

贵安新区贵安小镇中八安置点建设
项目（一期）B 地块
专项债券实施方案

贵州贵安新区管理委员会财政金融工作局



贵州贵安新区管理委员会城乡建设局



贵州贵安建设投资有限公司



二〇二五年五月

一、项目基本情况

本项目位于贵安新区贵安小镇，项目实施单位为贵州贵安建设投资有限公司，项目于 2022 年 1 月取得可研批复（贵安政经投函〔2022〕1 号），办理了《土地证》《建设用地规划许可证》《工程规划许可证》《施工许可证》，并同步完成了勘察、监理、设计、施工招标。

为加快推进项目建设，切实化解安置存量，项目本次申报省级安置房专项债券资金 4,100.00 万元，用于建设 1571 套安置住宅，面积 177,539.20 m²，预计可在 2025 年 12 月建成交付。

二、剩余工程量及资金缺口筹集

本项目总投资估算 49,998.00 万元，已累计完成投资约 45,501.00 万元，目前项目工程进度已完成 91%，处于安装工程、室外工程、外电工程施工阶段，具体进度为：土石方工程完成 100%，深基坑支护工程、孔桩完成 100%；单体方面，1#-13#楼主体结构、地下室，二次结构已全部完成施工，安装工程完成 87%，室外工程完成 5%，外电工程暂未施工。

按照当前项目施工进度统计，完成 1571 套安置房建设交付的资金总需求还有 4,497.00 万元。申报省级安置房专项债券资金 4,100.00 万元后，其余项目资金 397.00 万元计划通过自筹、申报补助等方法解决。

三、还款来源及保障措施

该项目收入来源主要包括月租车位出租收入、临时停车位停车收入、充电桩服务费收入、电梯广告租金收入、出租商业存量用房收入、物业收入等。本项目建成后，收入合计为 28,920.62 万元，运营成本为 17,842.67 万元，扣除税费后，项目可偿债收益共计 10,022.82 万元，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 1.78，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，可保障本期专债还本付息。贵安新区将结合本项目实际情况以及区级财力，综合土地及区级资产情况，认真编制项目申请专项债券方案，进行财政承受能力评估，细化还款资金来源和具体保障措施。

目录

一、项目基本情况	1
二、项目建设情况	3
三、资金筹措计划	5
四、项目实施计划	5
五、专项债还款计划	7
六、项目效益	25
七、附件	28

一、项目基本情况

（一）本项目还房任务套数

本项目总计 1571 套。为加快推进项目建设，切实化解安置存量，本项目申报省级安置房专项债券资金 4,100.00 万元，用于建设 1571 套安置房。申报成功后，预计可在 2025 年 12 月底建设完成。

（二）投资主体、项目建设规模及内容

1. 投资主体

行业主管部门：贵州贵安新区管理委员会城乡建设局。
项目实施单位：贵州贵安建设投资有限公司。

截至本实施方案出具之日，贵州贵安建设投资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	贵州贵安建设投资有限公司
企业类型	国有企业
统一社会信用代码	91520900063092299F
法定代表人	张海兵
机构地址	贵州省贵安新区湖潮乡集镇
成立日期	2013-03-25
营业期限	2013-03-25 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：贵安新区城市综合开发建设；市政道路、铁路（轨道交通）、公路、水利（河道治理）、供水、污水处理、能源（燃气）、垃圾处理、停车场（楼）、城市公共交通、客货运枢纽场站、物流中心、城市综合管网（廊）、城市地下空间、公园绿地等城市基础设施及其配套项目的投资、建设和经营；城市综合体、房地产开发；建设项目周边范围内土地一级开发和整理；经政府授权进行基础设施特许经营；驾驶技能培训、餐饮服务、住宿服务、资产管理经营；房屋拆迁；工程项目管理和代建、工程咨询服务；房屋租赁；广告发布、加油加气站、停车场、园林绿化等基础公用设施租赁及开发经营；建筑材料及装璜材料生产及经营（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. 项目建设规模及内容

本项目新建住宅 1571 套，项目规划总用地面积 56795.00 m²，总建筑面积 273570.33 m²，计容建筑面积 201738.73 m²，不计容建筑面积 71831.60 m²，其中：住宅建设面积：177,539.20 m²（1571 户）；公共及配套服务设施用房：5508.35 m²；配套商业：18691.18 m²；地下车库及设备用房、人防设施、架空层及其他 71831.60 m²（2038 个停车位）；主要建设内容含括：建筑工程、结构工程、电气工程、暖通工程、给排水工程、建筑装饰工程、安装工程、室外基础配套设施、电力综通管线工程及相应附属工程等。

（三）项目前期手续办理情况

本项目前期手续齐全，贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B 地块项目于 2016 年 12 月 16 日取得 142920.48 平方米的国有土地使用权证（清国用（2016）第

GA001 号)；于 2016 年 5 月 7 日取得 142920.48 平方米的建设用地规划许可证（地字第 520000201622020 号）；于 2021 年 12 月 13 日取得建设工程规划许可证（贵安建字第 520000202101031 号）；于 2022 年 2 月 22 日取得施工许可证（编号 520182202202220201）。

（四）以往专项债及各类补贴资金使用情况

项目单位已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 0%（累计支出额）。其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元。

二、项目建设情况

（一）项目现状

截至目前，项目于 2022 年 1 月取得可研批复（贵安政经投函〔2022〕1 号），并办理了《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》。本项目总投资估算 49,998.00 万元，目前项目工程进度已完成 91%，处于安装工程、室外工程、外电工程施工阶段，具体进度为：土石方工程完成 100%，深基坑支护工程、孔桩完成 100%；单体方面，1#-13#楼主体结构、地下室，二次结构已全部完成施工，安装工程完成 87%，室外工程完成 5%，外电工程暂未施工。

（二）项目投资情况

根据《关于贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目可行性研究报告的批复》（贵安政经投函〔2022〕1号），贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目总投资49,998.00万元，其中工程费用42,498.30万元，占比85.00%；工程建设其他费用5,999.76万元，占比12.00%；预备费1,444.59万元，占比2.89%；建设期利息51.25万元，占比0.10%；其他费用（发行费）4.10万元，占比0.01%。

表 1-1 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	49,998.00	-55.35	49,942.65
1.1	工程费用	42,498.30	-	42,498.30
1.2	工程建设其他费用	5,999.76	-	5,999.76
1.3	预备费	1,499.94	-55.35	1,444.59
2	财务费用	-	55.35	55.35
2.1	建设期借款利息	-	51.25	51.25
2.2	其他（发行费用）	-	4.10	4.10
3	项目总投资	49,998.00	-	49,998.00

（三）剩余工作量

项目为在建项目，建设期46个月，项目开工日期2022年2月，工程进度已完成91%，项目剩余工程主要为弱电工

程、消防工程、给排水工程、电气工程，以及室外工程、10kv 外电和一户一表工程，预计完工日期 2025 年 12 月。

（四）项目剩余建设资金需求及来源

本项目总投资 49,998.00 万元，按照当前项目施工进度统计，完成 1571 套安置房建设交付的资金总需求还有 4,497.00 万元，申报省级安置房专项债券资金 4,100.00 万元后，其余项目资金 397.00 万元计划通过自筹、申报补助等方法解决。

三、资金筹措计划

（一）计划申请专项债金额

项目总投资 49,998.00 万元，拟申请 4,100.00 万元专项债资金进行开发建设。申报成功后，预计可在 2025 年 12 月 31 日前建成安置房 1571 套。

（二）自筹资金计划

按照当前项目施工进度统计，完成 1571 套安置房建设交付的资金总需求还有 4,497.00 万元，申报省级安置房专项债券资金 4,100.00 万元后，其余项目资金 397.00 万元计划通过自筹、申报补助等方法解决。

四、项目实施计划

（一）项目实施总体情况

本项目剩余 1571 套安置房，目前项目工程进度已完成 91%，处于安装工程、室外工程、外电工程施工阶段，具体

进度为：土石方工程完成 100%，深基坑支护工程、孔桩完成 100%；单体方面，1#-13#楼主体结构、地下室，二次结构已全部完成施工，安装工程完成 87%，室外工程完成 5%，外电工程暂未施工，计划于 2025 年 12 月交付安置使用。

（二）工程施工计划

按照项目实际情况，2025 年 12 月预计完成项目整体施工，详见倒排工期横道图。

（三）组织保障措施

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. 按照设备采购价款结算有关程序支付资金。设备价款结算要符合财政支出预算管理的有关规定。按设备价款总额的一定比例预留工程质量保证金，待质保期到期后再清算。

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失控。

6. 建立联动机制，对项目资金使用情况实时跟踪、监督管理，对项目单位资金使用的内容、数量和效能及时了解 and 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、专项债还款计划

（一）项目经营收入

项目新增专项债券存续期内，本项目经营性收入合计 28,920.62 万元，包括：月租车位出租收入 2,465.57 万元，临时停车位停车收入 7,633.21 万元，充电桩服务费收入 2,412.50 万元，出租商业存量用房收入 9,756.80 万元，物业收入 5,912.21 元，电梯广告租金收入 740.34 万元。

表 5-1 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		28,920.62
1	月租车位出租收入	2,465.57
2	临时停车位停车收入	7,633.21
3	出租商业存量用房收入	9,756.80
4	物业收入	5,912.21
5	充电桩服务费收入	2,412.50
6	电梯广告租金收入	740.34

1. 月租车位出租收入 2,465.57 万元

根据项目可行性研究报告，项目建成后形成 2038 个停车位。停车位按照 6:4 的月租和按小时使用配比进行运营，即固定出租 1223 个停车位。

（1）收入定价：200 元/月/个，单价不设增幅。

（2）主要依据：根据查阅贵阳市及贵安新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 200 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 40.00%、第二年 50.00%、第三年及以后年度 60.00%。

2. 临时停车位停车收入 7,633.21 万元

根据项目可行性研究报告，项目建成后形成 2038 个停车位。停车位按照 6:4 的月租和按小时使用配比进行运营，815 个停车位供周边居民及商业区往来人员临时使用。

(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。白天停车率按运营期第一年 40.00%、第二年 50.00%、第三年及以后年度 60.00% 预计；夜间停车率按运营期第一年 20.00%、第二年 30.00%、第三年及以后年度 40.00% 预计。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。具体依据如下：



3. 出租商业存量用房收入 9,756.80 万元

根据建设方案，本项目可出租的商业存量用房总面积为 18,691.18 m²。

(1) 收入定价：30.00 元/m²/月。

(2) 主要依据：经在 58 同城（网址：<https://gy.58.com/gaxq/shangpucz/?from=zf>）查询到，贵安新区商铺出租均价为 30-66 元/m²/月，结合项目所处位置综合考虑，商业存量用房出租单价暂按 30.00 元/m²/月保守计算。

	大学城酒吧街150m²，店铺转让（带技术） 花溪-贵安新区 昆明酒店(贵阳花溪大学城) 经营中 商业街店铺 1层 商业街店铺 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 150 m ² 建筑面积 1万/月 2.22元/m ² /天 05-31
	旺铺转让，非中介转让。 花溪-贵安新区 中铁建贵安山语城 经营中 商业街店铺 2层 商业街店铺 可餐饮 上水 下水 380V 外摆区 120 m ² 建筑面积 4000元/月 1.11元/m ² /天 05-30
	具体位置在贵安新区泰豪E时代 19号楼二楼 星座美发店 花溪-贵安新区 UCC国际洗衣(白马大道店) 经营中 商业街店铺 1层 商业街店铺 临街 上水 下水 120 m ² 建筑面积 5300元/月 1.47元/m ² /天 05-30

4. 物业收入 5,912.21 万元

本项目住宅租赁面积共计 177,539.20 m²、商业存量用房面积共计 18,691.18 m²，每年按实际售出面积计算收入。

(1) 收入定价：住宅部分物业定价 0.8 元/m²/月、商业部分物业定价 2.00 元/m²/月。

(2) 确定的主要依据：一是参考《贵阳市普通小区物业管理收费参考标准》，结合贵安新区物业管理收费的标准，本项目住宅暂定为 0.8 元/m²/月；商业和管理用房出租单价暂定为 2.00 元/m²/月。物业费收入=建筑面积*单价。

住宅和商业物业费收取比例均按运营期第一年 30.00%、第二年 40.00%、第三年及以后年度 50.00%预计。

5. 充电桩服务费收入 2,422.50 万元

根据项目可行性研究报告，项目建成后形成 2038 个停车位。配备充电桩停车位按照总停车位的 10%配比进行运营，预计建成约 204 个充电桩。

(1) 收入定价：

经调研贵阳市内“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 0.45-0.80 元/度的区间，考虑峰谷波动情况，遵循谨慎性原则，暂按 0.30 元/度估算充电服务费，单价不设涨幅。

(2) 确定主要依据：同行业市场调研。具体依据截图如下：

贵阳孔学堂充电站

电桩数：快充：1个，慢充：4个

充电费：00:00~24:00:0.8000

服务费：00:00~24:00:0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：贵州省贵阳市花溪区董家堰孔学堂1号

贵州三合德意汽车充电站

电桩数：快充：1个，慢充：1个

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：贵州省贵阳市花溪区贵惠大道贵州三合德意汽车服务有限公司

6. 电梯广告租金收入 740.34 万元

根据建设方案，本项目建成的住宅电梯共计 26 台，商业用房共计 3 台。可租赁的广告位约为 $29 \times 3 = 87$ 个。

(1) 收入定价：住宅电梯广告租金单价为 500.00 元/个/月，商业用房电梯广告租金单价为 1500 元/个/月。

(2) 主要依据：经多方调研查询，电梯广告出租均价约为 500-2000 元/个/月，结合项目所处位置综合考虑，住宅电梯广告出租单价暂按 500.00 元/个/月，商业用房电梯广告出租单价暂按 1500.00 元/个/月保守计算。广告位的出租率均按运营期第一年 75.00%、第二年 80.00%、第三年 85.00%、第四年及以后年度 90.00% 预计。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 5-2 项目分年度经营性收入表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2022-2024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	月租车位出租收入（万元）	2,465.57			117.41	146.76	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	88.06
	月租车位个数（个）				1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00
	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（%）				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%
2	临时停车位停车收入（万元）	7,633.21			345.07	446.21	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	273.68
	临时停车位个数（个）				815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00
	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）				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	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（%）				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%
	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（%）				20.00%	30.00%	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	充电桩服务费收入	2,412.50			160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83
	年耗电量（万 kw.h）				536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11
	充电桩数量（个）				204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
	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）				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
	充电桩负荷率（%）				10.00%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	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

4	出租商业存量用房收入（万元）	9,756.80			672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	336.44
	可出租商业存量用房面积（m²）				18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18
	出租单价（元/m²/月）				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	物业收入（万元）	5,912.21			265.78	354.37	442.96	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	210.83
	住宅物业单价（元/m²/月）				1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	住宅物业面积（m²）				177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20
	住宅物业出租率（%）				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%
	商业及管理用房物业单价（元/m²/月）				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	商业及管理用房物业面积（m²）				280,367.70	280,367.70	280,367.70	280,367.70	280,367.70	280,367.70	280,367.70	280,367.70	280,367.70	280,367.70	280,367.70	280,367.70	280,367.70	280,367.70	280,367.70
	商业及管理用房物业出租率（%）				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	电梯广告租金收入	740.34			47.25	48.06	48.87	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68
①	住宅部分广告收入	526.50			35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10
	可租赁个数（个）				78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
	广告位出租率（%）				75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租单价（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
②	商业部分广告收入	213.84			12.15	12.96	13.77	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58
	可租赁个数（个）				9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	广告位出租率（%）				75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租单价（元/个/月）				1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
总计		28,920.62			1,609.22	1,829.12	2,049.02	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	1,119.52

（二）项目运营成本

本项目运营成本合计 17,842.67 万元，包括：外购燃料及动力费支出 1,446.03 万元，修理费用支出 3,439.80 万元，工资及福利费用支出 7,172.72 万元，其他管理费用支出 5,784.12 万元。

1. 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，本项计取商业租赁水电费支出，暂按当年度收入的 5.00% 计取。据此计算，地方政府专项债券还本付息期内，外购燃料及动力费支出 1,446.03 万元。

2. 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 15.00% 测算。据此计算，地方政府专项债券还本付息期内，修理费用支出 3,439.80 万元。

3. 工资及福利费用支出

本项目设计定员为 55 人，该地区该行业从业人员人均工资为 6 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%）。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 7,172.72 万元。

4. 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，本项包含项目公司办公场所租金、办公用品购置费用、办公设备维护费用、绿化维护费用、委托业务费用等支出，取值按每年收入的 20.00%测算。

据此计算，债券存续期内，其他管理费用支出 5,784.12 万元。

综上，债券存续期内，项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-3 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2022- 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	17,842.67		-	1,134.20	1,189.18	1,244.15	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	645.83
(1)	燃料及动力费	1,446.03		-	80.46	91.46	102.45	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	55.98
(2)	维修费	3,439.80		-	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	118.61
(3)	工资及福利费用	7,172.72			494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	247.34
(4)	其他管理费用	5,784.12		-	321.84	365.82	409.80	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	223.90
2	折旧费	22,932.00		-	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	790.76
3	利息支出	1,486.25		-	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	51.25
4	项目总成本	42,260.92		-	2,818.22	2,873.19	2,928.17	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	1,487.84

（三）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 5-4 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2022-2024 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	53,044.76	-	3,789.74	4,123.71	4,027.03	3,915.32	3,788.56	3,663.20	3,537.84	3,412.48	3,287.12	3,161.76	3,036.40	2,911.04	2,785.68	2,660.32	2,534.96	2,409.60
1.2	当年新增进项税	4,727.66	3,789.74	333.96	36.20	39.31	42.42	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	22.56
1.2.1	建设期进项税	4,123.71	3,789.74	333.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.2.2	运营期进项税	603.96	-	-	36.20	39.31	42.42	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	22.56
1.3	当年新增销项税	2,387.94	-	-	132.87	151.03	169.18	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	92.44
1.4	年末累计未抵扣进项税	55,384.48	3,789.74	4,123.71	4,027.03	3,915.32	3,788.56	3,663.20	3,537.84	3,412.48	3,287.12	3,161.76	3,036.40	2,911.04	2,785.68	2,660.32	2,534.96	2,409.60	2,339.72
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	1,045.37	-	-	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	36.05
5	印花税	9.76	-	-	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.34
6	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	相关税费合计	1,055.13	-	-	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	36.38

（四）项目可偿债收益

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下：

表 5-5 项目分年度收益表

项目内容	合计	2022-2024 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	28,920.62	-	-	1,609.22	1,829.12	2,049.02	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	1,119.52
经营成本	17,842.67	-	-	1,134.20	1,189.18	1,244.15	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	645.83
占用项目偿债收益的 税费	1,055.13	-	-	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	36.38
项目可偿债收益	10,022.82	-	-	402.25	567.18	732.10	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73	437.31

（五）还款计划

1. 专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券 4,100.00 万元，2025 年计划发行 4,100.00 万元，根据财政部-中国地方政府债券收益率曲线，基于谨慎角度测算原则，暂估债券票面利率为 2.5%，期限 15 年，按年付息，到期一次偿还本金。主管部门为贵州贵安新区管理委员会城乡建设局，项目单位为贵州贵安建设投资有限公司。债券存续期内专项债券还本付息情况如下：

表 5-6 专项债还本付息表

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
2022-2024 年	-	-	-	-	-	-
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	/	1,537.50	5,637.50

2. 项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-7 项目收益与融资平衡情况表

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
2022- 2024 年	-	-	-	-
2025 年	51.25	-	51.25	-
2026 年	102.50	-	102.50	402.25
2027 年	102.50	-	102.50	567.18
2028 年	102.50	-	102.50	732.10
2029 年	102.50	-	102.50	716.73
2030 年	102.50	-	102.50	716.73
2031 年	102.50	-	102.50	716.73
2032 年	102.50	-	102.50	716.73
2033 年	102.50	-	102.50	716.73
2034 年	102.50	-	102.50	716.73
2035 年	102.50	-	102.50	716.73
2036 年	102.50	-	102.50	716.73
2037 年	102.50	-	102.50	716.73
2038 年	102.50	-	102.50	716.73
2039 年	102.50	-	102.50	716.73
2040 年	4,151.25	-	4,151.25	437.31
合计	5,637.50	-	5,637.50	10,022.82

综上，本项目预期项目收益对拟使用的融资本息的覆盖倍数为 1.78，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（1）项目收益融资平衡评价结果

经上述测算及本报告所述评价，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B 地块项目专项债券，预期可偿债收益能合理保障融资资金的本金和利息，项目可偿债收益 10,022.82 万元，专项债券本息总额 5,637.50 万元，专项债券本金总额 4,100.00 万元，专项债券利息总额 1,537.50 万元。总债务本息保障倍数 1.78，可实现项目收益和融资自求平衡。且经压力测试，项目在发生一定极端情况时，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（2）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，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 10,022.82 万元，总债务本息保障倍数为 1.78，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-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 5-8 压力测试表（收入变化）

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%	28,920.62	5,637.50	10022.82	1.78
	下浮	-8%	26,606.97	5,637.50	7709.17	1.37
		-15%	24,582.53	5,637.50	5684.73	1.01

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 5-9 压力测试表（运营成本变化）

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%	20,519.07	5,637.50	7346.42	1.30
		8%	19,270.08	5,637.50	8595.41	1.52
	基准	0%	17,842.67	5,637.50	10022.82	1.78

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、项目效益

（一）直接效益

贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B 地块项目建成后，随着安置房的有效移交和安置，将大大降低安置成本。

（二）项目经济效益

1. 拉动投资与消费

贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目的建设，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。

2. 提升土地价值

贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目的实施，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 urban 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。

3. 促进产业升级与转型

贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目的建设，还将促进当地产业的升级与转型。随着城市环境的改善和基础设施的完善，当地将具备更好的发展条件和吸引力，吸引更多的高端产业和人才入驻。这将有助于推动当地产业的升级与转型，提高经济的竞争力和可持续发展能力。

（三）项目社会效益

1. 提升居民生活质量

贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B 地块项目的建设，将为当地居民提供一个环境优美、设施齐全、生活便利的居住环境。新居不仅具有更好的采光、通风和隔音效果，还配备了现代化的生活设施，如电梯、停车场、绿化带等。此外，项目还将建设商业及配套面积，满足居民购物、餐饮、娱乐等多元化需求。这些措施将显著提升居民的生活质量，增强居民的幸福感。

2. 促进社区融合与互动

贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B 地块项目的建设，将有助于促进社区融合与互动。通过科学的规划布局合理的功能分区，项目将形成一个功能齐全、环境优美、生活便利的社区。在这个社区中，居民可以享受到丰富的社区文化活动和便捷的公共服务设施，如社区图书馆、文化活动中心、健身设施等。这些设施将促进居民之间的交流与合作，增强社区的凝聚力和归属感。

3. 推动社会公益事业发展

贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B 地块项目的实施，还将推动社会公益事业的发展。项目将建设一些公益设施，以满足居民的基本生活需求。这些设施的

建设将有助于提高居民的健康水平、教育水平和养老保障水平，推动社会公益事业的全局发展。

4. 维护社会稳定

贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目的实施，将提供住宅 1571 套，有效解决了周边部分安置居民的住房问题，同时配套的学校等其他公共设施也方便周边居民的生产生活，有效缓解了各方矛盾，降低了信访等的发生量。

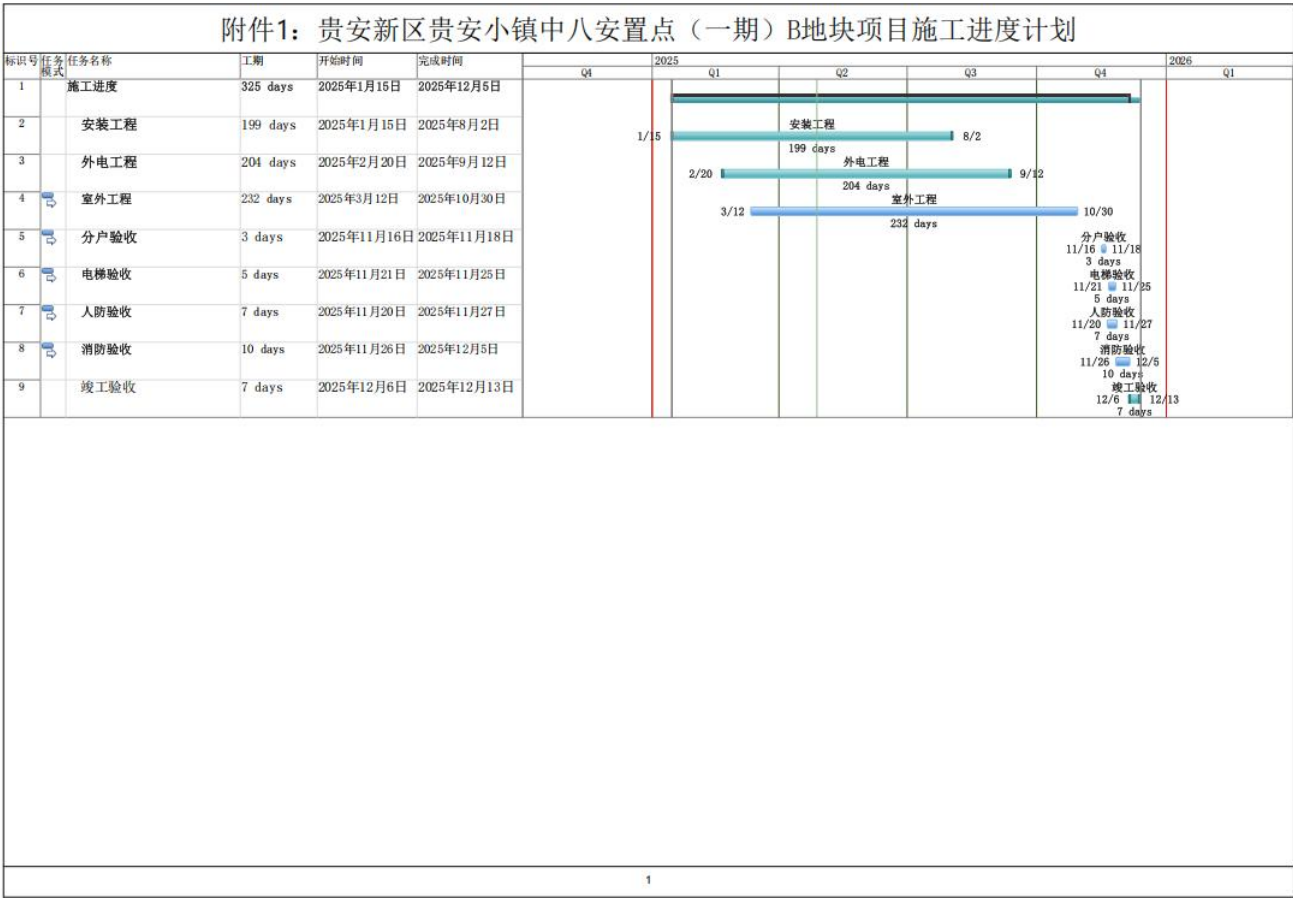
综上所述，贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目的实施具有必要性和可行性。项目的实施将显著改善当地居民居住条件、推动城市更新与发展、促进社会稳定与和谐；同时，项目还将带来显著的经济效益和社会效益，符合国家政策导向和地方政府的发展规划。在国家和地方政府的政策支持和指导下，项目将顺利推进并取得圆满成功。

七、附件

附件 1-倒排工期横道图

附件 2-相关手续文件

附件 1：倒排工期横道图



贵州贵安新区管理委员会经济发展局

贵安经政投函〔2022〕1号

贵州贵安新区管理委员会经济发展局 关于贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目 (一期)B地块可行性研究报告的批复

贵州贵安建设投资有限公司：

《关于审批贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块可行性研究报告的函》及相关附件收悉，经我局组织新区有关部门及专家对贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块可行性研究报告进行审查，编制单位根据审查意见对可行性研究报告进行修改完善。经研究，原则同意贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块可行性研究报告。现批复如下：

一、项目名称：贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块。

二、项目编码：2210-520555-04-01-171825。

三、建设性质：新建。

四、建设地址：贵安新区湖潮乡。

五、建设规模及内容：项目共计安置 932 户，规划总用地面积 56795.00 m²，总建筑面积 273570.33 m²，计容建筑面 201738.73 m²，不计容建筑面积 71831.60 m²，其中：住宅建设面积：

- 1 -

177539.20 m² (1571 户)；公共及配套服务设施用房：5508.35 m²；配套商业：18691.18 m²；地下车库及设备用房、人防设施、架空层及其他 71831.60 m² (2038 个停车位)；主要建设内容包括：建筑工程、电气工程、暖通工程、给排水工程、安装工程、室外基础配套设施、电力综通管线工程及相应附属工程等。

六、投资估算：49998 万元。

七、资金来源：多渠道筹集。

八、建设工期：20 个月。

九、项目法人：贵州贵安建设投资有限公司。

十、招标范准：勘察、设计、施工、监理；招标方式：公开招标；组织形式：委托具有相应资质的招标代理机构进行招标。

十一、项目建设要严格执行项目法人责任制、招标投标制、合同管理制、工程监理制和竣工验收制等，落实社会稳定风险防范及应急处置预案。

十二、采取以工代赈的方式，优先选择建档立卡贫困户家庭成员从事施工活动，参与项目建设。

接文后，按照可研批复投资限额完成项目初步设计并报我局审批。

附件：招标核准意见表



- 2 -

贵州贵安新区管理委员会经济发展局

贵安经函〔2025〕83号

贵州贵安新区管理委员会经济发展局 关于贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块初步设计的批复

贵州贵安建设工程有限公司：

发来《关于审批贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块初步设计的函》及相关资料已收悉，经我局组织新区有关部门及专家对贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块初步设计进行审查，设计单位根据审查意见对初步设计进行修改完善。经研究，原则同意贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块初步设计，现批复如下：

一、建设规模

项目规划总用地面积 56795.00 平方米，总建筑面积 273570.33 平方米，计容建筑面积 201738.73 平方米，不计容建筑面积 71831.60 平方米，其中：住宅建设面积为 177539.20 平方米（1571 户）；公共及配套服务设施用房为 5508.35 平方米；配套商业为 18691.18 平方米；地下车库及设备用房、人防设施、架空层及其他 71831.60 平方米（2038 个停车位）。

二、原则同意总平面设计。在下阶段设计中，应根据城市规划，进一步优化竖向设计，优化完善内部环境设计。

三、原则同意建筑平面布局、功能分区、无障碍设计等设计内容。在下阶段设计中，应按照有关要求完善设计布局，进一步优化设计方案。

四、原则同意各单体结构设计推荐的结构型式、结构安全等级、抗震设防烈度、抗震设防类别和抗震等级取值。在下阶段设计中，应对结构体系进一步复核算，优化设计，确保工程安全。

五、原则同意各单体设计推荐的基础型式和基础设计等级。在下阶段设计中应根据地质勘察资料进一步优化完善基础设计。

六、原则同意建筑电气、给排水、暖通设计。在下阶段设计中，应按照规范要求进一步复核设计参数，优化设备选型。

七、原则同意环保、消防设计等。在下阶段设计中应按照环保、消防部门的要求落实各项措施。

八、建设工期 20 个月。

九、工程概算总投资 49998 万元。（详见工程概算审定表）

十、其他要求。

（一）项目业主单位要严格落实项目实施主体责任，按照《政府投资条例》、《贵州省政府投资项目管理办法》等有关规定，严格执行基本建设程序，按专家审查意见进一步优化、完善设计，本着控制投资、节约建设资金、确保工程质量的原则，严格执行批复的初步设计方案和概算，施工图设计阶段要认真落实标准化施工的要求，并

落实到设计文件中，杜绝超标设计、超标建设。同时要严格执行国家和省有关装修标准，进一步节约建设资金。

（二）下一阶段要实行限额设计，在编制预算时，必须控制在概算范围内，后续工作中，必须严格执行财政金融工作局预决算评审意见。

（三）项目建设过程中，应按照国家及地方有关劳动安全及卫生消防的规范、标准，严格把控项目安全生产工作，全力落实各项安全防范措施，确保项目建设安全平稳推进；严格按照国家和省关于防范新增地方政府债务和防范化解地方政府隐性债务风险的有关要求执行，严禁搭建楼堂馆所。

请遵照执行。

附件：工程概算审定表



附件

工程概算审定表

建设项目名称贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块

序号	项目和费用名称	概算金额（万元）				技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备购置	其它费用	合计	单位	工程量	单位指标(元/单位)
一	建设工程费用					44773	m²	273570.33	1636.61
1	建安工程费					43207	m²	273570.33	1579.37
1.1	住宅					28673	m²	177039.20	1618.00
1.1.1	建筑工程	21305				21305	m²	177359.20	1200.00
1.1.2	装饰工程	5504				5504	m²	177039.20	310.00
1.1.3	电气工程		621			621	m²	177039.20	35.00
1.1.4	给排水工程		444			444	m²	177039.20	25.00
1.1.5	通风工程		53	124		178	m²	177039.20	30.00
1.1.8	消防工程		621			621	m²	177039.20	35.00
1.2	公共及配套服务设施用房					884	m²	5508.35	1604.00
1.2.1	建筑工程	661				661	m²	5508.35	1200.00
1.2.2	装饰工程	106				106	m²	5508.35	259.00
1.2.3	电气工程		19			19	m²	5508.35	35.00
1.2.4	给排水工程		14			14	m²	5508.35	25.00
1.2.5	通风工程		2	4		6	m²	5508.35	10.00
1.2.6	消防工程		19			19	m²	5508.35	35.00
1.3	配套商业					3271	m²	18631.18	1750.00
1.3.1	商业建筑工程	2243				2243	m²	18631.18	1200.00

1.3.2	商业装饰工程	748					748	m²	18691.18	400.00	
1.3.3	电气工程		93				93	m²	18691.18	30.00	
1.3.4	给排水工程		65				65	m²	18691.18	35.00	
1.3.5	通风工程		11	26			37	m²	18691.18	20.00	
1.3.6	消防工程		84				84	m²	18691.18	45.00	
1.4	地下车库						10380	m²	71831.60	1448.00	
1.4.1	建筑工程	8440					8440	m²	71831.60	1175.00	
1.4.2	装饰工程	1293					1293	m²	71831.60	180.00	
1.4.3	电气工程		215				215	m²	71831.60	30.00	
1.4.4	给排水工程		144				144	m²	71831.60	20.00	
1.4.5	通风工程		22	60			72	m²	71831.60	10.00	
1.4.6	消防工程		215				215	m²	71831.60	30.00	
2	绿化景观工程	99					99	m²	19849.85	50.00	
3	室外道路	254					254	m²	21140.15	120.00	
4	围墙工程	78					78	m²	3891.46	200.00	
5	室外管网工程	164					164	m²	40999.00	40.00	
6	室外弱电工程					410	410	m²	273570.33	15.00	
7	室外给水工程					287	287	m²	273570.33	10.50	
8	室外土石方工程	274					274	m²	273570.33	10.00	
二	工程建设其他费用						2844				
1	工程设计费					819	819				
2	工程监理费					547	547				
3	工程地质勘察费					287	287				
4	项目建设管理费					488	488				附建(2016) 504号

抄送：财政局、城建局

贵州贵安新区管理委员会经济发展局综合科

2025年5月8日印发

共印 4 份

28

清 国用 (2016) 第 GA001 号

土地使用权人	贵州贵安建设投资有限公司		
座 落	贵安新区湖潮乡 (中八村)		
地 号	520181001000GB0001	图 号	/
地类 (用途)	城镇住宅用地 批发零售用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	城镇住宅: 2086-11-20 批发零售: 2056-11-20
使用权面积	142920.48 M ²	其中	独用面积 142920.48 M ² 分摊面积 / M ²

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



清镇市 人民政府 (章)
2016 年 12 月 16 日

记 事

1、中低价位、中小套型普通商品住房用地85037.69
m²，其他普通商品住房用地36441.72m²，批发零售用地
面积21438.07m²

2、本证书有效期至2019年1月21日

不动产登记专用章

登 记 机 关

证书监制机关

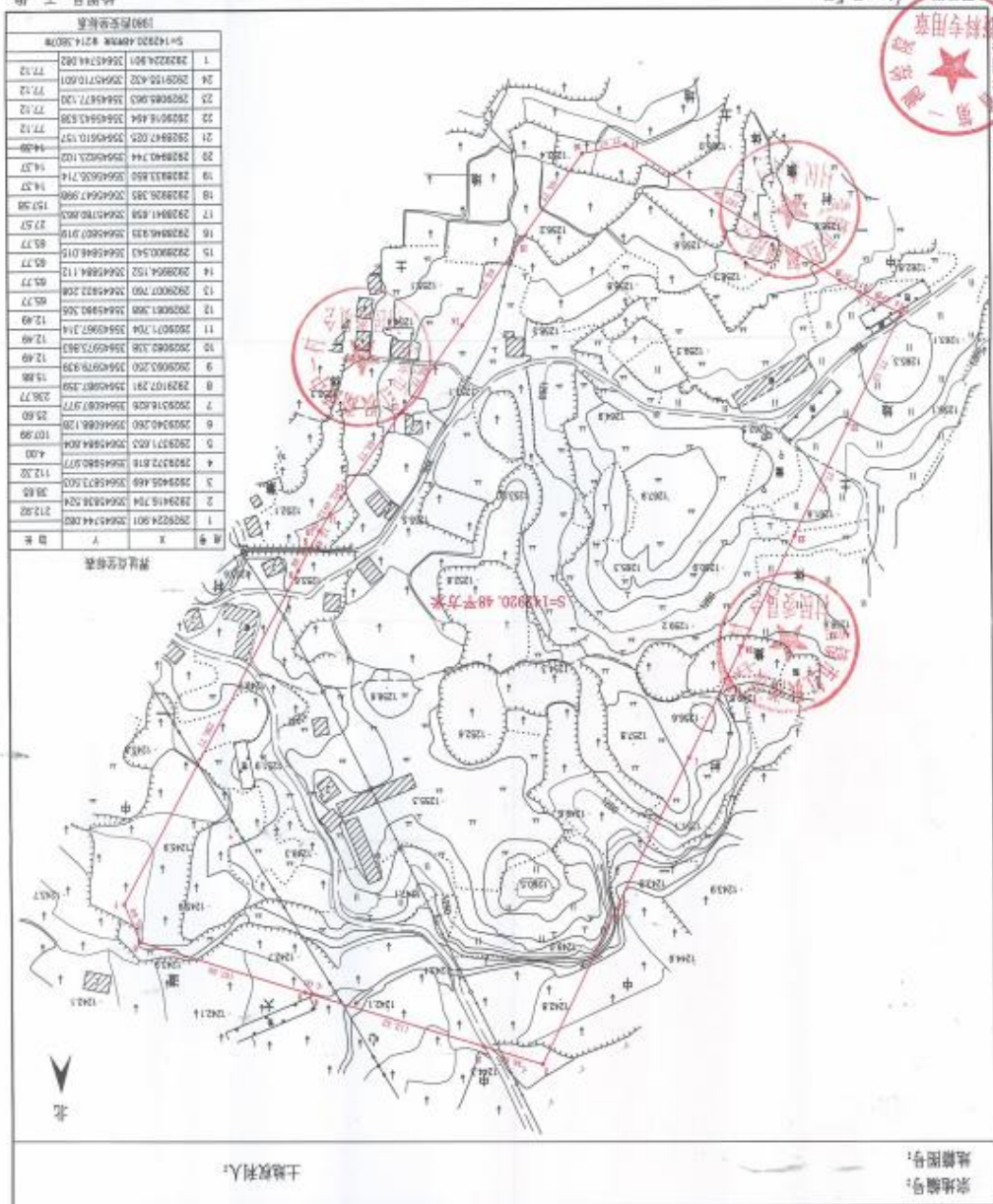


繪圖員：王 俊
審核員：廖思林

註冊日期 2016年5月15日
 審核日期 2016年5月15日



由 Autodesk 教育版产品制作



由 Autodesk 教育版产品制作

单位: m³

宗地 圖

由 Autodesk 教育版产品制作



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第5200020 1622020 号
贵安规地字 2016-020

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

发证机关
日期



用地单位	贵州贵安建设投资有限公司
用地项目名称	贵安新区贵安小镇中八城市棚户区改造项目（一期） （原贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目一期）
用地位置	贵安新区湖潮乡
用地性质	住宅用地（兼容商业≤15%）
用地面积	142920.48 平方米
建设规模	/
附图及附件名称	附图：贵安新区贵安小镇中八城市棚户区改造项目（一期） （原贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目一期）规划用地红线图（壹份） 本建设用地规划许可证及附图有效期壹年。

遵守事项

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

中华人民共和国

建设工程规划许可证

贵安建字第52000020 2101031 号

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

核发机关

日期

2021年12月13日



建设单位 (个人)	贵州贵安建设投资有限公司
建设项目名称	贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目 (一期) B 地块 (LQ-06 地块)
建设位置	贵安新区湖潮乡中心大道交兴安大道西南 侧
建设规划	总建筑面积 273570.33 m ² 。其中计容面积 201738.73 m ² ，不计容面积 71831.60 m ² 。
附图及附件名称	附件 1 单体建筑指标 (贵安规建字 2021-031) 附件 2 总平面图 (总图审查 2021-032)



遵守事项

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

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 5201822201060001-SX-001

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

特发此证



发证机关 贵州省住房和城乡建设厅
发证日期 2022 年 2 月 22 日

建设单位	贵州贵安建设投资有限公司			
工程名称	贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B 地块			
建设地址	贵安新区湖潮乡中心大道交兴安大道西南侧			
建设规模	273570.33m ²	合同价格	63259.1560 万元	
勘察单位	贵州中建建筑科研设计院有限公司			
设计单位	贵阳建筑勘察设计院有限公司			
施工单位	中铁十七局集团城市建设有限公司			
监理单位	俊成建昱工程集团有限公司			
勘察单位项目负责人	帅海乐	设计单位项目负责人	周可	
施工单位项目负责人	白志浩	总监理工程师	刘希	
合同工期	2021 年 12 月 1 日至 2023 年 06 月 24 日			
备注：于2022年3月22日换发施工许可证；项目经理由刘永明变更为白志浩，原施工许可证作废。				
<p>注意事项：</p> <p>一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。</p> <p>二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。</p> <p>三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。</p> <p>四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数，时间超过法定时间的，本证自行废止。</p> <p>五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。</p> <p>六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。</p> <p>七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。</p>				

贵州省住房和城乡建设厅印制

附件

建筑工程施工许可证信息变更凭证

贵州贵安建设投资有限公司（申请单位）：

你单位于 2024 年 4 月 24 日申请变更 贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B 地块《建筑工程施工许可证》（编号：520182202202220201），变更前合同工期为 2021 年 12 月 1 日至 2023 年 6 月 24 日，变更后合同工期为 2021 年 12 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日；变更前建设单位项目负责人为蒋立，变更后建设单位项目负责人为袁杨。材料齐全，准予变更。



建设单位签收：袁杨

2024 年 4 月 26 日

注：若因政策变化或其他不可预计的原因，行政审批局有权收回该凭证；本凭证一式两份，一份交建设单位，一份行政审批局留存。