

重庆市政府专项债券
观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程
项目情况

实施单位：重庆市江北区观音桥商圈管理办公室

财政部门：重庆市两江新区财政局

日期：二〇二六年九月

重庆市政府专项债券 观音桥建北社区老旧小区配套 基础设施工程 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。位于重庆主城都市区中心城区长江以北、嘉陵江以东，包括江北区、北碚区、渝北区3个行政区部分区域，面积1200平方公里，截至2022年，常住人口333万人，其中直管区面积638平方公里、常住人口108万人、城镇化率94.5%。

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15%的经济总量，20%的规上工业总产值，30%的进出口总额、实际利用外资和数字经济增加值，40%的服务贸易额，50%的世界500强企业，60%的汽车产量，70%的跨境电商交易量。

产业基础坚实。两江新区已形成汽车和电子信息两个2000亿级支柱产业，智能装备、生命健康、先进材料、新型储能、软件和信息服务业等新兴产业不断培育壮大，金融、物流、会展、商贸文旅等服务业加快提质增效。其中，汽车产业正加快打造智能网联新能源汽车产业集群，集聚了长安、长安福特、赛力斯、吉

利、理想等 10 家整车企业，200 余家核心零部件企业，以及中国汽车工程研究院、长安汽车全球研发中心等一批研发机构，已形成 240 万辆整车产能。电子信息产业聚焦“新型显示+集成电路+智能终端”三大方向，已初步形成以京东方为龙头的千亿级新型显示产业集群，以紫光展锐、奥特斯、万国半导体、超硅半导体等为核心的集成电路产业集群。

开放平台集聚。两江新区处于西部大开发的重要战略支点、“一带一路”和长江经济带的联结点的核心区域，长江黄金水道、西部陆海新通道、中欧班列、“渝满俄”班列等东南西北“四向”通道在新区交汇。是中国（重庆）自由贸易试验区的核心区、中新（重庆）战略互联互通示范项目的核心区，拥有西部唯一港口型国家物流枢纽—果园港、国家首个“水港+空港”内陆保税港区—两路果园港综合保税区、内陆国际会展名城核心区—悦来国际会展中心、内陆国际金融中心核心区—江北嘴金融中心以及正在打造全球内河邮轮大港的寸滩国际新城等重要开放平台，已集聚 41 家涉外机构，建成中德、中瑞、中意等多个国际合作产业园，引进世界 500 强企业 166 家。

创新动能充足。两江新区具有国家自主创新示范区、全国首批双创示范基地、国家海外人才离岸创新创业基地等“国字号”招牌，已形成两江协同创新区、礼嘉智慧公园、两江数字经济产业园等创新平台。两江协同创新区已引进北京理工大学等 50 家知名高校和科研院所，集聚院士团队 25 个，建成创新空间 70 万方，正加快建设科技创新和产业创新重要策源地。礼嘉智慧公园作为中国国际智能产业博览会的实景体验地，已建成“智慧生活的一

天”等 60 个体验场景、130 个体验项目。两江数字经济产业园布局有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，已集聚腾讯、浪潮等一大批头部企业。

生态环境优美。两江新区具有良好的自然生态本底，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 公里的江河岸线以及 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，绿地率达 41.47%，绿化覆盖率达 45.67%，人均公园绿地面积达 12.58 平方米，基本实现“推窗见绿、5 分钟步行入园”，公园数量和密度处于西部前列，“百园之城”颜值更高、气质更佳，彰显了重庆山水之城美丽之地的独特魅力。

人文资源丰富。两江新区是巴渝文化、都市文化的重要承载地。800 多年历史的翠云多功城作为中心城区范围内唯一保存完整的宋元（蒙）古城墙遗址，与钓鱼城共同构成了重庆山城防御体系，申请世界文化遗产。南宋时巴渝“第一状元”冯时行曾在照母山结庐照顾母亲，照母山即因此得名，明清时期民间在此修建的孝道牌坊一直完整保存至今。抗战时期，著名诗人余光中曾在悦来度过七年求学生涯，闻名于世的《乡愁》写的就是对重庆的思念。旧址位于九曲河畔的国立中央大学柏溪分校，培养了“两弹一星”元勋朱光亚、钱骥、黄纬禄和中科院院士冯端等国之栋梁。“川剧皇后”沈铁梅领衔打造的川剧《江姐》，斩获第十七届“文华大奖”。重庆川剧院、重庆国际博览中心、两江国际影

视城、金山意库、悦来庄稼、欢乐谷、际华园汇聚于此，正打造巴蜀文化旅游走廊的高端会客厅。

（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

1、项目名称：观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程；

建设规模及内容：项目拟对建北社区老旧小区配套基础设施进行改造建设，涉及 35 栋居民楼，2120 户社区居民。项目新建建北社区外与主干路衔接的通道 95m，以及道路下人行地通道 71.3m；新建建北社区外人行梯道 29.2m。

2、项目实施主体

单位名称：重庆市江北区观音桥商圈管理办公室；

住 所：重庆市江北区建新西路 2 号北城艺术大厦 10 楼；

负 责 人： 李秋；

机构类型：事业单位

3、项目代理业主

单位名称：重庆观音桥商圈开发建设有限公司；

住 所：重庆市江北区观音桥步行街 16 号 2 幢第 24 层 1-6、19-24；

负责人：欧祥；

机构类型：有限责任公司（法人独资）；

4、项目依据：项目取得了重庆市江北区发展和改革委员会《关于观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程可行性研究报告的批复》（江发改投 [2025]148 号）。

5、观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程总投资 3,200.19 万元，其中：工程费用 1,674.03 万元，工程建设其他费 1,366.61 万元，预备费 91.19 万元，建设期利息 68.36 万元。

资金来源为：发行债券 2,100.00 万元，其他资金来源 1,100.19 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 2026 年专项债券规模	项目实施方
观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程	项目拟对建北社区老旧小区配套基础设施进行改造建设，涉及 35 栋居民楼，2120 户社区居民。项目新建建北社区外与主干路衔接的通道 95m，以及道路下人行地通道 71.3m；新建建北社区外人行梯道 29.2m。	3,200.19	2,100.00	2,100.00	重庆市江北区观音桥商圈管理办公室

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；重庆市 GDP 增速在现有经济环境下稳中有升；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、债券融资及付息情况

本项目计划发行专项债 2,100.00 万元，其中 2026 年拟发行债券 2,100.00 万元，期限均为 10 年期，年利率按 2.17% 测算。每半年支付利息，到期一次还本，债券存续期内还本付息情况如下：

表 3 募投项目还本付息情况表

金额单位：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
2026 年		2,100.00		2,100.00	2.17%	22.79	22.79
2027 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2028 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2029 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2030 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2031 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2032 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2033 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2034 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2035 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2036 年	2,100.00		2,100.00		2.17%	22.79	2,122.79
合计		2,100.00	2,100.00			455.70	2,555.70

融资本金 2,100.00 万元加上融资利息 455.70 万元后，融资本息合计为 2,555.70 万元。

（二）项目收益及平衡情况

1、项目运营收益

根据《观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程可行性研

究报告》，观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程建设工程工期 18 个月，预计 2027 年 10 月起开始运营，本次经营计算期暂按 2027 年 10 月-2036 年 6 月计。

1、项目运营收入

(1) 门面出租收入

项目预计人行地通道形成商业门面 863.4 m²，参照江北周边同业态租金价格，商铺出租单价按照 60 元/m²/月计算，单价每 5 年增长 5%，运营期第一年出租率按照 60%，每年增加 10%，达到 90%后保持稳定。

(2) 充电桩收入

项目建成后形成 120 千瓦时/h 充电桩车位 40.00 个，根据附近充电案例并结合谨慎性原则，充电桩日均充电时长为 6 小时，服务费按 0.4 元/千瓦时测算，饱和率运营期第一年 60%，后逐年增长 10%，饱和率达到 90%后不再增长。

(3) 灯箱广告收入

项目建成后形成灯箱广告位 10.00 个，根据附近出租案例并结合谨慎性原则，本次按单价 15,000.00 元/个/年测算，饱和率运营期第一年 60%，后逐年增长 10%，饱和率达到 90%后不再增长。

(4) 小区停车位收入

项目建成后形成路边停车位 260.00 个，根据附近出租案例并结合谨慎性原则，本次按单价 350.00 元/个/月测算，饱和率运营期第一年 60%，后逐年增长 10%，饱和率达到 90%后不再增长。

项目运营期内，各项收入共计 4,646.92 万元。

在运营收入计算金额的 100%、90%、80%的情况下，全部债

券存续期内（2027 年-2036 年）运营收入分别为 4,646.92 万元、4,182.23 万元、3,717.54 万元。

债券存续期内，各项运营收入合计 4,646.92 万元，详见下表：

表 4 募投项目运营收益情况表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期		
			2027 年	2028 年	2029 年-2036 年
1	门面出租收入	476.04	9.32	43.52	423.20
2	充电桩收入	3,219.81	63.07	294.34	2,862.40
3	灯箱广告收入	114.88	2.25	10.50	102.13
4	小区停车位收入	836.19	16.38	76.44	743.37
合计	合计	4,646.92	91.02	424.80	4,131.10

2、运营成本

（1）人员薪酬

项目运营期暂按定员 2 人计，工资为 6000.00 元/月，福利费按工资的 20% 计算，工资每 5 年增长 5%。

（2）燃料及动力费

燃料动力费用按收入的 3% 计算。

（3）修理费

修理费按收入的 5% 计算。

（4）管理费用

管理费用按薪酬总额的 5% 计算。

（5）运营及推广费

运营及推广费按收入的 2% 计算。

综上，在运营期内运营成本合计 626.55 万元，详情如下：

单位：万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年-2036 年
1、人员薪酬	154.21	4.32	17.28	132.61
2、燃料动力费用	139.37	2.73	12.74	123.90
3、修理费	232.34	4.55	21.24	206.55
4、管理费用	7.70	0.22	0.86	6.62
5、运营及推广费	92.93	1.82	8.50	82.61
合计	626.55	13.64	60.62	552.29

3、相关税费

本次测算在《可行性研究报告》预测的税费的基础上进行一定调整，调整后各项税费情况如下：

项目应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、教育费及地方教育附加、房产税及所得税。本项目门面出租收入、停车位出租增值税税率按 9%，充电桩服务费增值税税率按 13%，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%，房产税按收入的 12% 计算；抵扣的建设期进项税金额暂考虑按建筑安装工程费税率 9%、工程建设其它费税率 6% 之和计取；运营期进项税按照维护维修费的 13%、外购燃料及动力费的 13% 计算；所得税按照运营收益扣减折旧、利息后的利润总额计算，其中项目折旧以总投资为基础按照 10 年折旧期年限平均法计算，暂不考虑会计与税法的差异。

项目运营期内，税金及附加为 615.53 万元。

4、项目运营收益

综上所述项目运营收益合计 3,404.84 万元。

(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 1.33，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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	2,200.00	1,091.21	424.80	485.47	546.16	546.16
1	资本金流入	100.00	1,000.19				
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)	100.00	1,000.19				
1.3	用于资本金的专项债券资金						
2	债务资金流入	2,100.00					
2.1	专项债券资金流入	2,100.00					
2.1	市场化融资流入						
3	项目收入流入		91.02	424.80	485.47	546.16	546.16
3.1	政府性基金收入流入						
3.2	专项收入流入		91.02	424.80	485.47	546.16	546.16
二	现金流出	2,200.00	1,028.05	119.40	138.00	162.01	162.01
1	建设期投资流出	2,200.00	1,000.19				
1.1	运营成本支出		13.64	60.62	66.68	72.75	72.75
2	相关税费		2.83	13.21	25.75	43.69	43.69
3	债务还本付息		11.39	45.57	45.57	45.57	45.57
3.2	专项债券还本付息		11.39	45.57	45.57	45.57	45.57
3.2	专项债券还本						
3.3	专项债券利息		11.39	45.57	45.57	45.57	45.57
3.4	市场化融资还本付息						

序号	年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
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		63.16	305.40	347.47	384.15	384.15
2	期末累计现金结存 额		63.16	368.56	716.03	1,100.18	1,484.33

续表：

序号	年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一	现金流入	546.16	573.47	573.47	573.47	286.74	7,847.11
1	资本金流入						1,100.19
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）						1,100.19
1.3	用于资本金的专项 债券资金						
2	债务资金流入						2,100.00
2.1	专项债券资金流入						2,100.00
2.1	市场化融资流入						
3	项目收入流入	546.16	573.47	573.47	573.47	286.74	4,646.92
3.1	政府性基金收入流 入						
3.2	专项收入流入	546.16	573.47	573.47	573.47	286.74	4,646.92
二	现金流出	166.73	177.16	177.16	177.16	88.57	4,596.25
1	建设期投资流出						3,200.19
1.1	运营成本支出	72.75	76.39	76.39	76.39	38.19	626.55
2	相关税费	48.41	55.20	55.20	55.20	27.59	370.77
3	债务还本付息	45.57	45.57	45.57	45.57	22.79	398.74
	专项债券还本付息	45.57	45.57	45.57	45.57	22.79	398.74
3.2	专项债券还本						
3.3	专项债券利息	45.57	45.57	45.57	45.57	22.79	398.74
3.4	市场化融资还本付 息						
3.5	市场化融资还本						

序号	年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
3.6	市场化融资付息						
三	现金净流量						
1	当年现金净流入	379.43	396.31	396.31	396.31	198.17	3,250.86
2	期末累计现金结存 额	1,863.76	2,260.07	2,656.38	3,052.69	3,250.86	

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、事前绩效评价

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。