



绵阳高新区（科技城直管区）城中村改造项目

项目情况



一、项目基本情况

（一）行业专项规划情况

1. 《“十四五”新型城镇化实施方案》

方案提出，有序推进城市更新改造。重点在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新改造，探索政府引导、市场运作、公众参与模式。开展老旧小区改造，推进水电路气信等配套设施建设及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，促进公共设施和建筑节能改造，有条件的加装电梯，打通消防通道，统筹建设电动自行车充电设施，改善居民基本居住条件。基本完成大城市老旧厂区改造，推动一批大型老旧街区发展成为新型文旅商业消费集聚区，因地制宜将一批城中村改造为城市社区或其他空间。注重改造活化既有建筑，防止大拆大建，防止随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树。

2. 《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》

意见提出，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准有力有序有效推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率，促进产业转型升级，推进以人为核心的新型城镇化，推

动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居韧性、智慧的现代化城市。意见还明确了城中村改造范围、编制城中村改造规划计划、依法实施征收、多渠道筹措改造资金及将城中村改造与保障性住房建设相结合等重点任务。意见还提出了将加大对城中村改造的政策支持，对符合条件的城中村改造项目，中央通过现有渠道适当给予补助。将符合条件的城中村改造项目纳入地方政府专项债券支持范围。设立城中村改造专项借款。鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款，专款专用、封闭管理。

3. 《住房和城乡建设部、财政部联合印发通知部署各地进一步做好城中村改造工作》

通知明确，地级城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的项目，均可纳入政策支持范围。按照通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到了近300个地级及以上城市。这些城市符合条件的城中村改造项目均可以获得政策支持：纳入地方政府专项债券支持范围，开发性、政策性金融机构提供城中村改造专项借款，适用有关税费优惠政策，鼓励商业银行按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款等，确保项目顺利推进。

4. 《四川省“十四五”城乡社区发展治理规划》

规划提出，“十四五”时期是四川省转型发展、创新发展、跨越发展的关键时期，面临城镇化快速发展、城乡形态深刻重塑、社会结构深刻变化、利益格局深刻调整的时代背景和发展态势，城乡社区发展治理面临新挑战与新要求。

规划明确要求推进形态更新。坚持高起点规划、片区化。布局、项目化实施，按照先自治后整治、“一院一策”原则，持续推进城镇老旧小区改造；以改善居住环境为目标，推动棚户区 and “城中村”改造；以安全、秩序、整洁为原则，加强对社区建筑立面和建筑风格的有效管控，全面实施背街小巷综合整治；推动城乡结合新型街区形态优化更新。

5. 《绵阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

纲要提出，提升城市综合承载能力，做优做大中心城区。完善城市功能。坚持新区有机生长、组团协调发展、日城双修更新同步推进不断拓展城市空间、优化城市布局、完善城市功能、提升城市品质做大城市规模。按照“300平方公里、300万人口”规划建设中心城区：加快建设I型大城市，推动双中心、组团式发展，实现组团内部产城融合和组团之间均衡发展。实施积极的人口迁入政策，深化户籍制度改革，促进农业转移人口享有城镇基本公共服务，健全农业转移人口市民化推进机制，加快推动农业转移人口市民化。

围绕打造海绵城市、智慧城市、公园城市、绿色城市、人文城市宜居城市、韧性城市的目标，推动日城有机更新，加快基础设施改造提升，推动城市品质不断升级。优化城市道路网络功能和级配结构，加快构建“一环六横九纵多联”城市骨干路网体系，打通城市断头路建设主城区与一、二环线及各组团之间的连接通道。有序推进城市地下空间开发利用。统筹各类地下设施，因地制宜建设地下综合管廊围绕重点枢纽、楼宇，加强地上地下立体综合开发利用。

6. 《绵阳市城市更新实施办法（试行）》

办法提出，以国土空间规划为引领，依托区域业态本底，科学确定经济社会功能定位和发展方向。着力改善生态环境质量，提高城市宜居水平；着力转变发展方式，提升城市治理能力；着力构建现代公共服务体系，补齐城市发展短板，推动城市更新高质量发展。

“留改拆”并重，注重传承保护。坚持“留改拆”相结合，统筹实施棚户区、老旧小区、老旧厂区、老旧街区、老旧市场、背街小巷、城中村、生态修复、功能修补等更新改造。保护城市肌理，延续城市历史文脉，加强对不可移动文物、地下埋藏文物、历史建筑、历史文化街区、工业遗产、非物质文化遗产等的全方位保护。融入现代城市发展理念，推动文化遗产保护、旅游、体育、商业等融合发展，鼓励和支持纳入保护范围的建筑物、构筑物活化利用。

本项目的建设是在上述政策规划要求的指导下提出的，是贯彻落实城中村改造及绵阳城市规划的具体行动，项目的实施将有效实现区域社会关系和城市空间的再调节，改善片区居住条件和生态环境提升功能品质，让市民家园更有颜值、市井生活更有品味，提高市民幸福感。

（二）项目情况

1. 参与主体

项目主管部门：绵阳科技城生态环境和城市建设局

项目单位：绵阳高新区市政环境绿化维护中心

2. 项目概况

（1）项目所属领域

城中村改造

(2) 产出说明

本项目产出内容为(1)金祥寺片区1、2、3组改造:本项目城中村改造范围占地面积约53000m²,建筑改造232栋,景观改造约16858m²,管网改造约8.7km,道路改建约21096m²,改扩建机动车停车位196个。(2)凝祥寺片区3组改造改造:本项目城中村改造范围占地约39000m²,建筑改造26栋共103个单元,景观改造约5325m²,管网改造约3.5km,道路改建约16476m²,改扩建机动车停车位697个。(3)虹苑路片区5、6组:本项目城中村改造范围占地约90000m²,建筑改造69栋共342个单元,景观改造约23421.16m²,管网改造约8.7km,道路改建约8160m²,改扩建机动车停车位258个。。

二、经济社会效益分析

本项目的建设有利于拉动内需,主要涉及建筑行业相关产业链的消费和投资,带动机械工业、电器机械、电子及通信设备制造业等建筑行业上下游产业;配套基础设施建设投资,包括医疗等公共服务设施,公共交通、水电气热、污水垃圾处理等城市基础设施。

总的来说,本项目的经济效益主要表现在通过立足实际,强调城市发展的质量与效益,促进片区内的经济高质量和可持续发展。

本项目所处区域功能亟待优化升级,项目将基于城中村改造进行配套基础设施建设,从而促进城市发展,完善城市现代功能,提升城市品质。项目将综合整治区域环境,打造城市绿色生态环境,

为市民提供健康宜居的生活环境，提升生活品质。通过梳理及建设区域内配套基础设施和配套服务设施，增加公共空间舒适度，提升道路环境，美化城市环境，切实改善市民居住生活条件。通过片区功能的延续及提升，在不断满足市民多样化精神文化需求的同时，增强市民对城市的认同感与归属感。

本项目的建设将有效改善居民居住环境，完善各项配套设施，进一步提高居民生活质量。改善的居住条件可以提供更好的卫生环境、交通条件和社区设施，从而改善居民的生活品质。另外，城中村通常是贫困人口的聚集地，本项目的实施能够减少贫困人口数量，帮助他们融入城市主流社会，提高生活水平；也有助于重建社区凝聚力和居民社交网络。改造后的社区往往会建设公共空间、休闲设施和文化活动场所，促进居民之间的交流和互动，提升社区凝聚力。

本项目属于城中村改造配套基础设施项目，此类项目往往很注重环境保护和可持续发展，如推广绿色建筑、节能设施和循环利用系统等。通过改善城市生态环境，减少环境污染和资源消耗，将有效提升居民生态福祉；通过改善居民的居住条件和生活环境，有助于提高社会稳定和社会安全。改善的居住环境可以减少犯罪率，改善社会治安，提高居民的安全感。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据可行性研究报告，本项目总投资约 15,021.66 万元，其中：工程建设费用 11,983.16 万元，工程建设其他费用 1,797.47 万元，预备费 689.03 万元，建设期利息及债券发行费用 552.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资15,021.66万元，资金来源：申请地方政府专项债券及财政预算安排，其中申请地方政府专项债券12000.00万元，财政预算安排3,021.66万元。

拟发行总规模：人民币12000.00万元。

债券期限：30年

债券品种：固定利率债券

还本付息方式：每年付息两次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。债券融资计划如下：

债券发行计划

单位：万元

往期发行	2025年	2026年	2027年
0	4000.00	6000.00	2000.00

2. 资金使用计划

序号	项目	合计	建设期	建设期	建设期
			2025	2026	2027
一	项目总投资	15,021.66	5,128.38	6,727.34	3,165.94
(一)	建设投资	14,469.66	5,064.38	6,511.34	2,893.94
(二)	建设期利息	540.00	60.00	210.00	270.00
1	专项债券	540.00	60.00	210.00	270.00
2	银行贷款	—	—	—	—
(三)	其他建设支出	12.00	4.00	6.00	2.00
二	资金筹措	15,021.66	5,128.38	6,727.34	3,165.94
(一)	项目资本金	3,021.66	1,128.38	727.34	1,165.94
1	财政预算资金	3,021.66	1,128.38	727.34	1,165.94
2	单位自筹资金	—	—	—	—

3	用于资本金的专项债券	-	-	-	-
4	其他资金	-	-	-	-
(二)	债务性资金	12,000.00	4,000.00	6,000.00	2,000.00
1	专项债券(扣减用于资本金部分)	12,000.00	4,000.00	6,000.00	2,000.00
2	银行贷款	-	-	-	-

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一)测算原则

一是遵循以动态分析为主，静态分析为辅；定量分析为主，定性分析为辅的基本原则。

二是遵循效益与费用计算口径一致的原则，在债券存续期内收入和运营管理成本均不考虑通货膨胀因素。

三是遵循稳妥可靠原则，充分考虑各项费用，保守计算各项收入。

四是假定项目建设内容和规模按计划实施并如期完成，建成后其功能和经营状况达到预期目标，且期间国家、地方宏观经济政策保持相对稳定。

(二)项目预期收入

本项目预期收入为停车位收入、充电桩服务费收入、广告位收入、物业收入、金祥寺市场租赁收入。

1.停车位收入

(1)计算方法

停车场收入=停车位个数*收费价格(考虑物价增长率)*运营天数*周转率*停车率

(2)停车位个数

机动车停车位个数：本项目规划设置停车位共计1151个，其中金祥寺片区停车场196个，虹苑路片区停车场697个，凝祥寺片区停车场258个。不仅解决停车急迫需求，满足区域住户停车配套需求，也完成区域停车功能扩容增质。

（3）收费价格

本次停车费参考根据《绵阳市机动车停放服务收费管理办法》、《绵阳城区机动车临时占道停放差别化收费实施方案》（绵府办发〔2018〕25号）、《绵阳城区政府定价管理的公共停车场停放服务收费方案》。道路临时停放：本项目位于三类区域，起价按3元/3小时，3小时后每小时加收1元。公共停车场：统一按小型汽车露天标准级停车场二价区收费价格进行测算：起价3元/3小时，3小时后每小时加收1元。为保证项目的公益性，本着谨慎性原则，本次测算每个停车位均按起步价4元计，不考虑后续梯度价格增量。物价增长率自运营期第1年起按照每3年增长5%计算。

关于绵阳城区政府定价管理的公共停车场停放服务收费方案的政策解读

发布时间：2023-09-28 信息来源：发改委 大中小

优化绵阳市机动车停放服务收费方案已经市政府同意，市发展改革委、市住房和城乡建设委、市公安局印发了《关于印发绵阳城区政府定价管理的公共停车场停放服务收费方案的通知》，为做好政策落实工作，现解读如下：

一、为什么要优化绵阳市机动车停放服务收费方案？

2018年，市政府出台《绵阳市机动车停放服务收费管理办法》《绵阳城区机动车临时占道停放差别化收费实施方案》，连同市发展改革委、市公安局印发的《绵阳城区政府定价管理的机动车非占道停放服务收费方案》。我市现有3个关于机动车停放服务收费的规范性文件，我市实行差别化停车收费以来，停车泊位整体周转率由2.0提高到3.5，中心城区部分路段达到7.5，停车难、停车乱问题得到有效缓解。但还存在日间临停免费时长偏短、停车区域分类和停车收费时段划分不合理、在配建停车位充足的地方占道停车等问题。

绵阳城区机动车道路临时停放收费标准

区域类型	日间收费时段	日间收费标准	夜间免费时段
一类区域	08:00 (含) 至21:00	起价5元/泊位/1小时, 首小时后每小时1元 (不足1小时按1小时计算)	21:00 (含) 至次日08:00
二类区域		起价4元/泊位/1小时, 首小时后每2小时1元 (不足2小时按2小时计算)	
三类区域		起价3元/泊位/1小时, 首小时后每3小时1元 (不足3小时按3小时计算)	

绵阳市人民政府办公室关于印发绵阳城区机动车道路临时停放差别化收费实施方案的通知.pdf

绵阳城区政府定价公共停车场停放服务收费标准

2.露天停车场收费标准

车辆类别	露天标准级停车场				露天普通级停车场			
	一价区		二价区		一价区		二价区	
	临时停车	包月停车	临时停车	包月停车	临时停车	包月停车	临时停车	包月停车
摩托车	起价15元/3小时, 3小时后每小时加收0.5元, 一天24小时不超过6元	30元/辆·月	起价15元/4小时, 4小时后每小时加收0.5元, 一天24小时不超过5元	18元/辆·月	起价15元/4小时, 4小时后每小时加收0.5元, 一天24小时不超过5元	18元/辆·月	起价1元/4小时, 4小时后每小时加收0.5元, 一天24小时不超过4元	15元/辆·月
小型汽车	起价4元/3小时, 3小时后每小时加收1元, 一天24小时不超过16元	新能源汽车及排气量1.6升(含)以下100元/辆·月	起价3元/3小时, 3小时后每小时加收1元, 一天24小时不超过15元	新能源汽车及排气量1.6升(含)以下80元/辆·月	起价3元/3小时, 3小时后每小时加收1元, 一天24小时不超过15元	新能源汽车及排气量1.6升(含)以下80元/辆·月	起价2元/3小时, 3小时后每小时加收1元, 一天24小时不超过13元	新能源汽车及排气量1.6升(含)以下60元/辆·月
		排气量1.6升以上160元/辆·月		排气量1.6升以上140元/辆·月		排气量1.6升以上140元/辆·月		排气量1.6升以上100元/辆·月
中型汽车	7元/次, 每8小时为1次, 不足8小时按8小时计算, 一天24小时不超过18元 包月320元/辆·月				6元/次, 每8小时为1次, 不足8小时按8小时计算, 一天24小时不超过16元 包月280元/辆·月			
大型汽车	10元/次, 每8小时为1次, 不足8小时按8小时计算, 一天24小时不超过22元 包月420元/辆·月				9元/次, 每8小时为1次, 不足8小时按8小时计算, 一天24小时不超过20元 包月380元/辆·月			

(4) 运营天数

本次停车位运营天数按照每年365天计。

(5) 周转率

保守起见, 本项目停车位每天每个车位考虑3次周转次数。

(6) 停车率

出于谨慎性原则考虑, 为不高估收入, 在此基础上设定收费率, 考虑到本项目停车位的设置是出于缓解片区内停车问题, 结合项目达产率, 本项目收费率按70%-90%计, 即运营期第一年为70%, 之后每年增加10%, 增长至90%后维持不变。

经测算，在债券存续期内停车位收入合计16,769.13万元。

2. 充电桩收入

（1）新能源汽车充电桩建设及地方政策制定情况分析

国家分区域设置充电桩发展目标，各区域省市纷纷发布地方性充电桩建设政策，其中北京、上海等一线汽车限购城市地方政策内容较全面；全国范围看，各省市政策内容集中在充电桩建设环节。

多省市新能源汽车充电桩建设由建设转向运营，增强充电桩运营能力，打造信息服务平台，有利于连接用户、收集数据、统一管理和加速新能源汽车的相关服务能力。

（2）计算方法

充电桩服务费收入=充电桩数量*充电服务费（考虑物价增长率）*充电量*日充电次数*充电桩使用率*运营天数

（3）充电桩数量

本项目规划设置充电桩共计54个，其中金祥寺片区7个，虹苑路片区35个，凝祥寺片区12个。

（4）服务单价

根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19号）、《四川省发展和改革委员会转发<国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知>的通知》（川发改价格〔2014〕879

号)等文件精神,允许充电服务企业依法向电动汽车用户收取电费和充电服务费。根据全国各省市充电服务费收费标准,本项目充电桩服务费单价不分车型,运营期第1年起充电桩服务费的收费标准按照充电服务费+电费一起收费,参考本项目五个片区所在地周边充电桩服务费的收费标准,计算平均收费标准

$(1.16+1.14+1+1.55+1.05+1.11+1.55+0.99+1+0.96+1+1+1.05+1+1+1.55+1.05+1.55+1+1.04)/20=1.14$ 元/千瓦时计取,单价按每3年增长5%计算。

(二十) 加大财政扶持。加大对充电基础设施建设的补贴力度,要统筹和整合相关财政专项资金,制定充电基础设施建设财政补贴奖励办法,将充电基础设施建设作为战略性新兴产业发展和城市新型公共基础设施建设的重要内容予以支持。积极支持充电设施建设项目申请国家专项建设基金。支持各地出台配套的财政政策和奖励措施,鼓励实施以充电量为基准的补贴政策,并向社会公布。

(二十一) 完善价格政策。落实国家在充电基础设施用电扶持政策,兼顾投资建设运营管理成本与用户经济性等,出台充换电服务费标准。允许充电服务企业依法向电动汽车用户收取电费和充电服务费。对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电,执行大工业用电价格,2020年前暂免收取基本电费,其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价,其中居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电,执行居民用电价格中的合表用户电价。电动汽车充电设施用电执行峰谷分时电价政策。充电服务费实行政府指导价管理,逐步规范充电服务价格机制,并将结合市场发展情况,逐步放开,通过市场竞争形成充电服务费价格。

来源:《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》(川办发〔2017〕19号)

“根据现在市场的新能源汽车保有量，已投入使用火山大桥、广安南站等7个新能源汽车充电桩站点，24小时供主城区及过境新能源汽车使用。”广安国充新能源发展有限公司办公室主任谢超告诉记者，接下来，该公司将会根据市场需要，分批次开通广安市车管所、环溪一路、玉兔路等多个站点的充电桩，为广大新能源汽车车主提供高效、便捷、优质的充电体验，满足我市新能源汽车用户充电需求，及时、有效解决我市新能源汽车“充电难”问题。

据谢超介绍，充电桩额定输出电压为200V—750V，额定输出电流为32A，均采用国标充电接口，半小时就可充80%的电，适用于各种类型新能源汽车的直流快充。目前，新能源公交车充电定价暂为0.34元/千瓦时；**新能源出租车充电定价暂为0.6元/千瓦时**；**7座以下新能源汽车充电定价暂为0.7元/千瓦时。**

充电桩服务费收入单价参考依据

普明寺社区党群服务中心 附近推荐	高新区金祥寺 附近推荐
智能推荐	智能推荐
筛选	筛选
绵阳东辰阳光清华 蔚来超充站 2.5km 快充 蔚来超充 即时充电服务 直流 6/10 ¥1.16/度	天天快充宜家美充电站 6.23km 快充 快充充电 最大240A 直流 14/20 ¥1.05/度
小鹏S4超快充 绵阳国家科技创... 3.0km 小鹏 最大250A 直流 5/5 ¥1.14/度	绵阳悦溪谷酒店 蔚来超充站 3.9km 蔚来超充 蔚来超充 最大250A 快充服务 直流 4/4 ¥1.11/度
慧充绵阳市出口加工区停车场充... 4.0km 蔚来超充 最大190A 直流 8/10 ¥1/度	长虹（酒店）全液冷超充站 3.3km 快充 快充 最大347A 酒店充电 直流 2/2 ¥1.55/度
长虹（酒店）全液冷超充站 1.5km 蔚来超充 最大347A 快充服务 直流 2/2 ¥1.55/度	小鹏S4超快充 绵阳永兴（汽车... 2.7km 小鹏 最大206A 直流 2/4 ¥0.99/度

绵阳高新区实验中学 附近推荐		
智能推荐		
慧充绵阳青年公寓充电站	1.1km	
直流 10/10		¥1/度
绵阳火炬二小充电站	1.2km	
直流 6/6 交流 0/3		¥0.96/度
慧充绵阳市格力客服中心充电站	1.2km	
直流 6/12		¥1/度
慧充绵阳市出口加工区停车场充...	1.5km	
直流 8/10		¥1/度

绵阳高新区火炬第四小学 附近推荐		
智能推荐		
天天快充宜家美充电站	2.8km	
直流 14/20		¥1.05/度
慧充绵阳市格力客服中心充电站	2.2km	
直流 6/12		¥1/度
慧充绵阳青年公寓充电站	4.3km	
直流 10/10		¥1/度
长虹(酒店)全液冷超充站	1.6km	
直流 2/2		¥1.55/度

长虹天树3期 附近推荐		
智能推荐		
天天快充宜家美充电站	2.6km	
直流 14/20		¥1.05/度
长虹(酒店)全液冷超充站	2.5km	
直流 2/2		¥1.55/度
慧充绵阳市科技城新区创新基地...	1.7km	
直流 5/6 交流 2/2		¥1/度
绵阳奥为新能源汽车充电站	3.0km	
直流 15/18		¥1.04/度

项目周边充电桩服务费收入单价参考

(5) 耗电量

为不高估收入，本项目以保守性为原则，按每小时耗电量为60度/车进行测算。

（6）日充电次数

根据现有充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要2小时。本项目位于城中村项目区域内，目前区域内新能源车主多，充电桩缺乏，充电需求高，但本项目为不高估收入，项目运营期日充电次数保守估计按照2次/天计算。

（7）运营天数

运营天数按365天/年计。

（8）使用率

在配套新能源车辆智能能源补给服务装置（充电桩）服务单价、耗电量、每天工作量均以公益性和保守性测算的前提下，本项目再以谨慎性为原则，在此基础上进行使用率折算，项目运营期服务率区间为70%-90%。

经测算，在债券存续期内充电桩收入合计17,937.60万元。

3. 金祥寺市场租赁收入

本项目包含1125m²的农贸市场改扩建，该市场周边日常人流量大，运营已经达到成熟状态，参考周边市场的近期出租合同，农贸市场中地理位置优越的铺面价格在约4.00元/m²/天，地理位置相对一般的价格约1.33元/m²/天，地理位

置相对较偏的价格约1.00元/㎡/天，本项目对1125㎡的农贸市场进行改扩建，以地理位置相对优越的铺面占比35%进行估算，主要指整个市场外围，可做封闭式管理的铺面；地理位置相对一般的铺面占比55%进行估算，主要指位于市场内腔，仅有台面而无法封闭式管理的摊位；地理位置相对较偏的铺面占比10%进行估算，主要指市场中位于深巷角落本的铺面。据相关合同，农贸市场租金综合价格约2.23元/㎡/天左右。项目建成后，原则上租金价格会有所上浮，为保守起见，仍以现行综合价格2.23元/㎡/天进行测算，出租率为90%。

经测算，在债券存续期内市场租赁收入合计 3,295.32 万元。

4. 物业费收入

本项目城中村改造范围面积约 1054200 ㎡，改造涉及城中村村民 10000 余户，物业面积暂按改造范围面积 1054200 ㎡估算。

物业费单价：参考绵阳市普通住宅物业服务收费政府指导价标准（2024 年），以及保障性住房物业服务和住房前期物业服务收费，政府定价为 0.25-2 元/平方米。为了保证预测时项目收入的谨慎性，本项目物业费收入按 0.08 元/㎡/月保守预估，物价增长率自运营期第 1 年起按照每 3 年增长 5%计算。

经测算，在债券存续期内物业费收入合计 3,753.43 万元。

5. 广告位收入

(1) 计算方法

广告位收入=广告位个数*租赁价格（考虑物价增长率）
*月数*租赁率

(2) 取值依据

广告位数量：本项目目前广告位无规划且杂乱无章，四处悬挂及张贴于区域各处，项目建设后将在道路旁及停车场等区域有序规划安设公共空间广告牌推进广告招牌规范提质，打造整洁有序的立面环境，周边业态得到综合提升，区域将拥有较大人流量。拟新设广告位数量为 200 个，并在项目运营期对有广告租赁需求商户进行相关广告位招租。

租赁价格：参考绵阳市广告位招租价格，不同类型广告位租赁价格不同，绵阳市公共空间广告牌出租均价为 1720-20000 元/个/月不等。为了保证预测时项目收益来源的保守和谨慎性，本项目广告位租赁收入按 1700 元/个/月保守预估，物价增长率自运营期第 1 年起按照每 3 年增长 5% 计算。

 <p>¥ 430.00</p> <p>门禁广告 绵阳市社区广告, 周/面 (刊例价1.2折, 两周十面起...)</p> <p>社区 绵阳市</p>	 <p>¥ 1200.00</p> <p>门禁灯箱广告 绵阳市社区广告 (两周/面)</p> <p>社区 绵阳市</p>
 <p>刊例价: 20000元/月/块</p> <p>所在地区: 四川>绵阳</p> <p>资源类型: 商业区>灯箱</p> <p>资源规格: 2.5m (L) *2m (H)</p> <p>资源标签: 商业图</p> <p>立即下载 加入询价单</p>	

广告位服务收入单价参考依据

运营期限：本项目广告位运营期限按照每年 12 月计。

租赁率：出于谨慎性原则考虑，为不高估收入，在此基础上设定租赁率，结合项目达产率，本项目广告位租赁率按 70%-90%计，即运营期第一年为 70%考虑，之后每年增加 10%，增长至 90%后维持不变。

经测算，在债券存续期内广告位收入合计 13,571.29 万元。

6. 收入汇总

综上测算，在债券存续期内本项目收入合计为

55,326.77万元。详见下表:

单位: 万元

年度	小计	停车位收入	充电桩收入	广告位收入	物业费收入	金祥寺市场租赁收入
2025	-	-	-	-	-	-
2026	-	-	-	-	-	-
2027	99.97	29.41	31.46	23.80	8.43	6.87
2028	1,344.73	403.31	431.41	326.40	101.20	82.41
2029	1,494.45	453.72	485.34	367.20	101.20	86.99
2030	1,573.99	476.41	509.61	385.56	106.26	96.15
2031	1,578.80	476.41	509.61	385.56	106.26	100.96
2032	1,583.60	476.41	509.61	385.56	106.26	105.76
2033	1,662.79	500.23	535.09	404.84	111.58	111.05
2034	1,662.79	500.23	535.09	404.84	111.58	111.05
2035	1,662.79	500.23	535.09	404.84	111.58	111.05
2036	1,745.92	525.24	561.84	425.08	117.16	116.60
2037	1,745.92	525.24	561.84	425.08	117.16	116.60
2038	1,745.92	525.24	561.84	425.08	117.16	116.60
2039	1,833.20	551.50	589.93	446.33	123.01	122.43
2040	1,833.20	551.50	589.93	446.33	123.01	122.43
2041	1,833.20	551.50	589.93	446.33	123.01	122.43
2042	1,901.50	579.08	619.43	468.65	129.16	105.18
2043	1,901.50	579.08	619.43	468.65	129.16	105.18
2044	1,901.50	579.08	619.43	468.65	129.16	105.18
2045	1,996.57	608.03	650.40	492.08	135.62	110.44
2046	1,996.57	608.03	650.40	492.08	135.62	110.44
2047	1,996.57	608.03	650.40	492.08	135.62	110.44
2048	2,096.41	638.44	682.92	516.69	142.40	115.96
2049	2,096.41	638.44	682.92	516.69	142.40	115.96

2050	2,096.41	638.44	682.92	516.69	142.40	115.96
2051	2,201.23	670.36	717.07	542.52	149.52	121.76
2052	2,201.23	670.36	717.07	542.52	149.52	121.76
2053	2,201.23	670.36	717.07	542.52	149.52	121.76
2054	2,311.30	703.88	752.92	569.65	157.00	127.85
2055	2,311.30	703.88	752.92	569.65	157.00	127.85
2056	2,311.30	703.88	752.92	569.65	157.00	127.85
2057	404.47	123.18	131.76	99.69	27.47	22.37
合计	55,326.77	16,769.13	17,937.60	13,571.29	3,753.43	3,295.32

(三) 项目预期成本

1. 运营成本

(1) 人员工资

本项目人员数量及分工仅为保障本项目的正常运转考虑。项目业主在项目建成后成立管理中心，行政岗位划分为管理人员与普通工作人员。将有序对项目日常设施正常运营保驾护航。具体分工如下：

管理人员负责统筹协调管理工作；

普通工作人员主要包括行政人员、维护人员、保洁人员、安保人员，其中行政人员负责区域内相关项目租赁管理收费、公建设施日常管理和区域内大小事宜；维护人员清洁管理维护、指引以及设备定期检查与维护等相关工作；安保人员负责安置区域监控安置区域的安全，防止盗窃、破坏和其他违法行为。

人员职责分工表

人员类别		岗位职责	人员配置 (人)
管理人员		负责整个管理中心的运营和管理，包括人员调度、监督和协调工作流程	6
普通	行政人员	负责处理区域内公建设施以及收费运营等相关事宜。	6
工作	维护人员	负责安置区域如停车场、广告设施以及其他公建设施的维护和清洁，包括灯光、标志、道路等。	36
人员			

根据以上标准规范，本项目建成后，预计聘请相关工作
人员共计48名，足以满足行业标准以及项目相关用人需求，
其中包括：管理人员6名，行政人员6名，维护人员36名。

管理员工资按照每年8万元计，普通工作人员工资按
照每年5万元计，工资增幅按每年增长5%进行测算。

(2) 维修维护费

按每年折旧与摊销费的5%进行测算。

(3) 外购原料及动力费（充电桩动力费）

充电桩外购燃料及动力费主要为电费，根据《关于四川
电网2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》
（川发改价格〔2020〕629号）文件规定，本项目所设充电
桩功率均在10kv范围内，按照相关收费标准，并考虑一定的
浮动，电费按0.5283元/千瓦时计算。

用电分类		电度电价（元/千瓦时）	
		峰段	谷段
1. 居民用电	月用电量 180 千瓦时以下	0.5224	0.2535
	月用电量 181 至 280 千瓦时以下	0.6224	0.3535
	月用电量 281 千瓦时及以上	0.8224	0.5535

2. 工商业及其他用电	一般工商业	不满 1 千伏	0.6853	
		1-10 千伏	0.6718	
		350-110 千伏以内	0.6583	
	大工业	1-10 千伏	0.5283	
		35-110 千伏	0.5083	
		220 千伏及以上	0.4683	
3. 农业生产用电	一般	1-10 千伏	0.5262	
		350-110 千伏以内	0.5162	
	贫困县农业排灌	不满 1 千伏	0.2482	
		1-10 千伏	0.2382	
		35-110 千伏以内	0.2282	

注：绵阳市2024年电费收取标准。

（4）其他管理费

按项目运营收入的1%计提。

（5）运营成本汇总

根据上述测算过程，预计运营成本总额为27,790.88万元。详见下表：

单位：万元

年度	小计	外购原料及动力费	工资福利	修理费	管理费
2025	-	-	-	-	-
2026	-	-	-	-	-
2027	40.41	14.58	23.00	1.83	1.00
2028	525.12	199.92	289.80	21.95	13.45
2029	566.10	224.92	304.29	21.95	14.94
2030	593.35	236.16	319.50	21.95	15.74
2031	609.38	236.16	335.48	21.95	15.79

2032	626.20	236.16	352.25	21.95	15.84
2033	656.42	247.97	369.87	21.95	16.63
2034	674.91	247.97	388.36	21.95	16.63
2035	694.33	247.97	407.78	21.95	16.63
2036	727.95	260.37	428.17	21.95	17.46
2037	749.35	260.37	449.57	21.95	17.46
2038	771.83	260.37	472.05	21.95	17.46
2039	809.32	273.39	495.65	21.95	18.33
2040	834.11	273.39	520.44	21.95	18.33
2041	860.13	273.39	546.46	21.95	18.33
2042	901.82	287.06	573.79	21.95	19.02
2043	930.51	287.06	602.48	21.95	19.02
2044	960.62	287.06	632.59	21.95	19.02
2045	1,007.56	301.41	664.23	21.95	19.97
2046	1,040.77	301.41	697.44	21.95	19.97
2047	1,075.64	301.41	732.31	21.95	19.97
2048	1,128.31	316.48	768.92	21.95	20.96
2049	1,166.77	316.48	807.38	21.95	20.96
2050	1,207.13	316.48	847.74	21.95	20.96
2051	1,266.40	332.31	890.13	21.95	22.01
2052	1,310.90	332.31	934.63	21.95	22.01
2053	1,357.63	332.31	981.36	21.95	22.01
2054	1,424.41	348.92	1,030.43	21.95	23.11
2055	1,475.93	348.92	1,081.95	21.95	23.11
2056	1,530.03	348.92	1,136.05	21.95	23.11
2057	267.57	61.06	198.81	3.66	4.04
合计	27,790.88	8,312.66	18,282.91	642.04	553.27

2. 折旧

不动产折旧按30年；设备折旧按10年，考虑5%残值，平均年限折旧。

3. 债券本息

财务费用为建设投资借款余额应在生产期支付的利息，项目申请专项债券 12000 万元，利率按 3 %计算。

专项债券还本付息计划表

单位:万元

年度	新增债务本金	当年本金余额	偿还债务本金	偿还债务利息
2025	4,000.00	4,000.00	—	60.00
2026	6,000.00	10,000.00	—	210.00
2027	2,000.00	12,000.00	—	330.00
2028	—	12,000.00	—	360.00
2029	—	12,000.00	—	360.00
2030	—	12,000.00	—	360.00
2031	—	12,000.00	—	360.00
2032	—	12,000.00	—	360.00
2033	—	12,000.00	—	360.00
2034	—	12,000.00	—	360.00
2035	—	12,000.00	—	360.00
2036	—	12,000.00	—	360.00
2037	—	12,000.00	—	360.00
2038	—	12,000.00	—	360.00
2039	—	12,000.00	—	360.00
2040	—	12,000.00	—	360.00
2041	—	12,000.00	—	360.00
2042	—	12,000.00	—	360.00

2043	-	12,000.00	-	360.00
2044	-	12,000.00	-	360.00
2045	-	12,000.00	-	360.00
2046	-	12,000.00	-	360.00
2047	-	12,000.00	-	360.00
2048	-	12,000.00	-	360.00
2049	-	12,000.00	-	360.00
2050	-	12,000.00	-	360.00
2051	-	12,000.00	-	360.00
2052	-	12,000.00	-	360.00
2053	-	12,000.00	-	360.00
2054	-	12,000.00	-	360.00
2055	-	8,000.00	4,000.00	360.00
2056	-	2,000.00	6,000.00	150.00
2057	-	-	2,000.00	30.00
合计	12,000.00	-	12,000.00	10,860.00

说明：在测算上述专项债券还本付息计划时，债券存续期为30年，第一次支付利息日期为2026年，但2026年利息为建设期利息，本次发行建设期所产生的利息，需要单独明确。

4. 相关税费

相关税费明细表

序号	税种	计税基数	税率	计税依据及优惠情况
1	增值税	销项税额- 进项税额	13% 9% 6%	《中华人民共和国增值税暂行条例》、 《财政部国家税务总局关于印发〈资源综合利

序号	税种	计税基数	税率	计税依据及优惠情况
				用产品和劳务增值税优惠目录>的通知》（财税〔2015〕78号） 财政部税务总局海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）
2	城市维护建设税	增值税税额	7%	《中华人民共和国城市维护建设税法》
3	教育费附加	增值税税额	3%	《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 448号）
4	地方教育费附加	增值税税额	2%	《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）
5	建筑业增值税	销售额	9%	财政部税务总局海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）
6	服务业增值税	销售额	9%	财政部税务总局海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财

序号	税种	计税基数	税率	计税依据及优惠情况
				政部税务总局海关总署公告2019年第39号)

经计算，本项目相关税费合计 2,697.15 万元，详见下表所示：

单位：万元

年度	小计	增值税	增值税附加
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
2032	-	-	-
2033	-	-	-
2034	-	-	-
2035	-	-	-
2036	-	-	-
2037	86.50	77.23	9.27
2038	93.91	83.84	10.07
2039	98.73	88.16	10.57
2040	98.73	88.16	10.57
2041	98.73	88.16	10.57
2042	132.25	118.08	14.17
2043	132.25	118.08	14.17
2044	132.25	118.08	14.17

2045	138.87	123.99	14.88
2046	138.87	123.99	14.88
2047	138.87	123.99	14.88
2048	145.82	130.20	15.62
2049	145.82	130.20	15.62
2050	145.82	130.20	15.62
2051	153.10	136.70	16.40
2052	153.10	136.70	16.40
2053	153.10	136.70	16.40
2054	160.77	143.54	17.23
2055	160.77	143.54	17.23
2056	160.77	143.54	17.23
2057	28.13	25.12	3.01
合计	2,697.15	2,408.19	288.96

(四)项目融资平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，专项债到期日累计资金结余 2,518.74 万元，债券存续期内可偿债收益（项目息税前净现金流）合计为 24,838.74 元，专项债券本息累计 22,860.00 万元（其中建设期利息 540 万元）。

项目全部融资本息覆盖倍数为 1.09 倍。债券存续期内不存在资金缺口。

资金平衡总表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	现金流入											
1	资本金流入		1,128.38	727.34	1,165.94	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金	3,021.66	1,128.38	727.34	1,165.94	-	-	-	-	-	-	-
1.2	单位自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务性资金流入	12,000.00	4,000.00	6,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券	12,000.00	4,000.00	6,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-
2.4	市场化融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入	55,326.77	-	-	99.97	1,344.73	1,494.45	1,573.99	1,578.80	1,583.60	1,662.79	1,662.79
3.1	财政补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	运营收入	55,326.77	-	-	99.97	1,344.73	1,494.45	1,573.99	1,578.80	1,583.60	1,662.79	1,662.79
3.3	政府性基金预算收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流入总额	70,348.43	5,128.38	6,727.34	3,265.91	1,344.73	1,494.45	1,573.99	1,578.80	1,583.60	1,662.79	1,662.79
二	现金流出											

1	建设投资成本	14,469.66	5,064.38	6,511.34	2,893.94	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本	27,790.88	-	-	40.41	525.12	566.10	593.35	609.38	626.20	656.42	674.91
3	相关税费	2,697.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	专项债券还本付息	22,860.00	60.00	210.00	330.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4.1	还本	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	付息	10,860.00	60.00	210.00	330.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
5	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1	还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2	付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	债券发行费	12.00	4.00	6.00	2.00	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	67,829.69	5,128.38	6,727.34	3,266.35	885.12	926.10	953.35	969.38	986.20	1,016.42	1,034.91
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	2,518.74	-	-	-0.44	459.61	568.35	620.64	609.42	597.40	646.37	627.88
2	期末累计现金结存额		-	-	-0.44	459.17	1,027.52	1,648.16	2,257.57	2,854.97	3,501.34	4,129.21

续表

序号	项目	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
一	现金流入											
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1	当年现金净流入	2,518.74	490.14	456.93	422.06	462.28	423.82	383.46	421.73	377.23	330.50	366.12	-3,685.40	-5,529.50	-1,921.23
2	期末累计现金结存额		10,010.72	10,467.65	10,889.71	11,351.99	11,775.81	12,159.27	12,581.00	12,958.24	13,288.74	13,654.86	9,969.46	4,439.97	2,518.74

五、项目绩效目标

（一）总体建设目标

目标1：本项目为金祥寺片区1、2、3组、凝祥寺片区3组、虹苑路片区5、6组等三个片区城中村改造，范围面积总计约182000m²，涉及城中村村民4000余户，主要建设内容包括建筑、景观、市政管网、照明、绿化和环境整治、配套公共服务设施等的改造提升。

目标2：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标3：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

本项目施工建设期30个月，根据项目建设进度分为3个年度目标。

（1）2025年度

目标1：完成工程建设35%

（2）2026 年度

目标1：完成工程建设80%

（3）2027年度

目标1：完成工程建设100%

目标 2：项目竣工验收并交付使用。

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 4：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

(一) 项目建设过程中可能存在的风险及应对措施

1. 工程建设质量风险

工程建设质量风险，指的是工程建设质量不符合国家和地方有关技术规范 and 合同要求，甚至可能引发质量安全事故的风险。

风险应对措施如下：

督促项目单位建立完整的质量保证和质量控制方案，于项目开始施工后严格执行，按照适用法律、行业惯例执行工程建设程序。项目主管部门和业主单位要结合项目特点和质量管理需要，建立质量管理体系并形成文件，建立健全项目质量和技术管理制度。监理单位要对工程质量技术进行监督和管理，定期接受质量技术记录情况检查，确保工程质量和技术达标。如出现工程质量事故的，要按照《关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故报告和调查处理工作的通知》（建质[2010]111号）的规定，启动事故报告、调查和处理工作，并依照法律、行政法规规定的权限和程序，对事故发生单位和有关人员进行行政处罚，涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

2. 环境保护风险

环境保护风险，是指未能全面遵守有关环境保护的法律法规政策规定，未能切实做好环境保护措施从而遭致处罚或引发环境保护不良影响的风险。

风险应对措施如下：

督促项目单位遵守《中华人民共和国环境保护法》和其他有关环境保护的法律法规制度规定，加强项目环境保护管理，建立健全环境保护制度体系，采取一切合理步骤，保护施工现场环境，并避免施工作业引起的污染、噪音以及其他后果对公众和财产造成的损害和妨碍。

3. 施工安全的风险

施工安全的风险主要包括施工期间，粉尘、噪音污染、用电安全等风险因素，房屋拆迁、场地清理、施工机械操作时的安全风险，直接关系到施工人员的人身安全。

风险应对措施如下：

一是严格有关施工安全规定。房屋拆迁时，要求施工企业严格执行《职工劳动保护条例》、国家有关施工安全的规定及各级政府部门的法律法规和规章制度，制定严格的工作规程，做好各种防护、保护措施。

二是施工场地设置好警告标志。项目场地设置明显的疏散路线示意图，并在各通道设置疏散路线指示和标志。在林木密集及其它易发生火灾的地方设置明显的警告标志。在水

边及其它易发生危险的地方设置明显的警告标志。

三是做好现场管理和文明施工。要求施工单位保证施工现场处于清洁和安全状态。按适用法律规定处置建筑垃圾和工程渣土，保护好施工区域内的一切管线。保证在施工期间，现场的气体散发、地面排水及排污不能超过适用法律规定的标准。提供围栏、照明、防护及看守，并为邻近地区的所有者和占有者、公众和其他人员，提供便利和保护所必需的临时道路、人行道、防护及围栏。做好工程现场内的治安工作，负责阻止与项目工程无关的人员进入现场。

4. 建设进度计划延误的风险

建设进度计划延误的风险是指项目未能按照预计的建设进度计划完成建设任务的风险。

风险应对措施如下：

项目主管部门和业主单位要根据总工期要求制定建设进度计划和进度保障措施，建立工期保障体系，以如期实现工期目标。项目主管部门和业主单位要按月向财政部门和政府报送项目管理月报，重点说明目前建设进展情况和可能存在的问题。对于发现节点工期可能产生延误的，项目主管部门和业主单位要尽快查明原因，及时纠正解决。

5. 征地拆迁导致的风险

征地拆迁导致的风险指的是未能如期按照既定的征地拆迁计划实施征拆并完成工程建设的风险。

风险应对措施如下：

项目主管部门和业主单位及时做好调查摸底、费用测算、宣传教育等工作，做好征地拆迁工作分工，责任到人。签订了征地拆迁协议的，要应及时足额支付相应资金。对于在征地拆迁过程中可能遇到的不可预见因素，相关部门应及时进行协调，研究解决举措。

6. 人员、建设管理与协调的风险

人员、建设管理与协调的风险主要包括人员素质和能力欠缺，建设管理和协调不到位导致施工进度缓慢或影响正常运营的风险。

风险应对措施如下：

一是重视施工人员培训。要做好施工人员的技能培训、安全培训，施工人员应具有专业知识及专业技能的优势，从而提高工作效率。根据施工作业实际情况，保证每个施工作业段人力的充足，合理交叉作业，提高工程施工进度。

二是加强建设管理与协调工作。项目单位要负责施工总承包单位、设备材料供应商等各参建单位的协调和管理工作，负责与相关政府部门进行协调沟通。定期召开工程例会，施工过程中出现任何问题要及时汇报沟通，共同协商解决办法。项目单位还要及时向政府部门提交项目进度计划和实际进展情况报告。

7. 工程验收风险

工程验收风险是指本项目工程不能如期通过工程验收的风险。

风险应对措施如下：

项目单位应全面执行国家和地方有关工程建设法律法规规章制度，完工后及时申报竣工验收，配合政府部门进行正式验收。工程验收将严格按照《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》及国家、省市其他相关规定执行。工程验收时，各参建单位要积极配合，严格落实缺陷整改，及时办理相关手续，保证项目竣工验收按时完成。验收工作结束后，相关单位应向项目主管部门和建设行政主管部门移交项目相关建设工程资料（包括纸质材料和电子文档）。

(二) 项目运营过程中可能存在的风险及应对措施

1. 运营能力不足的风险

运营能力不足的风险，主要是指项目单位运营经验、运营管理技术或人才储备等方面不足可能导致的运营效率低下或成本超出预期的风险。

风险应对措施如下：

项目单位要按照有关法律、行政法规、标准规范等要求，提供优质和高效的运营维护服务。项目单位可自行开展运营维护工作，也可以依法委托具有相应资质和丰富运营维护经验的单位对项目资产进行运营维护，项目主管部门和相关政府部门依法做好监督管理工作。运营单位要结合项目实际情

况，配置合适数量和具有相应工作能力的人员负责运营维护工作。

负责运营的单位要加强培训和技能提升，提升专业水平；采取合理的技术手段，及时、准确地掌握项目设施的运行状况数据，提出有针对性的运营维护计划和措施，确保运营维护质量和效率。运营单位要采用现代化管理手段，应用新技术、新材料、新工艺或新设备，不断提高运营维护技术水平和降低运营维护成本。要求运营单位定期报送运营维护计划、运营维护情况报告、运营维护成本表、项目收入表及说明材料。财政部门可适时组织专项评估，评估运营单位开展运营维护工作的效果和质量，发现存在问题的，要求及时予以整改。

2. 安全生产风险

安全生产风险是指在运营过程中，由于操作不当、人为失误等情况发生的造成人身伤亡或者直接经济损失的生产安全事故的风险。

风险应对措施如下：

运营单位要根据有关安全生产的法律、行政法律、标准规范和有关规定，建立和完善安全生产制度，建立安全生产保障体系，保障项目资产稳定运行，防止生产安全事故发生。运营单位要制定紧急情况下（包括重大事故、突发社会公共事件、不可抗力事件等）的抢修抢险和应急预案，配备必要

的人员和设备。

定期做好培训和演练工作，保证各种应急措施置于良好的状态。发生紧急事件时，运营单位要及时、如实地向有关政府部门报告，服从相关政府部门的指挥，组织或协助实施抢修抢险和应急工作，采取合理有效措施进行补救，尽量减轻紧急事件对公众的影响。

(三) 影响项目收益的风险及应对措施

1. 投资测算不准确的风险

投资测算不准确的风险是指在开展项目投资测算时考虑不周导致实际结果与预估值存在较大差异，从而影响项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险应对措施如下：

在做好充分调研的基础上做好投资估算。在实际建设过程中，如发现有此前未预测到的建设内容、建设规模、材料价格等方面的变化，及时按照规定的程序和政策做好调整。必要时，聘请专业的造价咨询机构做好全过程造价控制工作。

2. 项目收入风险

影响项目收入的风险主要是宏观经济形势、市场环境的变化等方面的风险。

风险应对措施如下：

要求项目管理单位密切关注宏观经济形势和市场环境的变化，及时做出调整收入实现策略，合理优化收费标准和收

费项目，实现与市场接轨，合理引导消费者预期，想方设法努力实现预期收入，保证还本付息资金。

因项目取得的项目收入暂时难以实现，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。

如项目存在政府性基金预算收入（土地供应收入）的，要密切关注土地市场，合理做好基础设施建设和土地储备计划，提升土地成熟度。做好分年度土地收储计划，适时储备好土地，土地收储要适度提前土地供应计划，在区域发展到相对成熟阶段再行出让。

3. 经营管理风险

经营管理的风险是指项目经营管理不善带来的风险。若项目投入运营后的经营管理不善，容易造成项目收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险应对措施如下：

一是加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，提高整体管理运营实力；进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率；继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高管理和运营水平。

二是提高项目单位经营管理水平。通过强化学习，必要时外出考察学习，吸收经验教训，做好员工内部培训，不定

期分享经验做法，全面提升经营管理水平，提高经营管理效率和效果。

三是完善相应的规章制度。项目在实施执行过程中，相关部门的规章制度一定要进行细化，要根据不同岗位制定相应的规范行为。

4. 税务风险

税务风险是指国家针对项目所涉及的增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税等涉及的税率、税种发生变化导致的项目税负发生变化，一定程度上影响项目收益的项目。

风险应对措施如下：

在进行财务测算时，要结合当时国家最新有关税费政策规定做好详细全面的测算。在项目建设和运营过程中，如国家针对部分税种和税率做出调整的，要及时提出应对举措，如果导致税负增加的，要及时想办法尽可能提高经营水平提高收益，满足及时足额还本付息的要求。

(四) 影响融资平衡结果的风险及应对措施

1. 项目投资超概的风险

项目投资超出概算的风险主要是指由于国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等因素导致项目实际资金需求超出概算的情形。

风险应对措施如下：

一是加强资金拨付和使用监管。建立资金拨付和使用监管制度，定期对项目资金使用情况跟踪掌握，确保项目实际投资控制在概算范围内。

二是做好勘察设计工作，做好投资概算编制。项目单位要选择经验和业务水平较高的编制单位进行编制。确因国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等原因需增加投资概算的，项目单位应当提出调整方案及资金来源，按照规定的程序报原初步设计审批部门或者投资概算核定部门核定。确需增加的投资部分，财政部门将及时通过安排财政预算资金解决，或者通过其他多渠道解决资金。

2. 项目成本的风险

项目成本的风险主要是指因国家政策变化、运营能力不足、通货膨胀、价格上涨等因素导致项目成本超出预期的风险。

风险措施如下：

一是提高经营管理能力，控制项目成本。项目单位要按照有关法律、行政法规、标准规范等要求，提供优质和高效的运营维护服务。项目单位可自行开展运营维护工作，也可以依法委托具有相应资质和丰富运营维护经验的单位对项目资产进行运营维护，项目主管部门和相关政府部门依法做好监督管理工作。运营单位要结合项目实际情况，配置合适数量和具有相应工作能力的人员负责运营维护工作。运营单

位要加强培训和技能提升，提升专业水平。运营单位要采用现代化管理手段，应用新技术、新材料、新工艺或新设备，不断提高运营维护技术水平和降低运营维护成本。

二是要做好监督和专项评估工作。要求运营单位定期报送运营维护计划、运营维护情况报告、运营维护成本表、项目收入表及说明材料。财政部门可适时组织专项评估，评估运营单位开展运营维护工作的效果和质量，发现存在问题的，要求及时予以整改。

3. 利率波动风险

利率波动风险是指在债券存续期内国内外宏观经济环境的变化、国家经济政策的变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率的波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响融资平衡。

风险应对措施如下：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转。政府完善地方政府债券市场定价机制，构成合理的地方政府债券利率区间。根据地方财力科学、合理确定发行期限结构和发行规模，建立并完善债券风险预警和监控机制，保障投资者利益。

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绵阳高新区市政环境绿化维护中心，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。

本项目主管部门为绵阳科技城生态环境和城市建设局，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

此项目债券资金总需求 12000 万元。根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，本次拟发行 3000 万元，期限 30 年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。

