

# 重庆市政府专项债券

## 西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业 配套项目

### 项目情况

实施单位：重庆市地产集团

日期：二〇二六年四月



# 重庆市政府专项债券 西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业 配套项目 项目情况

## 一、项目概况

1、项目名称：西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目

2、项目业主：重庆市地产集团

3、项目地址：重庆市高新区西部（重庆）科学城

4、项目内容及审批情况：

4.1 项目包含新建科研成果转化基地、办公科研基地等。同时，配套建设路网工程、桥梁工程、防护工程、综合管网及绿化工程等。

4.2 由重庆市发展和改革委员会《关于西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目立项的批复》（渝发改投资[2022]1283号）

4.3 项目建设计划及工期：项目总工期7年，即2022年至2028年

4.4 项目总投资：项目总投资为2,105,361.32万元。

4.5 项目融资情况：申请专项债券资金共计252,500.00万元，分年度发行：2023年已发行专项债券资金33,400.00万元，2024年已发行专项债券资金22,000.00万元，2025年已发行专项债券资

金 40,900.00 万元，2026 年拟发行专项债券资金 57,500.00 万元，2027 年拟发行专项债券资金 50,000.00 万元，2028 年拟发行专项债券资金 48,700.00 万元。

募投项目情况表（单位：万元）

项目名称	项目概况	项目总投资	计划发行专项 债券规模	计划发行本年 专项债券规模	项目实 施方
西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目	科研成果转化基地，占地面积 32.55 亩，建筑面积 59675 m²；办公科研基地，占地面积 25.95 亩，建筑面积 49737 m²；创新集聚基地，占地面积 21 亩，建筑面积 40250 m²。新建虎溪隧道，全长约 5.2 公里；新建珊瑚大道东延伸段，全线长约 5.39km；新建小南海长江大桥，近期实施 1.8km；新建渝蓉高速连接道，项目全长约 18km。	2,105,361.32	252,500.00	57,500.00	重庆市 地产集团

### 三、资金平衡情况

项目收益及偿债测算基于以下重要假设：

预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；预测期内国家税收政策不发生重大变化；预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；项目能够如期完工并交付使用等；土地出让计划能按预测顺利执行；重庆市 GDP 增速在现有经济环境下稳中有升；土地出让价格及投资成本增速与重庆

市 GDP 增速正相关；土地出让价格在预测的正常范围内变动；可出让面积、容积率与现有控制性规划相匹配；项目运营模式及运营收入可以如期顺利执行；无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

#### （一）项目融资还本付息情况

西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目拟发行专项债 252,500.00 万元，分年度发行：

2023 年已发行 20 年期专项债券资金 1,000.00 万元（2023 年重庆市政府专项债券（十四期）），实际发行年利率为 3.06%；

2023 年已发行 20 年期专项债券资金 32,400.00 万元（2023 年重庆市政府专项债券（二十三期）），实际发行年利率为 3.02%；

2024 年已发行 20 年期专项债券资金 11,000.00 万元（2024 年重庆市政府专项债券（三期）），实际发行年利率 2.65%；

2024 年根据重庆市财政局《关于同意调整 2024 年第一批专项债券用途的批复》调增发行 11,000.00 万元（2024 年重庆市政府专项债券（三期））；

2025 年已发行 20 年期专项债券资金 19,000.00 万元，（2025 年重庆市政府专项债券（三期）），实际发行年利率 2.60%；

2025 年已发行 20 年期专项债券资金 21,900.00 万元，（2025 年重庆市政府专项债券（二十二期）），实际发行年利率 2.01%；

2026 年拟发行 20 年期专项债券资金 57,500.00 万元；2027 年拟发行 20 年期专项债券资金 50,000.00 万元；2028 年拟发行 20 年期专项债券资金 48,700.00 万元，计划以后年度发行债券利率暂定为年利率 2.7%，每半年支付一次利息，债券存续期满支付本金。

融资利息合计 130,503.40 万元，本息合计 383,003.40 万元。还本付息情况如下：（金额单位：万元）

还本付息情况表（单位：万元）

年度	年初专项 债券余额	当年借款	当年还本 付息	其中：还本	付息	年末专项 债券余额
2023		33,400.00	15.30		15.30	33,400.00
2024	33,400.00	22,000.00	1,300.58		1,300.58	55,400.00
2025	55,400.00	40,900.00	1,839.08		1,839.08	96,300.00
2026	96,300.00	57,500.00	3,193.27		3,193.27	153,800.00
2027	153,800.00	50,000.00	4,535.27		4,535.27	203,800.00
2028	203,800.00	48,700.00	5,867.72		5,867.72	252,500.00
2029-2042	252,500.00		91,352.38		91,352.38	252,500.00
2043	252,500.00		39,909.87	33,400.00	6,509.87	219,100.00
2044	219,100.00		27,224.59	22,000.00	5,224.59	197,100.00
2045	197,100.00		45,586.09	40,900.00	4,686.09	156,200.00
2046	156,200.00		60,831.90	57,500.00	3,331.90	98,700.00
2047	98,700.00		51,989.90	50,000.00	1,989.90	48,700.00
2048	48,700.00		49,357.45	48,700.00	657.45	
合计		252,500.00	383,003.40	252,500.00	130,503.40	

## （二）项目收入及平衡情况

### 1、运营收入

项目主要经营收入为科技创新基地用房和道路管廊类的综合运营收入。测算单价在运营期前 10 年，每两年调增 10%，以后年度每两年调增 5%。设施出租饱和度运营期第一年按 70%，每年递增 5%至 85%，以后每年保持不变。

#### （1）科技创新基地用房出租收入

科技创新基地可出租的科技创新用房 149662 平方米，每平方米月租金暂估为 40 元。

经测算，运营期内标准厂房出租收入 176,106.38 万元。

(2) 停车位收入

科技创新基地停车场可提供停车位 299 个，每个停车位日收入暂估为 20 元。一年按 365 天计算。

经测算，运营期内停车位收入 5,350.67 万元。

(3) 广告收入

路边普通广告数量 122 个，500 元/月；巨幅广告 40 个，每年 10 万元。

经测算，运营期内广告收入 11,600.20 万元。

(4) 综合管廊类项目运营收入

管廊第一段设置 18KM，第二段 12KM，入廊按 1000 万元/km 计算，管廊维护费按 120 万元/km•年计算。

经测算，运营期内综合管廊类项目运营收入 115,167.43 万元。

综上所述，项目运营期内可实现运营收入合计为 308,224.68 万元。

2、片区综合开发收入

根据《可行性研究报告》，结合近几年片区邻近地块开发楼面地价均价为 7759 元/平方米，保守拟定 2025 年商住类地块开发单价基价为 5500 元/平方米，考虑项目片区未来的社会经济发展，片区综合开发楼面单价设定 2026 年至 2035 年年均增长率为 5.3%，2036 年至 2045 年年均增长率为 2.6%，2046 年及以后年度年均增长率为 1.3%。经测算，片区综合开发总收入为 810,237.62 万元。

片区综合开发收入测算表

序	土地信息	开发收入
---	------	------

	地块名称	地块性质	地块面积 ( $\text{m}^2$ )	容积率	建筑面积 ( $\text{m}^2$ )	楼面单价 ( $\text{元}/\text{m}^2$ )	开发收入 (万元)	开发计划
1	C10-3-2/03	居住用地	26,700.00	2.10	56,070.00	6,762	37,914.62	2029
2	C12-1-1/03	居住用地	36,300.00	2.50	90,750.00	6,762	61,365.29	2029
3	C12-1-3/03	居住用地	44,000.00	2.10	92,400.00	6,762	62,481.02	2029
4	C12-2-1/03	居住用地	32,800.00	2.30	75,440.00	6,762	51,012.65	2029
5	C12-3-1/03	居住用地	30,400.00	2.20	66,880.00	6,762	45,224.36	2029
6	C12-4-1/03	居住用地	29,200.00	2.20	64,240.00	6,762	43,439.19	2029
7	C12-5-1/03	居住用地	26,200.00	2.20	57,640.00	6,762	38,976.26	2029
8	C13-1-1/03	居住用地	44,500.00	1.90	84,550.00	7,120	60,203.00	2030
9	C13-2-1/03	居住用地	29,100.00	2.40	69,840.00	7,120	49,728.89	2030
10	C13-3-1/03	居住用地	39,900.00	2.30	91,770.00	7,120	65,343.93	2030
11	C13-4-1/03	居住用地	27,300.00	2.30	62,790.00	7,120	44,709.01	2030
12	C13-4-3/01	居住用地	27,300.00	2.50	68,250.00	7,120	48,596.75	2030
13	C15-1-6/03	居住用地	54,400.00	1.40	76,160.00	9,218	70,205.86	2035
14	C15-2-4/01	居住用地	39,500.00	1.70	67,150.00	9,218	61,900.25	2035
15	C15-1-1/03	商业用地	30,000.00	2.50	75,000.00	9,218	69,136.54	2035
	小计		517,600.00		1,098,930.00		810,237.62	

综上所述，计算期内本项目现金流入为项目运营收入和土地开发收入之和，即 1,118,462.30 万元。

### 3、经营成本

运营成本按照生产要素分类，包括水电动力等燃料及动力费、员工工资及福利费、维护费、管理费用、营销及宣传费等。

#### (1) 员工工资及福利费

项目管理人员（含科技创新基地用房、基地设施运营、停车场以及广告牌出租等）暂按 50 人计，每人工资 3500 元/月，福利考虑 14%。计算期内每两年增长 5%。

经测算，运营期内员工工资及福利费 6,022.29 万元。

#### (2) 燃料及动力费

燃料及动力主要包括水、电力和油料，电力价格取电网供电价格 0.75 元/kw·h，天然气价按 1.754 元/方计算，水价按 3.5 元/吨计算。经测算，本项目耗电主要为园区内物业管理用电、片区道路用电、停车场及广告牌用电，初步测算为每年 80 万/kw·h，耗气主要为餐饮设施，初步测算为每年 10 万 m<sup>3</sup>，用水主要为生活、绿化用水等，初步测算为每年 50 万吨。计算期内每两年调增 5%。

经测算，运营期内燃料及动力费 5,120.48 万元。

### （3）营销及宣传费

营销及宣传费按营业收入 1% 计算。

经测算，运营期内营销及宣传费 3,082.25 万元。

### （4）运营管理费

运营管理费按营业收入 2.5% 计算。

经测算，运营期内运营管理费 7,705.63 万元。

### （5）维护费

2024-2025 年考虑在工程质保期内，基地运营类设施维修等由施工单位承担，2025 年按经营类设施建安工程费的 1.35% 计算，计算期内前十年每两年增长 10%，后面每两年增长 5%。

经测算，运营期内维护费 48,382.87 万元。

综上所述，项目运营期内运营成本合计 70,313.52 万元。

## 4、税金成本

项目应缴纳税金为房产税、增值税、城市维护建设税、教育费及地方教育附加，暂不考虑可抵扣进项税的影响。根据相关政策，项目科技创新用房出租收入及停车位收入增值税税率为 9%，

广告收入与综合管廊类项目增值税税率为 6%城市维护建设费税率为 7%，教育费及地方教育费附加税率为 5%，房产税税率为年租金收入的 12%。

经测算，税金成本合计为 44,794.13 万元。

## 5、片区开发成本

片区土地征地拆迁成本依照周边土地征拆综合成本确定；相关规费主要包括农业土地开发资金和六项基金(土地出让业务费、交通重点建设资金、国有土地收益基金、城乡统筹发展资金、征地拆迁补偿专项资金和保障性住房建设资金)，各项规费计提标准及依据如下表：

项目	文件依据	相关规定	本次测算标准
农业土地开发资金	《重庆市人民政府办公厅关于调整土地出让金计提农业土地开发资金比例的通知》(渝办发〔2006〕88号)	主城规划区农业土地开发资金计算表”，农业土地开发资金计提比例分别为巴南 0.71 万元/亩，渝北 0.87 万元/亩，北碚 0.63 万元/亩，沙坪坝、渝中、大渡口、江北、九龙坡、南岸 1.2 万元/亩	1.2 万元/亩
土地出让业务费	《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》(财综字 1996 年 1 号)	第九条 财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地出让金总额的 2%为准。	以土地出让收入扣除开发成本和农业土地开发资金后的 2%测算
交通重点建设资金	重庆市财政局《关于几项重点建设项目资金筹集办法的请示》	在市区分配前继续按 10%计提交通重点建设资金，主要作为铁路建设市级	以土地出让收入扣除开发成本和农业土地

项目	文件依据	相关规定	本次测算标准
		资本金和建设航运中心专项资金来源。	开发资金后的 10%测算
城乡统筹发展资金	《重庆市财政局关于完善市级土地出让收益分配政策的通知》（渝财建〔2011〕797号）	二、8%支持远郊区县社会发展资金更名为 8%城乡统筹发展资金，且工业用地出让收益不纳入计提范围	以土地出让收入扣除开发成本和农业土地开发资金后的 8%测算
国有土地收益基金	《重庆市人民政府办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（渝办发〔2007〕74号）	二、完善土地出让收入分配机制（一）完善土地出让收入分配……2. 根据国家政策，按照土地出让金的 6%计提国有土地收益基金。	以土地出让收入扣除开发成本和农业土地开发资金后的 6%测算
征地拆迁补偿专项资金	重庆市人民政府办公厅（专题会议纪要 2008-179）	一、关于筹措铁路项目征地拆迁补偿资金问题 市财政局自 2008 年起每年按土地出让金的 5%计提征地拆迁补偿专项资金	以土地出让收入扣除开发成本和农业土地开发资金后的 5%测算
保障性住房建设资金	《重庆市财政局关于完善市级土地出让收益分配政策的通知》（渝财建〔2011〕797号）	一、5%公租房建设资金与 10%廉租房资金合并为 10%保障性住房建设资金，专项用于公租房、廉租房以及棚户区改造等	以土地出让收入扣除开发成本和农业土地开发资金后的 10%测算

片区综合开发成本测算表

序号	地块名称	地块性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	地块面积	开发成本 (万元/亩)	开发成本(万元)	规费成本
1	C10-3-2/03	居住用地	26,700.00	2.10	84.11	93.44	3,742.20	14,039.05
2	C12-1-1/03	居住用地	36,300.00	2.50	136.13	93.44	5,087.72	23,112.36
3	C12-1-3/03	居住用地	44,000.00	2.10	138.60	93.44	6,166.93	23,135.51
4	C12-2-1/03	居住用地	32,800.00	2.30	113.16	93.44	4,597.16	19,065.18
5	C12-3-1/03	居住用地	30,400.00	2.20	100.32	93.44	4,260.79	16,827.35

序号	地块名称	地块性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	地块面积	开发成本 (万元/亩)	开发成本(万元)	规费成本
6	C12-4-1/03	居住用地	29,200.00	2.20	96.36	93.44	4,092.60	16,163.11
7	C12-5-1/03	居住用地	26,200.00	2.20	86.46	93.44	3,672.12	14,502.52
8	C13-1-1/03	居住用地	44,500.00	1.90	126.83	98.39	6,567.57	22,037.79
9	C13-2-1/03	居住用地	29,100.00	2.40	104.76	98.39	4,294.75	18,658.90
10	C13-3-1/03	居住用地	39,900.00	2.30	137.66	98.39	5,888.67	24,419.03
11	C13-4-1/03	居住用地	27,300.00	2.30	94.19	98.39	4,029.09	16,707.76
12	C13-4-3/01	居住用地	27,300.00	2.50	102.38	98.39	4,029.09	18,301.73
13	C15-1-6/03	居住用地	54,400.00	1.40	114.24	127.38	10,394.06	24,580.61
14	C15-2-4/01	居住用地	39,500.00	1.70	100.73	127.38	7,547.16	22,326.72
15	C15-1-1/03	商业用地	30,000.00	2.50	112.50	127.38	5,732.01	26,027.71
	小计		517,600.00		1,648.40		80,101.92	299,905.33

经测算，片区综合开发成本 380,007.25 万元。

## 6、项目现金流出

经测算，项目借款偿还期内经营成本为 70,313.52 万元，税金及附加 44,794.13 万元，片区综合开发成本为 380,007.25 万元，借款偿还期内现金流出为 495,114.90 万元。

### (三) 项目可偿债收益

综上，在债券存续期内运营收益对债券存续期内应付资本金本息的覆盖倍数如下：

募投项目资金平衡情况（单位：万元）

项目名称	2026 年拟发行债券本金 (万元)	发行 总额(万元)	融资本息总额 (万元)	预期收益	项目收益 对融资本 息覆盖倍 数	备注
西部(重庆)科学城环大学城创新生态圈产业配套项目	57,500.00	252,500.00	383,003.40	623,347.40	1.63	发行年限为 2023 年至 2028 年

#### (四) 资金测算平衡情况

从项目的经营活动、投资活动、筹资活动三方面对项目财务计划现金流量进行分析，根据测算，债券存续期各年累计现金结存额均为正值，经计算，项目总债务本息保障倍数为 1.63，能够实现项目收入与融资自求平衡，项目《资金平衡测算情况表》如下表：

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	现金流入	168,428.91	463,179	484,233	247,380	247,380
1	资本金流入	168,429	429,779	462,233	206,480	189,880
1.1	财政预算资金流入	168,429	429,779	462,233	206,480	189,880
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）					
1.3	用于资本金的专项债券资金					
2	债务资金流入		33,400	22,000	40,900	57,500
2.1	专项债券资金流入		33,400	22,000	40,900	57,500
2.2	市场化融资流入					
2.3	特别国债流入					
3	项目收入流入					
3.1	政府性基金收入流入					
3.2	专项收入流入（运营收入）					
二	现金流出	168,428.91	463,179	484,233	247,380	247,380
1	建设期静态投资流出	168,428.91	463,179.49	484,233.10	247,379.96	247,379.96
2	运营成本支出					
3	相关税费					
4	债务还本付息					
4.1	专项债券还本付息					
4.1.1	专项债券还本					
4.1.2	专项债券利息					
4.2	市场化融资还本付息					
4.2.1	市场化融资还本					

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
4.2.2	市场化融资付息					
4.3	特别国债还本付息					
4.3.1	特别国债还本					
4.3.2	特别国债付息					
三	现金净流量					
1	当年现金净流入					
2	期末累计现金结存额					

续上表：

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	247,380	247,380	205,560	167,652	10,124
1	资本金流入	197,380	198,680			
1.1	财政预算资金流入	197,380	198,680			
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）					
1.3	用于资本金的专项债券资金					
2	债务资金流入	50,000	48,700			
2.1	专项债券资金流入	50,000	48,700			
2.2	市场化融资流入					
2.3	特别国债流入					
3	项目收入流入			205,560	167,652	10,124
3.1	政府性基金收入流入			181,949	143,647	
3.2	专项收入流入（运营收入）			23,611	24,005	10,124
二	现金流出	247,380	247,380	9,973	10,077	11,075
1	建设期静态投资流出	247,379.96	247,379.94			
2	运营成本支出			1,230	1,258	3,002
3	相关税费			2,218	2,294	1,548
4	债务还本付息			6,525	6,525	6,525
4.1	专项债券还本付息			6,525	6,525	6,525
4.1.1	专项债券还本					
4.1.2	专项债券利息			6,525.17	6,525.17	6,525.17
4.2	市场化融资还本付息					

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
4.2.1	市场化融资还本					
4.2.2	市场化融资付息					
4.3	特别国债还本付息					
4.3.1	特别国债还本					
4.3.2	特别国债付息					
三	现金净流量			195,587	157,575	-951
1	当年现金净流入			195,587	157,575	-951
2	期末累计现金结存额			195,587	353,161	352,210

续上表：

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	10,557	11,613	11,613	117,408	12,774
1	资本金流入					
1.1	财政预算资金流入					
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）					
1.3	用于资本金的专项债券资金					
2	债务资金流入					
2.1	专项债券资金流入					
2.2	市场化融资流入					
2.3	特别国债流入					
3	项目收入流入	10,557	11,613	11,613	117,408	12,774
3.1	政府性基金收入流入				104,634	
3.2	专项收入流入（运营收入）	10,557	11,613	11,613	12,774	12,774
二	现金流出	11,190	11,523	11,523	11,883	11,883
1	建设期静态投资流出					
2	运营成本支出	3,032	3,202	3,202	3,383	3,383
3	相关税费	1,632	1,796	1,796	1,975	1,975
4	债务还本付息	6,525	6,525	6,525	6,525	6,525
4.1	专项债券还本付息	6,525	6,525	6,525	6,525	6,525
4.1.1	专项债券还本					
4.1.2	专项债券利息	6,525.17	6,525.17	6,525.17	6,525.17	6,525.17

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
4.2	市场化融资还本付息					
4.2.1	市场化融资还本					
4.2.2	市场化融资付息					
4.3	特别国债还本付息					
4.3.1	特别国债还本					
4.3.2	特别国债付息					
三	现金净流量	-633	90	90	105,525	891
1	当年现金净流入	-633	90	90	105,525	891
2	期末累计现金结存额	351,577	351,667	351,757	457,282	458,173

续上表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	现金流入	14,051	14,051	14,754	14,754	15,492
1	资本金流入					
1.1	财政预算资金流入					
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）					
1.3	用于资本金的专项债券资金					
2	债务资金流入					
2.1	专项债券资金流入					
2.2	市场化融资流入					
2.3	特别国债流入					
3	项目收入流入	14,051	14,051	14,754	14,754	15,492
3.1	政府性基金收入流入					
3.2	专项收入流入（运营收入）	14,051	14,051	14,754	14,754	15,492
二	现金流出	12,272	12,272	12,560	12,560	12,861
1	建设期静态投资流出					
2	运营成本支出	3,574	3,574	3,753	3,753	3,941
3	相关税费	2,173	2,173	2,281	2,281	2,396
4	债务还本付息	6,525	6,525	6,525	6,525	6,525
4.1	专项债券还本付息	6,525	6,525	6,525	6,525	6,525
4.1.1	专项债券还本					

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
4.1.2	专项债券利息	6,525.17	6,525.17	6,525.17	6,525.17	6,525.17
4.2	市场化融资还本付息					
4.2.1	市场化融资还本					
4.2.2	市场化融资付息					
4.3	特别国债还本付息					
4.3.1	特别国债还本					
4.3.2	特别国债付息					
三	现金净流量	1,779	1,779	2,195	2,195	2,631
1	当年现金净流入	1,779	1,779	2,195	2,195	2,631
2	期末累计现金结存额	459,952	461,732	463,926	466,121	468,751

续上表：

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	15,492	16,266	16,266	17,080
1	资本金流入				
1.1	财政预算资金流入				
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）				
1.3	用于资本金的专项债券资金				
2	债务资金流入				
2.1	专项债券资金流入				
2.2	市场化融资流入				
2.3	特别国债流入				
3	项目收入流入	15,492	16,266	16,266	17,080
3.1	政府性基金收入流入				
3.2	专项收入流入（运营收入）	15,492	16,266	16,266	17,080
二	现金流出	12,861	46,563	33,877	52,572
1	建设期静态投资流出				
2	运营成本支出	3,941	4,138	4,138	4,344
3	相关税费	2,396	2,515	2,515	2,641
4	债务还本付息	6,525	39,910	27,225	45,586
4.1	专项债券还本付息	6,525	39,910	27,225	45,586
4.1.	专项债券还本	—	33,400	22,000	40,900

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1					
4.1.2	专项债券利息	6,525.17	6,509.87	5,224.59	4,686.09
4.2	市场化融资还本付息				
4.2.1	市场化融资还本				
4.2.2	市场化融资付息				
4.3	特别国债还本付息				
4.3.1	特别国债还本				
4.3.2	特别国债付息				
三	现金净流量	2,631	-30,296	-17,611	-35,492
1	当年现金净流入	2,631	-30,296	-17,611	-35,492
2	期末累计现金结存额	471,382	441,086	423,474	387,983

续上表：

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	合计
一	现金流入	17,080	17,934	17,934	2,843,816
1	资本金流入				1,852,861
1.1	财政预算资金流入				1,852,861
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）				
1.3	用于资本金的专项债券资金				
2	债务资金流入				252,500
2.1	专项债券资金流入				252,500
2.2	市场化融资流入				
2.3	特别国债流入				
3	项目收入流入	17,080	17,934	17,934	738,455
3.1	政府性基金收入流入				430,230
3.2	专项收入流入（运营收入）	17,080	17,934	17,934	308,225
二	现金流出	67,817	59,325	56,692	2,586,721
1	建设期静态投资流出				2,105,361
2	运营成本支出	4,344	4,562	4,562	70,314

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	合计
3	相关税费	2,641	2,773	2,773	44,794
4	债务还本付息	60,832	51,990	49,357	366,252
4.1	专项债券还本付息	60,832	51,990	49,357	366,252
4.1.1	专项债券还本	57,500	50,000	48,700	252,500
4.1.2	专项债券利息	3,331.90	1,989.90	657.45	113,752
4.2	市场化融资还本付息				
4.2.1	市场化融资还本				
4.2.2	市场化融资付息				
4.3	特别国债还本付息				
4.3.1	特别国债还本				
4.3.2	特别国债付息				
三	现金净流量	-50,738	-41,391	-38,759	257,095
1	当年现金净流入	-50,738	-41,391	-38,759	
2	期末累计现金结存额	337,245	295,854	257,095	

## 四、项目绩效目标

### （一）总体绩效目标

项目的实施促进产学研一体化创新、军民科技协同创新，着力推动“一区两群”协调发展，促进创新要素有序流动、综合集成和高效利用，在开放合作中提升我市科技创新水平，推动成渝地区成为全国重要的科技创新和协同创新示范区，增强科技创新的辐射力。

### （二）绩效指标

#### 1、产出指标

数量指标：①建成规模（道路长） $\geq 30$  公里，②建成规模（车位） $\geq 299$  个，③建成规模（房屋建筑） $\geq 14.9$  万平方米

质量指标：①设施运维完好率 $\geq 95\%$ ，②验收合格率 $\geq 97\%$

时效指标：①按计划完工率 $\geq 95\%$ 。

成本指标：①偿还时间=20 年③利率=3.06%、3.02%、2.65%、2.7%（预估），④20 年。

## 2、效益指标

经济效益：①促进有效投资增长情况：是

社会效益：①设施服务覆盖面积 $\geq 50$  平方公里，②直接受益对象覆盖率 $\geq 90\%$ 。

可持续影响情况：项目的提出，围绕“做强”新一代信息技术、“做优”先进制造、“做大”大健康、“做特”高技术服务，优化科学城产业空间布局，实现新一代信息技术、先进制造、大健康、高技术服务业产业可持续发展。

## 3、满意度指标

受益群众满意程度达 98%以上。

# 五、项目事前绩效评估

## （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、本项目的建设是贯彻落实重庆“两点”定位、“两地”“两高”目标和“四个扎实”要求，发挥“三个作用”的重要举措的需要，是西部（重庆）科学城面向未来发展“筑城”的需要。

2、项目实施的公益性。项目能促进长江文化创造性转化、创新性发展，以及强化重庆国家中心城市功能、加快补充西部专业

剧场短板等的要求，实现满足人民日益增长的精神文化需求。

3、项目实施的收益性。项目建成后科技创新用房、广告收入和停车位收入等。经测算，项目收益性较强。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

项目经市发改委审批，可行性研究报告批复文号：渝发改投资〔2022〕1283号。项目已具备开工条件。项目投资合规性较强。

本项目已办理前期手续项目，涉及大部分建设内容基本完成立项、可研批复和概算批复等手续，总体成熟度较高。

## （三）项目资金来源和到位可行性

项目已列入片区发展规划，政府预算资金有保障，目前政府预算资金已到位；同时项目属于政府专项债支持范围，重庆市财政目前债务率较低，因此申请专项债资金有保障，专项债到位后可及时用于项目建设，形成实物工程量。综合来看，项目资金来源有保障，资金到位可行。

## （四）项目收入、成本、预测收益预测合理性

本项目立足实际建设内容和规模产出情况，参考主城区现有已运类似经营性项目，以及近几年片区邻近地块的收入和成本情况等，对建成后具体收入和成本进行测算，总体预测结果较为合理。

## （五）债券资金需求合理性

项目总投资为 2,105,361.32 万元，债券需求 252,500 万元。项目总体资金项目净收益 623,347.40 万元，能够满足债券资金的 20 年偿债本息偿还覆盖倍数不低于 1.2 倍的要求，债券资金需求基

本合理。

#### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目计算期内只付息不还本，到期一次性偿还本金。

项目收益可用于贷款期限内本息偿还，偿债计划具备可行性。

由于建设时间和建设条件等变动因素，项目投资估算不可避免地会存在偏差。同时，建设和运营期内相关政策、法律、市场、灾害等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响本项目的如期完成和正常运营，对项目偿债计划造成风险。

#### （七）绩效目标合理性

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》，结合项目属于园区基础设施项目的特点，主要从项目道路里程（数量）、建设质量方面设置产出指标；从专项债发行期限、债务利率、偿还本息额度等方面设置还本付息指标；从设施完好率方面设置运维指标；从项目净收益方面设置经济效益指标，从设施覆盖服务人口与数量方面设置。

## 六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

### （1）资金风险

财务风险主要表现在建设资金的筹集和使用。项目资金将由业主自筹及融资解决，目前正处于融资前期工作。由于融资资金数额较大，若出现融资失败，项目资金将存在很大缺口，可能导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断。

#### 资金风险对策

在前期论证工作过程中加强与主管部门、金融机构的沟通对

接，充分吸收各方意见和建议，按照规定要求办理相关批件手续。在设计、施工和建设管理等环节，加强协调、事前控制，降低资金风险。制定严格的资金使用计划，做到专款专用，完善项目财务风险评估。

## （2）政策风险

项目可能存在的政策风险有：由于社会经济条件发生重大变化或者政府政策做出重大的调整，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。本项目所在地经开区，规划定位较高，产业发展基础较好，符合国家新型城镇化规划，产业发展符合“新发展理念”，项目的建设政策风险较小。

## （3）工程风险

项目工程风险主要是指在项目实施（项目招投标、合同签订、项目设计、施工等阶段）过程中，由于经验不足、施工条件差或者其它不可抗拒因素等导致项目施工进度、项目质量受到影响，如项目工程地质和气候条件比较恶劣，需要充分考虑自然环境风险和施工事故发生的可能性。

### 工程风险对策

选择同类工程经验丰富、资质条件好、具有长期安全生产业绩的施工单位和监理单位。加强施工组织设计，合理安排工期，各项工序充分考虑气候、自然环境、人力物力资源等因素。形成重大危险源的公示和跟踪整改制度，加强施工现场巡视，对可能影响安全的重大危险源进行辨识，并进行登记，掌握重大危险源的数量和分布状况，经常性地公示重大危险源名录、整改措施及治理情况。

#### (4) 技术风险

本项目建设内容涉及道路、综合管网等，各项工程施工技术基本为成熟技术，因此不存在特别技术风险。但在工程施工中存在一些不定因素，设计技术方案是否能按预期设计实现，存在一般程度的技术风险和安全风险。需要设计和施工单位仍要充分认识技术风险可能出现的每个环节，加强安全风险防范和预控措施。

#### (5) 社会风险

目前项目所在区域主要为城市开发区，涉及居民和住户较少，通过对社会各界和周边居民的调查了解，周边居民及商户对项目的支持率较高。从基本条件看不管是基础设施条件还是社会福利条件均满足要求。对于可能造成不良的社会影响主要表现为项目实施过程中占用部分道路造成的短期拥堵、施工围挡对周边商户营业造成的不良影响，建成后对周边居民的噪音影响、对环境的影响以及对商贸环境影响。多数不良影响主要在项目建设期，影响范围一般，影响有限。可以通过良好的施工组织和交通组织措施降低影响。项目完成后，良好因素远远大于不良因素。因此，本项目的社会风险影响程度较低，社会风险总体可控。