

重庆市政府专项债券

重庆高新区前沿新材料产研基地 配套设施建设项目

项目情况

实施单位：重庆市城市建设投资（集团）有限公司



日期：二〇二六年四月

重庆市政府专项债券 重庆高新区前沿新材料产研基地 配套设施建设项目 项目情况

一、重庆市城市建设投资（集团）有限公司情况

重庆市城市建设投资（集团）有限公司（简称“重庆城投集团”）成立于1993年，是重庆市属国有重点企业。主体信用连续多年保持AAA级。

三十多年来，重庆城投集团全面履行城市建设开发主力军职责，累计完成投资3600亿元，完成400余万平方米房地产开发，建成27座跨江大桥、31座穿山隧道、120座大型立交、400余公里城市快速路、11个公租房项目、10余项城市更新工程，运维管护12座大桥、4座隧道，拥有8个公租房约700万平方米住宅特许经营权。

面向未来，重庆城投集团全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入落实中央城市工作会议精神，深入贯彻习近平总书记视察重庆重要讲话重要指示精神，认真落实市委市政府决策部署，对标履行战略使命任务和西部领先、全国进位及重庆辨识度目标，坚持做城市建设的“引导者、先行者、合作者”，聚焦城市基础设施投资开发、城市公共服务设施及智慧城市经营管理、房地产综合开发主责主业，增强核心功能，提升核心竞争力，加快走出一条开发经营城市独特路子，实现向“城市综合运营服务商”转型蝶变，奋力打造主业清晰、服务中心、创新驱动、治理完备和市场竞争力强的一流现代企业。

二、项目情况

本次发行年重庆市政府专项债券——重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目。

(一) 项目实施单位

项目名称：重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目

单位名称：重庆市城市建设投资（集团）有限公司

住所：重庆市渝中区中山三路128号（年报住所为重庆市江北区江北嘴金融城2号T1）。

法定代表人：石飞。

注册资本：2,000,000 万元人民币。

经营范围：城市建设投资（不含金融及财政信用业务）。

(二) 项目基本内容

根据重庆市发展和改革委员会《关于重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目立项的批复》（渝发改投资〔2021〕1444号）批复，该项目相关情况如下：

建设内容：项目包含新材料制造厂房、物流仓储基地、产业孵化中心、配套综合用房、配套停车设施、新能源充电设施等。同时，配套建设路网工程、土石方工程、桥隧工程、防护工程、综合管网及防护绿地等。

(三) 项目立项及投资情况

项目总投资为 1,890,000.00 万元，其中：工程费用 1,148,271.00 万元，工程建设其他费用 575,691.00 万元（包含土地费用 380,172.00 万元），预备费及建设期利息 166,038.00 万元。

项目建设期：5 年，即 2022 年 1 月至 2026 年 12 月。

项目运营期：2027 年 1 月至 2056 年 1 月。

（四）偿债资金来源

根据重庆国际投资咨询集团有限公司编制的《重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目可行性研究报告》(以下简称“可行性研究报告”)本项目收益来源为项目运营收益(即经营收入、运营付现成本),该收益可用于覆盖发行债券本息。

表 1 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 2026 年专项债发行规模	项目实施方
重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目	项目包含新材料制造厂房、物流仓储基地、产业孵化中心、配套综合用房、配套停车设施、新能源充电设施等。同时,配套建设路网工程、土石方工程、桥隧工程、防护工程、综合管网及防护绿地等	1,890,000.00	423,000.00	135,800.00	重庆市城市建设投资(集团)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;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）项目融资及付息情况

1、专项债融资情况

根据《重庆市财政局关于同意调整 2022 年第二批新增专项债券项目用途的批复》，从“井双片区文化传承创新示范园项目”调整 2021 年重庆市政府专项债券（二期）18,000.00 万元至“重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目”项目使用，2021 年重庆市政府专项债券（二期）实际发行利率 3.88%，实际发行年限 30 年；

从“井双片区文化传承创新示范园项目”调整 2021 年重庆市政府专项债券（九期）10,000.00 万元至“重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目”项目使用，2021 年重庆市政府专项债券（九期）1 实际发行利率为 3.53%，期限为 30 年期；

从“重庆市音乐艺术创意产业园及配套基础设施建设项目”调整 2021 年重庆市政府专项债券（九期）14,000.00 万元至“重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目”项目使用，2021 年重庆市政府专项债券（九期）实际发行利率为 3.53%，实际发行年限 30 年；

2022 年重庆市政府专项债券（四期）已发行 16,500.00 万元，债券期限为 30 年期，实际发行利率 3.43%；

2022 年重庆市政府专项债券（八期）已发行 30,000.00 万元，债券期限为 30 年期，实际发行利率 3.54%；

2022 年重庆市政府专项债券（三十一期）已发行 56,200.00 万元，债券期限为 30 年期，实际发行利率 3.35%；

2023 年重庆市政府专项债券（十七期）已发行 11,200.00 万元，债券期限为 15 年期，实际发行利率 2.93%；

2024 年重庆市政府专项债券（二期）已发行 45,000.00 万元，发行期限 15 年期，实际利率 2.61%；

2024 年重庆市政府专项债券（十二期）已发行 30,000.00 万元，

发行期限 15 年期，实际利率 2.32%；

从“重庆渝北区科技产业园配套设施工程”调整 2023 年重庆市政府专项债券（十七期）1,300.00 万元至“重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目”项目使用，2023 年重庆市政府专项债券（十七期）实际发行利率 2.93%，实际发行年限 15 年；

从“巴南区智能装备设计创意产业园配套设施项目”调整 2023 年重庆市政府专项债券（十七期）15,000.00 万元至“重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目”项目使用，2023 年重庆市政府专项债券（十七期）实际发行利率 2.93%，实际发行年限 15 年；

从“重庆高新区科创服务示范园配套设施项目”调整 2023 年重庆市政府专项债券（三十五期）6,000.00 万元至“重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目”项目使用，2023 年重庆市政府专项债券（三十五期）实际发行利率 3.1%，实际发行年限 15 年；

2024 年度已发行 10,000.00 万元（2024 年重庆市政府专项债券（二十四期），原发行 22,700.00 万元，2024 年 12 月债券用途调整 12,700.00 万元至“虎溪历史建筑保护区域环境综合提升项目”），实际发行利率 2.28%，实际发行年限 15 年；

2025 年重庆市政府专项债券（二期）已发行 24,000.00 万元，发行期限为 15 年期，利率暂按 1.96% 计算；

2026 年度拟发行 135,800.00 万元，发行期限 30 年期，利率暂按 2.70% 测算；

上述专项债每半年支付一次利息，到期期末偿还本金。专项债还本付息情况如下：

表 2 募投项目还本付息情况表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本年融资金额	本年偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	还本付息总额
2021 年（调整二期）		18,000.00		18,000.00	772.80	772.80
2021 年（调整九期）	18,000.00	24,000.00		42,000.00		
2022 年（四期）	42,000.00	16,500.00		58,500.00	3,300.93	3,300.93
2022 年（八期）	58,500.00	30,000.00		88,500.00		
2022 年（三十一期）	88,500.00	56,200.00		144,700.00		
2023 年（十七期）	144,700.00	11,200.00		155,900.00	5,220.33	5,220.33
2023 年（十七期）调整 1	155,900.00	1,300.00		178,200.00		
2023 年（十七期）调整 2		15,000.00				
2023 年（三十五期）调整 3		6,000.00				
2024 年	178,200.00	85,000.00		263,200.00	6,983.25	6,983.25
2025 年	263,200.00	24,000.00		287,200.00	8,381.70	8,381.70
2026 年	287,200.00	135,800.00		423,000.00	10,450.20	10,450.20
2027 年	423,000.00			423,000.00	12,283.50	12,283.50
2028 年	423,000.00			423,000.00	12,283.50	12,283.50
2029 年	423,000.00			423,000.00	12,283.50	12,283.50
2030 年	423,000.00			423,000.00	12,283.50	12,283.50
2031 年	423,000.00			423,000.00	12,283.50	12,283.50
2032 年	423,000.00			423,000.00	12,283.50	12,283.50
2033 年	423,000.00			423,000.00	12,283.50	12,283.50
2034 年	423,000.00			423,000.00	12,283.50	12,283.50
2035 年	423,000.00			423,000.00	12,283.50	12,283.50
2036 年	423,000.00			423,000.00	12,283.50	12,283.50
2037 年	423,000.00			423,000.00	12,283.50	12,283.50
2038 年	423,000.00		33,500.00	389,500.00	12,119.42	45,619.42
2039 年	389,500.00		85,000.00	304,500.00	10,356.50	95,356.50
2040 年	304,500.00		24,000.00	280,500.00	8,958.05	32,958.05
2041 年	280,500.00			280,500.00	8,722.85	8,722.85
2042 年	280,500.00			280,500.00	8,722.85	8,722.85
2043 年	280,500.00			280,500.00	8,722.85	8,722.85
2044 年	280,500.00			280,500.00	8,722.85	8,722.85
2045 年	280,500.00			280,500.00	8,722.85	8,722.85
2046 年	280,500.00			280,500.00	8,722.85	8,722.85
2047 年	280,500.00			280,500.00	8,722.85	8,722.85

年度	期初本金余额	本年融资金额	本年偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	还本付息总额
2048 年	280,500.00			280,500.00	8,722.85	8,722.85
2049 年	280,500.00			280,500.00	8,722.85	8,722.85
2050 年	280,500.00			280,500.00	8,722.85	8,722.85
2051 年	280,500.00		42,000.00	238,500.00	7,950.05	49,950.05
2052 年	238,500.00		102,700.00	135,800.00	5,421.93	108,121.93
2053 年	135,800.00			135,800.00	3,666.60	3,666.60
2054 年	135,800.00			135,800.00	3,666.60	3,666.60
2055 年	135,800.00			135,800.00	3,666.59	3,666.59
2056 年	135,800.00		135,800.00		1,833.30	137,633.30
合计		423,000.00	423,000.00		315,095.25	738,095.25

综上所述,本项目发行地方政府专项债融资本金 423,000.00 万元,融资利息 315,095.25 万元,融资本息合计为 738,095.25 万元。

2、市场化融资

无。

3、全部债务融资

综上所述,本项目全部债务融资本金 423,000.00 万元,融资利息 315,095.25 万元,融资本息合计为 738,095.25 万元。

(二) 项目收益及平衡情况

基于谨慎性原则本次测算物价(含产品及服务、采购的物价)暂按每 5 年初始单价的基础上累计增加 10%,即收入及成本的单价每 5 年增加 10%。

1、运营收入

根据该项目的《可行性研究报告》,该项目收入主要为项目运营收益,其中项目运营收益主要为物业出租收入、车位出租收入、物业费收入。

(1) 标准厂房出租收入

该项目可用于出租的标准厂房面积总计为 300,000.00 m²,经

网上查询项目同类物业单价如下：

金额单位：人民币元/m²·月

区 位	名 称	业 态	单 价
白市驿镇	重庆高新区直管园巴福	厂房	20.40
高新区联东 u 谷 I 业园区	高新区联东 u 谷 I 业园区	厂房	27.00
璧山区	食品工业园	厂房	15.00
璧山区	独立厂房	厂房	15.00
璧山区	丙类钢架结构厂房	厂房	20.10
璧山区	标准厂房	厂房	18.00
璧山区	标准厂房	厂房	18.60

考虑到该项目为新建物业，本次测算基于谨慎性原则在上述最低出租价 15 元/m²·月作为初始出租单价。同时，考虑到该项目为新建物业，运营期期始出租率为 60%，后每三年出租率在初始出租率的基础上增长 10%，2036 年出租率增长至 90%后不再变化。

项目运营期内，标准厂房出租收入总额为 174,204.00 万元。

(2) 物流仓储出租收入

该项目可用于出租的物流仓储面积总计为 80,000.00 m²，经网上查询项目同类物业单价如下：

金额单位：人民币元/m²·月

区 位	名 称	业 态	单 价
璧山区	丰树物流园	厂房	23.10
璧山区	统一企业公司二期仓库	厂房	18.00
九龙坡区	南彭普洛斯巴南物流园	厂房	21.90
九龙坡区	丙二库房	厂房	18.00
大学城	西永商业街库房	厂房	18.90
大学城	西永农贸市场库房	厂房	16.80
白市驿镇	石板镇库房	厂房	15.00

考虑到该项目为新建物业，本次测算基于谨慎性原则在上述最低出租价 15 元/m²·月作为初始出租单价。同时，考虑到该项

目为新建物业，运营期期始出租率为 60%，后每三年出租率在初始出租率的基础上增长 10%，2036 年出租率增长至 90%后不再变化。

项目运营期内，物流仓储出租收入总额为 46,454.40 万元。

(3) 配套服务设施用房出租收入

该项目可用于出租的配套服务设施用房面积总计为 30,000.00 m²，经网上查询项目同类物业单价如下：

金额单位：人民币元/m²·月

区 位	名 称	业 态	单 价
璧山区	临街门面	门面	50.10
璧山区	护理校	门面	33.30
璧山区	临街门面	门面	35.10
大学城	微电园门面	门面	36.60
大学城	社区底商	门面	39.90
大学城	西永农贸市场	门面	33.30
大学城	西永临街门面	门面	30.00

考虑到该项目为新建物业，本次测算基于谨慎性原则在上述最低出租价 30 元/m²·月作为初始出租单价。同时，考虑到该项目为新建物业，运营期期始出租率为 60%，后每三年出租率在初始出租率的基础上增长 10%，2036 年出租率增长至 90%后不再变化。

项目运营期内，配套服务设施用房出租收入总额为 34,840.80 万元。

(4) 办公用房出租收入

该项目可用于出租的物流仓储面积总计为 120,000.00 m²，经网上查询项目同类物业单价如下：

金额单位：人民币元/m²·月

区 位	名 称	业 态	单 价
-----	-----	-----	-----

区 位	名 称	业 态	单 价
璧山区	写字楼	办公楼	50.10
大学城	微电园	办公楼	50.10
大学城	微电园	办公楼	45.30
大学城	西永写字楼	办公楼	47.70
大学城	首创阳光和城一期	办公楼	50.10
九龙坡	清研理工科技园	办公楼	48.00
九龙坡	渝高新城智博大厦	办公楼	45.00

考虑到该项目为新建物业，本次测算基于谨慎性原则在上述最低出租价 45 元/m²·月作为初始出租单价。同时，考虑到该项目为新建物业，运营期期始出租率为 60%，后每三年出租率在初始出租率的基础上增长 10%，2036 年出租率增长至 90%后不再变化。

项目运营期内，物流仓储出租收入总额为 209,044.80 万元。

(5) 车位出租收入

该项目车位总数为 3718 个，鉴于车位主要为业主服务，故主要考虑月租方式，同时考虑到招商引资的需要，车位初始月租金暂按 350 元/个·月测算。运营期期始出租率为 70%，后每三年出租率在初始出租率的基础上增长 10%，2033 年出租率增长至 90%后不再变化。

项目运营期内，车位出租收入总额为 51,984.38 万元。

(6) 基础用房物业费收入

该项目可提供基础用房（包含厂房、物流仓储、配套服务设施用房）物业服务，面积为出租的基础用房面积（即可出租面积×出租率），期初始物业费收取单价为 1.5 元/m²·月（参照同类物业 1.5-5.5 元/m²·月的收费标准下限）。

项目运营期内，办公用房物业费收入总额为 23,807.88 万元。

(7) 办公用房物业费收入

该项目可提供办公用房物业服务，面积为出租的办公用房面积（即可出租面积×出租率），期初始物业费收取单价为 2.5 元/㎡·月（参照同类物业 2.5–5.5 元/㎡·月的收费标准下限）。

项目运营期内，办公用房物业费收入总额为 11,613.60 万元。

（8）车位物业费收入

该项目可提供车位物业服务，数量为可出租的车位个数积（即可出租面积×出租率），期初始物业费收取单价为 50 元/个·月（参照同类物业 50–80 元/个·月的收费标准下限）。

项目运营期内，车位物业费收入总额为 7,426.35 万元。

综上所述，项目运营期内重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目的经营收入总额为 559,376.21 万元，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度
标准厂房出租收入	3,564.00	3,564.00	3,564.00	4,158.00	4,158.00	4,536.00
面积（㎡）	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
出租率（%）	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	70.00
年租金（元/平方米）	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	216.00
物流仓储出租收入	950.40	950.40	950.40	1,108.80	1,108.80	1,209.60
面积（㎡）	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
出租率（%）	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	70.00
年租金（元/平方米）	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	216.00
配套服务设施用房出租收入	712.80	712.80	712.80	831.60	831.60	907.20
面积（㎡）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
出租率（%）	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	70.00
年租金（元/平方米）	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	432.00
办公用房出租	4,276.80	4,276.80	4,276.80	4,989.60	4,989.60	5,443.20
面积（㎡）	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
出租率（%）	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	70.00
年租金（元/平方米）	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	648.00

项 目	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度
车位出租收入	1,202.40	1,202.40	1,202.40	1,374.17	1,374.17	1,499.10
车位个数 (个)	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00
出租率 (%)	70.00	70.00	70.00	80.00	80.00	80.00
年租金 (元/平方米)	4,620.00	4,620.00	4,620.00	4,620.00	4,620.00	5,040.00
基础用房物业费	487.08	487.08	487.08	568.26	568.26	619.92
面积 (m ²)	246,000.00	246,000.00	246,000.00	287,000.00	287,000.00	287,000.00
出租率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
年物管费 (元/平方米)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.22
办公用房物业费收入	237.60	237.60	237.60	277.20	277.20	302.40
面积 (m ²)	246,000.00	246,000.00	246,000.00	287,000.00	287,000.00	287,000.00
出租率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
年物管费 (元/平方米)	19.80	19.80	19.80	19.80	19.80	21.60
车位物业费收入	171.77	171.77	171.77	196.31	196.31	214.16
车位个数 (个)	2,602.60	2,602.60	2,602.60	2,974.40	2,974.40	2,974.40
年物管费 (元/平方米)	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	720.00
合 计	11,602.85	11,602.85	11,602.85	13,503.94	13,503.94	14,731.58

续表：

项 目	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度
标准厂房出租收入	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,832.00	6,318.00	6,318.00
面积 (m ²)	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
出租率 (%)	80.00	80.00	80.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	216.00	216.00	216.00	216.00	234.00	234.00
物流仓储出租收入	1,382.40	1,382.40	1,382.40	1,555.20	1,684.80	1,684.80
面积 (m ²)	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
出租率 (%)	80.00	80.00	80.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	216.00	216.00	216.00	216.00	234.00	234.00
配套服务设施用房出租收入	1,036.80	1,036.80	1,036.80	1,166.40	1,263.60	1,263.60
面积 (m ²)	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
出租率 (%)	80.00	80.00	80.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	432.00	432.00	432.00	432.00	468.00	468.00
办公用房出租	6,220.80	6,220.80	6,220.80	6,998.40	7,581.60	7,581.60
面积 (m ²)	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
出租率 (%)	80.00	80.00	80.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	648.00	648.00	648.00	648.00	702.00	702.00

项 目	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度
车位出租收入	1,686.48	1,686.48	1,686.48	1,686.48	1,827.03	1,827.03
车位个数 (个)	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,460.00	5,460.00
基础用房物业费	708.48	708.48	708.48	797.04	863.46	863.46
面积 (m ²)	328,000.00	328,000.00	328,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00
出租率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
年物管费 (元/平方米)	0.22	0.22	0.22	0.22	0.23	0.23
办公用房物业费收入	345.60	345.60	345.60	388.80	421.20	421.20
面积 (m ²)	328,000.00	328,000.00	328,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00
出租率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
年物管费 (元/平方米)	21.60	21.60	21.60	21.60	23.40	23.40
车位物业费收入	240.93	240.93	240.93	240.93	261.00	261.00
车位个数 (个)	3,346.20	3,346.20	3,346.20	3,346.20	3,346.20	3,346.20
年物管费 (元/平方米)	720.00	720.00	720.00	720.00	780.00	780.00
合 计	16,805.49	16,805.49	16,805.49	18,665.25	20,220.69	20,220.69

续表：

项 目	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度	2044 年度
标准厂房出租收入	6,318.00	6,318.00	6,318.00	6,804.00	6,804.00	6,804.00
面积 (m ²)	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	234.00	234.00	234.00	252.00	252.00	252.00
物流仓储出租收入	1,684.80	1,684.80	1,684.80	1,814.40	1,814.40	1,814.40
面积 (m ²)	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	234.00	234.00	234.00	252.00	252.00	252.00
配套服务设施用房出租收入	1,263.60	1,263.60	1,263.60	1,360.80	1,360.80	1,360.80
面积 (m ²)	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	468.00	468.00	468.00	504.00	504.00	504.00
办公用房出租	7,581.60	7,581.60	7,581.60	8,164.80	8,164.80	8,164.80
面积 (m ²)	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	702.00	702.00	702.00	756.00	756.00	756.00

项 目	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度	2044 年度
车位出租收入	1,827.03	1,827.03	1,827.03	1,967.57	1,967.57	1,967.57
车位个数 (个)	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,880.00	5,880.00	5,880.00
基础用房物业费	863.46	863.46	863.46	929.88	929.88	929.88
面积 (m ²)	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00
出租率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
年物管费 (元/平方米)	0.23	0.23	0.23	0.25	0.25	0.25
办公用房物业费收入	421.20	421.20	421.20	453.60	453.60	453.60
面积 (m ²)	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00
出租率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
年物管费 (元/平方米)	23.40	23.40	23.40	25.20	25.20	25.20
车位物业费收入	261.00	261.00	261.00	281.08	281.08	281.08
车位个数 (个)	3,346.20	3,346.20	3,346.20	3,346.20	3,346.20	3,346.20
年物管费 (元/平方米)	780.00	780.00	780.00	840.00	840.00	840.00
合 计	20,220.69	20,220.69	20,220.69	21,776.13	21,776.13	21,776.13

续表：

项 目	2045 年度	2046 年度	2047 年度	2048 年度	2049 年度	2050 年度
标准厂房出租收入	6,804.00	6,804.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00
面积 (m ²)	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	252.00	252.00	270.00	270.00	270.00	270.00
物流仓储出租收入	1,814.40	1,814.40	1,944.00	1,944.00	1,944.00	1,944.00
面积 (m ²)	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	252.00	252.00	270.00	270.00	270.00	270.00
配套服务设施用房出租收入	1,360.80	1,360.80	1,458.00	1,458.00	1,458.00	1,458.00
面积 (m ²)	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	504.00	504.00	540.00	540.00	540.00	540.00
办公用房出租	8,164.80	8,164.80	8,748.00	8,748.00	8,748.00	8,748.00
面积 (m ²)	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	756.00	756.00	810.00	810.00	810.00	810.00

项 目	2045 年度	2046 年度	2047 年度	2048 年度	2049 年度	2050 年度
车位出租收入	1,967.57	1,967.57	2,108.11	2,108.11	2,108.11	2,108.11
车位个数 (个)	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
年租金 (元/平方米)	5,880.00	5,880.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00
基础用房物业费	929.88	929.88	996.30	996.30	996.30	996.30
面积 (㎡)	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00
出租率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
年物管费 (元/平方米)	0.25	0.25	0.27	0.27	0.27	0.27
办公用房物业费收入	453.60	453.60	486.00	486.00	486.00	486.00
面积 (㎡)	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00
出租率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
年物管费 (元/平方米)	25.20	25.20	27.00	27.00	27.00	27.00
车位物业费收入	281.08	281.08	301.16	301.16	301.16	301.16
车位个数 (个)	3,346.20	3,346.20	3,346.20	3,346.20	3,346.20	3,346.20
年物管费 (元/平方米)	840.00	840.00	900.00	900.00	900.00	900.00
合 计	21,776.13	21,776.13	23,331.57	23,331.57	23,331.57	23,331.57

续表：

项 目	2051 年度	2052 年度	2053 年度	2054 年度	2055 年	合 计
标准厂房出租收入	7,290.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00	3,888.00	174,204.00
面积 (㎡)	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	1,200,000.00
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
年租金 (元/平方米)	270.00	288.00	288.00	288.00	144.00	
物流仓储出租收入	1,944.00	2,073.60	2,073.60	2,073.60	1,036.80	46,454.40
面积 (㎡)	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
年租金 (元/平方米)	270.00	288.00	288.00	288.00	144.00	
配套服务设施用房出租收入	1,458.00	1,555.20	1,555.20	1,555.20	777.60	34,840.80
面积 (㎡)	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
年租金 (元/平方米)	540.00	576.00	576.00	576.00	288.00	
办公用房出租	8,748.00	9,331.20	9,331.20	9,331.20	4,665.60	209,044.80
面积 (㎡)	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
年租金 (元/平方米)	810.00	864.00	864.00	864.00	432.00	

项 目	2051 年度	2052 年度	2053 年度	2054 年度	2055 年	合 计
车位出租收入	2,108.11	2,248.65	2,248.65	2,248.65	1,124.32	51,984.38
车位个数 (个)	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00	3,718.00	
出租率 (%)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
年租金 (元/平方米)	6,300.00	6,720.00	6,720.00	6,720.00	3,360.00	
基础用房物业费	996.30	1,062.72	1,062.72	1,062.72	531.36	23,807.88
面积 (m ²)	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00	
出租率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
年物管费 (元/平方米)	0.27	0.29	0.29	0.29	0.14	
办公用房物业费收入	486.00	518.40	518.40	518.40	259.20	11,613.60
面积 (m ²)	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00	369,000.00	
出租率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
年物管费 (元/平方米)	27.00	28.80	28.80	28.80	14.40	
车位物业费收入	301.16	321.24	321.24	321.24	160.62	7,426.35
车位个数 (个)	3,346.20	3,346.20	3,346.20	3,346.20	3,346.20	
年物管费 (元/平方米)	900.00	960.00	960.00	960.00	480.00	
合 计	23,331.57	24,887.01	24,887.01	24,887.01	12,443.50	559,376.21

2、运营付现成本

根据该项目的《可行性研究报告》，该项目成本主要为经营费用、招租费用、人工成本、管理费、维修费。

(1) 劳务外包费用

该项目建成后，预计将保洁、绿化、安保等工作进行外包，上述工作需要人员 60 人，其中保洁人员 28 人、绿化人员 5 人、安保人员 27 人，初始外包人员的年均费用为 5 万元/人·年。

项目运营期内，劳务外包费用支出总额为 11,430.00 万元。

(2) 合同制员工人工成本

该项目共需配置合同制员工 10 人，其中维修人员 7 人、管理人员 3 人，人工成本按照 8.94 万元/年测算，其中工资 5 万元/年，按照谨慎性原则福利费用按照工资的 14% 估算、五险一金按照工资的 35% 估算。

项目运营期内，预计发生人工成本总额为 2,838.45 万元。

(3) 日常维修费

该项目日常维修费主要为出租物业维护及运营必需设备购置的支出，按总投资的 0.02% 测算。

项目运营期内，预计发生日常维修费总额为 14,401.80 万元。

(4) 管理费

包括管理部门的办公费、租赁费、保险费、差旅费、研究试验费等企业的行政管理部门为管理企业生产经营活动而发生的各种费用，为简化计算，管理费按运营收入的 3% 计提，债券存续期内，管理费用支出总额为 16,781.29 万元。

(5) 经营费用

包括销售部门的办公费、租赁费、保险费、差旅费、佣金等企业的行政管理部门为管理市场经营活动而发生的各种费用，为简化计算，管理费按运营收入的 5% 计提，债券存续期内，经营费用支出总额为 27,968.80 万元。

综上所述，项目运营期内重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目经营付现成本总额为 73,420.34 万元，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度
劳务外包	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	360.00
人员数量（个）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
年成本（元）	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	60,000.00
合同制员工成本	81.95	81.95	81.95	81.95	81.95	89.40
人员数量（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
年成本（元）	81,950.00	81,950.00	81,950.00	81,950.00	81,950.00	89,400.00
维修费	415.80	415.80	415.80	415.80	415.80	453.60
计提基数	2,079,000.00	2,079,000.00	2,079,000.00	2,079,000.00	2,079,000.00	2,268,000.00

项 目	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度
计提比例 (%)	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
管理费用	348.09	348.09	348.09	405.12	405.12	441.95
计提基数	11,602.85	11,602.85	11,602.85	13,503.94	13,503.94	14,731.58
计提比例 (%)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
经营费用	580.14	580.14	580.14	675.20	675.20	736.58
计提基数	11,602.85	11,602.85	11,602.85	13,503.94	13,503.94	14,731.58
计提比例 (%)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
合 计	1,755.98	1,755.98	1,755.98	1,908.07	1,908.07	2,081.53

续表：

项 目	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度
劳务外包	360.00	360.00	360.00	360.00	390.00	390.00
人员数量 (个)	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
年成本 (元)	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	65,000.00	65,000.00
合同制员工成本	89.40	89.40	89.40	89.40	96.85	96.85
人员数量 (个)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
年成本 (元)	89,400.00	89,400.00	89,400.00	89,400.00	96,850.00	96,850.00
维修费	453.60	453.60	453.60	453.60	491.40	491.40
计提基数	2,268,000.00	2,268,000.00	2,268,000.00	2,268,000.00	2,457,000.00	2,457,000.00
计提比例 (%)	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
管理费用	504.16	504.16	504.16	559.96	606.62	606.62
计提基数	16,805.49	16,805.49	16,805.49	18,665.25	20,220.69	20,220.69
计提比例 (%)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
经营费用	840.27	840.27	840.27	933.26	1,011.03	1,011.03
计提基数	16,805.49	16,805.49	16,805.49	18,665.25	20,220.69	20,220.69
计提比例 (%)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
合 计	2,247.43	2,247.43	2,247.43	2,396.22	2,595.90	2,595.90

续表：

项 目	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度	2044 年度
劳务外包	390.00	390.00	390.00	420.00	420.00	420.00
人员数量 (个)	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
年成本 (元)	65,000.00	65,000.00	65,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
合同制员工成本	96.85	96.85	96.85	104.30	104.30	104.30
人员数量 (个)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

项 目	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度	2044 年度
年成本（元）	96,850.00	96,850.00	96,850.00	104,300.00	104,300.00	104,300.00
维修费	491.40	491.40	491.40	529.20	529.20	529.20
计提基数	2,457,000.00	2,457,000.00	2,457,000.00	2,646,000.00	2,646,000.00	2,646,000.00
计提比例（%）	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
管理费用	606.62	606.62	606.62	653.28	653.28	653.28
计提基数	20,220.69	20,220.69	20,220.69	21,776.13	21,776.13	21,776.13
计提比例（%）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
经营费用	1,011.03	1,011.03	1,011.03	1,088.81	1,088.81	1,088.81
计提基数	20,220.69	20,220.69	20,220.69	21,776.13	21,776.13	21,776.13
计提比例（%）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
合 计	2,595.90	2,595.90	2,595.90	2,795.59	2,795.59	2,795.59

续表：

项 目	2045 年度	2046 年度	2047 年度	2048 年度	2049 年度	2050 年度
劳务外包	420.00	420.00	450.00	450.00	450.00	450.00
人员数量（个）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
年成本（元）	70,000.00	70,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00
合同制员工成本	104.30	104.30	111.75	111.75	111.75	111.75
人员数量（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
年成本（元）	104,300.00	104,300.00	111,750.00	111,750.00	111,750.00	111,750.00
维修费	529.20	529.20	567.00	567.00	567.00	567.00
计提基数	2,646,000.00	2,646,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00
计提比例（%）	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
管理费用	653.28	653.28	699.95	699.95	699.95	699.95
计提基数	21,776.13	21,776.13	23,331.57	23,331.57	23,331.57	23,331.57
计提比例（%）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
经营费用	1,088.81	1,088.81	1,166.58	1,166.58	1,166.58	1,166.58
计提基数	21,776.13	21,776.13	23,331.57	23,331.57	23,331.57	23,331.57
计提比例（%）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
合 计	2,795.59	2,795.59	2,995.28	2,995.28	2,995.28	2,995.28

续表：

项 目	2051 年度	2052 年度	2053 年度	2054 年度	2055 年	合 计
劳务外包	450.00	480.00	480.00	480.00	240.00	11,430.00
人员数量（个）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	25,000.00	

项 目	2051 年度	2052 年度	2053 年度	2054 年度	2055 年	合 计
年成本（元）	75,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	40,000.00	
合同制员工成本	111.75	119.20	119.20	119.20	59.60	2,838.45
人员数量（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
年成本（元）	111,750.00	119,200.00	119,200.00	119,200.00	119,200.00	
维修费	567.00	604.80	604.80	604.80	302.40	14,401.80
计提基数	2,835,000.00	3,024,000.00	3,024,000.00	3,024,000.00	3,024,000.00	
计提比例（%）	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	
管理费用	699.95	746.61	746.61	746.61	373.31	16,781.29
计提基数	23,331.57	24,887.01	24,887.01	24,887.01	12,443.50	
计提比例（%）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
经营费用	1,166.58	1,244.35	1,244.35	1,244.35	622.18	27,968.80
计提基数	23,331.57	24,887.01	24,887.01	24,887.01	12,443.50	
计提比例（%）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
合 计	2,995.28	3,194.96	3,194.96	3,194.96	1,597.49	73,420.34

3、相关税费

（1）增值税

该项目物业出租收入的税率均为 9%、物业费的税率为 6%，同时充分考虑固定资产投资的增值税进项税（税率为 9%）对各期缴纳增值税的抵扣影响，劳务外包支出的进项税率为 6%、维修费的进项税率为 9%、管理费及经营费的进项税为 13%。

（2）城建税

城建税按照缴纳增值税的 7%测算。

（3）教育费附加、地方教育费附加

教育费附加、地方教育费附加共计按照缴纳增值税的 5%测算。

（4）土地使用税

税率按照每平方米 3 元测算。

（5）印花税

按收入成本之和减去人工成本后余额的 0.1%征收。

（6）房产税

房产税按照不含税房屋及车位租金收入的 12%测算。

(7) 企业所得税

企业所得税按照企业所得税率 25%测算。

综上所述，在债券存续期内，该项目无需缴纳增值税、附加税及所得税，应缴纳土地使用税、印花税及房产税合计为 60,152.31 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度
房产税	1,178.69	1,178.69	1,178.69	1,371.98	1,371.98	1,496.71
土地使用税	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22
印花税	13.28	13.28	13.28	15.33	15.33	16.72
合 计	1,285.19	1,285.19	1,285.19	1,480.53	1,480.53	1,606.65

续表：

项 目	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度
房产税	1,707.58	1,707.58	1,707.58	1,897.81	2,055.97	2,055.97
土地使用税	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22
印花税	18.96	18.96	18.96	20.97	22.72	22.72
合 计	1,819.76	1,819.76	1,819.76	2,012.00	2,171.91	2,171.91

续表：

项 目	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度	2044 年度
房产税	2,055.97	2,055.97	2,055.97	2,214.12	2,214.12	2,214.12
土地使用税	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22
印花税	22.72	22.72	22.72	24.47	24.47	24.47
合 计	2,171.91	2,171.91	2,171.91	2,331.81	2,331.81	2,331.81

续表：

项 目	2045 年度	2046 年度	2047 年度	2048 年度	2049 年度	2050 年度
房产税	2,214.12	2,214.12	2,372.27	2,372.27	2,372.27	2,372.27
土地使用税	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22
印花税	24.47	24.47	26.22	26.22	26.22	26.22
合 计	2,331.81	2,331.81	2,491.71	2,491.71	2,491.71	2,491.71

续表：

项 目	2051 年度	2052 年度	2053 年度	2054 年度	2055 年度	合 计
房产税	2,372.27	2,530.42	2,530.42	2,530.42	1,265.21	56,865.56
土地使用税	93.22	93.22	93.22	93.22	46.61	2,656.77
印花税	26.22	27.96	27.96	27.96	13.98	629.98
合 计	2,491.71	2,651.60	2,651.60	2,651.60	1,325.80	60,152.31

4、项目运营收益

依据《可行性研究报告》计算基础（如：数量、单价等），在考虑实际情况后，以谨慎性为原则经重新测算后，确定运营收益结果。

按运营收益（运营收入-运营付现成本-相关税费），测算出该项目在各年度的运营收益合计为 425,803.56 万元。

（二）地块综合开发收益

据重庆市土地储备整治中心提供的出让计划显示拟将位于沙坪坝西永青木关面积为 438.33 亩的土地出让收益用作该项目地方政府专项债及市场化融资的还本付息之用，其具体情况如下：

面积单位：亩

序 号	位 置	地块编号	土地性质	面 积	容积率	计划出让年度
1	高新区	M46-2/05	二类居住用地	46.67	≤1.8	2027 年
2	高新区	Ae4-19-1/02	二类居住用地	25.12	1.50	2033 年
3	高新区	M47-1/04	二类居住用地	78.32	1.80	2037 年
4	高新区	Ys05-1/02	二类居住用地	83.43	1.80	2038 年
5	高新区	Ae5-1/02	二类居住用地	54.61	1.50	2039 年
6	高新区	Ae5-12/02	二类居住用地	50.21	1.50	2039 年
7	高新区	Ja13-3/02	二类居住用地	99.97	1.80	2053 年
	合 计			438.33		

1、土地综合开发收入测算

（1）土地前期类似地块土地出让价格及修正情况

①1.5 容积率土地出让价格及修正情况

鉴于该项目土地的容积率存在差异，本次测算分别针对不同

种类容积率进行土地出让价格的修正。

序号	地 块	位 置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面地价 (万元/m ²)
1	高新区西永组团 U 分区 U8-17-1/03 地块	九龙坡区	27,932.00	1.50	41,898.00	49,000.00	1.17
2	高新区西永组团 U 分区 U10-3-1-1/05 地块	九龙坡区	57,460.00	1.50	86,190.00	75,000.00	0.87
3	高新区西永组团 L 分区 L55-1/06、L55-2/06 地块	九龙坡区	57,189.00	1.50	85,783.50	103,000.00	1.20

续表：

序号	地块	出让日期	用途	综合修正系数	修正后平均地价 (万元/亩)	计算单价权重	预测平均地价 (万元/亩)
1	高新区西永组团 U 分区 U8-17-1/03 地块	2021 年 12 月 27 日	普通商品住房用地	0.86	1,005.78	1/3	944.92
2	高新区西永组团 U 分区 U10-3-1-1/05 地块	2021 年 3 月 4 日	普通商品住房用地	0.86	748.35	1/3	
3	高新区西永组团 L 分区 L55-1/06、L55-2/06 地块	2021 年 5 月 13 日	普通商品住房用地	0.90	1,080.63	1/3	

②1.8 容积率土地出让价格及修正情况

鉴于该项目土地的容积率存在差异，本次测算分别针对不同种类容积率进行土地出让价格的修正。

序号	地 块	位 置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面地价 (万元/m ²)
1	高新区西永组团 U 分区 U8-17-1/03 地块	九龙坡区	27,932.00	1.50	41,898.00	49,000.00	1.17
2	高新区西永组团 U 分区 U10-3-1-1/05 地块	九龙坡区	57,460.00	1.50	86,190.00	75,000.00	0.87
3	高新区西永组团 L 分区 L55-1/06、L55-2/06 地块	九龙坡区	57,189.00	1.50	85,783.50	103,000.00	1.20

续表：

序号	地块	出让日期	用途	综合修正系数	修正后平均地价 (万元/亩)	计算单价权重	预测平均地价 (万元/亩)
1	高新区西永组团 U 分区 U8-17-1/03 地块	2021 年 12 月 27 日	普通商品住房用地	1.03	1,204.60	1/3	1,132.55
2	高新区西永组团 U 分区 U10-3-1-1/05 地块	2021 年 3 月 4 日	普通商品住房用地	1.03	896.28	1/3	
3	高新区西永组团 L 分区 L55-1/06、	2021 年 5 月 13 日	普通商品住房用地	1.08	1,296.76	1/3	

序号	地块	出让日期	用途	综合修正系数	修正后平均地价(万元/亩)	计算单价权重	预测平均地价(万元/亩)
	L55-2/06 地块						

注 1: 修正系数=拟出让土地容积率 ÷ 案例土地容积率 × 调整系数;

注 2:2021 年度的调整系数为 1,2021 年前的调整系数按年 6% 的增长率进行修正;

注 3: 根据项目距离的位置调整修正系数, 每公里减少 1%。

(2) 以设定土地出让价格增速的 100%测算土地综合开发收入

①土地出让价格预测

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(设定土地价格在债券发行期间 2027 年以前不考虑土地增速, 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%), 预测项目地块各年度土地出让价格如下:

金额单位: 万元/亩

年 度	2027 年	2033 年	2037 年	2038 年	2039 年	2053 年
1.5 容积率出让价格	944.92	1,417.66	1,789.68	1,897.02	2,010.88	3,130.43
1.8 容积率出让价格	1,132.55	1,699.16	2,145.05	2,273.71	2,410.18	3,643.41

②土地综合开发收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积, 得到项目地块的出让收入为 1,021,175.82 万元。

金额单位: 万元

项目(地块)	规划用途	土地面积(亩)	单价(万元/亩)	土地出让收入
2027 年出让地块	二类居住用地	46.67	1,132.55	52,856.11
2033 年出让地块	二类居住用地	25.12	1,417.66	35,611.62
2037 年出让地块	二类居住用地	78.32	2,145.05	168,000.32
2038 年出让地块	二类居住用地	83.43	2,273.71	189,695.63

项目（地块）	规划用途	土地面积（亩）	单价（万元/亩）	土地出让收入
2039 年出让地块	二类居住用地	104.82	2,010.88	210,780.44
2053 年出让地块	二类居住用地	99.97	3,643.41	364,231.70
合计		438.33		1,021,175.82

2、土地基金计提

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，本次债券融资存续期与全部融资存续期土地基金计提金额为 204,235.16 万元。

3、土地综合开发成本

根据《可行性研究报告》及《地块成本分摊表》，其拟作为偿债来源的 438.33 亩土地，预计每亩的成本为 350 万元，假设土地成本均匀投入，投入额同样以土地出让价格增速增长，预测土地综合开发成本为 330,701.21 万元，各年度情况如下：

金额单位：万元

年度	面积	单价	开发成本
2027 年出让地块	46.67	350.00	16,334.50

年度	面积	单价	开发成本
2033 年出让地块	25.12	525.11	13,190.64
2037 年出让地块	78.32	662.90	51,918.33
2038 年出让地块	83.43	702.66	58,622.92
2039 年出让地块	104.82	744.83	78,073.60
2053 年出让地块	99.97	1,125.95	112,561.22
合计	438.33		330,701.21

4、土地综合开发收益

根据前述方法及原则，以本次设定的土地出让价格增速（设定土地价格在债券发行期间 2027 年以前不考虑土地增速，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%），测算土地综合开发收益（各年度土地综合开发收入-土地基金-土地综合开发成本）为 486,239.45 万元。

（三）项目总体收益情况

该项目在债券融资存续期项目收益合计为 912,043.01 万元。

在债券存续期内运营收益对债券存续期内应付债务资金本息的覆盖倍数如下：

表 3 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	备注
重庆高新区前沿新材料产研基地配套设施建设项目	912,043.01	15/30	738,095.25	1.24	

（四）现金流量表

经测算，该项目在各年度现金余额均为正数，具有资金充足性和稳定性。根据现金流量净流入计算偿债还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年度及以前	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度
一	现金流入							
1	资本金流入	293,400.00	293,400.00	293,400.00	293,400.00	293,400.00		
1.1	财政预算资金流入							

1.2	单位自有资金	293,400.00	293,400.00	293,400.00	293,400.00	293,400.00		
1.3	用于资本金的专项债券资金							
2	债务资金流入	144,700.00	33,500.00	85,000.00	24,000.00	135,800.00		
2.1	专项债券资金流入	144,700.00	33,500.00	85,000.00	24,000.00	135,800.00		
2.2	市场化融资流入							
3	项目收入流入						64,458.96	11,602.85
3.1	政府性基金收入流入							
3.2	专项收入流入						64,458.96	11,602.85
小计	现金流入总额	438,100.00	326,900.00	378,400.00	317,400.00	429,200.00	64,458.96	11,602.85
二	现金流出							
1	建设期静态投资流出	438,100.00	326,900.00	378,400.00	317,400.00	429,200.00		
2	运营成本支出						28,661.70	1,755.98
3	相关税费						1,285.19	1,285.19
4	债务还本付息						12,283.50	12,283.50
4.1	专项债券还本付息						12,283.50	12,283.50
4.1.1	专项债券还本							
4.1.2	专项债券利息	-					12,283.50	12,283.50
小计	现金流出总额	438,100.00	326,900.00	378,400.00	317,400.00	429,200.00	42,230.39	15,324.67
三	现金净流量							
1	当年现金净流入						22,228.57	-3,721.82
2	期末累计现金结存额						22,228.57	18,506.75

续表：

序号	项目	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度
一	现金流入							
1.1	资本金流入							
1.1.1	财政预算资金流入							
1.2	单位自有资金							
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	11,602.85	13,503.94	13,503.94	14,731.58	52,417.11	16,805.49	16,805.49
3.1	政府性基金收入流入							
3.2	专项收入流入	11,602.85	13,503.94	13,503.94	14,731.58	52,417.11	16,805.49	16,805.49
小计	现金流入总额	11,602.85	13,503.94	13,503.94	14,731.58	52,417.11	16,805.49	16,805.49
二	现金流出							
1	建设期静态投资流出							
2	运营成本支出	1,755.98	1,908.07	1,908.07	2,081.53	22,560.39	2,247.43	2,247.43
3	相关税费	1,285.19	1,480.53	1,480.53	1,606.65	1,819.76	1,819.76	1,819.76
4	债务还本付息	12,283.50	12,283.50	12,283.50	12,283.50	12,283.50	12,283.50	12,283.50
4.1	专项债券还本付息	12,283.50	12,283.50	12,283.50	12,283.50	12,283.50	12,283.50	12,283.50

4.1.1	专项债券还本				-			-
4.1.2	专项债券利息	12,283.50	12,283.50	12,283.50	12,283.50	12,283.50	12,283.50	12,283.50
小计	现金流出总额	15,324.67	15,672.10	15,672.10	15,971.68	36,663.65	16,350.69	16,350.69
三	现金净流量							
1	当年现金净流入	-3,721.82	-2,168.16	-2,168.16	-1,240.10	15,753.46	454.80	454.80
2	期末累计现金结存额	14,784.93	12,616.77	10,448.61	9,208.51	24,961.97	25,416.77	25,871.57

续表：

序号	项目	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度
一	现金流入							
1	资本金流入							
1.1	财政预算资金流入							
1.2	单位自有资金							
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	18,665.25	188,221.01	209,916.32	231,001.13	20,220.69	20,220.69	21,776.13
3.1	政府性基金收入流入							
3.2	专项收入流入	18,665.25	188,221.01	209,916.32	231,001.13	20,220.69	20,220.69	21,776.13
小计	现金流入总额	18,665.25	188,221.01	209,916.32	231,001.13	20,220.69	20,220.69	21,776.13
二	现金流出							
1	建设期静态投资流出							
2	运营成本支出	2,396.22	88,114.29	99,157.95	122,825.59	2,595.90	2,595.90	2,795.59
3	相关税费	2,012.00	2,171.91	2,171.91	2,171.91	2,171.91	2,171.91	2,331.81
4	债务还本付息	12,283.50	12,283.50	45,619.42	95,356.50	32,958.05	8,722.85	8,722.85
4.1	专项债券还本付息	12,283.50	12,283.50	45,619.42	95,356.50	32,958.05	8,722.85	8,722.85
4.1.1	专项债券还本			33,500.00	85,000.00	24,000.00		
4.1.2	专项债券利息	12,283.50	12,283.50	12,119.42	10,356.50	8,958.05	8,722.85	8,722.85
小计	现金流出总额	16,691.72	102,569.70	146,949.28	220,354.00	37,725.86	13,490.66	13,850.25
三	现金净流量							
1	当年现金净流入	1,973.53	85,651.31	62,967.04	10,647.13	-17,505.17	6,730.03	7,925.88
2	期末累计现金结存额	27,845.10	113,496.41	176,463.45	187,110.58	169,605.41	176,335.44	184,261.32

续表：

序号	项目	2043 年度	2044 年度	2045 年度	2046 年度	2047 年度	2048 年度	2049 年度
一	现金流入							
1	资本金流入							
1.1	财政预算资金流入							
1.2	单位自有资金							
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	21,776.13	21,776.13	21,776.13	21,776.13	23,331.57	23,331.57	23,331.57
3.1	政府性基金收入流入							
3.2	专项收入流入	21,776.13	21,776.13	21,776.13	21,776.13	23,331.57	23,331.57	23,331.57
小计	现金流入总额	21,776.13	21,776.13	21,776.13	21,776.13	23,331.57	23,331.57	23,331.57
二	现金流出							
1	建设期静态投资流出							
2	运营成本支出	2,795.59	2,795.59	2,795.59	2,795.59	2,995.28	2,995.28	2,995.28
3	相关税费	2,331.81	2,331.81	2,331.81	2,331.81	2,491.71	2,491.71	2,491.71
4	债务还本付息	8,722.85	8,722.85	8,722.85	8,722.85	8,722.85	8,722.85	8,722.85
4.1	专项债券还本付息	8,722.85	8,722.85	8,722.85	8,722.85	8,722.85	8,722.85	8,722.85
4.1.1	专项债券还本		-	-	-	-		
4.1.2	专项债券利息	8,722.85	8,722.85	8,722.85	8,722.85	8,722.85	8,722.85	8,722.85
小计	现金流出总额	13,850.25	13,850.25	13,850.25	13,850.25	14,209.84	14,209.84	14,209.84
三	现金净流量							
1	当年现金净流入	7,925.88	7,925.88	7,925.88	7,925.88	9,121.73	9,121.73	9,121.73
2	期末累计现金结存额	192,187.20	200,113.08	208,038.96	215,964.84	225,086.57	234,208.30	243,330.03

续表：

序号	项目	2050 年度	2051 年度	2052 年度	2053 年度	2054 年度	2055 年度	2056 年	合计
三	现金流入								
1	资本金流入								1,467,000.00
1.1	财政预算资金流入								
1.2	单位自有资金								1,467,000.00
1.3	用于资本金的专项债券资金								-
2	债务资金流入								423,000.00
2.1	专项债券资金流入								423,000.00
2.2	市场化融资流入								-
3	项目收入流入	23,331.57	23,331.57	24,887.01	389,118.71	24,887.01	12,443.50	-	1,580,552.03
3.1	政府性								-

	基金收入流入								
3.2	专项收入流入	23,331.57	23,331.57	24,887.01	389,118.71	24,887.01	12,443.50		1,580,552.03
小计	现金流入总额	23,331.57	23,331.57	24,887.01	389,118.71	24,887.01	12,443.50		3,470,552.03
二	现金流出								-
1	建设期静态投资流出								1,890,000.00
2	运营成本支出	2,995.28	2,995.28	3,194.96	188,602.52	3,194.96	1,597.49		608,356.71
3	相关税费	2,491.71	2,491.71	2,651.60	2,651.60	2,651.60	1,325.80		60,152.31
4	债务还本付息	8,722.85	49,950.05	108,121.93	3,666.60	3,666.60	3,666.59	137,633.30	702,986.04
4.1	专项债券还本付息	8,722.85	49,950.05	108,121.93	3,666.60	3,666.60	3,666.59	137,633.30	702,986.04
4.1.1	专项债券还本		42,000.00	102,700.00	-	-	-	135,800.00	423,000.00
4.1.2	专项债券利息	8,722.85	7,950.05	5,421.93	3,666.60	3,666.60	3,666.59	1,833.30	279,986.04
小计	现金流出总额	14,209.84	55,437.04	113,968.49	194,920.72	9,513.16	6,589.88	137,633.30	3,261,495.06
三	现金净流量								
1	当年现金净流入	9,121.73	-32,105.47	-89,081.48	194,197.99	15,373.85	5,853.62	-137,633.30	209,056.97
2	期末累计现金结存额	252,451.76	220,346.29	131,264.81	325,462.80	340,836.65	346,690.27	209,056.97	

四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）技术风险：本项目进行大量的土建工程，虽然土建工程工艺相当成熟，基于工程涉及内容较多，如土建质量、材料差异、安装施工稍有疏忽、工程监理不到位，将对工程有较大的影响。项目的设计单位技术过硬，且通过相关单位、专家审核，层

层把关，技术有保障，技术对项目的影响程度小。

（二）市场风险：市场风险主要表现在市场需求量减少，出租价格降低，导致实际营业收入与预期相差较大。目前渝北区农业园区发展态势较好，市场需求基本为刚性需求，市场因素对项目的影响程度小。

（三）资金风险：本项目能否顺利进行，资金保障是关键。经过对本项目的资金来源进行分析，项目只要能够获得资金支持，项目的运作情况较好，资金因素对本项目的影响程度较小。

（四）组织管理风险：项目在实施中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，都会导致项目不能按时完成，从而使已投资部分无法运转而遭受损失，造成项目原定目标不能实现。

（五）工程风险：因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖延所造成的损失，将影响本项目的建设。本项目的工程地质通过了详细的勘测，并提出了相应的措施，工程因素对本项目的影响较小。

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。