

贵阳经济技术开发区老旧小区危房改造安置 房项目专项债券项目实施方案

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

第一章项目概况	4
一、项目名称	4
二、项目单位	4
三、项目主管部门	5
四、项目建设内容	6
五、项目投资估算	6
六、建设工期	7
七、债券资金使用合规性	7
第二章项目资金筹措	8
一、资金筹措	8
二、专项债融资	8
第三章项目收入分析	10
一、项目经营性收入分析	10
第四章项目运营成本分析	17
一、外购燃料及动力费支出	17
二、修理费用支出	17
三、工资及福利费用支出	17
四、其他管理费用	18
第五章税费支出	20
第六章项目收益与融资平衡方案	24
一、项目收益分析	24
二、项目融资本息	25
三、项目收益与融资平衡分析	26
四、项目收益融资平衡评价结果	27
第七章项目风险控制	28
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	28

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	29
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	29
四、压力测试	30
第八章还款保障情况	32
一、还款责任及保障	32
二、项目还本付息资金对应的收入管理	33
第九章事前绩效评估	34
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	34
二、项目投资合规性与项目成熟度	35
三、项目资金来源和到位可行性	35
四、项目收入、成本、收益预测合理性	35
五、债券资金需求合理性	35
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	36
七、绩效目标合理性	36
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	37

第一章项目概况

贵阳经济技术开发区老旧小区危房改造安置房项目总投资43,882.25万元（留两位小数，下同），计划本批次申请发行4,100.00万元，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	贵阳经济技术开发区老旧小区危房改造安置房项目
计划发行额	4,100.00 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	1.86

一、项目名称

贵阳经济技术开发区老旧小区危房改造安置房项目（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

贵阳经济开发区城市建设投资（集团）股份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。

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	吴再坤
机构地址	贵阳经济技术开发区开发大道 69 号一鸣宽城国际住宅小区综合楼 7 层 1 号、6 层 1 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）

三、项目主管部门

本项目主管部门为贵阳经济技术开发区建设管理局。贵阳经济技术开发区建设管理局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位贵阳经济开发区城市建设投资（集团）股份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经济技术开发区建设管理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经济技术开发区产业发展局《关于贵阳经济技术开发区老旧小区危房改造安置房项目初步设计和设计概算的批复》（筑经开产发项〔2016〕48号）及前期资料，本项目主要建设规模和内容是：总建筑面积 25.24 万 m²建设内容包括拆迁安置房、住宅、公建配套设施（社区服务、市政公用、托幼教育、卫生服务、其他服务）小区内道路、供排水、供电、供气、绿化、照明、围墙、垃圾收集点、停车场、征地、拆迁等。该项目的建成，提供房源 301 套，作为付官二期 150 套、王宽二期 151 套，换签调整安置点。

五、项目投资估算

本项目总投资 43,882.25 万元，其中工程费用 27,193.98 万元，占比 61.97%；工程建设其他费用 11,283.02 万元，占比 25.71%；预备费 5,349.90 万元，占比 12.19%；建设期利息 51.25 万元，占比 0.12%；其他费用（发行费）4.10 万元，占比 0.01%。老旧小区危房改造安置房（慧民苑）：资金需求 4500 万元，资金来源为资金来源于本次申请专项债 4500 万元，企业自筹 400 万元。

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	投资金额
1	建设投资	41,555.16	2,271.74	43,826.90
1.1	工程费用	27,193.98	-	27,193.98
1.2	工程建设其他费用	11,283.02	-	11,283.02
1.3	预备费	3,078.16	2,271.74	5,349.90
4	财务费用	2,327.09	-2,271.74	55.35
4.1	建设期借款利息	2,327.09	-2,275.84	51.25
4.2	发行费	-	4.10	4.10
5	项目总投资	43,882.25	-	43,882.25

从资金来源看，单位自有资金 39,782.25 万元，占比 90.66%；专项债券资金合计 4,100.00 万元，占比 10.25%。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

项目为在建项目，建设期 2022 年 5 月至 2025 年 12 月。

七、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。

第二章项目资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算 43,882.25 万元，计划使用单位自有资金 39,782.25 万元，占比 90.66%；专项债券资金 4,100.00 万元，占比 10.25%，合计 43,882.25 万元。

分年度筹措计划如下：

表 2-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	资金使用计划	
			2022 年（5 月）-2024 年	2025 年
1	项目总投资	43,882.25	38,787.69	5,094.56
1.1	建设投资	43,826.90	38,787.69	5,039.21
1.2	建设期利息	51.25	-	51.25
1.3	发行费用	4.10	-	4.10
2	资金筹措	43,882.25	38,787.69	5,094.56
2.1	资本金	39,782.25	38,787.69	994.56
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	-	-	-
2.1.3	单位自筹或社会资本出资	39,782.25	38,787.69	994.56
2.2	地方政府专项债券本金（除资本金外）	4,100.00	-	4,100.00
2.3	单位自筹或社会资本出资	-	-	-
2.4	市场化融资本金	-	-	-

二、专项债融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 4,100.00 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。

第三章项目收入分析

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 18,435.05 万元，包括：月租车位出租收入 733.92 万元，对外停车收入 4,674.72 万元，充电桩收入 10,470.94 万元，物业收入 607.01 万元，广告收入 1,200.00 万元。

表 3-1 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		18,435.05
1	月租车位出租收入	733.92
2	对外停车收入	4,674.72
3	充电桩收入	10,470.94
4	物业收入	607.01
5	商铺出租收入	1,200.00

（一）月租车位出租收入 733.92 万元

根据《一项目一方案》，项目建成后形成 471 个停车位。其中固定出租 200 个停车位。

（1）收入定价：220 元/月/个，单价不设增幅。

（2）主要依据：根据查阅贵阳市及经开区车位出租费用市场价格，每个停车位出租均价在 150 元/月-300 元/月之间，根据审慎性原则，本项目建成停车位出租费用按 220 元/月/个进行测算。月租车位出租收入=停车位出租单价*月租车位个数*停

车位出租率*12个月。停车位出租率预计运营期第一年 70.00%、第二年 80.00%、第三年 90.00%、第四年及以后年度 100.00%。

（二）对外停车收入 4,674.72 万元

根据《一项目一方案》，项目建成后形成 471 个停车位。其中固定出租 71 个停车位。

（1）收入定价：白天停车 2 元/小时、夜晚停车 10 元/次。单价不设置增长率。

（2）确定主要依据：同行业市场调研以及《贵阳市物价局关于调整贵阳市机动车停放服务》，白天平均停车时长为 12 小时。停车率第一年 70.00%、第二年 80.00%、第三年 90.00%、第四年及以后年度 100.00%。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。

（三）充电桩收入 10,470.94 万元

本项目配套 25 个充电桩。

（1）收入定价：充电桩功率 60kwh，充电服务费暂按 1.50 元/度（含服务费）估算，单价不设涨幅。

（2）确定主要依据：贵阳贵安范围内共享充电桩收费价格（如：贵阳市“e 充电”充电桩充电服务费），年按 365 天测算，运营期单桩平均每天有效充电时长 12 小时/天假设。充电桩使用率按运营期第一年 70.00%、第二年 80.00%、第三年及以后年

度 90.00% 预计。充电桩收入=充电桩个数*充电桩功率*充电桩使用时长*充电单价（含服务费）*365 天。

（四）物业收入 607.01 万元

本项目年度收取物业费住宅面积 44,970.00 m²、商业面积 2,100.00 m²，每年按实际售出面积计算收入。

收入定价：住宅部分物业定价 1.8 元/m²/月，商业部分物业定价 3 元/m²/月。

（五）广告收入 12,000.00 万元

本项目年度广告收入 12,000.00 万元，运营期不设增幅。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

3-2 项目分年度经营性收入表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	月租车位出租收入	733.92			36.96	42.24	47.52	52.80	52.80	52.80	52.80
	月租车位个数（个）				200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	停车位出租单价（元/个/月）				220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	停车位出租率（%）				70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	对外停车收入	4,674.72			235.42	269.05	302.68	336.31	336.31	336.31	336.31
	临时停车位个数（个）				271.00	271.00	271.00	271.00	271.00	271.00	271.00
	白天停车时长（h）				12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	白天停车单价（元/辆/小时）				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	白天停车率（%）				70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	夜间停车时长（h）				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
	夜晚停车率（%）				70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3	充电桩收入	10,470.94			574.88	657.00	739.13	739.13	739.13	739.13	739.13

	充电桩个数 (个)				25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	充电桩功率 (kwh)				60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用时长 (h)				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	充电单价 (含服务费, 元/小时)				1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	使用率 (%)				70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	物业收入	1,355.47			73.29	77.71	87.42	97.14	97.14	97.14	97.14
	住宅物业单价 (元/m²/月)				1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	住宅物业面积 (m²)				44,970.00	44,970.00	44,970.00	44,970.00	44,970.00	44,970.00	44,970.00
	住宅物业出租率 (%)				70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	商业物业单价 (元/m²/月)				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	商业物业面积 (m²)				2,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	商业物业出租率 (%)				70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	85.00%	85.00%	85.00%
5	广告收入	1,200.00			80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	总计	18,435.05	-	-	1,000.54	1,126.00	1,256.75	1,305.37	1,305.37	1,305.37	1,305.37

续表

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

1	月租车位出租收入	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	26.40	52.80	52.80
	月租车位个数(个)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	停车位出租单价(元/个/月)	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	停车位出租率(%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	对外停车收入	336.31	336.31	336.31	336.31	336.31	336.31	336.31	168.16	336.31	336.31
	临时停车位个数(个)	271.00	271.00	271.00	271.00	271.00	271.00	271.00	271.00	271.00	271.00
	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
	白天停车单价(元/辆/小时)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	白天停车率(%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	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
	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
	夜晚停车率(%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3	充电桩收入	739.13	739.13	739.13	739.13	739.13	739.13	739.13	369.56	739.13	739.13
	充电桩个数(个)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	充电桩功率(kwh)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用时长(h)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	充电单价(含服务费,元/	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50

	小时)										
	使用率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	物业收入	97.14	97.14	97.14	97.14	97.14	97.14	97.14	48.57	97.14	97.14
	住宅物业单价 (元/m ² /月)	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	住宅物业面积 (m ²)	44,970.00	44,970.00	44,970.00	44,970.00	44,970.00	44,970.00	44,970.00	44,970.00	44,970.00	44,970.00
	住宅物业出租率 (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	商业物业单价 (元/m ² /月)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	商业物业面积 (m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	商业物业出租率 (%)	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
5	广告收入	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	总计	1,305.37	1,305.37	1,305.37	1,305.37	1,305.37	1,305.37	1,305.37	692.69	1,305.37	1,305.37

第四章项目运营成本分析

债券存续期内，本项目运营成本合计 7,945.25 万元，包括：外购燃料及动力费支出 4,309.86 万元，修理费用支出 1,006.19 万元，工资及福利费用支出 2,260.49 万元，其他管理费用支出 368.70 万元。

一、外购燃料及动力费支出

根据项目《实施方案》及《可行性研究报告》相关运营情况描述，本项计取充电桩部分的电费支出，电费单价按 0.5776 元/kwh 计算。充电桩使用率按运营期第一年 60.00%、第二年 70.00%、第三年及以后年度 80.00%预计。充电桩电费支出=充电桩个数*充电桩功率*充电桩使用时长*0.5776 元/kwh*365 天。

二、修理费用支出

根据项目《实施方案》及《可行性研究报告》相关运营情况描述，本项取值按每年折旧费用的 5.00%测算。

三、工资及福利费用支出

本项目设计定员为 13 人，该地区该行业从业人员人均工资为 8 万元/年，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%）。

四、其他管理费用

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 2.00%测算。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-1 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营成本	7,945.25		-	473.98	508.56	543.77	545.71	545.71	545.71	545.71
(1)	燃料及动力费	4,309.86		-	228.69	260.76	293.35	294.33	294.33	294.33	294.33
(2)	维修费	1,006.19		-	69.38	69.38	69.38	69.38	69.38	69.38	69.38
(3)	工资及福利费用	2,260.49			155.90	155.90	155.90	155.90	155.90	155.90	155.90
(4)	其他管理费用	368.70		-	20.01	22.52	25.13	26.11	26.11	26.11	26.11
2	折旧费	20,121.37		-	1,387.68	1,387.68	1,387.68	1,387.68	1,387.68	1,387.68	1,387.68
3	利息支出	1,631.25		-	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50
4	项目总成本	29,697.75		-	1,974.17	2,008.74	2,043.95	2,045.89	2,045.89	2,045.89	2,045.89

续表：

序号	项目内容	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
1	经营成本	7,945.25	545.71	545.71	545.71	545.71	545.71	545.71	545.71	415.96	
(1)	燃料及动力费	4,309.86	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	289.47	
(2)	维修费	1,006.19	69.38	69.38	69.38	69.38	69.38	69.38	69.38	34.69	
(3)	工资及福利费用	2,260.49	155.90	155.90	155.90	155.90	155.90	155.90	155.90	77.95	
(4)	其他管理费用	368.70	26.11	26.11	26.11	26.11	26.11	26.11	26.11	13.85	
2	折旧费	20,121.37	1,387.68	1,387.68	1,387.68	1,387.68	1,387.68	1,387.68	1,387.68	693.84	
3	利息支出	1,631.25	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	51.25	
4	项目总成本	29,697.75	2,045.89	2,045.89	2,045.89	2,045.89	2,045.89	2,045.89	2,045.89	1,166.05	

第五章税费支出

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按12%计算。

6.印花税：不动产销售按 0.05%计提，不动产租赁按 0.1%计提。

7.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

4-2 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初增值税进项税	-	-	3,170.45	3,618.29	3,553.68	3,480.67	3,398.86	3,313.14	3,227.42	3,141.86
1.2	当年新增进项税	3,940.06	3,170.45	447.84	18.01	19.96	21.96	22.07	22.07	22.07	22.07
1.2.1	建设期进项税	3,618.29	3,170.45	447.84	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	321.77	-	-	18.01	19.96	21.96	22.07	22.07	22.07	22.07
1.3	当年新增销项税	1,522.16	-	-	82.61	92.97	103.77	107.78	107.78	107.78	107.78
1.4	年末累计未抵扣进项税	-	3,170.45	3,618.29	3,553.68	3,480.67	3,398.86	3,313.14	3,227.42	3,141.86	3,055.99
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	印花税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	相关税费合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续表：

序号	项目内容	合计	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	-	3,055.99	2,970.27	2,884.55	2,798.83	2,713.12	2,627.40	2,541.68	2,455.96	
1.2	当年新增进项税	3,940.06	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	19.13	
1.2.1	建设期进项税	3,618.29	-	-	-	-	-	-			
1.2.2	运营期进项税	321.77	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	19.13	

1.3	当年新增销项税	1,522.16	107.78	107.78	107.78	107.78	107.78	107.78	107.78	57.19	
1.4	年末累计未抵扣进项税	-	2,970.27	2,884.55	2,798.83	2,713.12	2,627.40	2,541.68	2,455.96	2,417.90	
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	印花税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7	相关税费合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	18,435.05	-	-	1,000.54	1,126.00	1,256.75	1,305.37	1,305.37	1,305.37	1,305.37
经营成本	7,945.25	-	-	473.98	508.56	543.77	545.71	545.71	545.71	545.71
占用项目偿债收益的税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
项目可偿债收益	10,489.80	-	-	526.55	617.44	712.98	759.66	759.66	759.66	759.66

续表

项目内容	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
项目收入	18,435.05	1,305.37	1,305.37	1,305.37	1,305.37	1,305.37	1,305.37	1,305.37	692.69	
经营成本	7,945.25	545.71	545.71	545.71	545.71	545.71	545.71	545.71	415.96	
占用项目偿债收益的税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
项目可偿债收益	10,489.80	759.66	759.66	759.66	759.66	759.66	759.66	759.66	276.72	

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 4,100.00 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 6-2 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	-	4,100.00	-	4,100.00	51.25	51.25
2026 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2027 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2028 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2029 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2030 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2031 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2032 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2033 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2034 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2035 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2036 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2037 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2038 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2039 年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2040 年	4,100.00	-	4,100.00	-	51.25	4,151.25
合计	/	4,100.00	4,100.00	/	1537.5	5,637.50

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 6-3 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
2025 年	51.25	-	51.25	-
2026 年	102.50	-	102.50	526.55
2027 年	102.50	-	102.50	617.43
2028 年	102.50	-	102.50	712.97
2029 年	102.50	-	102.50	759.65
2030 年	102.50	-	102.50	759.65
2031 年	102.50	-	102.50	759.65
2032 年	102.50	-	102.50	759.65
2033 年	102.50	-	102.50	759.65
2034 年	102.50	-	102.50	759.65
2035 年	102.50	-	102.50	759.65
2036 年	102.50	-	102.50	759.65
2037 年	102.50	-	102.50	759.65
2038 年	102.50	-	102.50	759.65
2039 年	102.50	-	102.50	759.65
2040 年	4,151.25	-	4,151.25	276.72
合计	5,637.50	-	5,637.50	10,489.80

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 1.86，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。

（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 18,435.05 万元用于偿还专项债券本息。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

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 1.86 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，为项目实施提供有利的资金保障。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 10,489.80 万元，总债务本息保障倍数为 1.86，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：

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%	18,435.05	5,637.50	10489.80	1.86
	下浮	-8%	16,960.25	5,637.50	9015.00	1.60
		-15%	15,669.79	5,637.50	7724.54	1.37

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：

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	15%	9,137.04	5,637.50	9298.01	1.65
		8%	8,580.87	5,637.50	9854.18	1.75
	基准	0%	7,945.25	5,637.50	10489.80	1.86

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。

第九章事前绩效评估

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

本项目建设是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求，有效解决经开区发展短板问题，是改善民生、构建和谐社会的需要。

2.公益性

有利于提升项目所在区域地区人们的生活品质，促进社会稳定。项目的建设可以有效完善经开区住房保障设施体系，协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。

3.收益性

本项目建成后，将通过月租车位出租收入、对外停车收入、充电桩收入、物业收入等方式获取收益。同时，市民生活更加便捷，消费能力得到提升。将带动周边经济发展。计算期内项目总收入为 18,435.05 万元，可偿债收益总额 10,489.80 万元，专项债券本息保障倍数 1.86。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得项目部分前置施工证件和投资决策评估批复、可研批复，项目成熟度高。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 43,882.25 万元，其中：拟发行地方政府专项债券资金 4,100.00 万元，占项目总投资的 10.25%。单位自筹资金 39,782.25 万元，占项目总投资的 90.66%。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

本项目收入来源于月租车位出租收入、对外停车收入、充电桩收入、物业收入；经营成本包括燃料及动力费、维修费、工资及福利费用、其他管理费用等支出；税费包括增值税、城市维护建设税、房产税、印花税、教育费附加、所得税。各项收入和成本类型全面反映项目实际，收入和成本测算基准具有相应佐证材料，可偿债收益计算过程中的各项指标前后逻辑贯通，因此在收入、成本、收益预测方面具有合理性。

五、债券资金需求合理性

本项目投资估算总额为人民币约 43,882.25 万元，其中发行地方政府专项债券 4,100.00 万元，占项目总投资的 10.25%，预

计于 2025 年内使用完毕。债券资金需求较合理，未超过实际资金需求。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目可偿债收益已满足覆盖总债务本息的要求，总债务本息保障倍数达 1.86，能实现项目收益和融资自求平衡，具有偿付可行性。就偿债风险点而言，主要包括如下方面：

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

七、绩效目标合理性

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

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。