



广元经开区川北国际汽车城产业园区配套 基础设施建设项目 项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

根据四川省人民政府发布《成都平原经济区“十四五”一体化发展规划》、《川东北经济区“十四五”振兴发展规划》、广元市《第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的规划》等系列政策文件，提升工业园区发展质效，推动“一核一带两片”先进制造业发展，突出县域主导产业，优化工业园区运营机制，鼓励引进投资主体参与园区生活配套设施建设和运营，加快推进广经济技术开发区生活服务配套设施建设试点。建立健全入园退园机制，提升产业园区建设管理水平。

（二）项目情况

1. 参与主体

项目业主：广元市园区建设投资有限公司

主管部门：广元经济技术开发区建设环保局

2. 项目概况

项目所属领域：产业园区基础设施

产出说明：项目总用地面积约 400 亩，总建筑面积约 124100 平方米。新建孵化园及孵化器建筑面积 108600 平方

米，生产配套设施建筑面积 5000 平方米，停车场建筑面积 10500 平方米，园区道路 2020 米。园区内设划线停车位 300 个，同时完善园区内给排水、电力、燃气等设施。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

1. 创造巨大经济价值，促进城市的经济发展

汽车园区建设是不断启动市场，促进需求、消费，推动国家经济增长的重要动力，加快园区建设，有助于推动比较优势转化为竞争优势；有助于改善发展环境，满足社会多样化的服务需求；有助于实现集约式发展，提高经济竞争能力和人民生活质量。项目的建设，对提高城市经济运行效率及城市在经济区域的地位和作用具有积极的意义，可促进现代物流的发展和其他产业的培育，从而产生新的经济增长点，为经济的可持续发展提供新的产业成长支持，为广元市提高经济发展水平创造良好的产业布局与发展环境。

2. 创造就业岗位，促进地方政府税收

本项目可以带来更多的就业机会，广元市劳动力资源丰富，新成长劳动力就业、农村劳动力转移就业、经济结构调整出现的失业人员再就业等问题相互叠加，使劳动力出现供大于求的格局。本项目的建设，可带动当地多个相关产业发展，同时也为从事建筑施工、服务业等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围，其中最显著的就是建筑业。

通过劳动力与生产及服务相结合，产生社会所需要的物质财富和精神财富，从而取得报酬，获得生活来源，有利于实现自身的社会价值，改变其精神面貌，提高人生境界，促进人的全面发展，使社会劳动力能够不断再创造，从而产生长远的、可持续的经济效益，为地方政府创造大量的税收收入。

（二）社会效益

1. 有利于完善当地产业布局，促进协调发展

项目坚持坚守自然、生态的理念，追求健康、协调、平衡、舒适。以市场为导向，以经济效益为中心，优化产业结构。坚持经济、生态、社会效益相结合，实现可持续发展。坚持以科技为支撑，统一规划，合理布局，规模化推进，标准化生产，科学化管理。充分发挥经开区的各项优势，不断推进区域企业产业结构调整，完善产业布局，促进企业多元化发展战略的有效实施，同时促进区域内经济发展。项目建设使用后，完善了区域基础设施，同时能够优化广元市城市布局，提高广元的城市知名度，完善广元的综合环境，促进广元经济、社会的协调发展。

2. 有利于加快地区城市化建设进程

产业园区是推进城市化的重要动力。工业化与城市化是一个相互促进，相互推动的发展过程。工业化是城市化的基础，城市化又反作用于工业化。在城市化过程中，通过产业

园区建设不仅可以减轻城市基础设施建设的压力，提高基础设施投入效益，加快城市人口的集聚，增强城市的产业支撑，而且可以引导企业向园区集聚，充分利用园区基础设施齐全的优势，以项目带开发，以开发促发展，进而使产业园区成为城市的副中心，并最终成为城市的一个有机组成部分。

本项目对广元城市发展意义重大，影响深远，项目的实施增加了区域范围内对建筑材料和劳动力的需求，提高了地区国民生产总值，项目建设使用后，能够优化广元市城市布局，提高广元的城市知名度，完善广元的综合环境，有利于招商引资，促进广元经济、社会的协调发展。

3. 有利于调整和优化区域经济结构

党的十一届三中全会以来，广元市经济不断发展，产业结构不断调整，经济实力不断增强，但与发达地区相比仍存在较大差距，一个重要原因就是第二、三产业发展缓慢，工业基础差，技术含量低，科技人才缺乏。本项目位于广元经济技术开发区，区位优势明显，园区的建设和发展可以为企业创造良好的发展条件，并能有效推进制造业特别是产业集群的发展，进而推动经济结构的调整和优化。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目建设总投资 67068 万元，其中：建安工程费 41963.62 万元，工程建设其他费用 20543.78 万元（含土地征

拆费 16000 万元），工程建设预备费 2325.60 万元，建设期利息 2200 万元，债券发行费用 35 万元。

表 1 广元经开区川北国际汽车城产业园区配套基础设施建设项目投资估算表

序号	项目	总计	第 1 年	第 2 年
一	总投资	67068.00	37867.43	29200.57
1	建设投资(静态)	64833.00	37047.43	27785.57
1.1	工程费用	41963.62	23979.21	17984.41
1.2	工程建设其他费用	20543.78	11739.30	8804.48
1.3	工程预备费	2325.60	1328.91	996.69
2	发行费用	35.00	20.00	15.00
3	建设期利息	2200.00	800.00	1400.00
二	投资计划	67068.00	37867.43	29200.57
1	项目资本金	32068.00	17867.43	14200.57
2	专项债券	35000.00	20000.00	15000.00

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资本金 32068.00 万元，占比约为 47.81%，全部为财政资金，已纳入本级财政预算。项目资本金以外所需资金，拟通过发行专项债券筹集。拟发行 20 年期专项债券共计 35000 万元。分年度计划如下（单位：万元）：

表 2 广元经开区川北国际汽车城产业园区配套基础设施建设项目专项债券发行计划表

项目	合计	2022	2023
发行额（万元）	35000	20000	15000
期限	20 年	20 年	20 年

2. 资金使用计划

本项目预计 2022 年 6 月底开工建设、2024 年 5 月竣工验收。投资使用及资金筹措计划如下表：

表 3 广元经开区川北国际汽车城产业园区配套基础设施建设项目资金使用计划表

年份	完成工作	年度投资合计（万元）	其中：资本金投入（万元）	债券资金投入（万元）
2022.6-2023.5	完成项目建设场地平整，完成 50%园区道路建设。	37867.43	17867.43	20000.00
2023.6-2024.5	完成孵化园、生产配套设施主体建设，完成停车场建设，完成剩余园区道路建设，竣工验收并投入使用。	29200.57	14200.57	15000.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

本项目收益主要由孵化园出租收入、停车位及充电桩收入、广告位出租收入，三项收入均为专项收入；配套土地出让收入为政府性基金收入。

孵化园出租收入：本项目孵化园共 108600 m²可供出租。首年按 25 元/平方米·月出租，以后每五年增长 5%。首年出租率 70%，之后每年增长 5%，增长至 90%保持不变。

停车场停车服务收入：本项目停车场停车位 700 个，划线停车位 300 个。收费标准定价为 3 元/2 小时，以后每小时加收 1 元，收费以后每五年增长 5%；每次停车预计 4 小时，停车周转率 2；车位使用率运营首年暂定 70%，以后每年增长 5%，直至增长至 95%保持不变。划线停车位按照上述收费标准定价为 2 元/小时，以后每小时加收 1 元，收费以后每五年增长 5%；停车周转率 2；车位使用率运营首年暂定 70%，以后每年增长 5%，直至增长至 95%保持不变。

汽车充电服务收入：本项目充电桩 200 个，充电服务费收费单价为 0.48 元/kw·h，每三年增长 5%，每个充电桩使用时间为 8 小时。假设项目运营首年充电桩使用率为 40%，每年充电桩使用率增长 5%，使用率达到 70%后不再增长。

广告位出租收入：本项目建设广告位 10 个。每年出租单价 2 万元/个，以后每 5 年增长 5%。

土地出让收入：本项目可用于出让土地共计 170 亩。预计分 4 年出让完成，土地出让单价暂按 60 万元/亩测算，土地出让单价按照每年增长率 3%增长。

2. 项目成本

本项目成本主要包括人员薪资及福利、孵化园出租成本、停车场成本、广告位出租成本、土地计提成本、财务费用、固定资产折旧与摊销。

人员薪资及福利：10 名园区管理人员，20 名园区服务人员，主要负责孵化园出租、标准化厂房出租以及物业管理，停车管理等工作，管理人员工资暂定为 72000 元/人·年，普通职工工资暂定为 48000 元/人·年，以后每年按 4% 进行增长。

孵化园出租成本：管理费用按孵化园出租收入的 3% 计算。销售费用按孵化园出租收入的 3% 计算。维护费按孵化园出租收入的 3% 计算。其他费用按孵化园出租收入的 2% 计算。

停车场成本：车位维护保养费按照停车场收入的 10% 进行计取。

广告位出租成本：管理费用按广告位出租收入的 3% 计算。销售费用按广告位出租收入的 3% 计算。维护费按广告位出租收入的 3% 计算。其他费用按广告位出租收入的 2% 计算。

土地计提成本：乡村振兴按照土地出让收入的 10% 计提；国有土地收益基金按照 3% 进行计提；农业土地开发资金=出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别 35 元/平方米）×15%；新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 24 元/平方米。计提教育资金（农田水利建设资金、保障性安居工程资金）

= (收入 - 征地和拆迁补偿支出 (含补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出) - 土地开发支出 - 缴纳新增建设用地土地有偿使用费 - 计提农业土地开发资金 - 支付土地出让业务费) $\times 10\%$; 土地出让业务费为土地收益金或土地增值费的 2% 。

折旧与摊销：本项目总投资为 67068 万元，折旧年限按 30 年计提，残值率为 5% ，采用平均年限法，则每年折旧额为 2123.82 万元。

财务费用：本项目财务费用即为发行债券的费用化利息，专项债券利息按 4% ，每半年支付一次利息。

增值税：项目孵化园出租属于不动产出租，税率为 9% ，房产税为从租计征，税率为 12% ，停车场停车收入以及广告位出租增值税税率为 9% ，汽车充电服务收入增值税税率为 6% 。

税金及附加：税金及附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加，征收比率分别为增值税额的 7% ， 3% ， 2% 。

所得税：企业所得税适用税率为 25% 。

(二) 资金测算平衡情况

表 4 广元经开区川北国际汽车城产业园区配套设施建设项目资金平衡表

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一、经营活动产生的现金	0.00	0.00	4133.01	4334.06	4535.87	4781.98	3430.08	3651.90	3763.62	3757.24	3750.61
经营活动产生的现金	0.00	0.00	6115.25	6499.05	6885.14	7342.97	4870.11	5185.76	5410.93	5410.93	5410.93
经营活动支付的现金	0.00	0.00	1982.24	2164.98	2349.27	2560.99	1440.03	1533.86	1647.31	1653.69	1660.32
二、投资活动产生的现金	-37047.43	-27785.57									
现金流入											
现金流出	37047.43	27785.57									
三、融资活动产生的现金	37047.43	27785.57	-1400.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00
现金流入	37867.43	29200.57									
资本金流入	17867.43	14200.57									
债券融资款	20000.00	15000.00									
现金流出	820.00	1415.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00
债券发行费（在总投资里）	20.00	15.00									
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	800.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00

五、项目绩效目标

（一）绩效目标

1. 实施进度

项目按时开工、完工。

2. 财务指标

综合考量项目带来的收益以及资金使用效率。通过项目专项收入，实现收益和融资自求平衡。

3. 经济效益

通过本项目建设，提高当地财政收入及 GDP 产值。

4. 社会效益

区域基础设施完善，提高人民生活水平，促进地区均衡发展，推进新型城市化进程，促进广大人民群众顺利就业，提升地方就业率。

5. 可持续影响

实现产业集聚，建设绿色、节能环保型园区，保障地方经济可持续发展。

四川省地方政府专项债券项目资金绩效目标表
(2022年度)

填报单位(盖章)		广元经开区川北国际汽车城产业园区配套基础设施建设项目				单位:万元			
项目名称		广元经济技术开发区建设环保局		发展改革委投资项目编码		2201-510803-04-01-614323			
财政地方政府债务信息系统编码		统一社会信用代码		统一社会信用代码		91510800MA62589H5L			
项目主管部门		广元市园区建设投资有限公司		统一社会信用代码		15883521606			
项目单位		罗响亮		联系方式					
项目负责人		项目所属领域		产业园区基础设施		项目立项文号		广开发改函【2022】6号	
项目概况		项目级别		□国家级和省级重点项目		□市级重点项目		□县(区)级重点项目	
		项目起止时间(建设期+运营期)		建设期:2022年06月01日——2024年05月31日;运营期:2024年06月01日——2042年05月31日					
		项目主要建设内容		项目总用地面积约400亩,总建筑面积约124100平方米,新建孵化园及孵化器建筑面积108600平方米,生产配套设施建筑面积5000平方米,停车场建筑面积10500平方米,园区道路2020米,园区内设计划线停车位300个,同时完善园区内给排水、电力、燃气等设施。					
		建设期投入资金总额:		67068		2022年投入资金总额:		37867.43	
项目资金 (万元)		其中:财政拨款		32068		其中:财政拨款		17867.43	
		债券资金		35000		债券资金		20000	
		自筹资金				自筹资金			
		市场化融资资金				市场化融资资金			
绩效目标	项目总体建设目标				2022年度目标				
	目标1:完成项目建设施工,新建孵化园108600m²,配套设施5000m²;				目标1:项目区域征地拆迁、场地平整完成;				
	目标2:完成建设配套停车场,配套道路2020m;				目标2:完成道路路基工程50%;				
	目标3:债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡				目标3:增加就业人数20人;				
目标4:带动区域协同发展,提升区域经济发展水平和群众生活交通质量									
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标(示例)	指标值(示例)	二级指标	三级指标(示例)	指标值(示例)		
	产出指标	数量指标	指标1:征地亩数、拆迁亩数	400亩	数量指标	指标1:完成征地亩数、拆迁亩	400亩		
			指标2:建成孵化园	108600m²		指标3:完成道路路基工程	50%		
			指标3:建成配套道路	2020m		/	/		
			指标4:建成配套设施	5000m²		/	/		
			指标5:建成停车场	10500m²		/	/		
		质量指标	指标1:项目竣工验收达标率	100%	质量指标	指标1:当年分项验收达标率	100%		
			指标2:项目设计方案变更率	≤5%		指标2:项目设计方案变更率	≤5%		
		时效指标	指标1:按时取得项目开工许可证	2022年5月31日	时效指标	指标1:按时取得项目开工许可	2022年5月31日		
			指标2:工程按时开工	2022年6月1日		指标2:工程按时开工	2022年6月1日		
			指标3:工程按时竣工验收	2024年5月31日		指标3:征地拆迁及场地平整	100%		
		成本指标	指标1:项目建设总投资成本	≤70000万元	成本指标	指标1:项目建设总投资成本	≤40000万元		
			指标2:项目融资总成本	≤2300万元		指标2:项目融资总成本	≤900万元		
			指标3:项目运营成本	≤28000万元		/	/		
	效益指标	预算执行指标	指标1:债券资金实际支出	100%	预算执行指标	指标1:债券资金实际支出	100%		
		经济效益指标	指标2:地方投入资金实际支出	≤32068万元	经济效益指标	指标2:地方投入资金实际支出	≤17868万元		
		社会效益指标	指标1:项目总收入	≥190000万元	社会效益指标	指标1:提高当地GDP	≥5000万元		
		生态效益指标	指标2:提高当地GDP	≥10000万元	生态效益指标	/	/		
		社会效益指标	指标1:增加就业人次	50人	社会效益指标	指标1:增加就业人次	20人		
		生态效益指标	指标2:带动沿线群众增收	达成预期目标	生态效益指标	指标2:带动沿线群众增收	达成预期目标		
		生态效益指标	指标1:水电能源节约率	≥10%	生态效益指标	指标1:水电能源节约率	≥10%		
		生态效益指标	指标2:片区人居环境改善	达成预期目标	生态效益指标	指标2:片区人居环境改善	达成预期目标		
绩效指标	可持续影响指标	指标1:运营期限	≥15年	可持续影响指标	/	/			
		指标2:推动区域全面协调发展	达成预期目标		/	/			
	效益指标	融资与收益平衡指标	指标1:项目收益覆盖倍数	≥1.20	还本付息指标	指标1:债券还本付息	按时足额		
		指标2:债券还本付息	按时足额	/		/			
指标3:还本付息资金来源		项目运营收入	/	/					
满意度指标	服务对象满意度指标	指标1:企业满意度	≥90%	服务对象满意度指标	/	/			
		指标2:周边辐射人群满意度	≥90%		/	/			

六、潜在影响项目的风险评估

(一) 风险识别

1. 工程建设风险

本项目工程建设风险主要有工期、工程质量风险。

影响工期的因素主要有自然条件、土地征收进度、施工水平、资金到位情况等。从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。如果工期延误，工程投资将增加，影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

影响工程质量的因素主要有施工企业的水平、工作人员的综合水平、材料的质量等。

2. 项目融资测算风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于孵化园出租的单价预测，停车场及充电桩使用率预测及成本预测等重要环节出现假设偏差，使项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

3. 资金使用风险

部分地方仍存在挪用项目资金的违规行为，即没有完全把专项债资金专用于本项目，而是用于弥补城市建设资金和其他项目资金不足，存在资金使用合规性风险。另一方面，资金使用的效率，如支付工程款是否及时也会影响建设进度。

（二）风险管理对策

1. 工程建设风险对策

应该在项目前期工作，特别是设计阶段，准确把握项目建设内容，明确造价内容，准确勘察施工现场，减少不可预见费用产生，减小项目总投资风险的产生。同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工

程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到防范风险的目的。

2.项目融资测算风险对策

本项目停车位、充电桩及各项出租收费标准参照当地及周边收费标准要求，准确性相对较高。运营成本的估算应多方位收集类似规模项目运营成本数据，结合本项目实际情况更准确的进行成本费用预测，本项目现金流测算环节后续将聘请事务所专业团队进行评估，进一步保证测算的可靠性。

3.资金使用风险

本项目资金的使用和管理应以资金安全为前提、以提高效益为目标，严格执行资金使用计划，实行专人管理，专款专用，专帐核算。项目单位应定期编制资金使用报告。完善资金使用审批流程，逐级审核，最终经财政局同意后方可支取。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债

券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门和项目单位职责

主管部门：广元经济技术开发区建设环保局

广元经济技术开发区建设环保局作为本项目主管部门，主要负责按规定权限承担基础设施、配套设施和景观、园林绿化的建设管理；会同有关部门指导、管理、协调园区企业的工程建设；协调办理工业、房屋建筑工程行政审批、公共服务事项及安全质量监督管理；制定开发区棚户区改造总体规划，编制棚户区改造项目专项规划，制定年度计划；完善棚户区改造相关政策规定、确认棚户区改造地段审查和核定棚户区改造项目；筹措、管理和使用棚户区改造项目资金；协调和指导项目单位办理棚户区改造项目前期手续；负责开发区棚户区改造相关政策的解释、宣传工作；统筹协调三江新区建设有关工作。

广元经济技术开发区建设环保局作为主管部门对广元市园区建设投资有限公司具有监督管理责任，能够有效监督和指导广元市园区建设投资有限公司按照专项债相关要求切实履行专项债券资金管理、项目建设、项目运营、收入管理、债券还本付息、资产管理等职责。

项目单位：广元市园区建设投资有限公司

广元市园区建设投资有限公司作为本项目的项目单位，需按照专项债相关要求切实履行专项债券资金管理、项目建设、项目运营、收入管理、资产管理等职责。严格控制资金使用，合理制定资金使用计划，设立独立债券资金专户，确保债券资金专款专用。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2022 年拟申请发行 20000 万元，本次拟发行 2000 万元，期限 20 年。