



2022年大安区老旧小区改造及配套基础设施建设工程

项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

大安区是全市发展最早的城市建成区，由于建设历史和建设时间因素影响，区域老旧小区数量为自贡市之最，大多数小区基础设施严重滞后，存在大量的排水工程淤积、破损，小区内路面破损，绿化设置不全，地下管线老化，区域各项功能配套设施不全的问题，不利于区域民众日益增长的物资、精神文化需求。

根据调查，自贡市精诚综合楼片区老旧小区是区域典型的老旧小区，各区域建筑均为90年代建成，建成时间较早，已逐渐成为大安区问题较大的老旧小区，存在着小区建筑内外墙墙面、楼梯地面等老化破损、小区道路破损严重、管线杂乱无章、给排水管线陈旧、公共便民服务（停车场、便民市场、垃圾中转站、活动广场）等设施空缺严重等问题，具体问题如下：

(1) 管线杂乱无章，使用安全隐患大

目前，该区域各类电力、通讯等管线全部为老式悬空布置，各地随处可见各类管线沿树、墙和电杆布设，管线布置不规范，使用安全隐患大，既不利于当前区域人群使用，也不利于小区安全管理，亟需进行管线下地整改。

（2）道路破损严重，交通安全无保障

根据调查，经常年使用，小区内道路破损严重，逐步出现裂缝、沉陷、坑槽、松散等各种破损现象，严重影响着区域民众的交通出行，造成了极大的交通隐患，不利于区域道路安全使用，亟需进行整改。

（3）排水管道陈旧，下雨天污水容易溢出，严重影响居住环境

经多年使用，区域排水管道已严重老化，各类管网漏水现象严重，不利于区域水资源的保护和城市地下水资源质量保障，无法保障区域水资源安全，亟需进行该系列补充建设。

（4）配套安防、消防设施不足，影响居住安全

小区没有物业管理部门，没有监控系统。室内外设计不够规范，没有室内外消防设施，极易出现火灾。急需对该部分进行补充建设。

（5）缺乏绿化及健身器材

小区内绿化树常年未修剪，裸露土地较多，经常造成雨水冲刷地面，导致水土流失；老小区没有健身器材，小区内

居民没有健身设施，生活质量不高。

（6）照明设施破旧，部分区域无室外照明

小区照明设施缺乏，小区摸黑，夜间容易出现摔跤等危险事故。严重威胁生命财产安全。

综合上述分析，当前老旧小区存在的问题严重，既不利于当前城市经济建设发展，也不利于区域民众生活水平和质量提升，为此，项目业主单位根据当前区域现状提出本项目建设，旨在通过项目的建设以促进区域居民基本生活环境改善，提高区域居住环境，促进区域5分钟生活圈建设，保障宜居宜业新都市建设。

（二）项目情况

1. 参与主体

项目单位：四川省国梁建筑有限公司

2. 项目概况

（1）项目所属领域

城镇老旧小区改造

（2）产出说明

在大安区旧城区进行道路整治，修缮排水，改建停车库（场），修复堡坎和围墙，整治绿化，铺装小区人行道及小区内活动场地，增设小区大门门禁，增设单元门禁系统，新建小区大门，安装庭院灯，增设监控系统，光纤入户，架空

线规整（入地），修缮消防设施，改造通信电缆、燃气管线，增加健身器材等小区配套基础设施改造。

主要经济技术指标

序号	项目	单位	工程量	备注
1	改造居民数	户	7013	涉及老旧小区居民住房 160 栋，
				建筑面积约 611100 m²
2	老人日间照料中心	m²	5100	
3	停车场	m²	60500	室外停车场，为原各小区内场地资源
				整合，停车位 1532 个
4	道路工程	m²	44400	
5	管网工程	m	72700	污水管 16600 米，雨水管 15400 米，给水管 18700 米，通讯 1100 米、电力 1100 米
6	绿化	m²	35500	
7	安防工程	项	8	
8	消防工程	项	8	
9	健身器材	项	8	共计 53 套
10	照明工程	项	8	共计 421 盏
11	活动场地铺装	m²	27000	

项目改造小区统计表

序号	小区名称	建设时间	房屋性质	户数 (户)	涉及楼 栋数 (栋)	涉及建 筑面积 (m²)
1	油建二区片区小区	1990 年代	商品房	373	11	29400
2	唐家岩养护段片区小区	1980 年代	房改房	511	29	37500
3	精诚综合楼片区小区	1990 年代	房改房	225	8	21200
4	文峰山片区小区	1980 年代	房改房	1727	51	174800
5	尖山坡天元井片区小区	1980 年代	商品房	357	23	26100
6	铸钢厂家属区	1970 年代	房改房	663	20	43900
7	天然居片区小区	2001 年	商品房	601	18	73900
8	周家冲片区老旧小区	1990 年代	商品房	2556	55	204300
合计				7013	215	611100

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

2022年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程为老旧小区改造工程。本工程经济效益主要体现在改善自贡市大安区的人居环境，提高交通运转效率，提升地段商业价值，提高当地居民居住生活水平。

在项目运营期期间，能够有效带动当地商业发展，产生

直接的经济效益，预估项目自身经营收入达25223.62万元，可用于专项债券还本付息的可偿债性收益达20523.88万元。

（二）社会效益分析

1.项目对所在地居民就业和生活水平的影响

本项目建设和运营期间对当地的教育水平、卫生健康程度及当地的人文环境不构成影响。

本项目的建设不会对当地地表水、环境空气、声学环境产生不良影响。项目所在地没有少数民族居住，不会引起民族矛盾、宗教纠纷，不会影响当地社会安定。

本项目为进行大安区老旧小区改造建设，是进行项目区域内各小区民众生活、生产现状环境的改善性建设，是加强大安区城市十五分钟服务圈建设的一部分。通过项目的建设，将建立起满足区域民众实际生活需要的现代化居住环境，对区域居民就业和生活水平改善都起着良好的作用

2.项目对当地基础设施的影响

本项目需要利用项目各小区所在区域的公用设施。由于项目设计充分考虑了节电、节水、节材和物流等节能诸因素，项目节能性好，公用设施可以满足项目建设要求，因此项目的实施不会对当地居民在道路、交通、供电、供气、给排水等基础设施和对当地社会服务容量和城市化进程构成不利影响，相反还有着极大的促进作用。通过本项目的建设，进

一步推动自贡市大安区老旧小区改造进程，将极大提升各小区的各类基础设施承载能力、运行效率、服务质量，有效改善居民生活条件和居住环境，让惠民政策真正落到实处，不断满足人民群众的需求，社会效益显著。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目估算总投资约 14708.00 万元，其中工程费用 12457.26 万元，工程建设其他费用 978.93 万元，基本预备费 671.81 万元，建设期专项债券利息 600.00 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

本项目估算总投资 14708.00 万元，考虑资金成本及运营压力，结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定项目总投资的占比 32.01%（4708.00 万元）为项目资本金，来源于财政预算资金。

项目建设资金缺口 10000.00 万元使用专项债券融资方式解决；其中 10000.00 万元通过发行 15 年期专项债券来解决，全部 10000 万元专项债资金于 2022 年年中发行，由于建设进度安排，债券资金分两年使用，每年 5000 万元。本项目无其他融资来源且项目无抵质押情况。

资金筹措表

项目	合计	建设期	建设期
		2022	2023
资金筹措	14708.00	7259.00	7449.00
自有资金	4708.00	2259.00	2449.00
发行债券	10000.00	5000.00	5000.00
银行融资	0.00	0.00	0.00

2.资金使用计划

项目	合计	建设期	建设期
		2022	2023
项目总投资	14708.00	7259.00	7449.00
建设投资	14098.00	7049.00	7049.00
专项债券发行费	10.00	10.00	0.00
建设期利息	600.00	200.00	400.00
资金筹措	14708.00	7259.00	7449.00
自有资金	4708.00	2259.00	2449.00
发行债券	10000.00	5000.00	5000.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益、成本

1.项目收入

2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程建成后，项目收益主要来源于停车场收入、老年活动中心租赁收入。根据财预[2017]89 号文和相关文件要求，自贡市财政局将上述收入进行封闭式管理，专门用于偿还本次项目融资资金。

（1）老年活动中心租赁收入

根据本项目可行性研究报告，项目新建老年活动中心以满足周边居民需求，建筑面积为 5100 m²，根据自贡市及周边地区综合市场的行情，预估租赁单价为 1.6 元/天/m²，考虑到当前的通胀水平，租赁单价暂按每两年 3%考虑，本项目运营期第一年出租率为 60%，以后依次增加 5%，达到 90%后趋于稳定。

	泰丰国贸看湖44平方精装房出租，随时看房！ 自流井-南湖 泰丰国贸中心 可容纳6-12工位 纯写字楼 高区(共1层) 罗凯 四城地产 纯写字楼 新房 可注册 免费车位	广告 44㎡ 建筑面积 1.59元/㎡/天 2100元/月
	泰丰国贸看湖精装带空调办公用品等出租两个独立办公... 自流井-南湖 国贸中心 可容纳23-47工位 纯写字楼 高区(共1层) 罗凯 四城地产 纯写字楼 新房 可注册 办公家具	今天 176㎡ 建筑面积 1.61元/㎡/天 8500元/月
	国贸中心看湖带3个独立办公室一个会议室带空调办公... 自流井-丹桂大街 泰丰国贸中心 可容纳29-58工位 纯写字楼 高区(共1层) 罗凯 四城地产 纯写字楼 新房 可注册 办公家具	今天 216㎡ 建筑面积 1.85元/㎡/天 1.2万/月
	泰丰国贸看湖88平方精装不要转让费4500元低价出租... 自流井-南湖 泰丰国贸中心 可容纳12-23工位 纯写字楼 高区(共1层) 罗凯 四城地产 纯写字楼 新房 可注册 办公家具	今天 88㎡ 建筑面积 1.7元/㎡/天 4500元/月
	泰丰国贸精装106平方，超好格局，带独立办公室出租。 自流井-南湖 泰丰国贸中心 可容纳14-28工位 纯写字楼 高区(共1层) 罗凯 四城地产 纯写字楼 新房 可注册	今天 106㎡ 建筑面积 1.51元/㎡/天 4800元/月

（2）停车位租赁收入

停车位数量。根据本项目可行性研究报告，本项目建设60500平方米停车场共计2420个车位。

停车位收费。根据相关文件，自贡市内机动车停放收费标准按如下执行：

	露天专业停车场 (4小时/次)	室内专业停车场 (4小时/次)	临时占道停车场点	
			普通临时占道 停车(4小时/ 次)	差别化临时占道 停车(1小时/次)
摩托车	3元(超过4小时,每 2小时加收0.5元)	3元(超过4小时,每 小时加收0.5元)	2元(超过4小 时,每2小时加 收0.5元)	3元(超过1小时, 每增加1小时加 收1元)
小型汽车	4元(超过4小时,每 2小时加收1元)	5元(超过4小时,每 小时加收1元)	3元(超过4小 时,每2小时加 收1元)	4元(超过1小时, 每增加1小时加 收2元)
大型汽车	5元(超过4小时,每 小时加收1元)	7元(超过4小时,每 小时加收2元)	4元(超过4小 时,每小时加收 2元)	5元(超过1小时, 每增加1小时加 收3元)

停车位收费定价参考《自贡市发展和改革委员会关于加强我市城区机动车停放服务收费管理的通知》（自发改发〔2017〕270号），白天平均每个停车位停车时长为2小时，按照白天12个小时计算，理论上每个停车位每半天可周转6次，按照谨慎原则保守进行估计，周转次数为理论数据的50%，为3次，一次4元。夜间停车时长按12小时计算，夜间按停车收费标准为8元/天。考虑到当前的通胀水平，单价暂按每两年增长3%考虑

停车率：本项目白天停车率暂按70%进行预估，之后每年增长5%，至95%趋于稳定。本项目夜晚停车率初始暂按50%进行预估，之后每年增长5%，至80%趋于稳定。

（3）收入合计

综上所述，本项目在债券存续期内预测经营收入总额为25223.62万元，具体计算如下：

收入预测汇总表

单位：万元

	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
总收入	25223.62	1,274.0 0	1,377.2 2	1,524.8 5	1,631.1 7	1,789.6 2	1,899.1 2	2,010.9 8	2,010.9 8	2,071.3 1	2,071.3 1	2,133.4 5	2,133.4 5	2,197.4 5	1,098.7 3
经营收入	25223.62	1,274.0 0	1,377.2 2	1,524.8 5	1,631.1 7	1,789.6 2	1,899.1 2	2,010.9 8	2,010.9 8	2,071.3 1	2,071.3 1	2,133.4 5	2,133.4 5	2,197.4 5	1,098.7 3
负荷率	0	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
增长率	0	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
老年活动中心出租收入	3629.32	178.70	193.60	214.74	230.08	252.78	268.58	292.91	292.91	301.70	301.70	310.75	310.75	320.07	160.04
规模	m ²	5,100.0 0	5,100.0 0	5,100.0 0	5,100.0 0	5,100.0 0	5,100.0 0	5,100.0 0	5,100.0 0	5,100.0 0	5,100.0 0	5,100.0 0	5,100.0 0	5,100.0 0	5,100.0 0
出租率	-	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
单价	元/天/m ²	1.60	1.60	1.65	1.65	1.70	1.70	1.75	1.75	1.80	1.80	1.85	1.85	1.91	1.91
停车位收入	21594.3	1,095.2 9	1,183.6 2	1,310.1 1	1,401.0 9	1,536.8 3	1,630.5 4	1,718.0 7	1,718.0 7	1,769.6 1	1,769.6 1	1,822.7 0	1,822.7 0	1,877.3 8	938.69
地面数量	个	2,420.0 0	2,420.0 0	2,420.0 0	2,420.0 0	2,420.0 0	2,420.0 0	2,420.0 0	2,420.0 0	2,420.0 0	2,420.0 0	2,420.0 0	2,420.0 0	2,420.0 0	2,420.0 0
白天单价	元/个/天	4.00	4.00	4.12	4.12	4.24	4.24	4.37	4.37	4.50	4.50	4.64	4.64	4.78	4.78
夜间单价	元/个/天	8.00	8.00	8.24	8.24	8.49	8.49	8.74	8.74	9.00	9.00	9.27	9.27	9.55	9.55
白天负荷率	-	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
夜晚负荷率	0	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

2.项目成本

本项目所列经营成本均对于项目经营性设施经营而产生的成本具体包括燃料及动力费、人员工资及福利费、管理费、修理费、设备维护费

（1）燃料及动力费

燃料及动力费按年度经营收入的 2%进行计算。

（2）人员工资及福利费

根据本项目的运营维护要求，设置员工 20 人，其中保洁人员 8 人，停车场管理人员 4 人，安保 6 人，管理人员 2 人。保洁人员工资及福利按照 3 万元每年进行计算，停车场管理人员年工资及福利按 5 万元进行计算，安保人员工资及福利按照 4.8 万元每年计算，管理人员年工资及福利按照 7.2 万元计算。工资水平暂按每两年增长 3%计算。

人员	人数	年度工资（万元）	工资合计（万元）
保洁	8	3	24
安保	6	4.8	28.8
停车场管理	4	5	20
管理岗位	2	7.2	14.4
合计			87.2

东部新城 保洁员  2000-3000 元/月 包吃 加班补助 包住 年底双薪	自贡建国饭店管理有限公司  保洁 不限 不限 申请 03-
自贡 学校门岗吃住好有公休4千  3500-5500 元/月 五险一金 包吃 包住 年底双薪 房补	北京盛安邦保安服务有限公司  保安 不限 不限 申请 4小时前

（3）管理费

管理费按年度工资福利费的 10%计。

(4) 设备维护费及管理费

设备维护及管理费用暂按经营收入的 10%进行计算。

(5) 合计

本项目债券存续期的运营期内经营成本合计 4439.55 万元，具体计算如下：

项目经营成本预测表1

单位：万元

	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
运营成本	4439.55	248.80	261.19	281.78	294.54	316.52	329.66	346.13	346.13	356.52	356.52	367.21	367.21	378.23	189.11
管理费用	128.4273	8.72	8.72	8.98	8.98	9.25	9.25	9.53	9.53	9.81	9.81	10.11	10.11	10.41	5.21
工资及福利费	1284.273	87.20	87.20	89.82	89.82	92.51	92.51	95.29	95.29	98.14	98.14	101.09	101.09	104.12	52.06
外购原材料及动力费	504.4724	25.48	27.54	30.50	32.62	35.79	37.98	40.22	40.22	41.43	41.43	42.67	42.67	43.95	21.97
设备维护费	2522.362	127.40	137.72	152.49	163.12	178.96	189.91	201.10	201.10	207.13	207.13	213.34	213.34	219.75	109.87

（二）项目融资平衡情况

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，发行人本项目下的收入在债券存续期内可以全部实现。本项目 2022 年－2037 年累计项目现金流入 39931.62 万元，累计项目现金流出 34601.57 万元，累积现金结 5330.05 万元。本项目 2022-2037 年间可偿债收益为 20730.05 万元，详见“资金平衡表”。

资金平衡表 1

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	现金流入										
1	资本金流入	4708.00	2259.00	2449.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算资金	4708.00	2259.00	2449.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00									
2	债务性资金流入	10000.00	5000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	本期专项债券资金	10000.00	5000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入	25223.62	0.00	0.00	1274.00	1377.22	1524.85	1631.17	1789.62	1899.12	2010.98
3.1	经营收入	25223.62	0.00	0.00	1274.00	1377.22	1524.85	1631.17	1789.62	1899.12	2010.98
3.2	政府性基金预算收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流入总额	39931.62	7259.00	7449.00	1274.00	1377.22	1524.85	1631.17	1789.62	1899.12	2010.98
二	现金流出										
1	建设期静态投资支出	14098.00	7049.00	7049.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	经营成本	4439.55	0.00	0.00	248.80	261.19	281.78	294.54	316.52	329.66	346.13
3	相关税费	54.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	本期债券还本付息	16000.00	200.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
5.1	本期债券还本	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	本期债券还息	6000.00	200.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
6	债券发行费用		10.00	0.00							
小计	现金流出总额	34601.57	7259.00	7449.00	648.80	661.19	681.78	694.54	716.52	729.66	746.13
三	现金净流量										
1	当年现金净流入	5330.05	0.00	0.00	625.20	716.03	843.07	936.63	1073.10	1169.46	1264.85
2	期末累计现金结存额		0.00	0.00	625.20	1341.22	2184.30	3120.93	4194.02	5363.49	6628.34

资金平衡表 2

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一	现金流入								
1	资本金流入	4708.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	自有资金	4708.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00							
2	债务性资金流入	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	本期专项债券资金	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入	25223.62	2010.98	2071.31	2071.31	2133.45	2133.45	2197.45	1098.73
3.1	经营收入	25223.62	2010.98	2071.31	2071.31	2133.45	2133.45	2197.45	1098.73
3.2	政府性基金预算收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流入总额	39931.62	2010.98	2071.31	2071.31	2133.45	2133.45	2197.45	1098.73
二	现金流出								
1	建设期静态投资支出	14098.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	经营成本	4439.55	346.13	356.52	356.52	367.21	367.21	378.23	189.11
3	相关税费	54.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54.02
5	本期债券还本付息	16000.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	10200.00
5.1	本期债券还本	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
5.2	本期债券还息	6000.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00
6	债券发行费用								
小计	现金流出总额	34601.57	746.13	756.52	756.52	767.21	767.21	778.23	10443.13
三	现金净流量								
1	当年现金净流入	5330.05	1264.85	1314.79	1314.79	1366.24	1366.24	1419.22	-9344.40
2	期末累计现金结存额		7893.18	9207.97	10522.76	11889.00	13255.23	14674.45	5330.05

五、项目绩效目标

（一）总体建设目标

目标1：完成大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设。

目标2：完成油建二区片区小区改造。

目标3：完成唐家岩养护段片区小区改造。

目标4：完成精诚综合楼片区小区改造。

目标5：完成文峰山片区小区改造。

目标6：完成尖山坡天元井片区小区改造。

目标7：完成铸钢厂家属区改造。

目标8：完成天然居片区小区改造。

目标9：完成周家冲片区老旧小区改造。

目标10：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标11：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和群众生活质量。

（二）年度目标

本项目建设期两年，根据项目建设进度分为两个年度目标。

1.二〇二二年

目标1：完成大安旧城老旧小区改造及配套基础设施的50%建设任务。

目标2：完成油建二区片区小区改造。

目标3：完成唐家岩养护段片区小区改造。

目标4：完成精诚综合楼片区小区改造。

目标5：完成文峰山片区小区改造。

2.二〇二三年

目标1：完成尖山坡天元井片区小区改造。

目标2：完成铸钢厂家属区改造。

目标3：完成天然居片区小区改造。

目标4：完成周家冲片区老旧小区改造。

目标5：在2023年12月31日前完成项目竣工验收。

目标6：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标7：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和群众生活质量。

六、潜在影响项目的风险指标

本项目主要存在政策风险、拆迁安置风险、社会稳定性

风险、市场风险，以及影响本项目融资平衡最大的风险在于项目收入预测及成本估算等重要环节出现假设偏差，使资金投入和现金流入不能平衡。

风险控制措施:首先当地政府应制定规范房屋征收补偿安置、加强拆迁管理等系列切实有效的工作办法，从制度上规范征收程序要求和操作行为。前期准备工作中，应充分进行市场调研，聘请专业机构进行社会稳定性评估，避免出现民众抵制行为。并且聘请事务所专业团队对本项目现金流测算环节进行评估，进一步保证测算的可靠性。

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、主管部门职责和项目单位职责

本项目的项目单位为四川省国梁建筑有限公司，项目单位将做好本项目项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，项目单位将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，项目单位将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，项目单位配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，项目单位将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

本项目主管部门为自贡市大安区住房和城乡建设局，主管部门将配合做好本项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门及时对项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况等进行监督。在债券资金管理方面，主管部门将对项目运营管理进行监

督，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，配合项目单位编制项目收益债券收支决算。债券对应资产管理方面，主管部门加强对该债券项目形成资产进行监督管理动态监控。

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 5000.00 万元，本次拟发行 2000 万元，期限 15 年。