重庆市政府专项债券

大足区2026年城镇老旧小区改造工程

项目情况

项目单位（主管部门）：重庆市大足区住房和城乡建设委员会

财政部门：重庆市大足区财政局

日期：二〇二六年九月

重庆市政府专项债券
大足区2026年城镇老旧小区改造工程
项目情况

一、区域情况

（一）大足区基本情况

大足区位于长江上游地区、重庆西部，地处重庆丘陵与平行岭谷交接地带。东邻铜梁，北与潼南接壤；南与永川、荣昌毗邻，西连四川安岳，双桥经开区在县境南端。项目周边交通便捷，区位优势明显。水、电设施齐全，建设条件较好，有利于本项目的推动和实施。

（二）建设条件

1、自然地理条件

（1）地形地貌

项目位于大足区，大足区地质构造属新华夏系第三沉积带重庆沉降褶带。境内出露地层为中生界三叠系、侏罗系，总厚度374—1750米，其外有新生界第四系河岸堆积物。地势略呈倒置三角形，东南边缘和西北部高、中部和东北部为广袤地带略低而宽缓，馒头状孤丘广布，海拔270–900余米，总的地貌特征“三山六丘一分坝”。

（2）气象

项目位于大足区，属亚热带湿润季风气候区，热量丰富，雨量充沛，四季分明，空气湿度大，日照偏少，无霜期长，春季冷空气频繁，盛夏伏旱较多，初夏和秋季多绵雨，冬季霜雪较少。同时，

具有春早、夏长、秋短、冬迟的特点。

（3）水能

项目位于大足区，大足区处沱江、嘉陵江分水岭上，有溪河240条（段），总长1006.8公里。多年平均水资源总量58590万立方米,地下水资源量4299万立方米。可开发利用量为3.7亿立方米，占地表水资源总量的69.8%；已开发利用量为2.1亿立方米，占39.6%。大足区有各类水利工程4646处，其中：大（2）型水库1座，中型水库3座，小型水库111座（其中：小（1）型水库18座、小（2）型水库93座），山坪塘3133口，石河堰693道，小型引水工程42处，电力提灌站455处，场镇自来水厂23座、农村集中式供水工程185处。配套干渠200公里，支渠800公里。水库主要有：玉滩水库、上游水库、化龙水库、响水滩水库、跃进水库、龙水湖等。

2、交通条件

公路：截至2019年末，交通运输、仓储和邮政业增加值增长5.3%。全区公路通车里程达到2925公里，其中等级公路2858公里。拥有运营客车391辆，载重汽车6229辆，出租汽车300辆，公共汽车176辆。全年货物运输周转量195210万吨公里，比上年增长10.8%；旅客运输周转量132021万人公里，比上年下降12.3%。渝昆高速公路为国家高速公路G85银昆高速公路的一段，在大足区境内有5.3公里；渝蓉高速公路在大足区境内有43.8公里，设有大足东互通、大足西互通、三驱互通及大足服务区。重庆三环高速公路。另有省道108渝隆路、省道205潼泸路、省道309合内路、省道310铜荣路等高等级公路通过大足区境内。

铁路：大足区境内已通车铁路为成渝铁路设有大足站、长河碥站，成渝高铁（成渝客专）设有大足南站。成渝中线铁路将设站大足北站。

航空：大足境内有军用机场，人民政府致力于推动该机场的扩建与军民共用。民航局西南管理局与重庆市发改委批复规划在行政辖区重庆市双桥经济技术开发区管辖范围内规划建设重庆双桥通用机场，详见《民航西南地区管理局关于印发重庆市通用机场布局规划的通知》

（三）国民经济和社会发展情况

大足位于重庆西部，地处成渝经济区腹心，直接承接重庆、成都两座特大城市的“双核辐射”，是成渝经济区发展的重要支撑点。2025 年，全区实现地区生产总值 928.00 亿元。

表 1　2023—2025 年大足区财政经济情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值	870.32	926.02	928.00
一般公共预算收入	49.53	50.51	51.86
政府性基金收入	52.89	50.08	49.30

二、项目情况

（一）项目名称：大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程项目

（二）项目法人：重庆市大足区住房和城乡建设委员会

（三）项目地址：大足行政区和双桥经开区城镇建成区内

（四）建设内容及规模：本项目拟对大足区 50 余个城镇老旧小区主体和基础设施进行改造完善。其中，主要改造内容包括建筑

外立面整治79528平方米、楼道梯步及墙面改造19954平方米、楼道栏杆翻新7239平方米、屋面防水整治1626平方米、违建及废弃建构筑物拆除2323立方米、建筑墙面刷外墙漆4500平方米、沥青地面2250平方米、小区出入通道墙顶整治800平方米、更换空调挂架并增设外罩、消防设施改造、补齐室内消防灭火器等；改造提升地面绿化2400平方米、破损车行道维修4000平方米、破损人行道维修10760平方米、停车场30480平方米、改造提升社区服务中心、社区养老、公厕等社区公共服务设施4000余平方米、规整小区线缆40000米、新建排水沟4130米、屋面防水整治4000平方米以及小区门禁系统安装、补齐垃圾分类收集设施、体育公园铺装更换、养老抚幼设施等：支持有条件的楼加装电梯，道路高切坡安全隐患整治和完善公共区域无障碍设施等。

具体如下：

双桥经开区2026年老旧小区基础设施改造工程：项目实施业主为重庆市双桥经开区市政环卫所。该项目拟对原饮食公司家属楼、农行家属楼安特和四方井廉租房（公有住房）等28个老旧小区进行宜居改造总建筑面积17.66万平方米，涉及居民1487户，主要建设内容和规模包括：改造小区内DN300管网4739米、绿化整治3120平方米、化粪池清理和修复37个、检查井整治266个、线缆规整4879米、围墙整治170米、新增落水管5970米、排水沟3930米、双雨水口10个、隔油池3个、室外消防栓3个、主电缆通道1315米、分支电缆650米、电缆井47个、照明灯具37盏、停车场建设280平方米、公示栏24个、垃圾分类亭24个、健身器材66套、休息座椅66套；配套道路21441.69平方米，透水地坪改造4960.45

平方米；屋面防水整治15015.12平方米。

大足区龙岗街道2026年老旧小区基础配套工程：项目实施业主为重庆市大足区人民政府龙岗街道办事处，该项目主要建设内容为实施地面绿化补建约1200平方米、破损道路（含人行道）维修约7380平方米、公共照明增设约110盏、消防器材1000套、增设垃圾收分类设施60处；改造养老抚幼设施2处、改造无障碍设施12处、修缮破损围墙7处、改造提升社区公共服务设施约1800平方米和文化体育设施2处，规整小区线缆20000米，改造污水管网2000米，新改建化粪池5座，现状管网清淤80米；破损塌陷检查并提升加固50座，损坏检查井盖更换50座；新建排水沟100米；新建消防管网100米，消火栓50座，新建安装电梯8部，更换空调架并增设外罩约600个，防盗窗整治约1000个，屋面防水整治约2000平方米，建筑外立面整治约5000平方米，小区门禁系统安装20套，楼道梯步及墙面改造2000平方米等内容。主要包含建筑工程，道路工程，排水、海绵城市工程，电力、通信工程、照明工程、交通工程和景观工程等。

大足区中和社区、平桥社区等社区老旧小区基础设施改造工程：项目实施业主为重庆市大足区龙水镇人民政府，本项目拟对派出所家属院、邮电局家属院等22个老旧小区进行宜居改造，改造建筑面积516450平方米，涉及居民5584户。主要建设内容包括：1.改造小区外与城市主干网衔接的道路10300米、电力及通信线路10000米；2.改造小区内车行路面12500平方米、人行路面17000平方米、绿化植株750株、照明设施180盏、体育活动场地8800平方米、停车场13900平方米。

大足高新区石香路万兴路及周边老旧小区改造提升项目：项目实施业主为重庆市大足区万古镇人民政府，主要改造提升内容包括地面绿化补建约1200㎡、破损道路（含人行道）维修约6000㎡、公共照明增设约110盏、消防器材2000套、增设垃圾收分类设施60处；改造养老抚幼设施2处、改造无障碍设施12处、修缮破损围墙7处、改造提升社区公共服务设施约1800㎡和文化体育设施6处，规整小区线缆20000米，改造污水管网200米，新建化粪池2座，现状管网清淤80米；破损塌陷检查井提升加固50座，损坏检查井盖更换50座；新建300×300排水沟100米；新建消防管网200米，消火栓3座，更换消防卷帘门1座、道路高切坡安全隐患整治约1500平方米、新建安装电梯1部，更换空调挂架并增设外罩约600个，防盗窗整治约1000个，屋面防水整治约2000平方米等内容。

大足区智凤街道2026年城镇老旧小区改造配套基础设施工程项目实施业主为重庆市大足区人民政府智凤街道办事处，主要建设内容包括，1.基础设施改造，建设智慧停车、监控摄像头等；建设消防管网1公里，配套消防栓及灭火器；雨污管网配套基础设施改造1公里，化粪池4处；小区内停车场建设17处；小区环境绿化整治提升约30000平方米；小区内及小区外与城市主干网衔接的破损道路修缮约20000平方米。2.公共服务设施改造，社区服务中心改造提升4处，改建公厕2处，完善垃圾分类设施；文化娱乐休闲设施建设6处；完善登云场镇敬老院内部功能。3.楼本体改造，建筑屋面防水改造约28000平方米。

大足区2026年老旧小区主体改造工程：项目实施业主为双桥

经开区市政环卫所各相关镇街人民政府（街道办事处），主体改造工程涉及红景天步行街、安特和四方井廉租房、麓湖花园、美食城和双发大厦、双龙花园、海云阁等6个老旧小区，建设内容和规模包括外墙修复及清洗35332.4平方米、楼梯间墙面刮白5075.5平方米以及楼梯栏杆更换工程；对北禅二社还建房、商贸中心周边三个小区、龙都花苑、西门还建房小区、信息中心老旧小区、佳琼老年公寓、南天大厦背后等11个老旧小区，涉及37个老旧建筑单元。改造提升内容包括，外立面改造22969平方米，公共楼道墙面翻新3200平方米，室外空调位改造446个，公共楼道照明361个，楼梯栏杆翻新1057 米等内容；对龙水镇平桥社区 9 栋老旧建筑开展安全隐患排查整治。主要建设内容包括整治外墙砖脱落隐患 9509 平方米、楼梯间改造 4100 平方米、小区出入通道墙顶整治 800 平方米，线路规整 4000 米，完善消防设施以及部分点位安全隐患排除等；改造内容包括三驱镇惠民路南侧和汽车站南侧硬化路面铺装、室内消防灭火器、更换空调挂架并增设外罩、屋面防水整治、建筑外立面整治、楼道梯步及墙面改造、楼道照明系统安装、楼道栏杆翻新等内容；对白鹤林老旧小区5、6号楼、洪源家属院、海棠花园、宏声花园南苑、宏声花园北苑等40个老旧单元改造。主要建设内容包括：室外空调位220个、阻燃雨棚370个、防盗逃生窗370个、弱电管线规整151米、公共楼道墙面翻新 7236平方米、公共楼道梯步改造904平方米、楼道吸顶灯201个、楼梯栏杆翻新2010米、单元入口门禁28个、屋面防水1023平方米、外立面改造9559平方米、外墙雨水管386米、室内消防灭火器65个、消防管网改造322米、消火栓更换34个等；对智凤街道登云场进行改造，

本次改造共计8690.4平方米，包括拆除违章搭建、建筑墙面粉刷米黄色外墙漆、脚手架、局部新增砖砌体、新增双层隔热铝瓦屋顶等。

（五）项目建设周期

项目建设期24个月，即2026年4月—2028年3月，2028年4月投入正式营运。本项目预计从2028年4月开始计算项目运营收益。

（六）项目建设地址：大足区棠香街道、龙岗街道、智凤街道、龙水镇、万古镇、三驱镇和双桥经开区城镇建成区的老旧小区，以及小区与市政主干网的连接段。

（七）项目实施主体

项目法人：重庆市大足区住房和城乡建设委员会

住所：重庆市大足区棠香街道二环南路897号

机构性质：机关

负责人：霍应康

项目单位：重庆市双桥经开区市政环卫所、重庆市大足区人民政府龙岗街道办事处重庆市大足区龙水镇人民政府、重庆市大足区万古镇人民政府、重庆市大足区万古镇人民政府、双桥经开区市政环卫所各相关镇街人民政府（街道办事处）

（八）主管单位：重庆市大足区住房和城乡建设委员会

1.项目合规情况表

表2 合规文件明细表

序号	文件名称	批复文号	批复时间	批复单位
1	《关于大足区2026年城镇老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》	大足发改资〔2026〕29号	2026年6月26日	重庆市大足区发展和改革委员会

2.项目总投资

项目总投资22,078.29万元，其中：工程费用18,807.90万元，工程建设其他费用1,634.96 万元，预备费1,635.43 万元。

（四）资金来源

该项目总投资为22,078.29万元，项目资金来源为拟申请地方专项债5,000.00万元（占22.65%））、其他资金17,078.29万元（占77.35%），项目资本金按照项目实际进度分年度到位。

拟发行专项债券5,000.00万元，本年拟发行专项债券5,000.00万元，发行利率按2.20%测算。每半年期期末支付一次利息，第10年期期末一次性偿还本金。

表3 募投项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目概况	项目总投资	拟计划发行专项债券规模	本年发行专项债券	项目实施方
1	大足区2026年城镇老旧小区改造工程	本项目拟对大足区50余个城镇老旧小区主体和基础设施进行改造完善。其中，主要改造内容包括建筑外立面整治79528平方米、楼道梯步及墙面改造19954平方米、楼道栏杆翻新7239平方米、屋面防水整治1626平方米、违建及废弃建构筑物拆除2323立方米、建筑墙面刷外墙漆4500平方米、沥青地面2250平方米、硬化路面铺装426平方米、小区出入通道墙顶整治800平方米以及更换空调挂架并增设外罩、消防设施改造、补齐室内消防灭火器等；改造提升地面绿化2400平方米、破损车行道维修4000平方米、破损人行道维修10760平方米、停车场30480平方米、改造提升社区服务中心改造、社区养老、公厕等社区公共服务设施4000 余平方米、规整小区线缆40000米、新建排水沟4130米、屋面防水整治4000平方米以及小区门禁系统安装、补齐垃圾分类收集设施、小区门	22,078.29	5,000.00	5,000.00	重庆市双桥经开区市政环卫所等

		禁系统安装、体育公园铺装更换、改造养老抚幼设施等；以及支持有条件的楼栋加装电梯，道路高切坡安全隐患整治和完善公共区域无障碍设施等等，				

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；设定土地出让价格增速与重庆市 GDP 增速正相关，重庆市大足区 2023—2025 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.5%、6.4%和 5.5%，近三年平均增速 6.13%；在重庆市大足区政府工作报告中 2025 年 GDP 增速目标为 6.5%。此次预测根据谨慎性原则按照前两者孰低作为本次发行债券期间土地价格的年增长比率，即增速 6%。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

该项目总投资为 22,078.29 万元，项目资金来源为拟申请地方专项债 5,000.00 万元，项目资本金按照项目实际进度分年度到位。本年拟发行专项债券 5,000.00 万元，发行年限为 10 年，利率按 2.20%测算。每半年期期末支付一次利息，第 10 年期期末一次性偿还本金。本次按专项债 5,000.00 万元测算利息。

本各年度还本付息情况如下：

表 4 募投项目还本付息情况表（单位：万元）

年度	期初本金金额	当年拟发债金额			偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年偿还本息
		当年发债金额	本年发行债券利率	应付利息				
2026 年		5,000.00	2.20%			5,000.00		
2027 年	5,000.00		2.20%	110.00		5,000.00	110.00	110.00
2028 年	5,000.00		2.20%	110.00		5,000.00	110.00	110.00
2029 年	5,000.00		2.20%	110.00		5,000.00	110.00	110.00
2030 年	5,000.00		2.20%	110.00		5,000.00	110.00	110.00
2031 年	5,000.00		2.20%	110.00		5,000.00	110.00	110.00
2032 年	5,000.00		2.20%	110.00		5,000.00	110.00	110.00
2033 年	5,000.00		2.20%	110.00		5,000.00	110.00	110.00
2034 年	5,000.00		2.20%	110.00		5,000.00	110.00	110.00
2035 年	5,000.00		2.20%	110.00		5,000.00	110.00	110.00
2036 年	5,000.00		2.20%	110.00	5,000.00		110.00	5,110.00
合计				1,100.00	5,000.00		1,100.00	6,100.00

该项目拟计划发行专项债券 5,000.00 万元，加上融资利息 1,100.00 万元后，融资本息合计 6,100.00 万元。

项目收益来源

根据《可行性研究报告》和《重庆市政府专项债券——大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程项目情况》（以下简称“《项目情况》”），考虑最新实际情况，对收入及成本进行谨慎性调整，本项目收益来源为项目运营收益，即：租金收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位收入、社区食堂收入等运营收入，以上收益可用于覆盖发行债券本息。

（三）项目运营收益

该项目计划 2028 年 3 月竣工，2028 年 4 月即投入试运营，

该项目收入测算截止2036年8月。

1.运营收入预测

根据《可行性研究报告》，本项目收入来源于租金收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位收入、社区食堂收入，预计总收入19,208.39万元。

（1）商铺租金收入

本项目小区底层可出租商铺面积约15000㎡，本次收入估算保守估计商铺出租价格为40元/㎡·月，出租价格按每3年增长5%计；出租率：运营期第一年出租率按60%、第二年按70%、第三年按80%，至第四年达到趋于稳定的90%。

（2）公共活动空间租金收入

本项目公共活动空间面积约12400㎡，本次收入估算保守估计公共活动空间出租价格为8元/㎡·月，出租价格按每3年增长5%计；出租率：运营期第一年出租率按60%、第二年按70%、第三年按80%，至第四年达到趋于稳定的90%。

（3）菜市场摊位租金收入

本项目菜市场单位共计50个，本次收入估算保守估计出租价格为1500元/年，出租价格按每3年增长5%计；出租率：运营期第一年出租率按60%、第二年按70%、第三年按80%，至第四年达到趋于稳定的90%。

（4）充电桩服务收入

本项目充电桩160个，充电桩收入只计算充电服务费，电费由供电公司收取，本项目充电服务费按每度电0.40元（含税价），充电服务费按每3年递增5%测算。当前我国新能源汽车发展迅速，

新车渗透超过50%，加之项目所在地地处成熟区域，配套充电桩数量有限，预计充电桩可以实现较高的使用效率，运营期第一年平均出租率按50%计算，每年增长10%，使用率达到90%以后保持稳定状态，每天充电5小时，80kW测算。

（5）停车位收入

本项目共布置停车位600个根据《重庆市停车服务收费管理办法》、《关于公共停车服务收费有关问题的通知》等文件规定，停车位日均停车价格按20元/个·天计算。运营期第一年出租率按80%、第二年按90%，至第三年达到趋于稳定的95%。

（6）社区食堂经营收入

项目建成后，将布局养老食堂、养老中心等场所，老年社区食堂用餐人数按照每天100人，年运营300天，人均消费30元/人，按人均消费每3年递增5%进行测算。

（7）广告位收入

项目建成后，共计设置120个广告位可供出租，运营期第1~2年出租率按70%、后期每年增长10%，到运营期第4年达到90%后并长期处于稳定。租金按1500元/个·年，每3年增长5%。

表5 项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2028年	2029年	2030年	2031年
1	项目营运收入	17,608.35	1,062.70	1,651.82	1,853.61	2,153.23
1.1	底层商铺租金收入	5,350.32	324.00	504.00	576.00	680.40
	可出租面积（㎡）		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	单价（元/㎡）		40.00	40.00	40.00	42.00
	出租比例（%）		60%	70%	80%	90%
	价格涨幅					5%

序号	项目名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.2	公共活动空间租金收入	884.58	53.57	83.33	95.23	112.49
	可出租面积（㎡）		12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00
	单价（元/㎡/月）		8.00	8.00	8.00	8.40
	销售比例（%）		60%	70%	80%	90%
	价格涨幅					5%
1.3	菜市场摊位租金收入	55.74	3.38	5.25	6.00	7.09
	摊位数量 （个）		50.00	50.00	50.00	50.00
	出租摊位单价 （元/年）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,575.00
	出租比例（%）		60%	70%	80%	90%
	价格涨幅					5%
1.4	充电桩服务收入	6,947.90	345.60	560.64	654.08	824.14
	充电车位数（个）		160.00	160.00	160.00	160.00
	日均充电时间（h）		5.00	5.00	5.00	5.25
	充电量（kW）		80.00	80.00	80.00	80.00
	充电服务费单价（元/kwh）		0.40	0.40	0.40	0.42
	使用率（%）		50%	60%	70%	80%
1.5	停车位租金收入	3,423.60	259.20	394.20	416.10	416.10
	车位数量（个）		600.00	600.00	600.00	600.00
	停车时间（天）		270.00	365.00	365.00	365.00
	停车单价（元/个·天）		20.00	20.00	20.00	20.00
	停车率（%）		80%	90%	95%	95%
	增长率（%）					5%
1.6	社区食堂经营收入	807.50	67.50	90.00	90.00	96.00
	就餐人员（人/天）		100.00	100.00	100.00	100.00
	人均消费（人/元）		30.00	30.00	30.00	32.00
	营业天数（天/年）		225.00	300.00	300.00	300.00
	增长率（%）					5%
1.7	广告位收入	138.71	9.45	14.40	16.20	17.01
	可出租广告位数量（处）		120.00	120.00	120.00	120.00
	租金（元/年）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,575.00
	租金增长率（5%）					5%
	出租率		70%	80%	90%	90%

续表：

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	项目营运收入	2,256.25	2,256.25	2,395.35	2,395.35	1,583.79
1.1	底层商铺租金收入	680.40	680.40	714.42	714.42	476.28
	可出租面积（㎡）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	单价（元/㎡）	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10
	出租比例（%）	90%	90%	90%	90%	90%
	价格涨幅			5%		
1.2	公共活动空间租金收入	112.49	112.49	118.12	118.12	78.74
	可出租面积（㎡）	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00
	单价（元/㎡/月）	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82
	销售比例（%）	90%	90%	90%	90%	90%
	价格涨幅			5%		
1.3	菜市场摊位租金收入	7.09	7.09	7.44	7.44	4.96
	摊位数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租摊位单价（元/年）	1,575.00	1,575.00	1,653.75	1,653.75	1,653.75
	出租比例（%）	90%	90%	90%	90%	90%
	价格涨幅			5%		
1.4	充电桩服务收入	927.16	927.16	1,019.41	1,019.41	670.30
	充电车位数（个）	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	日均充电时间（h）	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51
	充电量（kW）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	充电服务费单价（元/kwh）	0.42	0.42	0.44	0.44	0.44
	使用率（%）	90%	90%	90%	90%	90%
	增长率（%）			5%		
1.5	停车位租金收入	416.10	416.10	416.10	416.10	273.60
	车位数量（个）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	停车时间（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	240.00
	停车单价（元/个·天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	停车率（%）	95%	95%	95%	95%	95%
1.6	社区食堂经营收入	96.00	96.00	102.00	102.00	68.00
	就餐人员（人/天）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	人均消费（人/元）	32.00	32.00	34.00	34.00	34.00
	营业天数（天/年）	300.00	300.00	300.00	300.00	200.00
	增长率（%）			5%		
1.7	广告位收入	17.01	17.01	17.86	17.86	11.91
	可出租广告位数量（处）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	租金（元/年）	1,575.00	1,575.00	1,653.75	1,653.75	1,653.75
	租金增长率（5%）			5%		
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%

2、运营付现成本

债券存续期内的预测经营性成本类别如下：

（1）外购材料及燃料动力费

按照营业收入的 15%测算。

（2）工资及福利费

本项目配备员工共计 10 人，每年工资及福利费分 6.00 万元计算，按照每 3 年增长 5%的速度增长。

（3）管理费用

按照营业收入 3%计算。

维护费用

按照营业收入的 2%测算。

（5）其他费用

按照营业收入的 1.5%测算。

（6）充电桩置换费

按每 5 年进行一次更新置换，置换价格按 2 万元/个测算。

经估算，项目经营期内，总经营成本为 4,568.90 万元。

表 6 项目成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	外购材料及燃料动力费	2,641.25	159.41	247.77	278.04	322.98
2	工资及福利费	530.40	45.00	60.00	60.00	63.00
3	管理费用	528.25	31.88	49.55	55.61	64.60
4	维护费用	352.18	21.25	33.04	37.07	43.06
5	其他费用	196.82	4.95	7.70	8.80	10.39
6	充电桩重置费	320.00				
合计		4,568.90	262.49	398.06	439.52	504.03

续表：

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	外购材料及燃料动力费	338.44	338.44	359.30	359.30	237.57
2	工资及福利费	63.00	63.00	66.15	66.15	44.10
3	管理费用	67.69	67.69	71.86	71.86	47.51
4	维护费用	45.13	45.13	47.91	47.91	31.68
5	其他费用	34.37	34.37	36.09	36.09	24.06
6	充电桩重置费	320.00				
合计		868.63	548.63	581.31	581.31	384.92

3、相关税费

按照《可行性研究报告》，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、印花税、房产税。

——增值税：本项目增值税销项税率按 9%（房屋租赁收入、停车位租赁收入、广告位收入）估算；增值税销项税率按 6%（充电桩服务收入）估算，进项税率按付现成本（不包括工资）9%税率，考虑按 70%可取得增值税专票来估算。

——城市维护建设税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——印花税为按 0.03%

——房产税为按 12%

经估算，项目运营期内税费合计金额为 2,348.35 万元

表 7 税金估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	税金合计	2,348.35	150.51	233.64	260.77	295.15
1.1	地方教育附加	20.99	1.31	2.05	2.30	2.65
1.2	城市维护建设费	73.46	4.59	7.17	8.06	9.29
1.3	教育费附加	31.49	1.97	3.07	3.46	3.98
1.4	印花税（按收入的 0.03%）	7.48	0.32	0.50	0.56	0.65
1.5	增值税	1,049.22	65.50	102.44	115.19	132.65
1.5.1	销项税	1,303.64	79.20	123.74	139.10	160.43
1.5.2	进项税	254.42	13.70	21.30	23.91	27.78
1.6	房产税	1,165.71	76.82	118.41	131.20	145.93

续表：

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	税金合计	276.83	299.40	312.50	312.50	207.05
1.1	地方教育附加	2.32	2.72	2.87	2.87	1.90
1.2	城市维护建设费	8.11	9.52	10.04	10.04	6.64
1.3	教育费附加	3.48	4.08	4.30	4.30	2.85
1.4	印花税（按收入的 0.03%）	1.13	1.13	1.20	1.20	0.79
1.5	增值税	115.86	136.02	143.36	143.36	94.84
1.5.1	销项税	166.61	166.61	175.82	175.82	116.31
1.5.2	进项税	50.75	30.59	32.46	32.46	21.47
1.6	房产税	145.93	145.93	150.73	150.73	100.03

4、项目运营收益

按运营收益的 100%、90%、80%的情况下，测算出项目在各年度的运营收益（运营收入—运营成本—相关税费）。

单位：万元

收益来源	按测算金额		
	100%	90%	80%
运营收入	17,608.35	15,847.52	14,086.68
运营成本	4,568.90	4,112.01	3,655.12
税金及附加	2,348.35	2,113.52	1,878.68
运营收益	10,691.10	9,621.99	8,552.88

4.项目运营收益

项目在各年度的运营收益（运营收入—运营成本—相关税费）为 10,691.10 万元。

（三）测算项目收益对融资本息覆盖倍数

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 8 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
大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程项目	10,691.10	10.00	6,100.00	1.75

（四）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 1.75 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：

表 9 资金平衡测算情况表（单位：万元）

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030
一	现金流入						
1	资本金流入	17,078.29	4,000.00	9,500.00	3,578.29		
1.1	财政预算资金流入						

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030
1.2	单位自有资金	17,078.29	4,000.00	9,500.00	3,578.29		
1.3	用于资本金的专项债券资金						
2	债务资金流入	5,000.00	5,000.00				
2.1	专项债券资金流入	5,000.00	5,000.00				
2.2	市场化融资流入						
3	项目收入流入	17,608.35			1,062.70	1,651.82	1,853.61
3.1	政府性基金收入流入						
3.2	专项收入流入	17,608.35			1,062.70	1,651.82	1,853.61
小计	现金流入总额	39,686.64	9,000.00	9,500.00	4,640.99	1,651.82	1,853.61
二	现金流出						
1	建设期静态投资流出	21,968.29	9,000.00	9,390.00	3,578.29		
2	运营成本支出	4,568.90			262.49	398.06	439.52
3	相关税费	2,348.35			150.51	233.64	260.77
4	债务还本付息	6,100.00		110.00	110.00	110.00	110.00
4.1	专项债券还本付息	6,100.00		110.00	110.00	110.00	110.00
4.1.1	专项债券还本	5,000.00					
4.1.24.1.2	专项债券付息	1,100.00		110.00	110.00	110.00	110.00
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						
小计	现金流出总额	34,985.54	9,000.00	9,500.00	4,101.29	741.70	810.29
三	现金净流量						
1	当年现金净流入	4,701.10			539.70	910.12	1,043.32
2	期末累计现金结存额				539.70	1,449.82	2,493.14

续表：

序号	项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	现金流入						
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）						

序号	项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036
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	2,153.23	2,256.25	2,256.25	2,395.35	2,395.35	1,583.79
3.1	政府性基金收入流入						
3.2	专项收入流入	2,153.23	2,256.25	2,256.25	2,395.35	2,395.35	1,583.79
小计	现金流入总额	2,153.23	2,256.25	2,256.25	2,395.35	2,395.35	1,583.79
二	现金流出						
1	建设期静态投资流出						
2	运营成本支出	504.03	868.63	548.63	581.31	581.31	384.92
3	相关税费	295.15	276.83	299.40	312.50	312.50	207.05
4	债务还本付息	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	5,110.00
4.1	专项债券还本付息	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	5,110.00
4.1.1	专项债券还本						5,000.00
4.1.2	专项债券付息	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
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						
小计	现金流出总额	909.18	1,255.46	958.03	1,003.81	1,003.81	5,701.97
三	现金净流量						
1	当年现金净流入	1,244.05	1,000.79	1,298.22	1,391.54	1,391.54	-4,118.18
2	期末累计现金结存额	3,737.19	4,737.98	6,036.20	7,427.74	8,819.28	4,701.10

从上表中可以看出，专项债券存续期内，期末累计现金结存额可覆盖融资及专项债券本金。

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等因素，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

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。