

重庆市政府专项债券

大渡口区五一互助片区城中村改造项目

项目情况

实施单位：重庆建桥置业有限公司

财政部门：重庆大渡口区财政局

日期：二〇二六年二月



重庆市政府专项债券 大渡口区五一互助片区城中村改造项目 项目情况

一、区域情况

（一）基本情况

大渡口区属重庆主城区、重庆大都市区，地处重庆市西南部，是重庆都市圈重要组成部分，也是重庆市中心城区十二个组团之一，于1965年建区。大渡口区地处重庆市主城区西南部，濒临长江，东临巴南，南接江津，西、北面与九龙坡接壤，全域位于两山（中梁山、铜锣山）两江（长江、嘉陵江）之间、外环高速以内。全区幅员面积103平方公里，现辖五街三镇，常住人口42万。据史料记载，在清朝道光年间，长江北岸设有义渡，该渡口为沿江数十里渡口之首，大渡口由此得名。

近年来，大渡口区深入贯彻习近平总书记治国理政新理念新思想新战略，牢牢把握转型发展主题，积极应对重钢环保搬迁，推动经济社会平稳较快发展。

当前，大渡口区正以柴可夫斯基音乐学院落地为总牵引，推动钓鱼嘴片区开发建设，进而带动滨江沿线和全域高质量发展，打造大渡口“重庆现代化国际大都市样板间、示范地”第三张名片。建设富有大渡口特色的现代化产业体系，聚力发展大数据智能化、大健康生物医药、生态环保、新材料、重庆小面“五大百亿级产业”。推进现代化公园城市建设，以各类公园为节点、绿色廊道为脉络，构建城乡一体、美美与共的全域公园城市格局。

坚持保障和改善民生，持续加大对老旧小区改造、医疗教育等领域投入。

(二) 2022—2024 年大渡口区财政经济情况

表 1 大渡口区 2022—2024 年财政经济情况 (单位: 亿元)

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|--------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值 | 338.90 | 362.70 | 506.00 |
| 一般公共预算收入 | 18.40 | 20.07 | 20.14 |
| 政府性基金收入 | 37.80 | 45.80 | 54.12 |
| 其中: 国有土地出让收入 | 37.20 | 44.76 | 50.01 |
| 政府性基金支出 | 40.30 | 48.79 | 57.95 |
| 其中: 国有土地出让支出 | 38.00 | 45.24 | 51.00 |

二、项目情况

- 1、项目名称：大渡口区五一互助片区城中村改造项目；
- 2、项目业主：重庆建桥置业有限公司；
- 3、建设地址：重庆市大渡口区；

4、项目内容及审批情况：本项目对大渡口区八桥镇五一村、互助村范围内集体土地进行征收、对危旧房屋实施拆除、对居民和企业进行补偿和安置后，实施土壤污染修复和场地平整,新建安置住房并建设市政道路等配套基础设施，以达到本轮城中村改造“净地出让”工作要求。项目改造范围总占地面积 182.61 公顷，拆迁建筑规模 27.99 万平方米，其中居民房屋 6.33 万平方米、企业用房 21.66 万平方米，需对 2247 人(户)进行安置，涉及实物安置 2023 人(户)、搬迁安置 224 人(户)；拟新建安置房 10.28 万平方米；对 76.63 公顷土地开展土污调查并对存在污染的土壤实施修

复，土地平整 92.67 公顷，建设市政道路 13.44 千米，新建及迁改给水、燃气、污水、电力、通讯管线 19.77 千米。本项目于 2023 年 11 月取得重庆市大渡口区发展和改革委员会《关于大渡口区五一互助片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（渡发改审发〔2023〕101 号）。

5、项目建设计划及工期：36 个月，2024 年 8 月-2027 年 7 月。

6、项目总投资：261,851.68 万元。

7、资金来源：发行政府专项债 209,000.00 万元，占比 79.82%；业主自筹 52,851.68 万元，自筹资金占比 20.18%。

表 2 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 2026 年专项 债券规模 | 项目实施方 |
|-------------------|--|------------|----------------|--------------------------|------------|
| 大渡口区五一互助片区城中村改造项目 | 本项目对大渡口区八桥镇五一村、互助村范围内集体土地进行征收、对危旧房屋实施拆除、对居民和企业进行补偿和安置后，实施土壤污染修复和场地平整，新建安置住房并建设市政道路等配套基础设施，以达到本轮城中村改造“净地出让”工作要求。项目改造范围总占地面积 182.61 公顷，拆迁建筑规模 27.99 万平方米，其中居民房屋 6.33 万平方米、企业用房 21.66 万平方米，需对 2247 人(户)进行安置，涉及实物安置 2023 人(户)、搬迁安置 224 人(户)；拟新建安置房 10.28 万平方米；对 76.63 公顷土地开展土污调查并对存在污染的土壤实施修复，土地平整 92.67 公顷，建设市政道路 13.44 千米，新建及迁改给水、燃气、污水、电力、通讯管线 19.77 千米 | 261,851.68 | 209,000.00 | 171,800.00 | 重庆建桥置业有限公司 |

三、资金平衡

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；政府制定的土地出让计划能够顺利执行；此次预测债券发行期间 2027 年以前年不考虑土地增速，2028 年至 2030 年每年增长 8%，2031 年至 2040 年每年增长 6%，2040 年以后每年增速 3%作为本次发行债券期间土地价格的年增长比率；土地出让价格在预测的正常范围内变动；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）项目融资及付息情况

大渡口区五一互助片区城中村改造项目总投资 261,851.68 万元，项目共计划发行专项债 209,000.00 万元，自筹资金 52,851.68 万元。

大渡口区五一互助片区城中村改造项目拟发行债券 209,000.00 万元，其中 2025 年重庆市政府专项债券（二十二期）已发行 10,000.00 万元，发行年限 20 年，发行利率 2.32%；2025 年重庆市政府专项债券（三十七期）已发行 27,200.00 万元，发行年限 20 年，发行利率 2.38%；2026 年拟发行债券 171,800.00 万元，计划发行期限均为 15 年，发行利率按照 2.50%计算；每半年支付利息，第 15 年及 20 年期期末一次性偿还本金。各年度还本付息

情况如下：

表 3 募投项目还本付息情况表（单位：万元）

| 年度 | 年初本金 | 本年新增 | 本年偿还 | 期末本金 | 利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|--------|------------|------------|------------|------------|-------------------|-----------|------------|
| 2025 年 | | 37,200.00 | | 37,200.00 | 2.32%、2.38% | | |
| 2026 年 | 37,200.00 | 171,800.00 | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 3,026.86 | 3,026.86 |
| 2027 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2028 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2029 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2030 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2031 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2032 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2033 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2034 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2035 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2036 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2037 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2038 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2039 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2040 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 2041 年 | 209,000.00 | | 171,800.00 | 37,200.00 | 2.32%、2.38%、2.50% | 3,026.86 | 174,826.86 |
| 2042 年 | 37,200.00 | | | 37,200.00 | 2.32%、2.38% | 879.36 | 879.36 |
| 2043 年 | 37,200.00 | | | 37,200.00 | 2.32%、2.38% | 879.36 | 879.36 |
| 2044 年 | 37,200.00 | | | 37,200.00 | 2.32%、2.38% | 879.36 | 879.36 |
| 2045 年 | 37,200.00 | | 37,200.00 | | 2.32%、2.38% | 879.36 | 38,079.36 |
| 合计 | | 209,000.00 | 209,000.00 | | | 82,012.20 | 291,012.20 |

（二）项目收益及平衡情况

1、运营收入

根据《项目情况》及可行性研究报告，大渡口区五一互助片区城中村改造项目预计 2027 年 8 月开始运营，运营收入主要为地面及地下停车位出租收入、充电桩服务收入、广告位出租收入、

人才公寓出租收入、农贸市场出租收入。

（1）地面停车位收入

本项目建设地面停车位 300 个，车位出租价格预计为每天每个 18 元，价格每 3 年增长 5%，运营期首年出租率预计为 60%，以后年度每年增长 10%，后保持 90%不变，债券存续期内地面停车位收入合计 3,502.87 万元。

（2）地下停车位收入

本项目建设地下停车位 400 个，车位出租价格预计为每月每个 300 元，价格每 3 年增长 5%，运营期首年出租率预计为 60%，以后年度每年增长 10%，后保持 90%不变，债券存续期内地下停车位收入合计 2,645.00 万元。

（3）充电桩服务费收入

本项目建设充电桩 120 个，运营期按照有效充电时间 4 小时/天，单桩功率 80kw，充电桩服务费暂定为 0.40 元/kWh。价格每 3 年增长 5%。运营期第一年使用负荷 30%，以后每年增长 5%至运营期第 5 年增长至 50%，往后每年保持 50%负荷。债券存续期内充电桩服务费收入合计 5,482.35 万元。

（4）广告位出租收入

根据可行性研究报告，停车场及路边设置广告位 25 处可用于出租，租金按 1.20 万元/年/个计算，价格每 3 年增长 5%，运营期首年出租率预计为 60%，以后年度每年增长 10%，后保持 90%不变，

债券存续期内广告位出租收入合计 540.44 万元。

(5) 人才公寓出租收入

本项目建设人才公寓 70 套可用于出租，租金每套按 9,000.00 元每年计算，价格每 3 年增长 5%，运营期首年出租率预计为 60%，以后年度每年增长 10%，后保持 90%不变，债券存续期内人才公寓出租收入合计 1,116.19 万元。

(6) 农贸市场出租收入

本项目建设农贸市场 1500 平方米，租金 6 元/m²/月，价格每 3 年增长 5%，运营期首年出租率预计为 60%，以后年度每年增长 10%，后保持 90%不变，债券存续期内农贸市场出租收入合计 223.42 万元。

上述项目运营收入合计 13,510.27 万元。

金额单位：万元

| 项目 | 小计 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|----------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 地面停车位收入 | 3,502.87 | 48.60 | 136.08 | 155.52 | 183.71 | 183.71 | 183.71 |
| 地下停车位收入 | 2,645.00 | 86.40 | 100.80 | 115.20 | 136.08 | 136.08 | 136.08 |
| 充电桩服务费收入 | 5,482.35 | 70.08 | 196.22 | 224.26 | 264.90 | 294.34 | 294.34 |
| 广告位出租收入 | 540.44 | 7.50 | 21.00 | 24.00 | 28.35 | 28.35 | 28.35 |
| 人才公寓出租收入 | 1,116.19 | 15.75 | 44.10 | 50.40 | 59.54 | 59.54 | 59.54 |
| 农贸市场出租收入 | 223.42 | 2.70 | 7.56 | 8.64 | 10.69 | 10.69 | 10.69 |
| 合计 | 13,510.27 | 231.03 | 505.76 | 578.02 | 683.27 | 712.71 | 712.71 |

续：

| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 地面停车位收入 | 192.94 | 192.94 | 192.94 | 202.56 | 202.56 | 202.56 | 212.67 |
| 地下停车位收入 | 142.88 | 142.88 | 142.88 | 150.03 | 150.03 | 150.03 | 157.53 |
| 充电桩服务费收入 | 308.35 | 308.35 | 308.35 | 322.37 | 322.37 | 322.37 | 336.38 |
| 广告位出租收入 | 29.70 | 29.70 | 29.70 | 31.28 | 31.28 | 31.28 | 32.85 |

| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人才公寓出租收入 | 62.51 | 62.51 | 62.51 | 65.64 | 65.64 | 65.64 | 68.92 |
| 农贸市场出租收入 | 11.76 | 11.76 | 11.76 | 12.94 | 12.94 | 12.94 | 14.24 |
| 合计 | 748.14 | 748.14 | 748.14 | 784.82 | 784.82 | 784.82 | 822.59 |

续：

| 项目 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 地面停车位收入 | 212.67 | 212.67 | 223.27 | 223.27 | 223.27 | 117.22 |
| 地下停车位收入 | 157.53 | 157.53 | 165.40 | 165.40 | 165.40 | 86.84 |
| 充电桩服务费收入 | 336.38 | 336.38 | 350.40 | 350.40 | 350.40 | 185.71 |
| 广告位出租收入 | 32.85 | 32.85 | 34.43 | 34.43 | 34.43 | 18.11 |
| 人才公寓出租收入 | 68.92 | 68.92 | 72.37 | 72.37 | 72.37 | 19.00 |
| 农贸市场出租收入 | 14.24 | 14.24 | 15.67 | 15.67 | 15.67 | 8.62 |
| 合计 | 822.59 | 822.59 | 861.54 | 861.54 | 861.54 | 435.50 |

2、项目运营成本

项目运营成本包括职工薪酬、维修维护费、管理费用等。

（1）职工薪酬

项目定员 11 人，人均年工资按 10 万元/年计，社保按工资的 30% 计算，并考虑每 3 年增长 5%。债券存续期内职工薪酬合计 2,930.44 万元。

（2）维修维护费

维护修理费每年约为项目总投资（不含拆迁补偿及其他预备费）金额的 0.1%，每三年增长 5%，每十年更换一次充电桩，充电桩购置成本为 2.50 万/台。项目运营期内，维护修理费合计 3,678.10 万元。

（3）管理费

管理费用约为职工薪酬的 20%。项目运营期内，管理费用合计 586.07 万元。

上述项目运营成本合计 7,194.61 万元。

金额单位：万元

| 项目 | 小计 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|-------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 职工薪酬 | 2,930.44 | 59.58 | 143.00 | 143.00 | 150.15 | 150.15 | 150.15 |
| 维修维护费 | 3,678.10 | 68.69 | 164.85 | 164.85 | 173.09 | 173.09 | 173.09 |
| 管理费 | 586.07 | 11.92 | 28.60 | 28.60 | 30.03 | 30.03 | 30.03 |
| 合计 | 7,194.61 | 140.19 | 336.45 | 336.45 | 353.27 | 353.27 | 353.27 |

续：

| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 职工薪酬 | 157.66 | 157.66 | 157.66 | 165.54 | 165.54 | 165.54 | 173.82 |
| 维修维护费 | 181.74 | 181.74 | 181.74 | 490.83 | 190.83 | 190.83 | 200.37 |
| 管理费 | 31.53 | 31.53 | 31.53 | 33.11 | 33.11 | 33.11 | 34.76 |
| 合计 | 370.93 | 370.93 | 370.93 | 689.48 | 389.48 | 389.48 | 408.95 |

续：

| 项目 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 职工薪酬 | 173.82 | 173.82 | 182.51 | 182.51 | 182.51 | 95.82 |
| 维修维护费 | 200.37 | 200.37 | 210.39 | 210.39 | 210.39 | 110.45 |
| 管理费 | 34.76 | 34.76 | 36.50 | 36.50 | 36.50 | 19.16 |
| 合计 | 408.95 | 408.95 | 429.40 | 429.40 | 429.40 | 225.43 |

3、相关税费

a.本项目车位出租收入、广告位出租收入、人才公寓出租收入、农贸市场出租收入增值税税率为 9%，充电桩服务费收入销项税率为 6%，维护修理费进项税率 13%、工程费用进项税率 9%、工程建设其他费用进项税率 6%；

b.城市维护建设税按增值税税额的 7%计；教育费附加税按增

值税税额的 3%计；地方教育费附加税按增值税税额的 2%计；

c.房产税：房产税税率为租金收入的 12%；

d.企业所得税：按运营收益扣减折旧摊销、利息后的利润总额乘以 25%税率测算。其中项目折旧摊销按照固定资产原值（工程费用及其他工程费用）、净残值 5%、摊销年度 30 年进行测算。

项目运营期内，相关税费合计 438.67 万元。

金额单位：万元

| 项目 | 小计 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 房产税 | 438.67 | 11.54 | 16.78 | 19.18 | 22.71 | 22.71 | 22.71 |

续：

| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 房产税 | 23.91 | 23.91 | 23.91 | 25.17 | 25.17 | 25.17 | 26.50 |

续：

| 项目 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 房产税 | 26.50 | 26.50 | 27.90 | 27.90 | 27.90 | 12.60 |

4、运营收益

以上述运营收入、运营成本及相关税费计算，测算出项目在全额债券存续期的运营收益为 5,876.99 万元。

5、项目所在片区地块出让净收益

大渡口区五一互助片区城中村改造项目以项目周边的 22 个地块的出让净收益用于覆盖债券本息，有关拟出让地块信息如下：

| 地块编号 | 计划出让时间 | 用地性质 | 地块面积(公顷) | 容积率(≤) | 建筑面积(万平方米) |
|----------|--------|------|----------|--------|------------|
| I44-1/05 | 2027 年 | 居住 | 1.53 | 1.80 | 2.75 |
| I44-2/01 | 2027 年 | 居住 | 1.95 | 1.80 | 3.56 |
| I49/04 | 2027 年 | 居住 | 3.07 | 2.50 | 7.68 |

| 地块编号 | 计划出让时间 | 用地性质 | 地块面积(公顷) | 容积率(≤) | 建筑面积(万平方米) |
|------------|--------|------|----------|--------|------------|
| I54-4/04 | 2027 年 | 居住 | 1.21 | 1.80 | 2.18 |
| I55-1/05 | 2027 年 | 居住 | 1.56 | 1.80 | 2.85 |
| I65-5-1/08 | 2027 年 | 居住 | 1.55 | 1.80 | 2.79 |
| I53-3/01 | 2027 年 | 商业 | 1.60 | 2.00 | 3.20 |
| I50-1/05 | 2028 年 | 居住 | 3.51 | 2.50 | 8.78 |
| I53-4/01 | 2028 年 | 商业 | 1.90 | 2.00 | 3.80 |
| I54-2/04 | 2028 年 | 居住 | 2.05 | 1.80 | 3.69 |
| I55-2/01 | 2028 年 | 商业 | 3.20 | 2.00 | 6.40 |
| I55-7/01 | 2028 年 | 商业 | 1.97 | 2.00 | 3.94 |
| I55-9/01 | 2028 年 | 商业 | 4.31 | 2.00 | 8.62 |
| I65-5-2/01 | 2028 年 | 商业 | 0.28 | 2.00 | 0.56 |
| I02-2/06 | 2029 年 | 居住 | 4.10 | 1.80 | 7.40 |
| I33-12/04 | 2029 年 | 商业 | 1.66 | 2.00 | 3.32 |
| I37-3/04 | 2029 年 | 居住 | 1.72 | 1.80 | 3.10 |
| I37-4/05 | 2029 年 | 居住 | 2.09 | 1.80 | 3.76 |
| I38/04 | 2029 年 | 居住 | 2.08 | 1.80 | 3.74 |
| I39/04 | 2029 年 | 居住 | 2.54 | 1.80 | 4.57 |
| I02-1-3/01 | 2029 年 | 商业 | 2.40 | 2.00 | 4.80 |
| I33-3-1/05 | 2029 年 | 商业 | 5.99 | 2.00 | 11.98 |
| 合计 | | | 52.27 | | 103.47 |

(1) 土地收入测算

①土地前期类似地块土地出让价格及修正情况

近两年项目地块周边类似城镇住宅用地地块有 3 宗，其具体成交情况如下：

| 序号 | 地块 | 土地面积 (平方米) | 容积率 | 建筑面积 (m ²) | 中标总地 价(万元) | 楼面地 价(元/ 平方米) | 出让日期 | 用途 |
|----|-------------------------------|---------------|------|---------------------------|---------------|---------------------|------------------|----|
| 1 | 大渡口区大渡口组团 H 分区 H17-2、H17-4 地块 | 59,781.04 | 2.00 | 119,562.08 | 69,349.00 | 5,800.25 | 2023 年 12 月 12 日 | 住宅 |
| 2 | 大渡口区大渡口组团 H、P 分区 H15-20-4、 | 217,693.00 | 1.74 | 378,785.82 | 185,251.00 | 4,890.65 | 2022 年 7 月 14 日 | 住宅 |

| 序号 | 地块 | 土地面积 (平方米) | 容积率 | 建筑面积 (m ²) | 中标总地 价(万元) | 楼面地 价(元/ 平方米) | 出让日期 | 用途 |
|----|--|---------------|------|---------------------------|---------------|---------------------|-----------------|----|
| | H15-20-5、H15-20-7、 H15-20-8、H15-20-9、 H15-20-10、 H15-20-11(部分)、 P2-1-1(部分)地块 | | | | | | | |
| 3 | 大渡口区大渡口组团 E 分区 E18-7、E20-2 地 块 | 14,058.87 | 2.00 | 28,117.74 | 24,381.00 | 8,671.04 | 2022 年 4 月 14 日 | 住宅 |

注：对上述土地成交不做修正。

②项目土地出让价格（土地地价）预测

根据收集到的地块成交信息，考虑出让时间、地块位置、土地性质等确定权重值，测算 3 宗城镇住宅用地土地出让区域 2025 年出让价格为 6,453.98 元/平方米，具体如下：

| 序号 | 地块 | 修正后价格 (元/平方米) | 计算单价 权重 | 预测综合价格 (元/平方米) |
|----|--|------------------|------------|-------------------|
| 1 | 大渡口区大渡口组团 H 分区 H17-2、H17-4 地块 | 5,800.25 | 1/3 | 6,453.98 |
| 2 | 大渡口区大渡口组团 H、P 分区 H15-20-4、 H15-20-5、H15-20-7、H15-20-8、H15-20-9、 H15-20-10、H15-20-11(部分)、P2-1-1(部分) 地块 | 4,890.65 | 1/3 | |
| 3 | 大渡口区大渡口组团 E 分区 E18-7、E20-2 地块 | 8,671.04 | 1/3 | |
| 合计 | | | 1.00 | |

以城镇住宅用地土地出让价格的 60%即 3,872.39 元/平方米作为商业用地出让价格。

③以设定土地出让价格增速测算土地出让收入

以设定土地出让价格增速，根据上述近期土地市场及项目周边土地价格结合土地价格增长率，各年土地出让情况如下：

| 土地类别 | 年份 | 出让面积(万 平方米) | 土地出让单价 (元/平方米) | 土地出让收入 (万元) | 土地出让收入*80% (万元) |
|------|--------|----------------|-------------------|----------------|--------------------|
| 居住用地 | 2027 年 | 21.81 | 6,453.98 | 140,741.94 | 112,593.55 |

| 土地类别 | 年份 | 出让面积（万平方米） | 土地出让单价（元/平方米） | 土地出让收入（万元） | 土地出让收入*80%（万元） |
|------|--------|------------|---------------|------------|----------------|
| 居住用地 | 2028 年 | 12.47 | 6,970.30 | 86,884.79 | 69,507.83 |
| 居住用地 | 2029 年 | 22.57 | 7,527.92 | 169,935.27 | 135,948.22 |
| 商住用地 | 2027 年 | 3.20 | 3,872.39 | 12,391.65 | 9,913.32 |
| 商住用地 | 2028 年 | 23.32 | 4,182.18 | 97,528.44 | 78,022.75 |
| 商住用地 | 2029 年 | 20.10 | 4,516.76 | 90,786.88 | 72,629.50 |
| 合计 | | 103.47 | | 598,268.97 | 478,615.17 |

（2）土地出让成本

项目建设过程中已对土地进行出让整治，出让前无其他出让成本。

（3）土地出让基金

根据《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）、《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）等文件的规定，土地出让收入需计提农发资金、征收业务费、城乡统筹发展资金、国有土地收益基金、铁路征地补差资金、保障性住房建设资金等各项基金；根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，“提高土地出让收入用于农业农村比例……按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到10%以上计提。”故前述各项基金占土地出让收入比例应不低于10%，本次测算按照土地出让收入的80%扣除成本性支出后剩余收益用于偿还债务。

综上，大渡口区五一互助片区城中村改造项目运营收益5,876.99万元，土地出让净收益为478,615.17万元，项目存续期

内预期收益合计 484,492.16 万元。

表 4 募投项目资金平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 本项目债券存续期内预期收益① | 发行期限(年) | 债券存续期内应付债务资金本息之和② | 项目收益覆盖倍数③=①/② |
|-------------------|----------------|---------|-------------------|---------------|
| 大渡口区五一互助片区城中村改造项目 | 484,492.16 | 15/20 | 291,012.20 | 1.66 |

(三) 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 1.66，能够实现项目收入与融资自求平衡。

资金平衡测算情况表

单位：万元

| 序号 | 年度 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-----|----------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|--------|
| 一 | 现金流入 | | | | | | |
| 1 | 资本金流入 | 26,425.84 | 26,425.83 | | | | |
| 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) | 26,425.84 | 26,425.83 | | | | |
| 1.3 | 用于资本金的专项债券资金 | | | | | | |
| 2 | 债务资金流入 | 37,200.00 | 171,800.00 | | | | |
| 2.1 | 专项债券资金流入 | 37,200.00 | 171,800.00 | | | | |
| 2.2 | 市场化融资流入 | | | | | | |
| 3 | 项目收入流入 | | | 122,737.90 | 148,036.34 | 209,155.74 | 683.27 |
| 3.1 | 政府性基金收入流入 | | | | | | |
| 3.2 | 专项收入流入 | | | 122,737.90 | 148,036.34 | 209,155.74 | 683.27 |
| 小计 | 现金流入总额 | 63,625.84 | 198,225.83 | 122,737.90 | 148,036.34 | 209,155.74 | 683.27 |

| 序号 | 年度 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 二 | 现金流出 | | | | | | |
| 1 | 建设期静态投资流出 | 63,625.84 | 198,225.83 | | | | |
| 2 | 运营成本支出 | | | 140.19 | 336.45 | 336.45 | 353.27 |
| 3 | 相关税费 | | | 11.54 | 16.78 | 19.18 | 22.71 |
| 4 | 债务还本付息 | | | 2,155.98 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 4.1 | 专项债券还本付息 | | | 2,155.98 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 4.1.1 | 专项债券还本 | | | | | | |
| 4.1.2 | 专项债券利息 | | | 2,155.98 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 小计 | 现金流出总额 | 63,625.84 | 198,225.83 | 2,307.71 | 5,527.59 | 5,529.99 | 5,550.34 |
| 三 | 现金净流量 | | | | | | |
| 1 | 当年现金净流入 | | | 120,430.19 | 142,508.75 | 203,625.75 | -4,867.07 |
| 2 | 期末累计现金结存额 | | | 120,430.19 | 262,938.94 | 466,564.69 | 461,697.62 |

续上表

| 序号 | 年度 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|-----|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一 | 现金流入 | | | | | | |
| 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 | | | | | | |
| 3 | 项目收入流入 | 712.71 | 712.71 | 748.14 | 748.14 | 748.14 | 784.82 |
| 3.1 | 政府性基金收入流入 | | | | | | |
| 3.2 | 专项收入流入 | 712.71 | 712.71 | 748.14 | 748.14 | 748.14 | 784.82 |
| 小计 | 现金流入总额 | 712.71 | 712.71 | 748.14 | 748.14 | 748.14 | 784.82 |
| 二 | 现金流出 | | | | | | |
| 1 | 建设期静态投资流出 | | | | | | |
| 2 | 运营成本支出 | 353.27 | 353.27 | 370.93 | 370.93 | 370.93 | 689.48 |

| 序号 | 年度 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|-------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 3 | 相关税费 | 22.71 | 22.71 | 23.91 | 23.91 | 23.91 | 25.17 |
| 4 | 债务还本付息 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 4.1 | 专项债券还本付息 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 4.1.1 | 专项债券还本 | | | | | | |
| 4.1.2 | 专项债券利息 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 |
| 小计 | 现金流出总额 | 5,550.34 | 5,550.34 | 5,569.20 | 5,569.20 | 5,569.20 | 5,889.01 |
| 三 | 现金净流量 | | | | | | |
| 1 | 当年现金净流入 | -4,837.63 | -4,837.63 | -4,821.06 | -4,821.06 | -4,821.06 | -5,104.19 |
| 2 | 期末累计现金结存额 | 456,859.99 | 452,022.36 | 447,201.30 | 442,380.24 | 437,559.18 | 432,454.99 |

续上表

| 序号 | 年度 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
|-------|----------------------|----------|----------|----------|----------|------------|
| 一 | 现金流入 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 3 | 项目收入流入 | 784.82 | 784.82 | 822.59 | 822.59 | 822.59 |
| 3.1 | 政府性基金收入流入 | | | | | |
| 3.2 | 专项收入流入 | 784.82 | 784.82 | 822.59 | 822.59 | 822.59 |
| 小计 | 现金流入总额 | 784.82 | 784.82 | 822.59 | 822.59 | 822.59 |
| 二 | 现金流出 | | | | | |
| 1 | 建设期静态投资流出 | | | | | |
| 2 | 运营成本支出 | 389.48 | 389.48 | 408.95 | 408.95 | 408.95 |
| 3 | 相关税费 | 25.17 | 25.17 | 26.50 | 26.50 | 26.50 |
| 4 | 债务还本付息 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 174,826.86 |
| 4.1 | 专项债券还本付息 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 174,826.86 |
| 4.1.1 | 专项债券还本 | | | | | 171,800.00 |

| 序号 | 年度 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
|-------|-----------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| 4.1.2 | 专项债券利息 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 5,174.36 | 3,026.86 |
| 小计 | 现金流出总额 | 5,589.01 | 5,589.01 | 5,609.81 | 5,609.81 | 175,262.31 |
| 三 | 现金净流量 | | | | | |
| 1 | 当年现金净流入 | -4,804.19 | -4,804.19 | -4,787.22 | -4,787.22 | -174,439.72 |
| 2 | 期末累计现金结存额 | 427,650.80 | 422,846.61 | 418,059.39 | 413,272.17 | 238,832.45 |

续上表

| 序号 | 年度 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 合计 |
|-------|----------------------|----------|----------|----------|------------|------------|
| 一 | 现金流入 | | | | | |
| 1 | 资本金流入 | | | | | 52,851.67 |
| 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） | | | | | 52,851.67 |
| 1.3 | 用于资本金的专项债券资金 | | | | | |
| 2 | 债务资金流入 | | | | | 209,000.00 |
| 2.1 | 专项债券资金流入 | | | | | 209,000.00 |
| 2.2 | 市场化融资流入 | | | | | |
| 3 | 项目收入流入 | 861.54 | 861.54 | 861.54 | 435.50 | 492,125.44 |
| 3.1 | 政府性基金收入流入 | | | | | |
| 3.2 | 专项收入流入 | 861.54 | 861.54 | 861.54 | 435.50 | 492,125.44 |
| 小计 | 现金流入总额 | 861.54 | 861.54 | 861.54 | 435.50 | 753,977.11 |
| 二 | 现金流出 | | | | | |
| 1 | 建设期静态投资流出 | | | | | 261,851.67 |
| 2 | 运营成本支出 | 429.40 | 429.40 | 429.40 | 225.43 | 7,194.61 |
| 3 | 相关税费 | 27.90 | 27.90 | 27.90 | 12.60 | 438.67 |
| 4 | 债务还本付息 | 879.36 | 879.36 | 879.36 | 38,079.36 | 284,966.96 |
| 4.1 | 专项债券还本付息 | 879.36 | 879.36 | 879.36 | 38,079.36 | 284,966.96 |
| 4.1.1 | 专项债券还本 | | | | 37,200.00 | 209,000.00 |
| 4.1.2 | 专项债券利息 | 879.36 | 879.36 | 879.36 | 879.36 | 75,966.96 |
| 小计 | 现金流出总额 | 1,336.66 | 1,336.66 | 1,336.66 | 38,317.39 | 554,451.91 |
| 三 | 现金净流量 | | | | | |
| 1 | 当年现金净流入 | -475.12 | -475.12 | -475.12 | -37,881.89 | 199,525.20 |

| 序号 | 年度 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 合计 |
|----|-----------|------------|------------|------------|------------|----|
| 2 | 期末累计现金结存额 | 238,357.33 | 237,882.21 | 237,407.09 | 199,525.20 | |

四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）潜在风险

现有地块出让总额系现有出让计划及按预计出让价格测算，随着经济形式的变更，可能存在出让价格与预测价格偏差，如实际出让价格低于预测价格，将可能对覆盖倍数产生不利影响。

因土地供应价格总体处于上涨趋势，若按出让计划时点的出让价格不能满足预期，则出让时间有可能向后期递延，最迟于债券到期前完成出让。

（二）项目建设风险

项目在设计过程中设计方案的变化、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平的因素，可能会对项目建设产生一定的不确定性。

管控措施：为控制项目建设风险，将要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理，保证项目工期和质量。

（三）利率风险

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项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资

收益的平衡。

管控措施：为控制利率风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（四）收支变动风险

收支变动风险主要是项目收入或者支出预测不准确带来的还本付息能力降低的风险。

管控措施：为控制收支变动风险，要求项目单位密切关注价格变动情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

五、事前绩效评估

评估结果显示：本项目属于年度政府专项债券支持的范围和领域,项目的实施具有充分的必要性；项目属于具有一定收益的公益性项目，已履行了前期审批程序，投资依法合规，政策风险可控，项目成熟度高；项目资金来源明确，债券资金需求合理；项目收入、成本、收益预测较为合理，偿债计划可行，偿债风险较低；项目绩效目标和指标设置明确、完整、合理可行。

该项目事前绩效评估的总体意见为：建议支持。