

重庆市政府专项债券

綦江区北部新城气田村片区城中村改造项目

项目情况

实施单位：重庆市綦江区永盛产城建设开发有限公司

财政部门：重庆市綦江区财政局

日期：二〇二六年八月



重庆市政府专项债券

綦江区北部新城气田村片区城中村改造项目

项目情况

一、区域情况

綦江区是重庆主城区都市圈重要支点，踞渝南门户，扼黔北要津，2011年10月由万盛区、綦江县撤并组建而成，幅员面积2747平方公里，辖31个街镇，125万人口。綦江历史悠久、文化厚重。1926年1月24日重庆最早党支部诞生于此，是中央主力红军长征过境重庆的唯一地方，孕育了毛泽东主席作词称赞、习近平总书记赞扬“英勇善战、屡建功绩”的原红四军军长王良等革命先贤，诞生了被杨尚昆称为革命启蒙老师的邹进贤等众多历史名人和革命先烈。交通便捷、兼容开放。古为渝贵滇茶马古道必经之地，现是西部陆海新通道上的重要节点，也是渝南黔北重要的物资集散地，素有“重庆南大门”之称。境内水路、铁路、公路等兼备，渝黔高速到重庆主城不足1小时，渝贵铁路到主城核心区仅20分钟、到贵阳不足2小时。风光秀美、生态宜居。綦江区地处云贵高原与四川盆地结合部，有巍峨的古剑山、雄奇的老瀛山两个国家4A级景区，有国家历史文化名镇东溪古镇、市级旅游度假区横山，是养生、养老、养心的旅游度假目的地。綦江区产业渐聚、蓄势待发，作为重庆的老工业基地、“中国西部齿轮城”，曾制造共和国历史上的“八个第一”，蕴育了深厚的产业基础。近年来，綦江区电力、电解铝及铝精深加工、齿轮、绿

色食品加工等五大传统优势产业的绿色化、特色化、集约化水平不断提升；集成电路、新材料、资源循环利用、大数据服务、新能源汽车等五大战略性新兴产业加速崛起，开启大数据智能化产业发展新篇章。

近年来，綦江区始终以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，上下同心、感恩奋进，以创建国家高新区和全国文明城区“两区”为抓手，全力推进“一廊”（綦万创新经济走廊）、“一城”（智慧新城）、“一谷”（西部信息安全谷）、“两地”（知名康养休闲目的地、重庆重要红色文化高地）建设，统筹做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，各项事业保持了良好发展势头。

表 1 綦江区 2023 年-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	459.52	424.30	451.03
一般公共预算收入	22.67	22.87	30.13
政府性基金收入	24.93	33.01	28.42
其中：国有土地出让收入	21.52	30.54	22.59
政府性基金支出	20.24	35.53	41.88

二、实施方案

1、项目依据为重庆市綦江区发展和改革委员会《关于调整綦江区北部新城气田村片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（綦发改投发[2026]138 号），项目总投资 53,129.92 万元。

2、项目建设计划及工期：建设工期 2026 年-2027 年。

3、主要建设内容及规模：本项目改造面积为 73.55 公顷，含集体土地面积 56.98 公顷，国有土地面积 16.56 公顷，拆除现状建筑面积 22000 平方米。涉及人员约 255 人，78 户。安置房地块选址 A15-4/01，建设总用地面积 2964.50 平方米，总建筑面积 6341.67 平方米，共计 42 套。配套设施主要是配套道路 2727.35 米。

4、项目实施主体：重庆市綦江区永盛产城建设开发有限公司。

5、资金来源：项目投资总额约 53,129.92 万元。资金来源为：2026 年发行专项债券 34,000.00 万元，自筹资金 19,129.92 万元。

表 2 募投实施方案表（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	计划本年发行专项债	项目实施方
綦江区北部新城气田村片区城中村改造项目	本项目改造面积为 73.55 公顷，含集体土地面积 56.98 公顷，国有土地面积 16.56 公顷，拆除现状建筑面积 22000 平方米。涉及人员约 255 人，78 户。安置房地块选址 A15-4/01，建设总用地面积 2964.50 平方米，总建筑面积 6341.67 平方米，共计 42 套。配套设施主要是配套道路 2727.35 米。	53,129.92	34,000.00	34,000.00	重庆市綦江区永盛产城建设开发有限公司

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；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

綦江区北部新城气田村片区城中村改造项目总投资 53,129.92 万元。资金来源为 2026 年发行专项债券 34,000.00 万元，自筹资金 19,129.92 万元。

2026 年及以后年度发行债券 10 年期年利率按 2.17% 测算，每半年支付一次利息，第 10 年期期末一次性偿还到期本金。还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	年初本金 金额	本年新增 本金	本年偿还 本金	年末本金 余额	融资利率	应付利息
2026 年		34,000.00		34,000.00	2.17%	
2027 年— 2035 年	34,000.00			34,000.00	2.17%	6,640.20
2036 年	34,000.00		34,000.00	34,000.00	2.17%	737.80
合计		34,000.00	34,000.00			7,378.00

债券融资本金 34,000.00 万元加上融资利息 7,378.00 万元后，债券融资本息为 41,378.00 万元。

（二）项目收益及平衡情况

根据《綦江区北部新城气田村片区城中村改造项目可行性研究报告》，綦江区北部新城气田村片区城中村改造项目建设期为 2026 年至 2027 年，自 2028 年起开始运营，运营期自 2028 年至 2036 年。本项目运营收入包括停车位收入、物业费收入、商业出租收入、路灯广告收入、土地出让收入等。

(1) 停车收入

本项目安置房停车收入主要为地下车库停车收费,车位数量约为 89 个,停车单价按 10 元/个·天计算,每 5 年涨价 10%,项目建成后运营期第一年停车率为 80%,每年上涨 5%,到 95%保持稳定。

(2) 物业费收入

本项目运营期物业费收入包括住宅物业费和商业物业费,住宅物业费按第二档物业服务,按 0.9 元/m²·月计取,商业物业费按 2 元/m²·月计取,物业费每 5 年上涨 10%。

(3) 商业出租收入

本项目安置房商业对外进行出租,出租面积 323.4 平方米。出租单价按 15 元/m²·月计取,每 5 年上涨 10%,项目建成后运营期第一年出租率为 80%,每年上涨 5%,到 95%保持稳定。

(4) 道路路灯广告收入

本项目配套道路建设有路灯,拟对路灯广告位对外进行出租,每套路广告位出租单价为 500 元/套·月,每 5 年上涨 10%。项目建成后运营期第一年出租率为 80%,每年上涨 5%,到 95%保持稳定。

(5) 土地出让收入

①地块情况及供地安排

本项目改造完成后,可出让土地 640.41 亩,其中:居住用

地 73.88 亩，商业用地 290.89 亩，工业用地 167.99 亩，医疗卫生用地 107.65 亩。

土地出让计划综合考虑各地块现状及布局等因素，结合出让时序和规模，预计 2031 年完成土地出让。出让明细及安排详见下表：

序号	地块名称	用地性质	土地面积 (公顷)	容积率	建筑面积	预计出让时间
1	A06-1/01	住商混合用地	3.74	1.50	56,044.00	2031 年
2	A15-1/01	住商混合用地	6.85	1.50	102,732.00	2031 年
3	A35-1/01	二类居住用地	1.88	1.30	24,469.00	2031 年
4	A33-1/01	二类居住用地	3.04	1.30	39,567.00	2031 年
5	A03-2/02	商业商务用地	1.52	1.80	27,287.00	2031 年
6	A23-1/01	商业商务用地	4.20	2.00	83,911.00	2031 年
7	A14-1/02	商业商务用地	3.10	1.80	55,733.00	2031 年
8	A13-2/02	新型产业用地	1.37	2.20	30,057.00	2031 年
9	A18-1/02	新型产业用地	2.12	2.20	46,580.00	2031 年
10	A19-1/02	新型产业用地	3.24	2.50	80,995.00	2031 年
11	A21-1/02	新型产业用地	2.00	2.20	43,944.00	2031 年
12	A21-2/02	新型产业用地	2.48	2.50	61,959.00	2031 年
13	A07-1/02	医疗卫生用地	7.18	1.50	107,650.00	2031 年
合计			42.69		760,927.00	

②土地出让单价

根据近年綦江土地出让情况及成交价或起始价，对项目土地亩均单价进行预测。近年来，项目所在地区土地出让价格情况如下表。

序号	地块编号	用地性质	占地面积 (m ²)	成交价/起始价 (万元)	亩均单价 (万元/亩)
1	QJTH-2025-07 宗地	住宅用地	59,732.00	13,440.00	150.00
2	QJTH-2024-09 宗地(原豪立城	住宅用地	52,585.00	11,832.00	150.01

序号	地块编号	用地性质	占地面积 (m ²)	成交价/起始价 (万元)	亩均单价 (万元/亩)
	区住宅地块)				
3	QJWL-2025-02 宗地	住宅用地	73,070.00	20,278.00	185.01
4	QJTH-2023-05 (东部新城 004-1 地块)	住宅用地	33,069.00	10,912.00	219.99
5	QJTH-2023-04 (食品园区 A10-1 地块)	住宅用地	59,733.00	19,712.00	220.00
6	古南街道工业园区 (桥河组团) QJGN-2024-13 宗地	工业用地	202,991.00	19,791.85	65.00
7	QJGN-2025-11 宗地	工业用地	40,091.00	571.33	65.00
8	QJYC-2025-03 宗地	工业用地	8,316.00	249.40	65.00

根据近年綦江土地出让情况及成交价或起始价,预测项目土地出让价格为,商业住宅用地按 185.00 万元/亩计,医疗、工业、新兴产业用地按 65.00 万元/亩计。

此次预测根据谨慎性原则在债券发行期间 2029 年以前年不考虑土地增速,2030 年至 2040 年每年增长 5.6%,2041 年至 2051 增长 5%,2052 年以后增长 4%。

序号	地块名称/编号	土地规划用途	拟出让土地 面积 (亩)	基准单价 (万元/亩)	出让时间	土地出让收入 (万元)
1	A06-1/01	住商混合用地	56.10	206.30	2031	11,573.56
2	A15-1/01	住商混合用地	102.75	206.30	2031	21,197.57
3	A35-1/01	二类居住用地	28.20	206.30	2031	5,817.73
4	A33-1/01	二类居住用地	45.60	206.30	2031	9,407.39
5	A03-2/02	商业商务用地	22.80	206.30	2031	4,703.69
6	A23-1/01	商业商务用地	63.00	206.30	2031	12,997.05
7	A14-1/02	商业商务用地	46.50	206.30	2031	9,593.06
8	A13-2/02	新型产业用地	20.55	72.48	2031	1,489.54
9	A18-1/02	新型产业用地	31.80	72.48	2031	2,304.99
10	A19-1/02	新型产业用地	48.60	72.48	2031	3,522.71
11	A21-1/02	新型产业用地	30.00	72.48	2031	2,174.52

序号	地块名称/编号	土地规划用途	拟出让土地 面积 (亩)	基准单价 (万元/亩)	出让时间	土地出让收入 (万元)
12	A21-2/02	新型产业用地	37.20	72.48	2031	2,696.40
13	A07-1/02	医疗卫生用地	107.70	72.48	2031	7,806.51
	合计		56.10			95,284.72

③地块出让收入

根据供地计划及土地出让单价测算,本项目预计可实现土地出让收入 95,284.72 万元。

综上所述,本次拟发行债券存续期(2026 年—2036 年)运营收入合计为 96,243.51 万元。

金额单位: 万元

名称	项目运营收入
停车位收入	280.35
物业费收入	48.33
商业出租收入	50.17
路灯广告收入	579.94
土地出让收入	95,284.72
合计	96,243.51

2、运营付现成本

根据《可行性研究报告》,本项目经营成本包括能源消耗成本、工资福利成本、经营管理成本、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、土地出让业务费、交通重点建设资金、城乡统筹发展资金、铁路建设专项资金等。

2.1 运营成本

(1) 能源消耗成本

本项目安置房运营期存在能源消耗,按安置房收入的 2%计

取。

（2）工资福利成本

本项目安置房运营过程中，拟增加 4 名劳动人员，每人工资按 6 万元/年计取，社保及福利费按工资的 40%计取。

（3）经营管理成本

本项目安置房运营期经营管理，按安置房收入的 1%计取。

（4）土地出让计提

根据国家及重庆市相关规定，应计提相关规费主要有农业土地开发资金和六项基金（交通重点建设资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、土地出让业务、城乡统筹发展资金、铁路征地补差资金）

1）农业土地开发资金

根据重庆市市委办公厅、市政府办公厅印发《调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的具体举措》，明确缴入市级国库的土地出让收入由市财政统筹计提，本项目不计。

2）国有土地收益基金

根据《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 5%计提国有土地收益基金。”，本次国有土地收益基金以土地出让综合价的 5%测算。

3）保障性住房建设资金

根据《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%廉租住房资金合并为 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。”本次保障性住房建设资金以土地出让综合价金扣除农业土地开发资金、土地开发成本后的 10%测算。

4) 土地出让业务费

根据《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国库的土地出让金总额的 2%为准。”，本次土地出让业务费以土地出让综合价金扣除农业土地开发资金、土地开发成本后的 2%测算。

5) 交通重点建设资金

根据重庆市财政局《关于几项重点建设项目资金筹集办法的请示》（经批示）“二、建设资金筹措的建议 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资本金和建设航运中心专项资金来源”，本次交通重点建设资金以土地出让综合价金扣除农业土地开发资金、土地开发成本的 10%测算。

6) 城乡统筹发展资金

根据《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。”本次城乡统筹发展资金以土地出让综合价金扣除农业土地开发资金、土地开发成本后的 8%测算。

7) 铁路建设专项资金

《重庆市人民政府办公厅关于深化铁路投融资改革推动全市铁路高质量发展的意见》（渝府办〔2021〕67号）明确：从2021年7月起，主城新区和“两群”区县按照土地出让收入的5%计提并上解铁路建设专项资金。

综合以上七项考虑土地出让成本按照土地出让收入的20%计取。

2.2 相关税费

本项目应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》《营业税改征增值税试点有关事项的规定》和《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，本项目车位收入及商业出租应缴纳增值税的项目为不动产租赁，增值税率为9%。

城市维护建设税税率为5%，教育费附加税率为3%，地方教育费附加税率为2%，房产税税率为12%。

综上所述，债券存续期内运营付现成本为19,494.48万元。

金额单位：万元

名称	项目运营成本
能源消耗成本	19.18
工资福利成本	302.40
经营管理成本	9.59
国有土地收益基金	19,056.94
增值税及附加	106.37
运营付现成本合计	19,494.48

3、运营收益

依据《可行性研究报告》计算基础（如：数量、单价等），经重新修正，未发现项目运营收益存在明显不合理之处。

在所预测运营收入、运营成本及相关税费计算金额的情况下，测算项目各年度可用于偿还发债本息的运营收益。

金额单位：万元

项目	类别	运营收益
綦江区北部新城气田村片区城中村改造项目	运营收入	958.79
	运营付现成本	437.54
	土地出让净收益	76,227.78
	项目收益	76,749.03

4、项目合计净收益

项目在全部债券存续期项目运营收益 76,749.03 万元。

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
綦江区北部新城气田村片区城中村改造项目	76,749.03	10.00	41,378.00	1.85	

（三）现金流量表

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 1.85，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：

金额单位：万元

序号	年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	43,564.96	9,564.96	2,189.93	94.82	100.09
1	资本金流入	9,564.96	9,564.96	—	—	—
1.1	财政预算资金流入					
1.2	其他来源（含单位或社会 资本方自筹资金等）	9,564.96	9,564.96			
1.3	用于资本金的专项债券资 金					
2	债务资金流入	34,000.00	—	—	—	—
2.1	专项债券资金流入	34,000.00	—			
2.1	市场化融资流入					
3	项目收入流入	—	—	2,189.93	94.82	100.09
3.1	政府性基金收入流入			2,100.39		
3.2	专项收入流入	—	—	89.54	94.82	100.09
二	现金流出	43,564.96	9,564.96	783.99	784.74	785.50
1	建设期静态投资流出	43,564.96	9,564.96	—		
2	运营成本支出	—	—	36.29	36.44	36.60
3	相关税费	—	—	9.90	10.50	11.10
4	债务还本付息	—	—	737.80	737.80	737.80
4.1	专项债券还本付息	—	—	737.80	737.80	737.80
4.1.1	专项债券还本	—	—	—	—	—
4.1.2	专项债券利息	—	—	737.80	737.80	737.80
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	—	—	—	—	—
三	现金净流量	—	—	1,405.94	-689.93	-685.41
1	当年现金净流入	—	—	1,405.94	-689.93	-685.41
2	期末累计现金结存额	—	—	1,405.94	716.02	30.60

续上表

序号	年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一	现金流入	93,289.70	105.37	115.90	115.90	115.90	115.90	149,373.43
1	资本金流入	—	—	—	—	—	—	19,129.92

1.1	财政预算资金流入							-
1.2	其他来源（含单位或社会资金自筹资金等）							19,129.92
1.3	用于资本金的专项债券资金							-
2	债务资金流入	-	-	-	-	-	-	34,000.00
2.1	专项债券资金流入							34,000.00
2.1	市场化融资流入							-
3	项目收入流入	93,289.70	105.37	115.90	115.90	115.90	115.90	96,243.51
3.1	政府性基金收入流入	-2,100.39						-
3.2	专项收入流入	95,390.09	105.37	115.90	115.90	115.90	115.90	96,243.51
二	现金流出	19,843.20	786.26	787.75	787.75	787.75	34,787.75	113,264.60
1	建设期静态投资流出							53,129.92
2	运营成本支出	19,093.71	36.76	37.08	37.08	37.08	37.08	19,388.11
3	相关税费	11.70	11.70	12.87	12.87	12.87	12.87	106.37
4	债务还本付息	737.80	737.80	737.80	737.80	737.80	34,737.80	40,640.20
4.1	专项债券还本付息	737.80	737.80	737.80	737.80	737.80	34,737.80	40,640.20
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	34,000.00	34,000.00
4.1.2	专项债券利息	737.80	737.80	737.80	737.80	737.80	737.80	6,640.20
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	-	-	-	-	-	-	-
三	现金净流量	73,446.50	-680.89	-671.84	-671.84	-671.84	-34,671.84	36,108.83
1	当年现金净流入	73,446.50	-680.89	-671.84	-671.84	-671.84	-34,671.84	36,108.83
2	期末累计现金结存额	73,477.10	72,796.21	72,124.36	71,452.52	70,780.67	36,108.83	

四、事前绩效评估

（一）绩效目标合理性

本项目绩效目标设定主要从产出、效益及满意度三个角度出发，结合项目实际建设规模、建设投资、资金到位情况及经济指标等，绩效目标做到了细化量化，能有效反映项目预期产出、融

资成本、偿债风险等。与项目的产出紧密结合，绩效目标设定合理。

（二）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）绩效目标

1.设定情况

绩效目标重点反映了反映专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。详见下表

项目目标		綦江区北部新城气田村片区城中村改造项目			
绩效指标				指标内容	绩效指标设定依据及指标值数据来源
一级指标	二级指标	三级指标	指标值		
产出指标	数量指标	项目开工率	100%	项目开工率=报告期新开工项目个数/报告期施工项目个数×100%	参考同类项目
		会计核算规范性	规范	符合国家财经法规和财务管理制度以及内部会计控制规范、相关会计准则的规定	《政府会计制度——行政事业单位会计科目和报表》（财会〔2017〕25号）
		项目资金到位情况	100%	项目资本金到位率=（实际到达项目资金/总项目资金）×100%	根据区人民政府和区财政的相关文件。
	质量指标	施工质量	合格	建设工程施工质量水平满足设计要求，达到工程一次交验合格率100%	建筑工程施工质量验收统一标准（GB50300—2013）
		设计质量	合格	项目设计的经济性、技术的先进、安全可靠和适用性、经济的合理性等	执行《民用建筑设计通则》JGJ37—87及有关设计标准、规范。
		管理质量	合格	制定或具有相应的项目质量要求或标准，采取了相应的项目质量检查、验收等必需的控制措施或手段	执行《内部控制管理办法》及相关管理规定
		工程合格率	100%	评价项目工程建设验收合格率	《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300—2013）、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（建

					质[2013]171号)、《建筑装饰装修工程质量验收标准》(GB50210-2018)、《城市环境卫生设施规划标准》(GB/T50337-2018)
		建设期资金到位率	100%	建设期资金到位率=已到位资金数/建设期应到位资金数	根据人民政府和财政局的相关文件
		项目完成及时率	>95%	项目完成及时率=已完工的工程数/总工程数	竣工验收报告
		进度计划	按时编制项目工程进度计划以及按照计划执行情况	制定出完整详细的工程进度计划,并按季度、月、年提交	施工合同
效益指标	经济效益指标	实际运营收入率	≥90%	实际运营收入率=(实际运营收入/预计运营收入)×100%。实际运营收入:一定时期(年度或规划期)内项目运营的实际收入;预计运营收入:项目绩效目标确定的一定时期(年度或规划期)内预计完成的运营收入。	年度财务报表
	社会效益指标	就业岗位增长率	≥3%	就业岗位增长率=(当年新增就业岗位-上年就业岗位数)/上年就业岗位数×100%。	签订的劳动合同数量
	可持续性影响指标	偿债能力	对项目的偿债能力进行评估来分析财务效益的可持续性	主要包括长期偿债能力和短期偿债能力,结合银行授信额度、与担保有关的或有负债事项、长期租赁等其他影响因素及行业标准打分。	年度财务报表
		发展规划合理性	是否具有明确、合理的发展规划	项目经营发展规划清晰明确,科学合理	参考同类项目
		可持续性	评价项目实施机构是否为项目可持续性	项目是否建立有效的工作保障和沟通协调机制	属于公益项目
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	≥95%	评价周边居民等利益相关方以及其他社会公众群体对项目实施的满意度情况	属于公益项目

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。

五、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。

