

威宁县乌江源大道棚户区改造扶贫统建点

专项债实施方案

财政部门:威宁彝族回族苗族自治县财政局

主管部门:威宁彝族回族苗族自治县住房和城乡建设局

发改部门:威宁彝族回族苗族自治县发展和改革局

项目单位:威宁县黔峰房地产开发有限公司

编制时间:2025年5月

目录

本期债券基本信息	1
一、项目基本情况	2
(一) 毕节市经济、财政和债务有关数据	2
(二) 区域概况	3
(三) 项目情况	4
1. 参与主体	4
(1) 主管部门	4
(2) 项目单位	5
2. 项目基本情况	5
二、项目实施的必要性、公益性、收益性	6
(一) 必要性分析	6
(二) 公益性分析	6
(三) 收益性分析	7
三、项目投资估算及资金筹措方案	7
(一) 投资估算	7
(二) 资金筹措方案	8
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	11
(一) 项目运营收入（或现金流入）分析	11
(二) 项目运营成本（或现金流出）分析	20
(三) 相关税费现金流出分析	23
(四) 债券应付本息情况	26
(五) 可偿债收益	27
(六) 本息覆盖倍数	28
(七) 项目收益抗压能力评估	29
五、事前绩效评估	29
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估	31
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险	31
(二) 影响融资平衡结果的风险	33
(三) 项目风险控制措施	34
七、信息披露计划	35
八、独立第三方专业机构进行评估意见	36
九、投资者保护措施	36
(1) 债券发行三个月后，项目仍未开工；	38
(3) 发行人破产，需对项目有关的财产和权益进行清算。	38
十、主管部门责任	38

本期债券基本信息

债券名称	威宁县乌江源大道棚户区改造扶贫统建点
已发行金额（万元）	无
本期计划发行额（万元）	4300.00
债券期限（年）	15
对应项目名称	威宁县乌江源大道棚户区改造扶贫统建点
对应项目总债务本息保障倍数	2.11

一、项目基本情况

(一) 毕节市经济、财政和债务有关数据

毕节市市本级政府财政收支情况表

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
(一) 一般公共预算收支			
1. 一般公共预算收入总计	124.77	145.23	195.17
其中：本年收入合计	21.42	21.93	23.75
其中：上级补助收入	72.48	92.2	107.73
2. 一般公共预算支出总计	118.63	124.27	166.63
其中：本年支出合计	106.6	119.45	136.03
(二) 政府性基金预算收支			
1. 政府性基金收入总计	23.27	18.96	23.85
其中：本年收入合计	2.02	2.43	5.55
其中：国有土地使用权出让收入	1.8	0.83	0.63
2. 政府性基金支出总计	19.86	16.31	20.19
其中：本年支出合计	10.44	12.11	11.8
(三) 国有资本经营预算收支			
1. 国有资本经营收入	2.7125	0.9969	0.3497
其中：本年收入合计	2.6744	0.7682	0.0953
2. 国有资本经营支出	2.4457	0.7682	0.29
其中：本年支出合计	0	0	0.04

毕节市 GDP 与债务情况表

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1. 市本级债务余额合计	167.72	178.19	243.16
1.1 一般债务	112.31	114.88	146.23
1.2 专项债务	55.42	63.31	96.93
2. 市本级政府债务限额	167.96	178.43	257.63
2.1 一般债务限额	112.31	114.88	148.99
2.2 专项债务限额	55.65	63.55	108.65
3. 全市债务余额	1118.12	1152.04	1377.56
3. GDP	2181.48	2206.52	2302.02

（二）区域概况

截至2025年3月，毕节市辖七星关区（市辖区）、大方县、黔西市（市代管）、金沙县、织金县、纳雍县、威宁彝族回族苗族自治县、赫章县和百里杜鹃管理区（正县级）等8个县级行政区划和1个管理区。辖135个镇、91个乡（72个民族乡、19个非民族乡）、53个街道，共计279个乡级行政区划。

威宁彝族回族苗族自治县是黔西北云贵两省交界的重要门户，总面积6298平方公里，辖41个乡镇（街道）、625个村（社区），平均海拔2200米；2024年末户籍人口162.2万人，居住着汉、彝、回、苗等37个民族，少数民族人口39.1万人、占总人口的24.12%，是全省面积最大、海拔最高、人口最多的县。

全县辖41个乡镇（街道）：草海镇、幺站镇、金钟镇、炉山镇、龙场镇、黑石头镇、哲觉镇、观风海镇、牛棚镇、迤那镇、中水镇、龙街镇、雪山镇、羊街镇、小海镇、盐仓镇、东风镇、二塘镇、猴场镇、金斗乡、新发布依族乡、岔河乡、麻乍乡、海拉乡、哈喇河乡、秀水乡、斗古乡、玉龙乡、黑土河乡、石门乡、云贵乡、兔街乡、双龙乡、板底乡、大街乡、六桥街道办事处、海边街道办事处、陕桥街道办事处、五里岗街道办事处、雄山街道办事处、开华街道办事处。

2024年末户籍人口162.2万人，居住着汉、彝、回、苗等37

个民族，少数民族人口39.1万人、占总人口的24.12%

2024年地区生产总值353.43亿元、增长4.4%；规上工业增加值完成11.8亿元、增长9.4%；固定资产投资完成59.6亿元、增长11.6%；社会消费品零售总额增长4.5%；一般公共预算收入完成12.32亿元、增长4.1%；税收收入完成16.97亿元、增长11.5%；城镇、农村居民人均可支配收入分别完成40901元、15418元，分别增长4.2%、7.2%，经济运行呈现“总体平稳、稳中有进、持续向好”的良好态势，高质量发展基础更加坚实。

（三）项目情况

1. 参与主体

（1）主管部门

本项目的主管部门为威宁彝族回族苗族自治县住房和城乡建设局，该部门基本情况如下：

机构名称	威宁彝族回族苗族自治县住房和城乡建设局
机构性质	行政事业单位
机构代码	81520526MC28237682
机构地址	威宁自治县六桥街道荷叶路中段
法定代表人	刘安宁

（2）项目单位

本项目的项目单位是威宁县黔峰房地产开发有限公司，项目单位基本情况如下：

机构名称	威宁县黔峰房地产开发有限公司
法定代表人	张廷兵
机构性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
机构代码	915205265872601425
机构地址	威宁自治县五里岗街道工业五路
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、国务院决定规定须经批准的项目，经有关部门批准后方可经营；法律、法规、国务院决定规定须经批准的项目，经有关部门批准后方可经营；法律、法规、国务院决定规定须经批准的项目，经有关部门批准后方可经营。（房地产开发及销售、房屋工程设计、市政道路工程、物业管理；批发和零售贸易（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）

2. 项目基本情况

（1）项目名称：威宁县乌江源大道棚户区改造扶贫统建点。

（2）建设地点：威宁彝族回族苗族自治县。

（3）建设内容：总用地面积 84840 平方米，总建筑面积 344187 平方米，其中住房建筑面积 244640.87 平方米，商业建筑面积 50806 平方米。

（4）项目建设和运营期：该项目已开工建设，计划 2025 年 12 月完工，2026 年 1 月投入运营。考虑本次专项债发行期 15 年（预估 2025 年 5 月发行），本次测算运营期为 2026 年 1 月-2040 年 5 月。

二、项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）必要性分析

改善居民生活条件：棚户区往往存在房屋破旧、基础设施落后、安全隐患大等问题，严重影响居民的生活质量。通过实施棚户区改造项目，可以彻底改变这一现状，为居民提供安全、舒适、现代的居住环境。

推动城市发展：棚户区改造是城市更新的重要组成部分，有助于提升城市形象，优化城市空间布局，促进城市功能的完善。同时，项目的实施还能带动周边地区的发展，形成新的经济增长点。

响应国家政策：棚户区改造是国家推动新型城镇化、实现城乡一体化发展的重要举措。项目的实施符合国家政策导向，有助于推动地方经济的可持续发展。

（二）公益性分析

提升居民幸福感：棚户区改造项目通过改善居民的居住条件，提升居民的生活质量，从而增强居民的幸福感。同时，项目的实施还能促进社区和谐，增强居民的归属感和凝聚力。

促进社会公平：棚户区改造项目有助于缩小城乡差距，促进社会公平。通过为低收入家庭提供优质的住房保障，缓解社会矛盾，促进社会和谐稳定。

提升城市公共服务水平：项目的实施将配套建设一系列公共服务设施，如学校、医院、公园等，提升城市公共服务水平，满足居民多样化的需求。

（三）收益性分析

直接经济效益：棚户区改造项目通过土地出让、房地产开发等方式，可以带来直接的经济效益，如商铺、停车位等出售/出租收入。同时，项目的实施还能促进相关产业的发展，如建筑、装修、家具等，形成产业链效应。

间接经济效益：项目的实施将带动周边地区的发展，吸引更多的投资和消费，促进地方经济的繁荣。此外，通过提升城市形象，吸引更多的游客和人才，为城市带来长远的发展机遇。

社会效益：棚户区改造项目不仅带来经济效益，更重要的是带来社会效益。通过改善居民的生活环境，提升居民的生活质量，有助于提升整个社会的幸福感和满意度。同时，项目的实施还能促进社会稳定和谐，为社会的可持续发展奠定基础。

综上所述。项目的实施将有效改善居民的居住条件，提升城市形象，促进地方经济的可持续发展，为社会的和谐稳定做出贡献。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 项目合规情况

项目已办理的前期手续，土地通过挂牌出让方式取得，土地使用权证已办理，权证号：黔威宁县（2022）不动产权第 0001504 号；可行性研究报告及批复：威发改行审〔2016〕101 号；用地预审：威国土资预审〔2016〕78 号；选址意见书：选字第 520000201610589 号；建设用地许可许可证：地字第 520000201505931 号；建设工程规划许可证：建字第 520000201505398 号；环评：威环科意〔2016〕42 号；节能：毕发改环资〔2018〕85 号；施工许可证：5205261802060116-SX-003。

综上所述，本项目建设投资合规。

2. 项目投资估算

本项目发改批复总投资 82096.5 万元，项目已开工建设并完成部分施工：项目已完成土石方工程、基础工程、主体工程，正在进行各单体建筑的装饰装修和安装工程、给水排水、电、气等交房入住急需解决的配套基础设施建设。

截至 2025 年 5 月，本项目剩余工程还需投资 4375 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

本项目剩余工程还需投入 4375 万元，具体资金筹措如下：

（1）专项债券

本次计划发行 4300.00 万元，发行期限 15 年，专项债券按半年计息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付，项目实施计划结合近期已发行政府专项债实际利率情况，充分考虑利率可能增长的不利因素，并以谨慎性原则暂定为 3.5%。

（2）自筹资金

自筹资金 75 万元。

2. 项目资金保障措施

（1）在项目建设中，严格债券资金管理，一是专户管理、专款专用；二是明确资金使用计划，严格按工程计量付款；三是规范资金使用范围，严肃资金使用审批流程；四是加强监督检查，用好专项债券资金。

（2）严格实行项目法人制、投标制、工程监理制、合同管理制，从制度上保障项目资金的使用合法性。

（3）严格按照国家财政专项资金管理制度进行管理，设立专用账户，专人管理、专项核查、专项使用。

（4）采取资金使用分级审批制，严格执行项目资金审核、审批制度，杜绝缺项和越权办理手续，保证资金按项目建设计划使用。

(5) 项目资金的拨付要附真实、有效、合法的凭证。

(6) 严格审计制度，加强审计、监察工作，严防违规违纪行为的发生。

3. 偿债风险点及保障措施

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》（财政〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

建立债务风险处置组织指挥体系。建立本级政府性债务管理领导小组，加强对债务工作统一领导。制定债务风险应急预案。以国务院办公厅《地方政府性债务风险应急处置预案》为基础制定应急预案，明确有关政府和部门级次、职能等，构建政府性债务风险防控体系，牢牢守住不发生区域性和系统性风险的底线。

健全债务管理制度。按照严控增量，清理存量，化解风险，确保平稳的原则，研究出台进一步加强政府性债务和隐性债务管理的意见，规范整体管理，防范局部风险。当项目出现严重违约、不可抗力等提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，可提前清偿部分或全部债券本金。

综上所述，项目偿债计划是可行的，偿债风险是可控的。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入（或现金流入）分析

1. 数据预测的前提假设为《威宁县乌江源大道棚户区改造扶贫统建点可行性报告》，根据可行性研究报告，本项目主要建设经济技术指标如下：

住宅建筑面积：244640.87 平方米

商铺面积：50806 m²

停车位：1459 个

2. 收益点：商铺出售与出租、住宅物业与商铺物业管理收入、停车位出租收入。

（1）商铺出售与出租

本项目商铺总面积为50806m²，根据当前市场情况，销售与

出租占比约为1：9，在项目建成后前两年内，约10%的商铺能销售出去，剩余的出租。

根据市场调研，威宁商铺销售单价为0.4万元-1.2万元/平方米，本项目测算时，保守以平均价0.6万元/平方米进行测算，考虑通目前市场情况，暂不考虑价格上涨因素。

根据市场调研，威宁商铺出租单价为15元-50元/平方米/月，本项目测算时，保守以平均价15元/平方米/月进行测算，暂不考虑价格上涨因素。当前，威宁商铺出租率约为70%，本项目第一年按照50%，后逐年增加5%，到2030年及以后保持70%稳定。

案例参考（2024年市场行情）

1. 城区核心地段安置房底商（高商业价值）

- **位置：**威宁县城中心（如草海路、人民中路附近）。
- **出售单价：**8000-12,000元/㎡
- **示例：**
 - 面积50㎡，总价约40-60万元。
 - **特点：**临近学校、医院或商业街，适合餐饮、零售等高客流。

2. 成熟居民区安置房底商（中等人流）

- **位置：**城郊结合部（如五里岗、六桥街道安置社区）。
- **出售单价：**6000-9000元/㎡
- **示例：**
 - 面积60㎡，总价约36-54万元。
 - **特点：**主要服务小区居民，适合便利店、药店等社区商业。

3. 新区或开发区安置房底商（发展潜力型）

- **位置：**威宁经开区或新城区（如海边街道安置点）。
- **出售单价：**4000-7000元/㎡
- **示例：**
 - 面积80㎡，总价约32-56万元。
 - **特点：**当前人流较少，但未来可能随配套完善升值。

案例参考（2024年市场行情）

1. 城区核心地段安置房底商（高商业价值）

- **位置：**威宁县城中心（如草海路、人民中路附近）。
- **租金单价：**30-50元/㎡/月
- **示例：**
 - 面积50㎡，月租约1500-2500元（按30-50元/㎡计算）。
 - **适合行业：**餐饮、服装店、便利店。

2. 成熟居民区安置房底商（中等人流）

- **位置：**城郊结合部（如五里岗、六桥街道安置社区）。
- **租金单价：**20-35元/㎡/月
- **示例：**
 - 面积60㎡，月租约1200-2100元。
 - **适合行业：**生鲜超市、药店、五金店。

3. 新区或开发区安置房底商（低人流，发展期）

- **位置：**威宁经开区或新城区（如海边街道安置点）。
- **租金单价：**15-25元/㎡/月
- **示例：**
 - 面积80㎡，月租约1200-2000元。
 - **适合行业：**建材店、汽修店（需长期培育客流）。

商铺出售、出租单价依据

经测算，运营期内商铺合计收入10965.71万元。

（2）物业管理收入

本项目物业管理收入分为住在物业与商铺物业。

住宅物业费，根据贵州省的物业费收取标准，一级物业服务费大约为1.00元/月/平方米，二级为0.75元/月/平方米，三级为0.50元/月/平方米，四级为0.35元/月/平方米。本项目为安置小区，服务和收费按照三级标准0.5元/月/平方米执行。缴

费率第一年按照50%，后逐年增加5%，到2030年及以后保持70%稳定。

商铺物业费，根据市场调研，目前威宁的商铺物业费为0.8-3.5元/月/平方米。本项目为安置房底商，保守以1.5元/月/平方米执行。出租率与商铺物业出租率同等。

案例参考（2024年市场行情）

1. 城区核心地段安置房底商（高标准服务）

- **位置：**草海路、人民中路等中心区域
- **物业费：**2.0-3.5元/㎡/月
- **示例：**
 - 面积50㎡，月付100-175元。
 - **服务内容：**24小时安保、垃圾清运、公共区域清洁、消防设施维护。

2. 普通居民区安置房底商（基础服务）

- **位置：**五里岗、六桥街道等社区
- **物业费：**1.5-2.5元/㎡/月
- **示例：**
 - 面积60㎡，月付90-150元。
 - **服务内容：**日常保洁、基础安保、照明维护。

3. 乡镇安置房底商（最低标准）

- **位置：**黑石头镇、迤那镇等乡镇安置点
- **物业费：**0.8-1.5元/㎡/月
- **示例：**
 - 面积40㎡，月付32-60元。
 - **服务内容：**仅垃圾清运、简单公共区域维护。

商铺物业单价依据

经测算，运营期内合计物业收入2285.07万元。

（3）停车位收入

本项目停车位收入包含出租（月租、时租）

停车位月租，根据当前市场调研，月租与时租比约为5：5。月租单价按照市场情况30-220元/月，本项目保守以150元/月进行测算。

停车位时租，根据当前市场调研，按24小时内8-15元封顶本项目保守以8元/天封顶计算。停车率第一年按照50%，后逐年增加5%，到2030年及以后保持70%稳定。

案例参考（按月收费）

1. 城区中心安置房（地下停车场）

- **位置：**草海路、滨海大道周边（如星光安置小区）
- **费用：**
 - **业主车辆：**150-220元/月
 - **临时停车：**5-10元/天（封顶30元/天）
- **特点：**车位紧张，部分小区实行“先到先得”。

2. 普通居民区安置房（地面车位）

- **位置：**五里岗、六桥街道安置社区
- **费用：**
 - **固定车位：**80-120元/月
 - **非固定车位：**50-80元/月
- **特点：**划线车位，无充电桩。

3. 扶贫搬迁安置点（优惠价格）

- **位置：**雄山街道、开华家园等易地搬迁小区
- **费用：**
 - **业主车辆：**30-60元/月（政府补贴后）
 - **临时停车：**3元/天
- **特点：**需凭搬迁证明享受优惠。

案例参考（临时停车每小时收费）

1. 城区中心安置房（高标准管理）

- **小区示例：**草海国际安置小区（近威宁四中）
- **收费标准：**
 - **首小时：**3元
 - **超1小时后：**1元/小时
 - **24小时封顶：**15元
- **特点：**夜间（22:00-7:00）半价，新能源车免2小时。

2. 普通居民安置区（基础收费）

- **小区示例：**五里岗易地扶贫搬迁社区
- **收费标准：**
 - **首2小时：**2元
 - **超2小时后：**0.5元/小时
 - **24小时封顶：**8元
- **特点：**未划线区域免费停，但车位紧张。

3. 乡镇安置点（免费/象征性收费）

- **小区示例：**黑石头镇惠民安置区
- **收费标准：**
 - **白天（8:00-20:00）：**1元/次（不限时）
 - **夜间：**免费
- **特点：**无道闸系统，人工收取卫生费。

停车位月租、时租单价依据

经测算，本项目运营期内停车位收入合计3109.43万元。

综上，本项目运营期内全部运营收入合计为16360.22万元。

具体测算如下：

收入测算如下：

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
1	商业收入	10965. 71		1958. 57	1976. 86	493. 83	534. 99	576. 14	576. 14
1. 1	商铺销售收入	3048. 36		1524. 18	1524. 18				
	商铺总面积（m²）			50806	50806	50806	50806	50806	50806
	预估销售比例			5%	5%				
	销售面积（平方米）			2540. 30	2540. 30				
	销售单价（元/m²）			6000. 00	6000. 00				
1. 2	商铺出租收入	7917. 35		434. 39	452. 68	493. 83	534. 99	576. 14	576. 14
	可出租面积（m²）			48266	45725	45725	45725	45725	45725
	出租率			50%	55%	60%	65%	70%	70%
	租金单价（元/m²/月）			15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00
	年出租时间（月）			12	12	12	12	12	12
2	物业管理收入	2285. 07		119. 12	131. 03	142. 94	154. 85	166. 76	166. 76
2. 1	住房物业收入	1407. 91		73. 39	80. 73	88. 07	95. 41	102. 75	102. 75
	住房面积（m²）			244640. 87	244640. 87	244640. 87	244640. 87	244640. 87	244640. 87
	交租率			50%	55%	60%	65%	70%	70%
	物业费单价			0. 50	0. 50	0. 50	0. 50	0. 50	0. 50
	物业服务月数			12	12	12	12	12	12
2. 2	商业物业收入	877. 17		45. 73	50. 30	54. 87	59. 44	64. 02	64. 02
	商铺面积（m²）			50806	50806	50806	50806	50806	50806
	出租率			50%	55%	60%	65%	70%	70%
	物业费单价			1. 50	1. 50	1. 50	1. 50	1. 50	1. 50
	物业服务月数			12	12	12	12	12	12
3	停车位收入	3109. 43		158. 99	161. 93	181. 83	204. 71	230. 70	230. 70
	停车位数量（个）			1459	1459	1459	1459	1459	1459

序号	项目内容	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.2.1	月租停车位收入	589.50		52.56	58.824	51.48	44.136	36.72	36.72
	月租车数量（辆）			730	817	715	613	510	510
	收费标准（元/月）			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	运营时间（月）			12	12	12	12	12	12
3.2.2	时租停车位收入	2519.93		106.43	103.11	130.35	160.57	193.98	193.98
	时租车位数（辆）			729	642	744	846	949	949
	停车率			50%	55%	60%	65%	70%	70%
	收费标准（元/时）			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	日均收费时长（时）			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年运营时间（天）			365	365	365	365	365	365
	合计	16360.22		2236.68	2269.82	818.60	894.55	973.60	973.60

续表：

序号	项目内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	商业收入	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	240.06
1.1	商铺销售收入									
	商铺总面积（m²）	50806	50806	50806	50806	50806	50806	50806	50806	50806
	预估销售比例									
	销售面积（平方米）									
	销售单价（元/m²）									
1.2	商铺出租收入	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	240.06
	可出租面积（m²）	45725	45725	45725	45725	45725	45725	45725	45725	45725
	出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	租金单价（元/m²/月）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年出租时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	5
2	物业管理收入	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	69.49

序号	项目内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
2.1	住房物业收入	102.75	102.75	102.75	102.75	102.75	102.75	102.75	102.75	42.81
	住房面积（m²）	244640.87	244640.87	244640.87	244640.87	244640.87	244640.87	244640.87	244640.87	244640.87
	交租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	物业费单价	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	物业服务月数	12	12	12	12	12	12	12	12	5
2.2	商业物业收入	64.02	64.02	64.02	64.02	64.02	64.02	64.02	64.02	26.67
	商铺面积（m²）	50806	50806	50806	50806	50806	50806	50806	50806	50806
	出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	物业费单价	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	物业服务月数	12	12	12	12	12	12	12	12	5
3	停车位收入	230.70	230.70	230.70	230.70	230.70	230.70	230.70	230.70	95.02
	停车位数量（个）	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459
3.2.1	月租停车位收入	36.72	36.72	36.72	36.72	36.72	36.72	36.72	36.72	15.3
	月租车数量（辆）	510	510	510	510	510	510	510	510	510
	收费标准（元/月）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	运营时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	5
3.2.2	时租停车位收入	193.98	193.98	193.98	193.98	193.98	193.98	193.98	193.98	79.72
	时租车位数（辆）	949	949	949	949	949	949	949	949	949
	停车率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	收费标准（元/时）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	日均收费时长（时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年运营时间（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	150
合计		973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	404.56

（二）项目运营成本（或现金流出）分析

（1）物业管理成本：本项目物业管理采取外包合作模式，成本按照对应物业管理收入的60%计算。

（2）维护修理费（年折旧费的2%）。

（3）其他管理费（物业管理费*10%）

（4）固定资产销售成本（5%）。

经测算，本项目运营期内合计总经营成本为2284.50 万元

具体测算明细如下表：

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
1	经营成本	2284.50	0.00	196.42	204.28	135.94	143.80	151.66	151.66
1.1	物业管理成本（60%）	1371.04		71.47	78.62	85.76	92.91	100.06	100.06
1.2	维护修理费（年折旧费的 2%）	623.93		41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60
1.2.1	折旧费			2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78
1.3	其他管理费（工资及福利费*10%）	137.10	0.00	7.15	7.86	8.58	9.29	10.01	10.01
1.4	固定资产销售成本（5%）			76.21	76.21	0.00	0.00	0.00	0.00
项目经营总成本		2284.50	0.00	196.42	204.28	135.94	143.80	151.66	151.66

续表：

序号	项目内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营成本	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	87.46
1.1	物业管理成本（60%）	100.06	100.06	100.06	100.06	100.06	100.06	100.06	100.06	41.69
1.2	维护修理费（年折旧费的2%）	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60
1.2.1	折旧费	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78
1.3	其他管理费（工资及福利费*10%）	10.01	10.01	10.01	10.01	10.01	10.01	10.01	10.01	4.17
1.4	固定资产销售成本（5%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目经营总成本		151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	87.46

（三）相关税费现金流出分析

本项目经济效益分析需计算的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、企业所得税等。

（1）增值税：固定资产租赁增值税税率根据国家规定为9%，服务为6%；

（2）城市维护建设税：以增值税为税基，税率取5%；

（3）教育费附加：以增值税为费基，费率取5%；

（4）房产税：根据贵州省财政厅关于转发《财政部 税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》的通知（黔财税〔2021〕35号）规定，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

经测算，本项目运营期内相关税费合计316.69 万元。

税费测算如下表：

单位：万元

序号	税费类型	计算公式	合计	分年运营支出						
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	增值税及附加	当年交纳增值税额+城建税+教育费附加+地方教育费附加	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	当年交纳增值税额	进项税额（年末）（大于 0 时开始缴纳）	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	当年新增销项税额	收入/（1+税率）*（税率）	1210.78		177.46	179.81	59.16	64.53	70.07	70.07
1.2	进项税额（年初）	进项税额（年初）	92138.43	6352.28	6352.28	6187.03	6019.42	5963.69	5902.60	5835.97
1.3	运营进项税	（经营成本-工资费用）/（1+税率）*税率	69.05		12.20	12.20	3.43	3.43	3.43	3.43
1.4	进项税额（年末）	进项税额（年初）+运营进项税-增值税（销项）	90996.71	6352.28	6187.03	6019.42	5963.69	5902.60	5835.97	5769.33
2	城建税	当年交纳增值税额*当地税率（市区 7%；县/镇 5%；其他 1%）	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加	当年交纳增值税额*3%	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加	当年交纳增值税额*2%	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税（企业自用）	建筑费用扣除 30%后按 1.2%计算	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	房产税（出租）	年租金收入×适用税率（4%）	316.69		17.38	18.11	19.75	21.40	23.05	23.05
	合计		316.69		17.38	18.11	19.75	21.40	23.05	23.05

续表：

序号	税费类型	计算公式	分年运营支出								
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
—	增值税及附加	当年交纳增值税额+城建税+教育费附加+地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	当年交纳增值税额	进项税额（年末）（大于 0 时开始缴纳）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	当年新增销项税额	收入/（1+税率）*（税率）	70.07	70.07	70.07	70.07	70.07	70.07	70.07	70.07	29.13
1.2	进项税额（年初）	进项税额（年初）	5769.33	5702.70	5636.06	5569.43	5502.80	5436.16	5369.53	5302.89	5236.26
1.3	运营进项税	（经营成本-工资费用）/（1+税率）*税率	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43
1.4	进项税额（年末）	进项税额（年初）+运营进项税-增值税（销项）	5702.70	5636.06	5569.43	5502.80	5436.16	5369.53	5302.89	5236.26	5210.56
2	城建税	当年交纳增值税额*当地税率（市区 7%；县/镇 5%；其他 1%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加	当年交纳增值税额*3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加	当年交纳增值税额*2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税（企业自用）	建筑费用扣除 30%后按 1.2%计算	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	房产税（出租）	年租金收入×适用税率（4%）	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	9.60
合计			23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	9.60

（四）债券应付本息情况

本次计划发行 4300.00 万元，发行期限 15 年，专项债券按半年计息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付，项目实施计划结合近期已发行政府专项债实际利率情况，充分考虑利率可能增长的不利因素，并以谨慎性原则暂定为 3.5%。，应还本付息情况如下：

专项债券还本付息情况表

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
2025 年		4300.00		4300.00	100.33	100.33
2026 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2027 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2028 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2029 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2030 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2031 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2032 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2033 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2034 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2035 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2036 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2037 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2038 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2039 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2040 年	4300.00		4300.00		0.00	4300.00
合计		4300.00	0.00		2207.33	6507.33

（五）可偿债收益

本项目运营期内合计收入 16360.22 万元，运营成本合计 2284.50 万元，占用项目偿债收益的税费 316.69 万元，本项目可偿债收益 13759.02 万元

单位：万元

项目内容	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目收入	16360.22		2236.68	2269.82	818.60	894.55	973.60	973.60
经营成本	2284.50		196.42	204.28	135.94	143.80	151.66	151.66
占用项目偿债收益的税费	316.69		17.38	18.11	19.75	21.40	23.05	23.05
项目可偿债收益	13759.02		2022.89	2047.43	662.91	729.35	798.89	798.89

续表：

项目内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目收入	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	404.56
经营成本	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	87.46
占用项目偿债收益的税费	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	9.60
项目可偿债收益	798.89	798.89	798.89	798.89	798.89	798.89	798.89	798.89	307.50

（六）本息覆盖倍数

单位：万元

序号	偿债指标	计算方式	指标值
1	总债务本息保障倍数	项目可偿债总收益/总债务融资本息	2.11
2	总债务本金保障倍数	项目可偿债总收益/总债务融资本金	3.20
3	专项债券本息保障倍数	项目可偿专项债收益/专项债券本息	2.11
4	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	3.20
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	/

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入能够覆盖总债务本息金额，总债务本息偿付保障倍数 2.11 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

项目可偿债总收益	13759.02
总债务本息	6507.33
专项债本息	6507.33
市场化融资本息	0.00
总债务本金	4300.00
专项债本金	4300.00
市场化融资本金	0.00
总利息金额	2207.33
专项债利息	2207.33
市场化融资利息	0.00

（七）项目收益抗压能力评估

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行、成本上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。

当项目收入下降 5%、10%，运营成本上浮 5%、10%，项目测算结果如下：

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%	16,360.22	6,507.33	13,759.02	2.11
	下浮	-5%	15,542.21	6,507.33	12,941.01	1.99
		-10%	14,724.20	6,507.33	12,123.00	1.86
		-15%	12,515.57	6,507.33	9,914.37	1.52
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
项目成本	上浮	15%	2,627.18	6,507.33	13,416.35	2.06
		10%	2,512.95	6,507.33	13,530.57	2.08
		5%	2,398.73	6,507.33	13,644.80	2.10
	基准	0%	2,284.50	6,507.33	13,759.02	2.11

五、事前绩效评估

依据财政部《关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号），申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。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。根据本项目建设背景、前期手续、

项目资金筹措方式、专项债券资金需求、资金平衡测算及偿债计划，本项目事前绩效评估及结论如下：

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配绩效目标合理。

新增地方政府专项债券项目绩效目标分解下达表					
(2025 年度)					
项目名称	威宁县乌江源大道棚户区改造扶贫统建点				
主管部门	威宁彝族回族苗族自治县住房和城乡建设局				
总体目标	完成该项目剩余工程量，并于 2025 年 12 月前建成交付 349 套住房				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	说明
	产出指标	数量指标	房屋套数	349 套	
		质量指标	项目验收合格率	100%	
		时效指标	按工程进展时间（2025 年 12 月完成）完成及时率	100%	
		成本指标	工程建设造价不高于当地平均标准的比例及工程建设造价控制在批复投资之内的比例	1：1	
	效益指标	经济效益指标	15 年运营期内总收益	16360.22	
		社会效益指标	工程建设及项目运营期带动就业人数	50 人	
		生态效益	从最初的环境规划，到工程设	良好	

新增地方政府专项债券项目绩效目标分解下达表					
		指标	计、管理、到最后的污染防治，是一个整体的防治系统，只有各个环节均做到良好的控制，施工噪声、施工拥堵、生态破坏等影响才可达到最低限度。		
		可持续影响指标	项目持续发挥作用的期限	长期	
	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	城乡居民受益群众满意度	≥90%	

综上所述，本项目绩效指标切合项目实际情况，一级指标、二级指标、三级指标及数值设置合理。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1. 工程建设方面的风险

工期风险：拖延项目工期的因素非常多，如供地的及时性、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

工程事故风险：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造

成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

2. 工程项目管理方面的风险

技术风险：项目技术风险主要指项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，可能给项目带来的风险。

建设环境风险：项目建设风险主要指项目选址所在地的工程地质条件、水文地质条件的风险。如果项目选址的工程地质、水文地质条件与预测值发生较大变化，将会导致投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境安全带来隐患。

工程监管风险：监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，进而影响工程质量等风险。

外部协作条件风险：外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

3. 项目运营方面的风险

人力资源风险：内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的风险。

管理方面风险：主要包括预算管理、收支管理、政府采购管理、资产管理等方面的风险。

（二）影响融资平衡结果的风险

1. 投资测算不准确风险

风险分析：本项目的主要风险在于对债券存续期的还本付息收入来源的估算，进而影响整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2. 利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本专项债的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所

所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（三）项目风险控制措施

1. 组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内知名企业的成功经验、建立科学、严格的公司管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2. 工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更。

3. 环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

4. 成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

七、信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，2024年贵州省政府专项债券信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。

八、独立第三方专业机构进行评估意见

经专项评估，评估机构认为在项目实施单位对项目收益预测结果及所依据的各项假设负责的前提下，本次申报的威宁县乌江源大道棚户区改造扶贫统建点，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 13759.02 万元，能够覆盖债务本息金额 6507.33 万元，债务本息偿付保障倍数 2.11 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障，实现项目收益和融资自求平衡。

九、投资者保护措施

1、项目收益债券发行前，将在发行公告文件中对潜在投资者进行充分的风险告知。投资者认购时，应签署书面文件，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

2、发行人将为债券持有人聘请债权代理人，并订立债权代理协议；在债券存续期内，由债权代理人按照规定或协议的约定维护债券持有人的利益。

3、发行人将在募集说明书中约定投资者保护机制，明确项目发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。重大事项包括但不限于：

(1) 发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项；

(2) 债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；

(3) 项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项；

(4) 债项评级下降；

(5) 项目现金流恶化或其它可能影响投资者利益的情况；

(6) 项目收益债券发生违约后的债权保障及清偿安排；

(7) 发生项目资产权属争议时的解决机制。

4、发行人和债权代理人将制定完备的债券持有人会议规则，当发行人或项目本身出现对债券还本付息产生重大影响的事项时或作出重大资产处置决策前，应召开债券持有人会议，提出应对措施并进行表决。

5、债权代理人应委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。审计中发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的，应及时报告债权代理人和有关监管机构。

6、发行人可在项目收益债券募集说明书中约定加速到期条款。出现启动加速到期条款的情形时，由债权代理人召开债券持有人大

会，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。可以启动加速到期条款的情形包括但不限于：

（1）债券发行三个月后，项目仍未开工；

（2）项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平；

（3）发行人破产，需对项目有关的财产和权益进行清算。

十、主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，将加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工程量，推动在建基础设施项目早见实效，确保不出现“半拉子工程”。项目主管部门将专项债券对应的政府性基金收入、专项收入及时、足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

项目主管部门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等措施偿债。