

重庆市政府专项债券

鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目

项目情况



实施单位：重庆龙兴慧龙置业发展有限公司



财政部门：重庆市两江新区财政局

日期：二〇二六年八月

重庆市政府专项债券

鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目

项目情况

一、区域情况

（一）两江新区简介

2010年6月18日挂牌，是我国第三个、内陆第一个国家级开发开放新区；2025年经党中央、国务院批复同意设立行政区，成为继上海浦东新区、天津滨海新区后全国第三个、内陆第一个设立为行政区的国家级新区，也是我国内陆首个“功能区”转“行政区”的国家级新区。新区位于重庆主城都市区中心城区长江以北、嘉陵江以东，现辖31个街道、11个镇，幅员面积约1360平方公里；截至2025年，常住人口352万人，城镇化率突破95%。

两江新区是承担国家重大发展和改革任务的战略平台，是重庆产业基础最雄厚、开放功能最完善、创新资源最富集的区域之一，是重庆经济发展的主战场和重要增长极，以不到全市1.5%的面积贡献了全市约1/6的经济总量，25%的规上工业总产值，40%的进出口总额、实际利用外资，50%以上的世界500强企业，75%的新能源汽车产量，软件产业主营业务收入占全市超58%，金融主导产业规模占全市40%。

1、产业基础坚实

两江新区已形成4000亿级智能网联新能源汽车、3000亿级

新一代电子信息制造业、2000 亿级软件和信息服务业三大核心产业集群，高端装备、生物医药、先进材料、新型储能等新兴产业加速壮大，金融、物流、会展、商贸文旅等服务业提质增效，低空经济、具身智能、空天信息等未来产业新赛道加快起势。

汽车产业：打造世界级智能网联新能源汽车产业集群，集聚长安、赛力斯、阿维塔、深蓝、吉利、理想等整车企业及配套零部件企业，形成完善的研发、制造、供应链体系，2025 年新能源汽车产量超 90 万辆（力争突破 65 万辆），占全市 75%左右，汽车产业产值超 2000 亿元、增长 21.7%，龙兴片区汽车产业产值突破千亿大关；全市首个一级央企总部中国长安汽车集团落户，阿维塔、深蓝、问界等品牌跻身细分市场销冠，“渝车出海”商品车到发量达 74.9 万辆。

电子信息产业：聚焦“新型显示+集成电路+智能终端+汽车电子”四大方向，以京东方为龙头的新型显示产业集群持续壮大，8.6 代面板产线满负荷生产，新型显示产值增长 7.6%；以紫光展锐、奥特斯、超硅半导体等为核心的集成电路产业加快补链强链，集成电路产量增长 24.2%，产业产值占全市 35%左右，集聚 OPPO、传音、海尔等智能终端企业，形成“芯屏器核”协同发展格局。

软件和信息服务业：以照母山数字经济产业园为核心载体，形成 2000 亿级产业集群，2025 年新增软信企业超 700 家，软信产业营收增长 21.7%，产业规模占全市 40%，集聚腾讯、阿里巴巴、华为云、中车长客等头部企业，在人工智能、工业互联网、

数字孪生等领域形成活跃产业生态。

2、开放平台集聚

两江新区处于西部大开发重要战略支点、“一带一路”和长江经济带联结点核心区域，长江黄金水道、西部陆海新通道、中欧班列、“渝满俄”班列等“四向”通道交汇，“铁公水空”多式联运体系全面完善，江北国际机场 T3B 航站楼和第四跑道建成投用，年旅客吞吐量达 5000 万人次、货邮吞吐量突破 55 万吨。

作为中国（重庆）自由贸易试验区、中新（重庆）战略互联互通示范项目核心区，拥有西部唯一港口型国家物流枢纽——果园港（年出货量超 4000 万吨）、全国唯一具有“水港+空港”双功能的内陆保税港区——两路果园港综合保税区（2025 年入驻企业超 5000 家，年规上工业总产值达 1000 亿元、外贸进出口总额近 2000 亿元），以及悦来国际会展中心、江北嘴金融中心、寸滩国际新城等重要开放平台；建成中德、中瑞、中意等多个国际合作产业园，集聚超 41 家涉外机构，引进世界 500 强企业数量进一步提升，综保区入驻世界 500 强企业 22 家；2025 年外贸进出口总额突破 3000 亿元、占全市 40%，实际使用外资 3.84 亿美元、占全市 60%以上。

3、创新动能充足

拥有国家自主创新示范区、全国首批双创示范基地等“国字号”招牌，形成两江协同创新区、礼嘉智慧公园、照母山数字经济产业园、仙桃数据谷等创新平台，全社会研发投入强度达 5.6%，

集聚 2500 余家高新技术企业、超 1.4 万家科技型企业。

两江协同创新区引进北京理工大学、新加坡国立大学重庆研究院等 50 余家知名高校和科研院所，明月湖实验室、成渝地区“一带一路”国际技术转移中心 2025 年揭牌运行，集聚院士团队 25 个以上，建成创新空间 70 万方，培育创业团队超 170 个，硬科技项目估值达 12.4 亿元，四足机器人“哮天”等创新成果亮相全国两会；建立 60 多个共享服务平台，破解科技成果转化“死亡谷”难题。

礼嘉智慧公园作为智博会实景体验地，建成 60 个体验场景、130 个体验项目，持续打造智能科技展示标杆。

两江数字经济产业园布局中新国际互联网数据专用通道和国家工业互联网标识解析顶级节点，集聚抖音、小米消金、马上消费等大批头部企业，数字经济与实体经济深度融合。

4、生态环境优美

保留良好自然生态本底，水域、山地及原生态区达 650 平方公里，两江环抱、四山簇拥、百园叠翠，“一半山水一半城”，是典型的山水公园城市；总长 100 公里的江河岸线及 5 岛、16 河、20 湖与 2 崖、4 山、18 丘构成山水景观共同体。

已建成金海湾滨江公园、九曲河湿地公园等城市生态主题公园 132 个、绿道 300 公里，人均公园绿地面积提升至 13.5 平方米，建成区绿化覆盖率 45%，绿地率保持 41.47% 以上，基本实现“推窗见绿、5 分钟步行入园”，公园数量和密度居西部前列；

长江干流两江段水质保持Ⅱ类，年均空气质量优良天数稳定在305天左右，重点建设用地安全利用率100%，获批国家首批气候投融资试点和园区优化环评分类管理试点，铜锣山矿区生态修复项目入选联合国“生态修复十年”优秀案例，绿色建筑占比超90%，建成国家级绿色工厂37家、绿色园区4个，单位地区生产总值能耗持续下降。

5、人文资源丰富

是巴渝文化、都市文化重要承载地，拥有800多年历史的翠云多功城（中心城区唯一保存完整的宋元（蒙）古城墙遗址，与钓鱼城构成重庆山城防御体系，推进世界文化遗产申请）；照母山因南宋巴渝“第一状元”冯时行结庐侍母得名，明清孝道牌坊保存完整；抗战时期余光中在悦来度过七年求学生涯，《乡愁》承载对重庆的思念，九曲河畔国立中央大学柏溪分校培育朱光亚等“两弹一星”元勋和院士专家。

“川剧皇后”沈铁梅领衔的川剧《江姐》斩获第十七届“文华大奖”，重庆川剧院、重庆大剧院、重庆科技馆、龙兴足球场等文体地标汇集，北仓、金山意库等创意文化街区焕发新生，两江国际影视城、欢乐谷、际华园等文旅载体集聚，23座跨江大桥衔接“两江四岸”，江北嘴、观音桥、中央公园等“城市封面”持续焕新，正打造巴蜀文化旅游走廊高端会客厅。

（二）近年经济发展状况

表1 两江新区2023-2025年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值	4,654.38	5,181.55	5,632.78
一般公共预算收入	294.28	287.19	260.34
一般公共预算支出	470.80	491.09	407.37

二、项目情况

项目名称：鱼嘴分区 O1-2 地块新建保障性住房项目

（一）项目基本情况

根据重庆市两江新区发展和改革委员会《关于鱼嘴分区 O1-2 地块新建保障性住房项目可行性研究报告的批复》(两江发改投[2026]381 号)，该项目建设内容和规模为：本项目建设用地面积 25208.11 平方米,总建筑面积 86654.46 平方米，建设内容包括本体工程和配套基础设施。本体工程(住宅)建筑面积 61585.75 平方米，住宅 596 套，建设内容包括主体土建、安装工程、公区装饰装修等，以及配套地下车库 19147.90 平方米、配套充电桩 259 个。配套基础设施社区组织服务用房 121.00 平方米，配套管理用房 832.66 平方米，配套 6 班幼儿园 2526.07 平方米，小区内燃气、排水、供水、道路、供电、通信、绿化、照明、消防、垃圾收储等基础设施,小区外与城市主干网衔接的综合管网基础设施。

建设期和运营期：项目建设期为 2026 年 10 月-2028 年 10 月，计划于 2029 年 1 月正式投入使用。基于谨慎性原则，本项

目从 2029 年 1 月开始计算项目运营收益。

（二）已有批复情况

序号	文件名称	批复文号	批复时间	批复单位
1	《关于鱼嘴分区 O1-2 地块新建保障性住房项目可行性研究报告的批复》	两江发改投[2026]381 号	2026 年 6 月 26 日	重庆市两江新区发展和改革委员会

（三）项目实施主体

单位名称：重庆龙兴慧龙置业发展有限公司

住所：重庆市两江新区鱼嘴镇永和路 39 号 1002

法定代表人：杜壮

注册资本：1000 万元

企业类型：有限责任公司

营业期限：2022-12-30 至无固定期限

业务范围：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；物业管理；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（四）总投资及资金来源情况

根据重庆市两江新区发展和改革委员会《关于鱼嘴分区 O1-2 地块新建保障性住房项目可行性研究报告的批复》（两江发

改投[2026]381号), 该项目估算总投资为 40,582.23 万元, 其中: 工程费用 31,703.86 万元, 工程建设其他费用 6,149.34 万元, 基本预备费用及建设期利息 2,729.03 万元。

资金来源为: 项目总投资 40,582.23 万元, 其中发行政府专项债券 17,000.00 万元, 其他资金来源 23,582.23 万元。

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	计划发行本年专项债券规模	项目实施方
鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目	本项目建设用地面积 25208.11 平方米,总建筑面积 86654.46 平方米,建设内容包括本体工程和配套基础设施。本体工程(住宅)建筑面积 61585.75 平方米,住宅 596 套,建设内容包括主体土建、安装工程、公区装饰装修等,以及配套地下车库 19147.90 平方米、配套充电桩 259 个。配套基础设施社区组织服务用房 121.00 平方米, 配套管理用房 832.66 平方米, 配套 6 班幼儿园 2526.07 平方米, 小区内燃气、排水、供水、道路、供电、通信、	40,582.23	17,000.00	2,000.00	重庆龙兴慧龙置业发展有限公司

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	项目实施工方
	绿化、照明、消防、垃圾收储等基础设施，小区外与城市主干网衔接的综合管网基础设施				

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；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

鱼嘴分区 O1-2 地块新建保障性住房项目资金来源合计 40,582.23 万元，融资资金 17,000.00 万元，其他资金来源 23,582.23 万元。

鱼嘴分区 O1-2 地块新建保障性住房项目 2026 年拟融资金额 2,000.00 万元，2027 年拟融资金额 12,000.00 万元，2028 年拟融资金额 3,000.00 万元，发行年限均为 10 年，融资利率按 2.17% 测算，还本付息方式皆为每半年期期末支付一次利息，到期期期

末一次性偿还本金。债券本金合计 17,000.00 万元，本息合计 20,689.00 万元。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	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息金额
2026 年		2,000.00		2,000.00		
2027 年	2,000.00	12,000.00		14,000.00	43.40	43.40
2028 年	14,000.00	3,000.00		17,000.00	303.80	303.80
2029 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2030 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2031 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2032 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2033 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2034 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2035 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2036 年	17,000.00		2,000.00	15,000.00	368.90	2,368.90
2037 年	15,000.00		12,000.00	3,000.00	325.50	12,325.50
2038 年	3,000.00		3,000.00		65.10	3,065.10
合计		17,000.00	17,000.00		3,689.00	20,689.00

（二）项目收益及平衡情况

根据编制的《鱼嘴分区 O1-2 地块新建保障性住房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：住宅出售收入、停车位收入、广告位收入及充电桩收入，该收益可用于覆盖发行债券本息。

1、运营收入

本项目建设期为 2026 年 10 月-2028 年 10 月，计划于 2029 年 1 月正式投入使用。基于谨慎性原则，本项目从 2029 年 1 月开始计算项目运营收益，运营期为 2029 年-2038 年。

（1）住宅出售收入

根据《可行性研究报告》，本项目建设可售住宅面积 57583.94 平方米，保障性住房的销售均价应低于同地段同品质普通商品住房均价，按照土地成本和建安成本，加上不超过 5% 的利润率，综合楼层、朝向、位置等因素确定每套房屋的销售价格，本项目住宅配售均价为 5655 元/平方米。销售进度按 2029 年销售 60%，2030 年销售 25%，2031 年全部售完。

（2）停车位收入

根据《可行性研究报告》，本项目建设地下停车位 514 个，车位租金参考周边车位租金价格，15 元/个·天计算，单价按每三年上浮 5% 估计，2029 年出租率 50%，2030 年出租率 70%，2031 年出租率 80%，2032 年及以后出租率 85%。

（3）充电桩收入

本项目建设充电桩 259 个，充电服务收费按 0.4 元/度，单价按每三年上浮 5% 估计，单个充电桩日均充电 168kwh，2029 年使用率 40%，2030 年使用率 45%，2031 年及以后使用率 50%。

（4）广告位收入

根据《可行性研究报告》，本项目设置广告位 32 个，广告位收费按 400 元/个·月，单价按每三年上浮 5% 估计，2029 年出租率 50%，2030 年出租率 70%，2031 年出租率 80%，2032 年及以后出租率 85%。

综上所述，本项目债券存续期内经营收入合计为 38,354.72 万元。

2、运营成本

根据《可行性研究报告》，本项目运行成本主要为职工薪酬、营销及宣传费用、维修费、运营管理费用。

（1）工资及福利费

项目建成后，将配置 20 名员工，年均工资及福利费 80000 元；此后每三年上浮 10% 估计。

（2）营销及宣传费用

营销及宣传费用按收入总额的 2% 计算。

（3）维修费

运营第一年维修费按项目总投资的 0.2% 计算，此后每三年上涨 10%。

（4）运营管理费用

运营管理费用按收入的 3% 计算。

综上所述，本项目债券存续期内经营成本合计为 4,621.64 万元。

3、相关税费

根据《可行性研究报告》及国家相关规定与行业标准，本项目中涉及的各项税率为：

（1）增值税

销项税：住宅出售收入、停车位收入、广告位收入增值税税率为 9%，充电桩收入增值税税率为 6%。

进项税：建设期工程费用进项税税率为 9%、设备设施及安

装费为 13%、工程建设其他费用进项税税率为 6%。

(2) 城市维护建设税按 7% 计算，教育费附加及地方教育费附加分别按 3%、2% 计算。

(3) 房产税按出租收入的 12% 计算。

(4) 所得税按照 25% 计算。折旧费为项目总投资按照 20 年进行折旧，无残值。

综上，本项目债券存续期内，项目相关税费合计约 6,380.36 万元。

4、项目运营收益

经测算，该项目在债券存续期内运营收益共计 27,352.72 万元。

表 4 募投项目资金平衡情况（单位：万元）

金额单位：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
鱼嘴分区 01-2 地块 新建保障性住房项目	27,352.72	10	20,689.00	1.32	

(三) 测算项目收益对融资本息覆盖倍数

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 1.32，能够实现项目收入与融资自求平衡。

表 5 资金平衡测算情况表（单位：万元）

序号	年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	9,860.74	19,860.74	10,860.74	19,940.73	8,634.55	5,439.62	598.39
1	资本金流入	7,860.74	7,860.74	7,860.74				
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）	7,860.74	7,860.74	7,860.74				
1.3	用于资本金的专项债券资金							
2	债务资金流入	2,000.00	12,000.00	3,000.00				
2.1	专项债券资金流入	2,000.00	12,000.00	3,000.00				
2.1	市场化融资流入							
3	项目收入流入				19,940.73	8,634.55	5,439.62	598.39
3.1	政府性基金收入流入							
3.2	专项收入流入				19,940.73	8,634.55	5,439.62	598.39
二	现金流出	9,860.74	19,860.74	10,860.74	5,700.63	2,454.75	1,538.53	690.59
1	建设期投资流出	9,860.74	19,860.74	10,860.74				
1.1	运营成本支出				1,237.15	671.84	512.09	294.04
2	相关税费				4,094.59	1,414.01	657.54	27.65
3	债务还本付息				368.90	368.90	368.90	368.90

3.2	专项债券还 本付息				368.90	368.90	368.90	368.90
3.2	专项债券还 本							
3.3	专项债券利 息				368.90	368.90	368.90	368.90
3.4	市场化融资 还本付息							
3.5	市场化融资 还本							
3.6	市场化融资 付息							
三	现金净流量				14,240.09	6,179.79	3,901.08	-92.20
1	当年现金净 流入				14,240.09	6,179.79	3,901.08	-92.20
2	期末累计现 金结存额				14,240.09	20,419.89	24,320.97	24,228.76

续表

序号	年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一	现金流入	598.39	598.39	628.31	628.31	628.31	659.73	78,936.95
1	资本金流入							23,582.23
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)							23,582.23
1.3	用于资本金 的专项债券 资金							
2	债务资金流 入							17,000.00
2.1	专项债券资 金流入							17,000.00
2.1	市场化融资 流入							

3	项目收入流入	598.39	598.39	628.31	628.31	628.31	659.73	38,354.72
3.1	政府性基金收入流入							
3.2	专项收入流入	598.39	598.39	628.31	628.31	628.31	659.73	38,354.72
二	现金流出	690.59	690.59	719.89	2,719.89	12,676.49	3,461.84	71,926.04
1	建设期投资流出							40,582.23
1.1	运营成本支出	294.04	294.04	321.95	321.95	321.95	352.58	4,621.64
2	相关税费	27.65	27.65	29.03	29.03	29.03	44.17	6,380.36
3	债务还本付息	368.90	368.90	368.90	2,368.90	12,325.50	3,065.10	20,341.80
3.2	专项债券还本付息	368.90	368.90	368.90	2,368.90	12,325.50	3,065.10	20,341.80
3.2	专项债券还本				2,000.00	12,000.00	3,000.00	17,000.00
3.3	专项债券利息	368.90	368.90	368.90	368.90	325.50	65.10	3,341.80
3.4	市场化融资还本付息							
3.5	市场化融资还本							
3.6	市场化融资付息							
三	现金净流量	-92.20	-92.20	-91.57	-2,091.57	-12,048.17	-2,802.12	7,010.92
1	当年现金净流入	-92.20	-92.20	-91.57	-2,091.57	-12,048.17	-2,802.12	7,010.92
2	期末累计现金结存额	24,136.56	24,044.36	23,952.78	21,861.21	9,813.03	7,010.92	

四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）项目建设风险

项目在实施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。为控制项目建设风险，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。

（二）利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。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。

（三）收支变动风险

收支变动风险是指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。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

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》(财预〔2016〕155号)规定,及时按照转贷协议约定逐级向省级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由省级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。未按时足额向省级财政缴纳专项债券还本付息资金的,省级财政采取适当方式扣回。

本项目将加快项目进度,确保本项目及时投入运营,及时实现项目收入,保障项目按时进行债券还本付息。在例行审计之外,需不定期对项目收入进行内部审计,以保证债券存续期项目收入专款专用,落实对于债权人的承诺。在债券存续期间,将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前,项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

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。

