧费用为 7,254.35 万元。

#### 四、燃料及动力费

根据项目《可行性研究报告》及实际建设情况，本项包含项目实施过程中运行维护产生的水费、电费及其他燃料和动力费，取值按收入的 5.00%进行测算。

#### 五、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7%计提。

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》，不动产租赁按 12%计提。

5.印花税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，不动产租赁按 0.1%计提。

6.所得税：本项目所得税率按照 25%计提。

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：

5-1 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2022 年	2023 年	2024 年	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	32,065.04	-	8,463.30	4,328.94	4,222.77	1,890.40	1,776.45	1,654.56	1,524.74	1,394.92	1,265.10	1,135.27	1,005.45	875.63	745.81	615.98	486.16	356.34	226.52	96.70
1.2	当年新增进项税	19,968.05	8,463.30	4,328.94	4,222.77	1,915.59	69.92	70.83	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	35.87
1.2.1	建设期进项税	18,915.26	8,463.30	4,328.94	4,222.77	1,900.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	1,052.79	-	-	-	15.34	69.92	70.83	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	35.87
1.3	当年新增销项税	2,921.25	-	-	-	25.19	183.87	192.71	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	100.78
1.4	年末累计未抵扣进项税	/	8,463.30	4,328.94	4,222.77	1,890.40	1,776.45	1,654.56	1,524.74	1,394.92	1,265.10	1,135.27	1,005.45	875.63	745.81	615.98	486.16	356.34	226.52	96.70	31.78
2	城建税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税	3,156.08	-	-	-	26.98	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	107.90
6	印花税	26.30	-	-	-	0.22	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	0.90
7	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	相关税费合计	3,182.38	-	-	-	27.20	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	108.80

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2022 年	2023 年	2024 年	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	18,599.27	-	-	-	271.06	1,235.20	1,251.27	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	633.67
(1)	工资及福利费用	10,082.27	-	-	-	170.89	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	341.77
(2)	维修费	3,210.05	-	-	-	54.41	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	108.82
(3)	管理费	3,537.96	-	-	-	30.51	222.68	233.40	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	122.05
(4)	燃料及动力费	1,768.98	-	-	-	15.26	111.34	116.70	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	61.03
2	折旧费	107,001.73	-	-	-	1,813.59	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	3,627.18
3	利息支出	2,149.88	-	-	-	18.38	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	73.50
4	项目总成本	127,750.87	-	-	-	2,103.03	8,636.56	8,652.62	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	4,334.35



# 第六章 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：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

项目内容	合计	2022 年	2023 年	2024 年	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
项目收入	35,379.64	-	-	-	305.14	2,226.84	2,333.97	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	1,220.55
经营成本	18,599.27	-	-	-	271.06	1,235.20	1,251.27	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	633.67
占用项目偿债收益的 税费	3,182.38	-	-	-	27.20	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	108.80
项目可偿债收益	13,597.99	-	-	-	6.87	774.04	865.10	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	478.08

## 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 4,900.00 万元。本次 2025 年计划申请发行专项债 4,900.00 万元，利率 3.00%，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 6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2	2023 年	-	-	-	-	-	-	-
3	2024 年	-	-	-	-	-	-	-
4	2025 年	-	4,900.00	-	4,900.00	3.00%	73.50	73.50
5	2026 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
6	2027 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
7	2028 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
8	2029 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
9	2030 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
10	2031 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
11	2032 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
12	2033 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
13	2034 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
14	2035 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
15	2036 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
16	2037 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
17	2038 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
18	2039 年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
19	2040 年	4,900.00	-	4,900.00	-	3.00%	73.50	4,973.50
合计		/	4,900.00	4,900.00	-	/	2,205.00	7,105.00

### 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 6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	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
1	2022 年	-	-	-	-
2	2023 年	-	-	-	-
3	2024 年	-	-	-	-
4	2025 年	73.50	-	73.50	6.87
5	2026 年	147.00	-	147.00	774.04
6	2027 年	147.00	-	147.00	865.10
7	2028 年	147.00	-	147.00	956.16
8	2029 年	147.00	-	147.00	956.16
9	2030 年	147.00	-	147.00	956.16
10	2031 年	147.00	-	147.00	956.16
11	2032 年	147.00	-	147.00	956.16
12	2033 年	147.00	-	147.00	956.16
13	2034 年	147.00	-	147.00	956.16
14	2035 年	147.00	-	147.00	956.16
15	2036 年	147.00	-	147.00	956.16
16	2037 年	147.00	-	147.00	956.16
17	2038 年	147.00	-	147.00	956.16
18	2039 年	147.00	-	147.00	956.16
19	2040 年	4,973.50	-	4,973.50	478.08
合计		7,105.00	-	7,105.00	13,597.99

综上，本项目运营期内，预期项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.91，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。相关的保障倍数情况及计算公式如下：

表 6-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

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	5.93%
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	1.91
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	2.78
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	1.91
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	2.78
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	/

（三）分账管理

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：纳入政府性基金预算和专项收入管理的经营性收入 35,379.64 万元用于偿还专项债券本息。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目运营期内，预期项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.91。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。

## 第七章 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。

## 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，总运营期（2025年—2040年）内用于偿债的项目收益 13,597.99 万元，总债

务本息保障倍数为 1.91，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 -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：

7-1 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%	35,379.64	7,105.00	13,597.99	1.91
	下浮	-8%	32,549.27	7,105.00	10,767.62	1.52
		-10%	31,841.68	7,105.00	10,060.03	1.42

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：

7-2 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	10%	20,459.20	7,105.00	11,738.06	1.65
		8%	20,087.21	7,105.00	12,110.05	1.70
	基准	0%	18,599.27	7,105.00	13,597.99	1.91

经测算，当项目收入下浮 10%范围、项目运营成本上浮 0%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。



## 第八章 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。

## 第九章 其他需要说明的事项