

重庆市政府专项债券

武隆区棉花坝片区城中村改造项目

项目情况

实施单位：重庆武隆城市发展（集团）有限公司

主管部门：重庆市武隆区住房和城乡建设委员会

财政部门：重庆市武隆区财政局

日期：二〇二六年九月

重庆市政府专项债券 武隆区棉花坝片区城中村改造项目 项目情况

一、区域情况

武隆于 2016 年 12 月撤县设区。全区有汉、苗、土家、仡佬等 13 个民族，幅员面积 2901 平方公里，辖 2 个街道、25 个乡镇、186 个行政村、24 个社区，总人口 41 万。地处重庆市东南部乌江下游，武陵山和大娄山峡谷地带，距重庆主城区内环 137 公里，是渝东南、湘西和黔北地区联接重庆的重要通道，也是重庆通往东南沿海发达地区的主要通道。渝湘高速公路、319 国道、渝怀铁路横贯全境，乌江航道纵贯通往长江；渝怀铁路二线即将建成，渝湘高铁重庆至黔江段已开工，渝湘高速扩能规划建设。武隆作为重要的枢纽和通道作用越来越凸显。武隆被誉为“世界喀斯特生态博物馆”，是全国少有的同时拥有“世界自然遗产”“国家 5A 级旅游景区”“国家级旅游度假区”三块金字招牌的地区之一。目前，已开发的景区主要有：仙女山国家森林公园、天生三桥、龙水峡地缝、芙蓉洞、芙蓉江、天坑寨子等。正在开发的景区有：白马山旅游度假区、后坪天坑、芙蓉湖等。仙女山度假区成为全国首批、全市唯一的国家级旅游度假区，正在加快打造国际知名旅游度假区和高品质城市新组团；白马山片区按照 5A 级景区和国家级旅游度假区建设标准，错位打造以旅游、休闲、度假为主题的旅游度假区；加快建成白马生态工业新城和羊角乌江古镇文化休闲驿站。

（二）近年经济发展状况

2025 年武隆区全年地区生产总值增长 1.9%；规上工业增加值增长 7.5%（排渝东南第 1 位）；固定资产投资增长 5.2%；社会消费品零售总额完成 95.14 亿元，增长 2.1%；一般公共预算收入完成 52.38 亿元，增长 31.0%；城镇、农村居民人均可支配收入分别达 51507 元、22102 元，增长 3.1%、5.8%；居民消费价格指数指数为 98.7%（同比下降 1.3%）。

表 1 武隆区 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	273.46	252.60	263.2
一般公共预算收入	27.16	39.98	52.38
政府性基金收入	7.5	7.04	2.05
其中：国有土地出让收入	6.06	5.76	1.38
政府性基金支出	15.15	16.35	17.38

二、项目情况

1、项目名称

武隆区棉花坝片区城中村改造项目

2、建设内容和规模

本项目拟对武隆区凤山街道城东村内集体土地、国有土地进行征收，对（村）居民进行补偿和安置，并对集体土地、国有土地上的危旧房屋实施拆除、实施场地平整，以达到本轮城中村改造“净地出让”工作要求。

项目改造范围总占地面 449.85 亩，其中集体土地 419.85 亩，国有土地 30 亩，涉及拆迁安置户数 174 户，安置人数 609 人。项

目拟实施场地平整约 449.85 亩，拆除建筑面积 47000.00 m²；异地新建还建房 364 套，还建房总用地面积 21.66 亩、总建筑面积 59444.22 m²；建设还建房对外连接道 2450m。

3、项目实施主体

单位名称:重庆武隆城市发展（集团）有限公司

住所: 重庆市武隆区芙蓉街道芙蓉东路 22 号 1 幢 3-1

法定代表人: 李小军

注册资本: 300,000.00 万人民币

业务范围: 许可项目: 建设工程施工; 旅游业务; 道路旅客运输经营; 路基路面养护作业; 公路管理与养护; 水力发电; 测绘服务; 城市生活垃圾经营性服务; 水产养殖; 特种设备安装改造修理; 发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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: 旅游开发项目策划咨询; 游览景区管理; 会议及展览服务; 城市公园管理; 城市绿化管理; 市政设施管理; 农业机械服务; 智能农业管理; 农业园艺服务; 初级农产品收购; 食用农产品批发; 食用农产品零售; 农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务; 食用农产品初加工; 普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目); 供应链管理服务; 集贸市场管理服务; 林业产品销售; 树木种植经营; 森林经营和管护; 森林公园管理; 森林防火服务; 林业有害生物防治服务; 水资源管理; 智能水务系统开发; 住宅水电安装维护服务; 污水处理及其再生利用; 供冷服务; 水污染治理; 水环境污染防治服务; 园林绿化工程施工; 城乡市容管理;

环境应急治理服务；环境卫生公共设施安装服务；土壤环境污染防治服务；养老服务；工程管理服务；机电耦合系统研发；电子元器件与机电组件设备制造；电子元器件与机电组件设备销售；建筑材料销售；中草药种植；中草药收购；地产中草药（不含中药饮片）购销；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；采购代理服务；国内货物运输代理；金属结构销售；建筑装饰材料销售；住房租赁；土地使用权租赁；集装箱租赁服务；停车场服务；畜牧渔业饲料销售；生活垃圾处理装备销售；农村生活垃圾经营性服务；物联网应用服务；国内集装箱货物运输代理；建筑物清洁服务；装卸搬运；招投标代理服务；水产品批发；工程造价咨询业务；劳动保护用品销售；日用百货销售；五金产品零售；服装服饰零售；鞋帽零售；计算机软硬件及辅助设备零售；办公设备耗材销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物联网技术服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；门窗销售；特种设备销售；安防设备销售；消防器材销售。（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）

4、项目取得的合法性批复

本项目取得的合规性批复如下：

序号	时间	文件名	文号	批复单位
1	2025 年 1 月 24 日	《关于武隆区棉花坝片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》	武隆发改发【2025】6 号	重庆市武隆区发展和改革委员会

该项目于 2025 年 3 月开工，预计最迟 2026 年 12 月完工。

5、项目总投资及资金来源

根据重庆市武隆区发展和改革委员会《关于武隆区棉花坝片

区城中村改造项目可行性研究报告的批复》(武隆发改发[2025]6号),项目总投资 54,356.74 万元,其中工程费用 28,213.45 万元,工程建设其他费用 20,160.85 万元(其中土地征用及补偿费 17,955.83 万元),预备费 5,213.44 万元,建设期利息 769.00 万元。

资金来源为:城中村专项借款 7,300.00 万元,占项目总投资的 13.43%;申请发行政府专项债券 12,000.00 万元(用于项目资本金),占项目总投资的 22.08%;业主自筹 35,056.74 万元,占项目总投资的 64.49%。

表 2 武隆区募投项目情况表(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
武隆区棉花坝片区城中村改造项目	项目改造范围总占地面 449.85 亩,其中集体土地 419.85 亩,国有土地 30 亩,涉及拆迁安置户数 174 户,安置人数 609 人。项目拟实施场地平整约 449.85 亩,拆除建筑面积 47000.00 m ² ;异地新建还建房 364 套,还建房总用地面积 21.66 亩、总建筑面积 59444.22 m ² ;建设还建房对外连接道 2450m。	54,356.74	12,000.00	6,000.00	重庆武隆城市发展(集团)有限公司

三、资金平衡

(一) 项目融资还本付息情况

本次评估的武隆区棉花坝片区城中村改造项目债券融资金额为 12,000.00 万元,2025 年 7 月已发行 2025 年重庆市政府专项债券(十五期)25 重庆债 34(2505746.IB)地方政府债券 4,800.00 万元,发行期限 15 年,发行利率 1.95%;2025 年 11 月已发行 2025 年重庆市政府专项债券(三十五期)25 重庆 61(809299.BJ)地方政府债券

1,200.00 万元，发行期限 15 年，发行利率 2.28%；2026 年预计发 6,000.00 万元，利率按 2.17%利率进行测算，发行期限为 10 年，每半年期期末支付利息，债券到期后一次性偿还本金，各年度还本付息情况如下：

表 3-1 募投项目还本付息情况（单位：万元）

年 度	期初本金余 额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2025 年		6,000.00		6,000.00		
2026 年	6,000.00	6,000.00		12,000.00	120.96	120.96
2027 年	12,000.00			12,000.00	251.16	251.16
2028 年	12,000.00			12,000.00	251.16	251.16
2029 年	12,000.00			12,000.00	251.16	251.16
2030 年	12,000.00			12,000.00	251.16	251.16
2031 年	12,000.00			12,000.00	251.16	251.16
2032 年	12,000.00			12,000.00	251.16	251.16
2033 年	12,000.00			12,000.00	251.16	251.16
2034 年	12,000.00			12,000.00	251.16	251.16
2035 年	12,000.00			12,000.00	251.16	251.16
2036 年	12,000.00		6,000.00	6,000.00	251.16	6,251.16
2037 年	6,000.00			6,000.00	120.96	120.96
2038 年	6,000.00			6,000.00	120.96	120.96
2039 年	6,000.00			6,000.00	120.96	120.96
2040 年	6,000.00		6,000.00		120.96	6,120.96
合计		12,000.00	12,000.00		3,116.40	15,116.40

该项目债券融资 12,000.00 万元，债券融资利息 3,116.40 万元，债券融资本息合计 15,116.40 万元。

2、本次评估的武隆区棉花坝片区城中村改造项目专项借款 7,300.00 万元，借款利息按 2.90%，借款期限为 5 年，每年期期末支付利息，到期一次性偿还本金，具体如下：

表 3-2 项目还本付息情况（单位：万元）

年 度	期初本金余额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率（%）	应付利息总额	应付本息总额
2024 年		7,300.00		7,300.00	2.90	194.06	194.06
2025 年	7,300.00			7,300.00	2.90	211.70	211.70
2026 年	7,300.00			7,300.00	2.90	211.70	211.70
2027 年	7,300.00			7,300.00	2.90	211.70	211.70
2028 年	7,300.00			7,300.00	2.90	211.70	211.70
2029 年	7,300.00		7,300.00		2.90	17.64	7,317.64
合 计		7,300.00	7,300.00			1,058.50	8,358.50

该项目借款 7,300.00 万元，借款利息 1,058.50 万元，借款本息合计 8,358.50 万元。

综上：本项目融资本金 19,300.00 万元加上融资利息 4,174.90 万元后，融资本息合计为 23,474.90 万元。

（二）项目平衡情况

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。

1、土地价格

经查近期土地出让信息，并结合重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司以 2025 年 5 月 9 日为估价基准日出具的武隆区棉花坝片区的商业、住宅用地出让时的地价估算报告（渝瑞达咨评字〔2025〕第 R149 号），具体估算的价格情况如下：

估价对象	宗地坐落	估价期日的用途	容积率	剩余土地使用权年限(年)	面积 (m ²)	单位面积地价元/m ²	总地价 (万元)
1.00	武隆区棉花坝片区	二类居住用地	≤2.8	40.00	130,727.32	2,500.00	32,681.83
2.00	武隆区棉花坝片区	商服用地	≤2.8	40.00	38,540.19	3,160.00	12,178.70

2、土地出让计划

武隆区棉花坝片区城中村改造项目拟出让地块共 9 宗，为居住用地、商业用地，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：

序号	地块名称及编号	位置	土地规划性质	土地面积 (平方米)	土地面积 (亩)	预计容积率	计划出让时间
1	12-01/01	武隆区棉花坝片区	商业用地	12,373.40	18.56	2.80	2027 年
2	12-04/01	武隆区棉花坝片区	商业用地	5,226.69	7.84	2.80	2027 年
3	16-01/01	武隆区棉花坝片区	居住用地	69,580.35	104.37	2.80	2027 年
4	16-05/01	武隆区棉花坝片区	居住用地	14,160.07	21.24	2.80	2028 年
5	17-02/01	武隆区棉花坝片区	居住用地	46,986.90	70.48	2.80	2028 年
6	17-03/01	武隆区棉花坝片区	商业用地	4,986.69	7.48	2.80	2028 年
7	17-04/01	武隆区棉花坝片区	商业用地	1,800.01	2.70	2.80	2028 年
8	18-01/01	武隆区棉花坝片区	商业用地	12,480.06	18.72	2.80	2028 年
9	18-04/01	武隆区棉花坝片区	商业用地	1,673.34	2.51	2.80	2028 年
合计				169,267.51	253.90		

3、按设定增速的 100%环比增长率情况下扣除土地基金 20%，测算土地出让收入 35,888.60 万元。

（四）测算项目收益对融资本息覆盖倍数

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 - 经营成本 - 相关税费） / （融资本金 + 融资利息）。计算得到本息覆盖率为 1.53，能够完全

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
武隆区棉花坝片区城中村改造项目	35,888.60	10	23,474.90	1.53

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 1.53，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：

资金平衡测算情况表

单位：万元

序号	年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入	7,300.00	26,000.00	21,056.74	18,365.46	17,523.14	
1	资本金流入		20,000.00	15,056.74			
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）		20,000.00	15,056.74			
1.3	用于资本金的专项债券资金						
2	债务资金流入	7,300.00	6,000.00	6,000.00			
2.1	专项债券资金流入		6,000.00	6,000.00			
2.1	营运资金借入	7,300.00					
3	项目收入流入				18,365.46	17,523.14	
3.1	政府性基金收入						

序号	年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	流入						
3.2	专项收入流入				18,365.46	17,523.14	
二	现金流出	7,300.00	26,000.00	21,056.74	462.86	462.86	7,568.80
1	建设期静态投资 流出	7,300.00	26,000.00	21,056.74			
2	运营成本支出						
3	相关税费						
4	债务还本付息				462.86	462.86	7,568.80
4.1	专项债券还本付 息				251.16	251.16	251.16
4.1.1	专项债券还本						
4.1.2	专项债券利息				251.16	251.16	251.16
4.2	营运资金偿还				211.70	211.70	7,317.64
4.2.1	营运资金还本						7,300.00
4.2.2	营运资金付息				211.70	211.70	17.64
三	现金净流量				17,902.60	17,060.28	-7,568.80
1	当年现金净流入				17,902.60	17,060.28	-7,568.80
2	期末累计现金结 存额				17,902.60	34,962.88	27,394.08

续表

序号	年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
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）						
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	营运资金借入						
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	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16
1	建设期静态投资流出						
2	运营成本支出						
3	相关税费						
4	债务还本付息	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16
4.1	专项债券还本付息	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16
4.1.1	专项债券还本						
4.1.2	专项债券利息	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16
4.2	营运资金偿还						
4.2.1	营运资金还本						
4.2.2	营运资金付息						
三	现金净流量	-251.16	-251.16	-251.16	-251.16	-251.16	-251.16
1	当年现金净流入	-251.16	-251.16	-251.16	-251.16	-251.16	-251.16
2	期末累计现金结存额	27,142.92	26,891.76	26,640.60	26,389.44	26,138.28	25,887.12

续表

序号	年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一	现金流入						90,245.34
1	资本金流入						35,056.74
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）						35,056.74
1.3	用于资本金的专项债券资金						
2	债务资金流入						19,300.00
2.1	专项债券资金流入						12,000.00
2.1	营运资金借入						7,300.00
3	项目收入流入						35,888.60
3.1	政府性基金收入流入						
3.2	专项收入流入						35,888.60
二	现金流出	6,251.16	120.96	120.96	120.96	6,120.96	77,093.22

序号	年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	建设期静态投资流出						54,356.74
2	运营成本支出						
3	相关税费						
4	债务还本付息	6,251.16	120.96	120.96	120.96	6,120.96	22,736.48
4.1	专项债券还本付息	6,251.16	120.96	120.96	120.96	6,120.96	14,995.44
4.1.1	专项债券还本	6,000.00				6,000.00	12,000.00
4.1.2	专项债券利息	251.16	120.96	120.96	120.96	120.96	2,995.44
4.2	营运资金偿还						7,741.04
4.2.1	营运资金还本						7,300.00
4.2.2	营运资金付息						441.04
三	现金净流量	-6,251.16	-120.96	-120.96	-120.96	-6,120.96	13,152.12
1	当年现金净流入	-6,251.16	-120.96	-120.96	-120.96	-6,120.96	
2	期末累计现金结存额	19,635.96	19,515.00	19,394.04	19,273.08	13,152.12	

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）潜在风险

现有地块出让总额系现有出让计划及按预计出让价格测算，随着经济形式的变更，可能存在出让价格与预测价格偏差，如实际出让价格低于预测价格，将可能对覆盖倍数产生不利影响。

因土地供应价格总体处于上涨趋势，若按出让计划时点的出让价格不能满足预期，则出让时间有可能向后期递延，最迟于债券到期前完成出让。

（二）项目建设风险

项目在设计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。

（三）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。

（四）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。

六、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。