

重庆市政府专项债券

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施 建设项目（债券用途调整）

项目情况

实施单位：重庆两山建设投资集团有限公司

财政部门：重庆市璧山区财政局

日期：二〇二六年七月

重庆市政府专项债券

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施

建设项目（债券用途调整）

项目情况

一、区域情况

（一）基本情况

璧山是重庆向西开放的门户、成渝地区双城经济圈建设的重要节点城市、重庆主城都市区同城化发展先行区、西部（重庆）科学城重要功能区和全市重要的制造业基地，面积 915 平方公里，辖 6 个街道、9 个镇，常住人口 76.7 万，城镇化率 74%。

璧山是一座文化底蕴深厚的儒雅之城。因境内“山出白石，明润如璧”而得名，唐至德二年（公元 757 年）建制，已有 1260 多年历史，2014 年“撤县设区”。素有“巴渝名邑”美誉，被世人盛赞为“黛山秀湖”，被词坛泰斗庄奴誉为心中的“小而美”。曾出过宋代冯时行、蒲国宝“双状元”及江朝宗、何增元等“六翰林”，拥有重庆唯一一座保存完好的文庙。郭沫若、梁漱溟、吕凤子、刘雪庵、庄奴等知名大家曾在璧山生活创作。共和国友谊勋章获得者伊莎白·柯鲁克曾在璧推动乡村建设，是璧山“荣誉市民”。抗战期间国立音乐院、国立艺术专科学校、国立社会教育学院等 20 余所大中专院校云集璧山，涌现出世界反法西斯主义战士谢唯进、红岩英烈白深富等红色经典人物。有璧山兔、来

凤鱼、大路黄花、正则绣、璧山微雕等特产。

璧山是一座内联外畅互通的便捷之城。毗邻中心城区，是重庆向西拓展的“第一站”。交通方便快捷，重庆新机场选址落户璧山，成渝、渝蓉、渝遂、九永高速穿境而过，渝昆高铁渝宜段、渝遂复线、金凤隧道、合璧津高速、璧铜线等骨干通道如期通车，成渝高铁 55 分钟到达成都，地铁 1 号线直达璧山，“云巴”畅联高铁站与地铁站，“4 高铁 6 轨道 8 高速”内畅外联的交通体系正加快构建。

经济发展向新向好。经济增长长期保持韧性。2025 年紧扣“四稳”精准发力，实现地区生产总值 1076.8 亿元，推动经济增长从一季度的 3.1%回升到全年的 5.8%，总体呈现“前低中高后稳”态势。固定资产投资达到 454.8 亿元、居渝西第 1，社会消费品零售总额达到 396.8 亿元、增长 3.3%，规上工业增加值增长 5.1%，一般公共预算收入达到 51.3 亿元、其中税收收入 32.5 亿元。先进制造业向新提质。重点企业支撑有力，智能工贸等 30 个项目开工建设，日联科技等 30 个项目竣工投用，大江动力等 10 家企业扩产扩能，金帝精密、豪能传动有效盘活众泰闲置厂房。弗迪电池完成产线迭代，莹帆科技成功挂牌新三板，龙润转向等 4 家企业入围全市民营制造业 100 强。“智改数转”稳步推进，实施智能化改造项目 73 个，新建基础级智能工厂 9 个，工信部卓越级智能工厂实现“零突破”。新兴产业抢滩布局。市级未来产业先导筹建区建设成效初显，工业经济“第二曲线”加快描绘。制定具身智能机器人产业三年行动方案，银河通用整机制造基地签约落地，蓝黛科技机器人关节模组产能达 20 万套、跻身全国第一梯队，行

业产值突破 5000 万元。组建中国西部低空经济产业联盟，推动低空物流、救援巡检等场景应用。生命科技城升级扩容。“五个一”框架体系全面构建，30 平方公里产业规划布局落地，入选全国首批中外中小企业合作区。国家级生物制造中试平台、药食同源创新示范基地启动建设，成果转化中心展陈中心建成投用。新签约浦洛通等项目 15 个、签约额 67 亿元，恒昌医药西南总部等 5 个重点项目开工建设，东壑现代中药研发基地试生产。中医药特色文化街区顺利开街，成功举办首届全国大健康智能机器人创新创业大赛。

动能活力在改革转型中加快释放。政府变革务实高效。全盘梳理政府系统“2 个 3”，修订出台“三重一大”等决策制度，政府工作更加规范聚焦。建立专题学习研究机制，首批 15 个课题见行见效，招商体制机制优化迭代，产业高质量发展政策应势出台。倾注 60% 以上精力服务在璧企业，收集解决经营主体诉求 3300 余个，“商转工”腾挪产业用地 1140 亩，工业领域“两新”项目通过数、资金额均位列全市第 1。重点改革成果显现。数字重庆建设实战实效，八大板块应用全面贯通，核心业务数字化率、多跨事件办结率实现“双百”，“数智 110”应用获全国公安改革创新优秀奖。国资国企改革成效明显，高新技术产业研究院体制重塑，国企数量压减至 23 户、亏损额亏损面双下降。试点改革有力有序，大成广场片区开发入选全国低效用地再开发试点典型案例，都市林改经验做法获国家林草局宣传推广。创新动能加速集聚。在全市率先布局区级产业创新综合体，构建“4+4+2”双创融合生态矩阵，经验做法获工信部刊载点赞。实施细分领域领军企业

培育“鲲鹏计划”，平创封装材料实现国产替代，蓝黛传动获市科技进步一等奖，鼎旺科技等4家企业产品认定为市级首台（套）重大技术装备、填补多项细分领域技术空白。新质文旅开篇破题。召开全区首次文化旅游发展大会。马拉松、电竞、渝超点燃赛事经济，国家A级电竞馆建成完工，璧山狼队赛场争先。历山汉族火把节、农民丰收节、来凤鱼美食文化节激活节庆效应，亦念亦忘等一大批乡村民宿渐次落地，磨迹抹茶重庆总店投入运营。全域资源培旧育新，考古展示中心主体完工，璧山文庙修缮提质，“成渝古道老关口遗址”入选川渝十大重要考古发现。完成全域研学动线设计，新增市区级研学基地10个，品正食品、汇聚教学解锁工业研学新体验。加快缙云山生态价值转化，森林木屋、康养小院启动建设，西部鹿王谷一期投用。全年接待过夜游客167.5万人次，增长13%。

城乡发展在统筹推进中互促共荣。城市品质有效提升。推进城建六大攻坚行动，全市首个配售型保障性住房启动建设，实施老旧小区改造项目14个、完成城中村改造1062户。新铺设天然气管道93公里，改造更新老城供水管网8.3公里。新建新能源超充站18座、充电桩249个，实现镇街超快充基础设施全覆盖。乡村振兴纵深推进。科技农业特色凸显，完成璧北蔬菜基地智能化改造，智慧循环水养殖基地一期投用。绿色食品产业园加快建设，食品及农产品加工业产值达到38亿元。人居环境持续改善，农村卫生厕所普及率、生活污水治理率、生活垃圾处置率分别达到98.7%、85.4%、100%。强村富民综合改革有序推进，农村居民人均可支配收入达到29239元、居全市前列。生态环境持续改善。

一体推进水、气、土壤治理，城乡黑臭水体实现动态清零，璧北河、三江水库幸福河湖建设通过市级复核验收，PM2.5 浓度达到国家二级标准，新建“无废城市细胞”23 个，重点建设用地安全利用率保持 100%。绿色转型贷款余额达到 165 亿元，增长 51%。生态环保督察整改任务有效落实。

民生保障在共建共享中坚实有力。社会保障不断夯实。2025 年，有力落实稳岗扩岗政策，发放惠企稳岗补贴 3000 万元、创业担保贷款 6900 万元。全面完成 24 家养老机构消防审验，发放高龄津贴、养老服务补贴 2200 万元，为 9.5 万名 65 岁以上老年人免费体检。生育津贴实现直达快享，发放育儿补贴 3690 万元，关爱帮扶困境和留守儿童 875 人次。探索殡葬体制机制改革创新，区殡仪馆、丁家城市公益性公墓开工建设。公共事业加快发展。建成教共体 24 个、教联体 18 个，获市教育成果奖 4 项、创历史新高，特殊教育学子摘得全国残特奥会金牌。重庆机电大学产教融合科技园开工，重庆轻工职业学院一期投用。区中医院新院区主体完工，区精神卫生中心医技楼整体投用，获评首个国家级临床重点专科。双拥共建持续深化，入选全国双拥模范城。社会大局和谐稳定。统筹抓好安全生产治本攻坚、防灾减灾救灾固本强基三年行动，醇基液体燃料安全专项整治入选全市典型案例，生产安全亡人事故起数和人数均下降 8.3%。坚持和发展新时代“枫桥经验”，推进两级综治中心规范化建设，信访总量下降 10.5%。严厉打击各类违法犯罪行为，刑事警情、治安警情、刑事发案分别下降 34.9%、38%、15.3%，反诈典型案例获国务院机制办通报表扬。

“十五五”时期，璧山区将坚持深入落实习近平总书记视察

重庆重要讲话重要指示精神，全面落实市委六届八次全会部署，聚焦服务做实“两大定位”、发挥“三个作用”，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，完整准确全面贯彻新发展理念，主动服务和融入新发展格局，坚持稳中求进工作总基调，坚持以经济建设为中心，以推动高质量发展为主题，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以全面从严治党为根本保障，更加注重产业立区、科创兴区、生态美区、开放强区，着力打造成渝地区具有显示度的先进制造业基地、全市具有影响力的产业创新策源地、山水公园交融的高品质生活引领地和以航空枢纽为支撑的内陆开放重要门户，加快建成宜居宜业宜游的活力璧山，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，推动人的全面发展、全体人民共同富裕迈出坚实步伐，确保基本实现社会主义现代化取得决定性进展，在奋力谱写中国式现代化重庆篇章中勇挑大梁、走在前列。

（二）2023—2025 年璧山区财政经济情况

表 1 璧山区 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	983.00	1,039.87	1,076.80
一般公共预算收入	53.19	50.06	51.32
政府性基金收入	53.48	42.39	38.86
政府性基金支出	73.82	62.70	66.77

二、项目情况

（一）项目名称

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目；

（二）项目建设内容

大兴经济适用房占地 199216 平方米，总建筑面积 792064 平方米；横二路西延段，道路全长 2.4 公里；横三路西延段，道路全长 2.4 公里；纵二路，道路全长 1.9 公里；纵三路，道路全长 1.8 公里；其他道路建设，道路长 8.3 公里；以及配套绿化、管网等基础设施建设。

（三）项目实施主体

单位名称：重庆两山建设投资集团有限公司；

统一社会信用代码：915002275520327643；

住所：重庆市璧山区璧泉街道双星大道 50 号 7 幢 5-1；

公司类型：有限责任公司（国有独资）；

法定代表人：朱奕桦；

注册资本：陆亿捌仟伍佰万元整；

经营范围：许可项目：房地产开发经营，保税仓库经营，海关监管货物仓储服务（不含危险化学品），报关业务（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：授权的土地整治；从事投资业务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；基础设施建设；公共设施建设；授权的国有资产经营管理；房地产开发（凭相关资质证书执业）；销售：建材、花卉苗木；水资源开发、农田灌溉、水利投资与管理；生活污水、工业废水环境污染治理、生活垃圾、工业固体废物环境污染治理，住房租赁，非居住房地产租赁（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）项目依据

《重庆市璧山区发展和改革委员会关于审批重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（璧发改〔2020〕73号）、《重庆市璧山区规划和自然资源局关于璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目规划选址及用地预审意见的复函》（璧规资函〔2020〕59号）。

（五）债券用途调整事项及原因

“璧山高新区中小企业集聚区”因专项债券资金结余，调整2025年重庆市政府专项债券（十七期）1,900.00万元至“重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目”项目使用。

调减后原项目债券需求及使用情况如下：

序号	项目名称	投资总额	债券总需求 金额	拟发行债券 金额	已发行债券 金额	调减债券金 额	调减后已发 行债券金额
1	璧山高新区中小企业集聚区	54,623.41	6,760.00	6,760.00	5,660.00	1,900.00	3,760.00

调增后现项目债券需求及使用情况如下：

序号	项目名称	投资总额	债券总需求 金额	拟发行债券 金额	已发行债券 金额	调增债券金 额	调增后已发 行债券金额
1	重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目	397,045.77	316,800.00	316,800.00	311,800.00	1,900.00	313,700.00

（六）项目投资及资金来源

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目投资总额约 397,045.77 万元，资金来源为：316,800.00 万元，其他资金来源 80,245.77 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	本次调整增加规模	项目实施方
------	------	-------	------------	----------	-------

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目	大兴经济适用房占地 199216 平方米，总建筑面积 792064 平方米；横二路西延段，道路全长 2.4 公里；横三路西延段，道路全长 2.4 公里；纵二路，道路全长 1.9 公里；纵三路，道路全长 1.8 公里；其他道路建设，道路长 8.3 公里；以及配套绿化、管网等基础设施建设	397,045.77	316,800.00	1,900.00	重庆两山建设投资有限公司
-------------------------	--	------------	------------	----------	--------------

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；设定片区土地出让价格增速与重庆市 GDP 增速正相关。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

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目计划发行专项债券 316,800.00 万元，其中 2020 年重庆市政府专项债券（七期）已发行 34,000.00 万元，年利率为 4.07%；2021 年重庆市政府专项债券（七期）已发行 30,000.00 万元，年利率为 3.69%；

2022 年重庆市政府专项债券（四期）已发行 30,000.00 万元，年利率为 3.43%，2022 年重庆市政府专项债券（十九期）已发行债券融资 20,000.00 万元，年利率为 3.42%；2022 年重庆市政府专项债券（二十五期）已发行债券融资 26,000.00 万元，年利率为 3.42%；2022 年重庆市政府专项债券（三十七期）已发行债券融资 20,000.00 万元，年利率为 3.31%；2024 年重庆市政府专项债券（四期）已发行债券融资 74,000.00 万元，年利率为 2.74%；2024 年重庆市政府专项债券（十四期）已发行债券融资 22,800.00 万元，年利率为 2.40%；2025 年重庆市政府专项债券（十七期）已发行债券融资 24,400.00 万元，年利率为 2.06%；2025 年重庆市政府专项债券（三十八期）已发行债券融资 15,600.00 万元，年利率为 2.37%；2026 年重庆市政府专项债券（五期）已发行债券融资 15,600.00 万元，年利率为 2.49%；本年发行中及后续拟发行债券融资 3,100.00 万元，年利率为 2.70%；本次由“璧山高新区中小企业集聚区”调整 2025 年重庆市政府专项债券（十七期）1,900.00 万元至本项目使用，实际利率为 2.06%。上述发行债券期限均为 30 年期，每半年支付一次利息，第 30 年期期末偿还本金。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）

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2020 年		34,000.00		34,000.00		
2021 年	34,000.00	30,000.00		64,000.00	1,383.80	1,383.80
2022 年	64,000.00	96,000.00		160,000.00	3,861.80	3,861.80
2023 年	160,000.00			160,000.00	5,755.00	5,755.00
2024 年	160,000.00	96,800.00		256,800.00	6,768.80	6,768.80
2025 年	256,800.00	41,900.00		298,700.00	8,329.80	8,329.80
2026 年	298,700.00	18,100.00		316,800.00	9,428.05	9,428.05

2027 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2028 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2029 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2030 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2031 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2032 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2033 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2034 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2035 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2036 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2037 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2038 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2039 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2040 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2041 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2042 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2043 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2044 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2045 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2046 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2047 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2048 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2049 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2050 年	316,800.00		34,000.00	282,800.00	9,698.50	43,698.50
2051 年	282,800.00		30,000.00	252,800.00	8,314.70	38,314.70
2052 年	252,800.00		96,000.00	156,800.00	5,836.70	101,836.70
2053 年	156,800.00			156,800.00	3,943.50	3,943.50
2054 年	156,800.00		96,800.00	60,000.00	2,929.70	99,729.70
2055 年	60,000.00		41,900.00	18,100.00	1,368.70	43,268.70
2056 年	18,100.00		18,100.00		270.45	18,370.45
合计		316,800.00	316,800.00		290,955.00	607,755.00

综上所述，融资本金 316,800.00 加上融资利息 290,955.00 万

元后，融资本息合计 607,755.00 万元。

（二）项目收益及平衡情况

1、项目运营收益

（1）项目运营收入

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目建设期为 2020 年 4 月至 2026 年 10 月，运营收入主要为大兴片区经济适用房销售收入、商业出租收入、物业管理费收入、车库出租收入等。

①大兴片区经济适用房销售收入

本项目可建设经济适用房 537,763 平方米，经济适用房的出让计划如下：

单位：平方米

出售时间	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
出售面积	107,553.00	107,553.00	107,553.00	107,553.00	107,551.00

本项目经济适用房销售单价参考青杠经适房销售及补贴情况，预计为 5000.00 元/平方米，计算期内不考虑增长。

②商业出租收入

本项目可建设商业建筑 29,500.00 平方米，预计出租单价为 438.00 元/平方米/年，单价每五年增长 5%，运营期第一年（即 2026 年出租率为 30%）、运营期第二年出租率为 50%、运营期第三年出租率为 70%、运营期第四年及以后出租率为 90%。

③物业管理费收入

住房、商铺、车位的管理费分别拟定为 12 元/年/m²、36 元/年/m²，720 元/年/个，价格每五年增长 5%，物业管理费收取面积

根据已销售经济适用房情况及商业出租情况计算。

④车库出租收入

项目建成后，可提供 6,285 个室内地下停车位，预计出租价格为 3,240.00 元/个/年，价格每五年增长 5%，运营期第一年（即 2026 年出租率为 30%）、运营期第二年出租率为 50%、运营期第三年出租率为 70%、运营期第四年及以后出租率为 90%。

⑤项目地下停车位配套 10%的充电桩即 600 个充电桩，预计充电桩运营服务费 0.40 元/KW·h，价格每五年增长 5%，每日使用 5 小时，运营期第一年（即 2026 年出租率为 30%）、运营期第二年出租率为 35%、运营期第三年出租率为 40%、运营期第四年及以后出租率为 45%、运营期第五年及以后出租率为 50%。

上述项目运营收入合计 495,934.56 万元。

金额单位：万元

序号	项目	合计	2026 年至 2030 年	2031 年至 2040 年	2041 年至 2056 年
1	大兴片区经济适用房销售收入	268,881.50	268,881.50		
2	商业出租收入	39,211.36	3,940.91	12,501.05	22,769.40
3	物业管理费收入	38,357.53	3,532.64	12,343.15	22,481.74
4	车库出租收入	61,796.81	6,210.85	19,701.60	35,884.36
5	充电桩运营收入	87,687.36	9,072.00	27,864.00	50,751.36
合计		495,934.56	291,637.90	72,409.80	131,886.86

（2）项目运营成本

项目运营成本包括外购原材料及燃料动力费、工资及福利费、修理费、销售费用、管理费用等。

①外购原材料费及燃料动力费

指拟建项目直接原材料有办公用品、工器具等费用，估算外

购原材料费及燃料动力费 148 万元/年，并考虑每五年增长 5%。

②工资及福利费

项目定员 100 人，其中普通职工 80 人，管理人员 20 人，人均年工资分别按 48,000.00 元/年和 84,000.00 元/年计(含五险一金)，福利费按工资的 14% 计算，并考虑每五年增长 10%。

③修理费

年修理费金额按项目总投资工程费用及工程建设其他费用（不含经济适用房建设及土地成本）的 0.5% 计算，并考虑每五年增长 5%。

④销售费用

项目销售费用按营业收入的 1% 计提。

⑤管理费用

项目管理费用按营业收入的 1% 计提。

上述项目运营成本合计 65,260.26 万元。

金额单位：万元

序号	项目	合计	2026 年至 2030 年	2031 年至 2040 年	2041 年至 2056 年
1	原材料及燃料动力费	5,105.51	616.67	1,591.00	2,897.84
2	工资及福利费	24,747.49	2,622.00	7,268.20	14,857.29
3	修理费	25,488.46	2,535.08	8,040.50	14,912.88
4	销售费用	4,959.40	2,916.38	724.10	1,318.92
5	管理费用	4,959.40	2,916.38	724.10	1,318.92
合计		65,260.26	11,606.51	18,347.90	35,305.85

(3) 相关税费

本项目经济适用房销售、商业出租收入及车库出租收入增值税税率为 9%，物业管理费收入增值税税率为 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%，房产税税率为租金收入的 12%；抵扣的进项税金额暂考虑按建筑安装工程费税率 9%，工程建设其他费税率 6%，外购原材料费及燃料动力费、修理费税率 13%计取；所得税税率为 25%。

债券存续期间，各项税费共计 11,120.15 万元。

（4）项目运营收益

综上，重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目在债券存续期的运营收益合计 419,554.15 万元。

2、项目地块的出让净收益

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目拟出让地块共 13 宗，其中住宅用地 3 宗、商住用地 6 宗、工业用地 4 宗，其出让收入可用于偿还债券本息。地块面积、用途及出让计划如下表：

地块编号	用地性质	地块面积 (亩)	容积率	建筑面积(万 平方米)	出让年限
BS18-1J-330	居住用地	40.66	1.50	4.07	2033 年
BS25-2J-148	商业用地	38.40	2.40	6.14	2035 年
BS18-1J-324	居住用地	98.31	2.00	13.11	2053 年
BS25-2J-150	商业用地	37.65	1.80	4.52	2035 年
BS22-9J-004	居住用地	106.92	1.20	8.55	2052 年
BS23-2G-004	工业用地	290.68		19.38	2033 年
BS24-9G-066	工业用地	91.72		6.11	2033 年
BS24-2G-067	工业用地	65.26		4.35	2033 年
BS22-1G-214	工业用地	146.21		9.75	2033 年
BS25-2J-151	商业用地	32.70	1.80	3.92	2035 年
BS25-2J-152	商业用地	34.00	1.80	4.08	2035 年
BS18-1J-302	商住用地	63.35	2.00	8.45	2052 年
BS18-1J-304	商住用地	41.36	1.50	4.14	2033 年

地块编号	用地性质	地块面积 (亩)	容积率	建筑面积(万 平方米)	出让年限
合计		1,087.22		96.57	

(1) 土地前期类似地块土地出让价格及修正情况

项目地块周边类似地块有 3 宗，均为住宅用地，其具体成交情况如下：

序号	地块位置	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	璧山区璧城街道黄葛社区	887.98	196.00	2,207.26	2022-11-7	城镇住宅—普通商品 住房用地
2	璧城街道双龙社区、新堰社区	236,377.07	80,786.00	3,417.67	2023-3-11	城镇住宅—普通商品 住房用地
3	大兴镇符家村	223,564.82	61,100.00	2,732.99	2022-11-8	城镇住宅—普通商品 住房用地

预计各类地块基准年度楼面价(元/平方米)情况如下：

序号	地块	修正后价格 (元/平方米)	计算单价权重	预测居住用地 综合价格 (元/平方米)	预测商住/商业用 地综合价格 (元/平方米)	预测工业用地综 合价格 (元/平方米)
1	璧山区璧城街道黄葛社区	2,207.26	1/3	2,785.97	2,368.07	1,253.69
2	璧城街道双龙社区、新堰社区	3,417.67	1/3			
3	大兴镇符家村	2,732.99	1/3			
合计			1.00			

注：本项目拟出让土地性质为商住/商业用地，预测项目商住/商业用地土地出让价格按案例居住用地综合价格的 85% 计，即 2,368.07 元/平方米、工业用地出让价格按照居住用地的 45% 即

1,253.69 元/平方米。

(2) 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,故各出让年度楼面地价及对应土地出让收入情况如下:

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	2033年	4.07	4,179.90	17,012.19	13,609.75
居住用地	2052年	8.55	8,960.94	76,616.04	61,292.83
居住用地	2053年	13.11	9,229.77	121,002.28	96,801.82
商住/商业用地	2033年	4.14	3,552.91	14,709.05	11,767.24
商住/商业用地	2035年	18.66	3,992.04	74,491.47	59,593.18
商住/商业用地	2052年	8.45	7,616.77	64,361.71	51,489.37
工业用地	2033年	39.59	1,462.31	57,892.85	46,314.28
合计		96.57		426,085.59	340,868.47

(3) 项目土地出让收益

综上所述,土地出让收入为426,085.59万元。考虑扣除20%的专项基金后,土地出让收益为340,868.47万元。

本项目地块已达到可出让状态，预计后期征收整治成本为 0。

根据上述测算依据，可用于覆盖债券本息的土地净收益为 340,868.47 万元。

3、项目合计净收益（项目可偿债收益）

综上所述，项目运营收益为 419,554.15 万元，土地出让收益为 340,868.47 万元，项目可偿债收益合计 760,422.62 万元

4、资金平衡情况

根据项目收入、成本和还本付息金额计算项目本息覆盖倍数，公式为：本息覆盖倍数 = (运营收入 - 运营付现成本 + 项目地块的出让净收益) / (专项债本金 + 专项债利息)。根据上述测算得到本息覆盖率为 1.25，能全覆盖专项债本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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
重庆市璧山区新能源产业园 配套基础设施建设项目	760,422.62	15/30	607,755.00	1.25

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 1.25，能够实现项目收入与融资自求平衡，各年度现金流量如下表：

金额单位：万元

序号	年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	现金流入	64,000.00	34,000.00	100,000.00	28,245.77	96,800.00
1	资本金流入	30,000.00	4,000.00	4,000.00	28,245.77	
1.1	财政预算资金流入					
1.2	其他来源（含单位或	30,000.00	4,000.00	4,000.00	28,245.77	

序号	年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	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	34,000.00	30,000.00	96,000.00		96,800.00
2.1	专项债券资金流入	34,000.00	30,000.00	96,000.00		96,800.00
2.1	市场化融资流入					
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					
二	现金流出	64,000.00	34,000.00	100,000.00	28,245.77	96,800.00
1	建设期静态投资流出	64,000.00	34,000.00	100,000.00	28,245.77	96,800.00
1.1	运营成本支出					
2	相关税费					
3	债务还本付息					
3.2	专项债券还本付息					
3.2	专项债券还本					
3.3	专项债券利息					
3.3	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					
1	当年现金净流入					
2	期末累计现金结存额					

续表

序号	年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入	41,900.00	86,351.58	57,792.65	58,958.34	60,124.03
1	资本金流入		14,000.00			
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)		14,000.00			

序号	年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1.3	用于资本金的专项债券资金					
2	债务资金流入	41,900.00	18,100.00			
2.1	专项债券资金流入	41,900.00	18,100.00			
2.1	市场化融资流入					
3	项目收入流入		54,251.58	57,792.65	58,958.34	60,124.03
3.1	政府性基金收入流入					
3.2	专项收入流入		54,251.58	57,792.65	58,958.34	60,124.03
二	现金流出	41,900.00	42,862.36	12,423.28	12,519.86	12,616.47
1	建设期静态投资流出	41,900.00	32,100.00			
1.1	运营成本支出		1,315.99	2,541.56	2,564.86	2,588.18
2	相关税费		18.32	183.22	256.50	329.79
3	债务还本付息		9,428.05	9,698.50	9,698.50	9,698.50
3.2	专项债券还本付息		9,428.05	9,698.50	9,698.50	9,698.50
3.2	专项债券还本					
3.3	专项债券利息		9,428.05	9,698.50	9,698.50	9,698.50
3.3	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					
1	当年现金净流入		43,489.22	45,369.37	46,438.48	47,507.56
2	期末累计现金结存额		43,489.22	88,858.59	135,297.07	182,804.63

续表

序号	年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	60,511.30	7,072.58	7,072.58	78,763.85	7,072.58
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					

序号	年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2	债务资金流入					
2.1	专项债券资金流入					
2.1	市场化融资流入					
3	项目收入流入	60,511.30	7,072.58	7,072.58	78,763.85	7,072.58
3.1	政府性基金收入流入					
3.2	专项收入流入	60,511.30	7,072.58	7,072.58	78,763.85	7,072.58
二	现金流出	12,624.21	11,672.69	11,672.69	11,672.69	11,672.69
1	建设期静态投资流出					
1.1	运营成本支出	2,595.92	1,627.91	1,627.91	1,627.91	1,627.91
2	相关税费	329.79	346.28	346.28	346.28	346.28
3	债务还本付息	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50
3.2	专项债券还本付息	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50
3.2	专项债券还本					
3.3	专项债券利息	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50
3.3	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					
1	当年现金净流入	47,887.09	-4,600.11	-4,600.11	67,091.16	-4,600.11
2	期末累计现金结存额	230,691.72	226,091.61	221,491.50	288,582.66	283,982.55

续表

序号	年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入	66,665.75	7,409.38	7,409.38	7,409.38	7,409.38
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					

序号	年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
2	债务资金流入					
2.1	专项债券资金流入					
2.1	市场化融资流入					
3	项目收入流入	66,665.75	7,409.38	7,409.38	7,409.38	7,409.38
3.1	政府性基金收入流入					
3.2	专项收入流入	66,665.75	7,409.38	7,409.38	7,409.38	7,409.38
二	现金流出	13,172.69	11,802.94	11,802.94	11,802.94	11,802.94
1	建设期静态投资流出					
1.1	运营成本支出	3,127.91	1,741.67	1,741.67	1,741.67	1,741.67
2	相关税费	346.28	362.77	362.77	362.77	362.77
3	债务还本付息	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50
3.2	专项债券还本付息	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50
3.2	专项债券还本					
3.3	专项债券利息	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50
3.3	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					
1	当年现金净流入	53,493.06	-4,393.56	-4,393.56	-4,393.56	-4,393.56
2	期末累计现金结存额	337,475.61	333,082.05	328,688.49	324,294.93	319,901.37

续表

序号	年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	7,409.38	7,813.52	7,813.52	7,813.52	7,813.52	7,813.52
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						

序号	年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2	债务资金流入						
2.1	专项债券资金流入						
2.1	市场化融资流入						
3	项目收入流入	7,409.38	7,813.52	7,813.52	7,813.52	7,813.52	7,813.52
3.1	政府性基金收入流入						
3.2	专项收入流入	7,409.38	7,813.52	7,813.52	7,813.52	7,813.52	7,813.52
二	现金流出	11,802.94	11,951.73	11,951.73	11,951.73	11,951.73	13,451.73
1	建设期静态投资流出						
1.1	运营成本支出	1,741.67	1,870.67	1,870.67	1,870.67	1,870.67	3,370.67
2	相关税费	362.77	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56
3	债务还本付息	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50
3.2	专项债券还本付息	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50
3.2	专项债券还本						
3.3	专项债券利息	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50
3.3	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						
1	当年现金净流入	-4,393.56	-4,138.21	-4,138.21	-4,138.21	-4,138.21	-5,638.21
2	期末累计现金结存额	315,507.81	311,369.60	307,231.39	303,093.18	298,954.97	293,316.76

续表

序号	年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一	现金流入	8,217.68	8,217.68	8,217.68	8,217.68	8,217.68	8,621.81
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						

序号	年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
	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						
2.1	市场化融资流入						
3	项目收入流入	8,217.68	8,217.68	8,217.68	8,217.68	8,217.68	8,621.81
3.1	政府性基金收入流入						
3.2	专项收入流入	8,217.68	8,217.68	8,217.68	8,217.68	8,217.68	8,621.81
二	现金流出	12,106.78	12,106.78	12,106.78	12,106.78	46,106.78	40,890.63
1	建设期静态投资流出						
1.1	运营成本支出	2,005.94	2,005.94	2,005.94	2,005.94	2,005.94	2,153.80
2	相关税费	402.34	402.34	402.34	402.34	402.34	422.13
3	债务还本付息	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	43,698.50	38,314.70
3.2	专项债券还本付息	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	43,698.50	38,314.70
3.2	专项债券还本					34,000.00	30,000.00
3.3	专项债券利息	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	9,698.50	8,314.70
3.3	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						
1	当年现金净流入	-3,889.10	-3,889.10	-3,889.10	-3,889.10	-37,889.10	-32,268.82
2	期末累计现金结存额	289,427.66	285,538.56	281,649.46	277,760.36	239,871.26	207,602.44

续表

序号	年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一	现金流入	121,404.01	105,423.64	8,621.81	8,621.81	8,621.81	1,233,848.80
1	资本金流入						80,245.77
1.1	财政预算资金流						

序号	年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
	入						
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）						80,245.77
1.3	用于资本金的专项债券资金						
2	债务资金流入						316,800.00
2.1	专项债券资金流入						316,800.00
2.1	市场化融资流入						
3	项目收入流入	121,404.01	105,423.64	8,621.81	8,621.81	8,621.81	836,803.03
3.1	政府性基金收入流入						
3.2	专项收入流入	121,404.01	105,423.64	8,621.81	8,621.81	8,621.81	836,803.03
二	现金流出	104,412.63	6,519.43	102,305.63	47,344.63	20,946.38	1,055,081.98
1	建设期静态投资流出						397,045.77
1.1	运营成本支出	2,153.80	2,153.80	2,153.80	3,653.80	2,153.80	65,260.26
2	相关税费	422.13	422.13	422.13	422.13	422.13	11,120.15
3	债务还本付息	101,836.70	3,943.50	99,729.70	43,268.70	18,370.45	581,655.80
3.2	专项债券还本付息	101,836.70	3,943.50	99,729.70	43,268.70	18,370.45	581,655.80
3.2	专项债券还本	96,000.00		96,800.00	41,900.00	18,100.00	316,800.00
3.3	专项债券利息	5,836.70	3,943.50	2,929.70	1,368.70	270.45	264,855.80
3.3	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						
1	当年现金净流入	16,991.38	98,904.21	-93,683.82	-38,722.82	-12,324.57	178,766.82
2	期末累计现金结存额	224,593.82	323,498.03	229,814.21	191,091.39	178,766.82	

四、事前绩效评估

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。