

附件1

德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级 建设项目情况

一、项目基本情况

(一) 罗江区行业专项规划概况

1. 罗江区社会发展与国民经济运行情况

德阳地处四川成都平原腹心地带，正加快建设全省经济副中心城市，打造装备智造之都、改革开放高地、古蜀文化名城、美丽幸福家园新“四张名片”。现辖旌阳、罗江、广汉、什邡、绵竹、中江六县（市、区）和国家级德阳经济技术开发区、国家级德阳高新技术产业开发区，幅员面积 5911 平方公里，人口 345.6 万，经济总量、增速和规模以上工业增加值等主要经济指标均居四川前列。2021 年德阳实现地区生产总值 2656.56 亿元，同比增长 8.7%，两年平均增长 5.6%。其中，第一产业增加值 281.33 亿元，同比增长 7.3%，两年平均增长 5.4%；第二产业增加值 1283.32 亿元，同比增长 8.3%，两年平均增长 4.7%；第三产业增加值 1091.91 亿元，同比增长 9.5%，两年平均增长 6.6%。

罗江区地处成都平原东北边沿丘区，为成都平原东北部生态屏障。介于中国重装基地德阳市区与国家科技城绵阳之间，为成德绵经济带重要节点，区位独特。境域东靠绵阳市涪城区，南邻

乡和德阳市旌阳区黄许镇，西界绵竹市，北接绵阳市安州区。辖区东西长 35 千米，南北宽 25 千米，面积 447.88 平方千米。罗江区辖 10 个镇、102 个村、25 个社区，2021 常住人口为 20.91 万人。2021 年全区地区生产总值 148.4 亿元，增长 2.4%。其中，第一产业产值为 25.1 亿元，增长 3.9%；第二产业产值为 78.7 亿元，增长 1%；第三产业产值为 44.6 亿元，增长 4.7%。人均 GDP 达到 70,665 元，比上年增长 2,323.6 元，增长 3.4%。

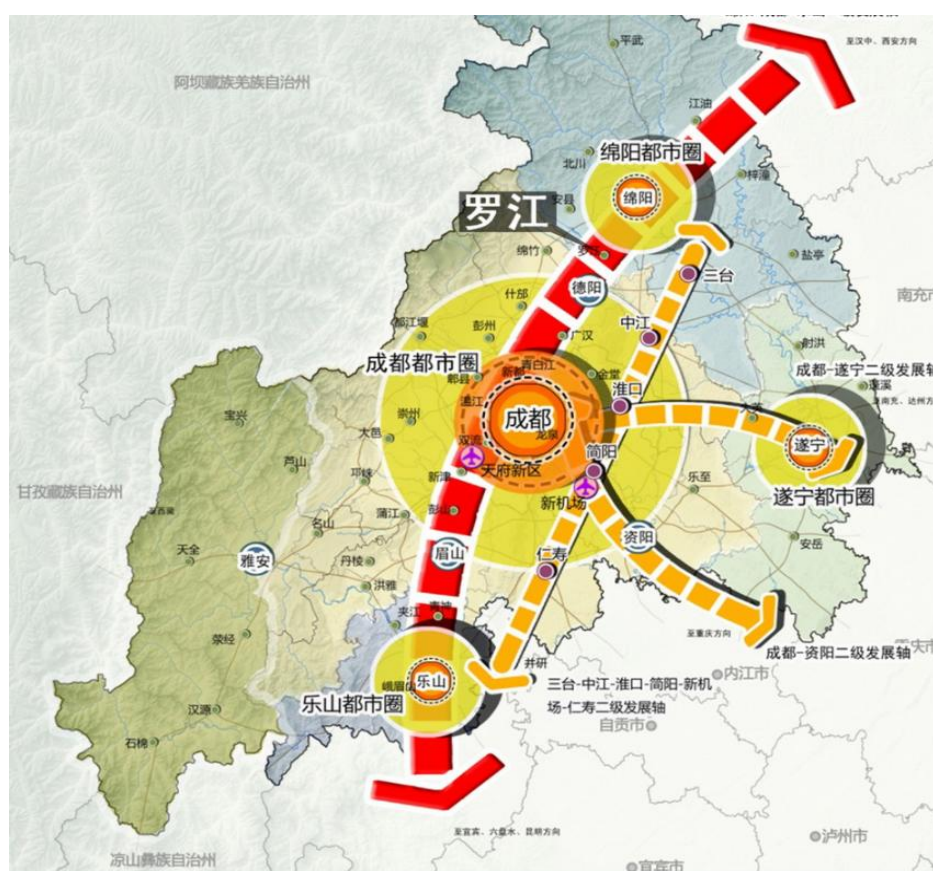


图 1-1 罗江区地理位置图

2.罗江区城市发展及规划

根据《罗江县总体发展规划（2015-2030）》要求，罗江将规划形成“一主一副三点、两带三区”城镇体系空间结构。

- (1)“一主”即中心城区（万安镇）；
- (2)“一副”即四川罗江经济开发区（金山镇）；
- (3)“三点”即略坪镇、白马关镇、新盛镇三个重点镇；
- (4)“两带”即沿成绵高速形成的发展带（主轴）和沿罗桂路及罗绵路形成的发展带（副轴）。



图 1-2 罗江县空间结构规划图

3.罗江经开区城市发展及规划

罗江经开区位于罗江区金山镇，为原金山镇、大井镇、慧觉镇合并而成。金山镇北与绵阳安州区相接，东与绵阳涪城区接壤，西、南分别与罗江的调元镇、万安镇为邻。金山镇政府驻地处于金山镇镇域中部，南距德阳 38 公里，北至绵阳 10 余公里；距成都双流机场和绵

阳机场距离分别为 98 公里、25 公里。

2012 年 12 月，罗江经开区获批成为省级经济开发区。目前，城南园区纳入《罗江区中心城区控制性详细规划（局部）》（德市罗府函〔2021〕38 号）、金山园区纳入《罗江区金山镇总体规划（2013-2030）用地布局调整》（德市罗府函〔2019〕115 号）获批，现金山镇镇区总体规划面积为 15.89 平方公里。园区形成四大产业园，即先进材料产业园、电子信息产业园、装备制造产业园、农产品加工及医药产业园（城南园区）。

罗江经开区依托成德绵经济带和绵阳城市经济圈的辐射和带动，成为承接东部产业转移和周边城市产业配套、消费服务的重要基地，打造西部地区具有竞争力的产业转移承接地，成渝经济区“成德绵”经济带的重要节点，德阳市重要的高新技术产业基地，四川省新型工业化、产业集群化、低碳、循环示范园区。

（二）项目情况

1.1.参与主体

业主单位：四川西南发展控股集团有限公司

注册地址：四川省德阳市罗江区景乐北路 78 号附 5 号

法定代表人：罗小华

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资金：50000 万元人民币

经营范围：城市基础设施建设项目的融资、投资；土地开发、整理；城市基础设施、公用事业设施的建设、运营，政府公共资源的经

营，房地产开发；园林绿化工程；商品混凝土、沥青混凝土制造、销售；旅游项目开发；农业综合开发；水利生态治理；仓储、装卸、物流服务；百货；纺织、服装及日用品；文化、体育用品及器材；医药及医疗器材；家用电器及电子产品；五金、家具及室内装饰装修材料；矿产品；有色金属；建材、化工产品及原料；机械设备及五金产品；塑料制品；印刷制品；贸易经济与代理。

2.2.项目概况

（1）项目属性

本项目是具有一定收益的公益性项目。

（2）建设地点

本项目建设场址位于德阳市罗江经开区。

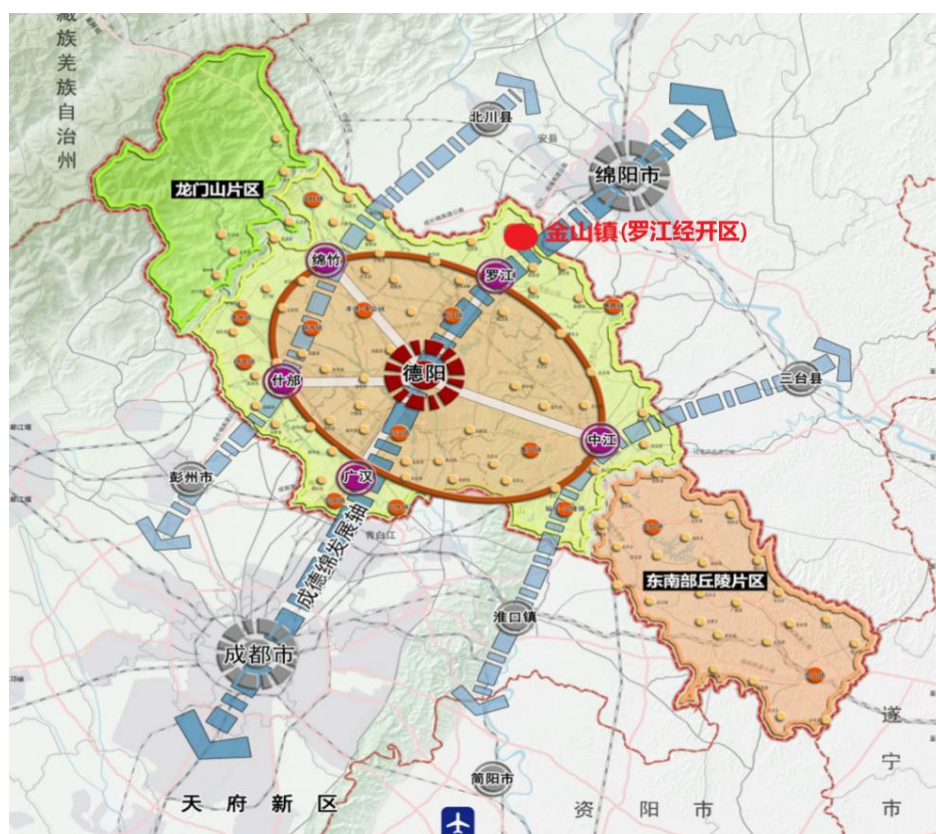


图 1-3 项目区位图

（3）建设内容

新建标准厂房 25.6 万平方米，新（改）建园区道路 22 条约 31.36km，配套建设园区停车场、充电基础设施及配套管网等。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.有利于贯彻落实罗江区总体规划，优化产业发展布局

针对不同的产业发展走差异化道路，促进玄武岩纤维产业相关企业有效集聚，推动企业数量、质量和经济贡献持续增长，对推动国内重点绿色产业的深入发展将起到关键作用，有利于产业集群式发展，将为该产业带来新技术、新产品，可有效促进产业的健康可持续发展。

2.形成新的产业增长点，有利于促进经济结构转型升级

将提高主导产业集聚度，有利于特色产业链延伸；将搭建产城联动新平台，有利于实现工业化带动城镇化；将营造出良好的经济环境，促进经济发展方式的转变、推动区域经济发展。

3.加大招商引资竞争力、优化投资环境

项目的建设将建成标准化厂房、完善园区道路等，极大地提升了罗江经开区工业园区的配套基础设施水平，为投资者创造了良好的投资环境，吸引企业入驻，培育优质产业集群，推动德阳市和罗江区社会经济的高质量发展。

（二）社会效益分析

1.对本地区居民收入的影响

本项目的投资额度较大，项目建设对罗江经开区产业转型升级的

发展有极大的促进作用，并且带动地区文化、旅游等产业的发展，并且提供了就业岗位，对增加地区居民收入有一定的正影响。

2.对本地区居民生活水平和生活质量的影响

项目建设有利于推进产业结构调整，随着项目的建成，配套设施的运营，地区居民购物、消费更为方便，有利于提高居民的生活水平和质量。施工期间由于大量的施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定负面影响，如噪音、灰尘等，所以应注意施工管理，将负面影响减至最低。

3.对本地区居民就业的影响

本项目的实施，将增加一定量的就业岗位，对解决地区居民的就业问题有一定的帮助，项目实施会造成就业机会的增加。

4.对不同利益相关者的影响

项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入。

5.对本地区基础设施的影响

项目建设和运营对道路、供电、给排水、供热有一定的要求，有可能使供水、供电、电信、道路等基础设施使用紧张，但程度较小；项目建设有利于项目区域周边硬件设施的提升，程度较大。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资 290590.00 万元，其中：

- （1）工程费用 215954.05 万元，占项目总投资的 74.32%；
- （2）工程建设其他费用 49063.61 万元，占项目总投资的 16.88%；
- （3）预备费为 11607.34 万元，占项目总投资的 3.99%；

(4) 建设期利息及发行费用 13965.00 万元，占项目总投资的 4.81% (其中建设期利息 13800 万元，发行费用 165 万元)。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 290590.00 万元，其中资本金 125590.00 万元由企业自筹，占总投资的 43.22%；本次项目业主发行政府专项债募集 165000.00 万元，占总投资的 56.78%，资本金根据项目建设进程逐步落实到位，

2. 资金使用计划

项目拟发行地方政府专项债券 165000.00 万元（2023 年发行 65,000.00 万元、2024 年发行 50,000.00 万元、2025 年发行 50,000.00 万元），发行期限 20 年，发行利息按照每年 4% 计算。

在不影响本项目建设和运营的情况下，可按照政策要求根据建设需要和市场资金面情况动态调整资金筹集方案。

资本金落实情况表

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划			比例
			第一年	第二年	第三年	
项目投 资	项目建设总投资	276625.00	82987.50	82987.50	110650.00	95.19%
	项目建设期发债利息	13800.00	2600.00	4600.00	6600.00	4.75%
	发行费	165.00	65.00	50.00	50.00	0.06%
	项目总投资	290590.00	85652.50	87637.50	117300.00	100.00%
资金使 用计划	资本金	125590.00	20652.50	37637.50	67300.00	43.22%
	发行债券	165000.00	65000.00	50000.00	50000.00	56.78%
	资金使用合计	290590.00	85652.50	87637.50	117300.00	100.00%

三、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

（1）项目收入可行性

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照本项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

（2）项目收入分类

本项目的收入包括本项目的主要收入来源为标准化厂房出售和出租收入、停车位收入、充电桩收入、物业管理收入、供水收入以及广告位出租收入等。

上述收入符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）关于偿还债券本息的收入来源要求。

收入预测及依据

1) 标准化厂房租售收入




本项目新建标准厂房总建筑面积为 25.6 万 m²。项目建成后，标准化厂房在销售之前全部用于出租，出售年份厂房的出租面积按扣减累计出售面积后计算。

参考目前德阳罗江区及周边同类型的多层标准化厂房市场租赁价格情况，结合园区的定位和未来的发展，保守起见预测本项目厂房


初始出租价格为 30 元/m²/月。根据招商引资优惠条件，此后租金每 3 年上涨 7%。为审慎起见，考虑到目前罗江区标准厂房出租市场需求状况，运营期初始年出租率 70%，以后每年递增 5%左右，出租率达到 95%不再增长。

根据项目厂房出售计划，厂房自 2041 年开始出售，共计出售四年，第一年出售比例为 10%，第二年出售 10%，第三年出售 20%，第四年出售 25%，合计出售 65%，出售价格首年 2026 年为 4000 元/m²，此后每 3 年上涨 7%。

厂房出租收入依据：

	罗江 工业园区 1000平到1万平 标准厂房出租 罗江-万安镇 理想之金门业-德阳市罗江区 可办环评 钢结构 九成新 何春蓉 2000m ² 建筑面积 1.27元/m ² /天 7.6万/月	今天
	！包装酒水药品仓库加工出租安全生产超低价！ 德阳-广汉市 四川省德阳市 1000m ² 建筑面积 3元/m ² /天 9万/月	广告
	正规厂房，证件齐全，搬入可生产 中江-凯江镇 成德工业园 8888m ² 建筑面积 2元/m ² /天 53.33万/月	2021-10-20
	冷库出租，地理位置优越，冷链冻货集散地 旌阳-城北新区 四川省德阳市旌阳区 1800m ² 建筑面积 2元/m ² /天 10.8万/月	2021-10-14

厂房出售依据：

	出售医疗器械厂房厂区 罗江-万安镇 四川省德阳市罗江区环海路 16000m ² 建筑面积 6500万 单价 4062.5元/m ²	08-15
---	--	-------



汽车4s店，厂房土地出让，接手即可营利

广汉市-雒城 | 北京大道/北京路二段(路口) | 可办环评

钢结构 九成新

钟华军

11000㎡
建筑面积

5000万
单价 4545.45元/㎡



园区占地面积100亩，已修建厂房8000平米急售价格可...

旌阳-城南 | 德阳天和机械制造有限公司-德阳市旌阳区 | 可办环评

钢结构 九成新

张彪

8000㎡
建筑面积

5000万
单价 6250元/㎡

2) 停车位收入

本项目建成后停车位总数为 2551 个。参考德阳市发展和改革委员会《关于德阳市区机动车停放服务实行差别化收费的通知》（德市发改价管〔2021〕2号），关于政府定价管理的公共停车场（室内停车场）收费标准如下：小型汽车起价 3 元/泊位/4 小时（不足 4 小时按 4 小时计算），4 小时后每增加 2 小时加收 1 元（不足 2 小时按 2 小时计算），每天（24 小时）最高不超过 13 元；大中型汽车起价 7 元/泊位/4 小时（不足 4 小时按 4 小时计算），4 小时后每增加 2 小时加收 1 元（不足 2 小时按 2 小时计算），每天最高不超过 17 元。公办的医院、学校、博物馆、图书馆、青少年宫、体育场馆、公园等公益机构面向社会公众开放的停车场所收费标准，按公共停车场收费标准执行。

计费时段和计费方式：机动车停放服务计费时段分为日间和夜间。日间时段：8:00 时（含）~21:00 时；夜间时段：21:00 时（含）~次日 8:00 时。室内、室外公共停车场停车 24 小时为 1 个计费周期，实行滚动计费。

本项目停车位用于临时停车，预计停车位的日周转率为 4 次，停靠车辆包括小中型轿车、客车和部分大型客车、中型货车等。综合考虑，本项目按照停车收费单价为 5 元/车位/次保守估算，即 20 元/车

位/天，价格每三年上涨 7%。

为审慎起见，考虑到目前罗江区机动车位需求状况，设置本项目车位占用率初始停车率为 70%，此后每年上涨 5%，最高增长至 95%。



中国·德阳

www.deyang.gov.cn

德阳市人民政府

请输入关键词...

搜12345

搜服务

内容搜索

首页

政府领导

机构职能

政务公开

政务服务

政民互动

走进德阳

您当前所在位置: 首页 >> 公示公告 >> 便民公告 >> 正文

德阳市发展和改革委员会关于德阳市区机动车停放服务实行差别化收费的通告

索引号: 510600-2021-000476

文号:

发布日期: 2021-01-29

公开形式: 主动公开

信息来源: 德阳日报

关键词: 德阳市发展和改革委员会 实行 行差

相关附件:

(一) 临时占道停车泊位差别化收费标准

一类区域: 起价 4 元/泊位/1 小时 (不足 1 小时按 1 小时计算), 首小时后每增加 1 小时加收 1 元 (不足 1 小时按 1 小时计算)。每天最高不超过 16 元。

二类区域: 起价 3 元/泊位/1 小时 (不足 1 小时按 1 小时计算), 首小时后每增加 1 小时加收 1 元 (不足 1 小时按 1 小时计算)。每天最高不超过 15 元。

(二) 实行政府定价管理的公共停车场收费标准

1. 室内停车场: 小型汽车起价 3 元/泊位/4 小时 (不足 4 小时按 4 小时计算), 4 小时后每增加 2 小时加收 1 元 (不足 2 小时按 2 小时计算), 每天 (24 小时) 最高不超过 13 元; 大中型汽车起价 7 元/泊位/4 小时 (不足 4 小时按 4 小时计算), 4 小时后每增加 2 小时加收 1 元 (不足 2 小时按 2 小时计算), 每天最高不超过 17 元; 摩托车起价 1 元/泊位/6 小时 (不足 6 小时按 6 小时计算), 6 小时后每增加 6 小时加收 1 元 (不足 6 小时按 6 小时计算), 每天最高不超过 4 元。

2. 室外停车场: 小型汽车起价 4 元/泊位/4 小时 (不足 4 小时按 4 小时计算), 4 小时后每增加 2 小时加收 1 元 (不足 2 小时按 2 小时计算), 每天 (24 小时) 最高不超过 14 元; 大中型汽车起价 8 元/泊位/4 小时 (不足 4 小时按 4 小时计算), 4 小时后每增加 2 小时加收 1 元 (不足 2 小时按 2 小时计算), 每天最高不超过 18 元; 摩托车起价 1 元/泊位/6 小时 (不足 6 小时按 6 小时计算), 6 小时后每增加 6 小时加收 1 元 (不足 6 小时按 6 小时计算), 每天最高不超过 4 元。

— 12 —

3) 充电桩收入

本项目建成后提供 208 个机动车充电桩位。参考德阳市罗江区充电桩收费市场价格，其收费单价为 1.69~1.80 元/度。根据德阳市发展和改革委员会《关于延续执行电动汽车充电服务收费及用电价格政策的通知》（德市发改价管〔2020〕42 号），德阳市电动汽车充电服务费最高收费标准为 0.6 元/千瓦时。据调查，德阳市充电桩服务费普遍按 0.6 元/千瓦时收取，本项目保守估计按 0.6 元/千瓦时收取，并按每 3 年增长 7% 进行预测。同时，参考《电动汽车传导充电系统》（GB/T18487），三相交流电充电电压为 380V，慢充充电额定电流约为 15A，快充充电电流约为 150—400A，因此慢充充电功率约为 136.8 千瓦时/天，快充充电桩充电功率约为 1368-3648 千瓦时/天，此处作保守估算本项目充电桩充电功率取 600 千瓦时/天。预计充电桩运营期第一年的初始使用率为 70%，每年增加 5%，增至 95% 后保持不变。

计算公式：年度充电桩服务管理费收入=充电桩充电功率（千瓦时/天）*365*充电桩使用率*充电桩服务管理费单价（元/千瓦时）。

德阳尹家花园充电站

电桩数：快充：0个，慢充：2个

充电费：00:00~24:00:1.0900

服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：四川省德阳市绵竹市德阳市旌阳区孝泉镇红豆村
2组

德阳肖二汽修充电站

电桩数：快充：1个，慢充：3个

充电费：00:00~24:00:1.0900

服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：四川省德阳市旌阳区德阳市孝感联合村五组肖二
汽修厂

德阳罗江新星毅车业充电站

电桩数：快充：0个，慢充：2个

充电费：00:00~24:00:1.0900

服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：四川省德阳市罗江县德阳罗江县其他万安北路273
号阳光汽车销售有限公司

4) 物业管理收入

本项目可收取物业管理费用的包括已租售的标准化厂房和配套用房，其中未出租和未销售的面积不计物业管理费用。

参考物业管理收费标准和当地市场价格，罗江区的物业管理收入基本在 0.9 元/m²/月左右，保守估计物业费用为 0.8 元/m²/月进行测算，考虑通货膨胀，之后每三年增长 7%。

	小区:鸣笙1788 > 小区地址: 汶江西路39号 房租走势	5 在租房源
建筑年代:	2019	
建筑类型:	高层	
物业公司:	业主自管	
物业费用:	0.90元/平米/月	
所属商圈:	罗江 / 万安镇	
	小区:滨江华府 > 小区地址: 黎明南路299号 房租走势	4 在租房源
建筑年代:	2014	
建筑类型:	多层,高层	
物业公司:	业主自管	
物业费用:	0.90元/平米/月	
所属商圈:	罗江 / 罗江凯悦广场	
	小区:一品水岸皇城 > 小区地址: 汶江西路 房租走势	1 在租房源
建筑年代:	2018	
建筑类型:	超高层	
物业公司:	业主自管	
物业费用:	0.90元/平米/月	
所属商圈:	罗江 / 景乐综合市场	

5) 供水收入

项目配套建设加压水厂，设计规模为 3.0 万 m³/d，根据《德阳市罗江区发展和改革局关于调整我区自来水价格及建立居民生活用水

依据德阳市发展和改革委员会下发《关于调整德阳市自来水价格的通知》(德市发改价管〔2013〕13号),居民生活用水单价按照居民生活用水第一级收费 1.8 元/m³估算;第二级收费 2.7 元/m³估算;第三级收费 3.6 元/m³估算,本项目保守估计按 1.8 元/m³估算;非居民生活用水按 2.55 元/m³估算;特种行业用水按 5.00 元/m³估算,水价每 3 年上涨 7%。

— 16 —

7) 广告位收入

本项目在保证园区整体风貌的基础上,合理设置指路牌广告、公交车停靠位广告,共计 120 个。通过实际调研,户外小型平面广告价格在 3000-4000/块/月之间,结合工信部广告报价收费参考标准,根据谨慎原则,暂按 3000 元/个/月测算,即 36000 元/个/年,每三年上浮 7%,出租率按照运营期第一年出租 60%,逐年上浮稳定在 80%,保证 20%的公益广告覆盖。

德阳市公交车站牌冠名广告



刊例价: 3000元/月/块

所在地区: 四川>德阳

资源类型: 公交/出租/自行车>投影/雕塑/标语

资源规格: 无

资源标签: 标语

资源文档下载

加入询价单



☆ 收藏 分享 PK 对比 地图 纠错 认领

德阳洋洋百盛南街店十字路口至艺术宫门口广告灯箱

媒体编号: SC-DY0160 更新时间: 2020-4-15 浏览量: 13次

媒体位置: 德阳 旌阳区 其他/

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得

当前方案: 1月(周期)+标准(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1月

媒体数量: 1 x 个

总市场价: ¥3,200.00元/1月



公交候车亭广告

更新时间：2020-03-17

媒体刊例价：6000

优惠价：**¥4000**

位置： 公交停靠站

供应量：892

投放周期：

购买数量： 最小投放数量：1



★ 收藏商品

经测算，在运营期间，德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目收入共计 411463.56 万元。详情见下表：

德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目预测经营性收入明细（一）（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031
	营业收入	411463.56	11064.30	11788.76	12513.22	14288.11	15052.78	15804.43
1	标准化厂房租售收入	272739.23	6451.20	6912.00	7372.80	8381.95	8875.01	9368.06
1.1	厂房租金收入	176872.17	6451.20	6912.00	7372.80	8381.95	8875.01	9368.06
	可出租面积（m²）		256000.00	256000.00	256000.00	256000.00	256000.00	256000.00
	单价（元/m²/月）		30.00	30.00	30.00	32.10	32.10	32.10
	出租比例		70%	75%	80%	85%	90%	95%
1.2	厂房出售收入	95867.06						
	可出售面积（m²）		256000.00	256000.00	256000.00	256000.00	256000.00	256000.00
	售价（元/m²）		4000.00	4000.00	4000.00	4280.00	4280.00	4280.00
	当年出售比例							
	总计出售比例							
2	停车位收入	39208.02	1303.56	1396.67	1489.78	1693.70	1793.33	1892.96
	可使用个数（个）		2551.00	2551.00	2551.00	2551.00	2551.00	2551.00
	单价（元/个/日）		20.00	20.00	20.00	21.40	21.40	21.40
	停车率		70%	75%	80%	85%	90%	95%
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3	充电桩收入	57078.94	1913.18	2049.84	2186.50	2478.03	2623.80	2769.56
	充电桩个数		208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00
	服务费（元/千瓦时）		0.60	0.60	0.60	0.64	0.64	0.64
	充电功率（千瓦时/天）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		70%	75%	80%	85%	90%	95%

序号	项目	合计	运营期					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031
4	物业管理收入	5203.84	172.03	184.32	196.61	224.56	237.77	250.98
	总面积		179200.00	192000.00	204800.00	217600.00	230400.00	243200.00
	单价（元/m ² ·月）		0.80	0.80	0.80	0.86	0.86	0.86
5	供水收入	29515.88	965.13	965.13	965.13	1163.19	1153.08	1153.08
	最高日供水能力（m ³ /d）		30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00
	覆盖率		0.40	0.40	0.40	0.45	0.45	0.45
	居民生活用水收入	13855.52	441.50	441.50	441.50	532.56	532.56	532.56
	水价（元/m ³ ）		1.80	1.80	1.80	1.93	1.93	1.93
	占比		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	非居民用水收入	13603.63	457.93	457.93	457.93	551.54	541.43	541.43
	水价（元/m ³ ）		2.55	2.55	2.55	2.73	2.68	2.68
	占比		0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
	特种用水收入	2056.73	65.70	65.70	65.70	79.09	79.09	79.09
	水价（元/m ³ ）		5.00	5.00	5.00	5.35	5.35	5.35
	占比		0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
6	广告位出租收入	7717.65	259.20	280.80	302.40	346.68	369.79	369.79
	出租单价（元/广告位/年）		36000.00	36000.00	36000.00	38520.00	38520.00	38520.00
	可出租数量（个）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	80%

德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目预测经营性收入明细（二）（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期					
			2032	2033	2034	2035	2036	2037
	营业收入	411463.56	17030.02	17016.55	17016.55	18359.84	18345.02	18345.02
1	标准化厂房租售收入	272739.23	10024.70	10024.70	10024.70	10725.12	10725.12	10725.12
1.1	厂房租金收入	176872.17	10024.70	10024.70	10024.70	10725.12	10725.12	10725.12
	可出租面积（m²）		256000.00	256000.00	256000.00	256000.00	256000.00	256000.00
	单价（元/m²/月）		34.35	34.35	34.35	36.75	36.75	36.75
	出租比例		95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	厂房出售收入	95867.06						
	可出售面积（m²）		256000.00	256000.00	256000.00	256000.00	256000.00	256000.00
	售价（元/m²）		4579.60	4579.60	4579.60	4900.17	4900.17	4900.17
	当年出售比例							
	总计出售比例							
2	停车位收入	39208.02	2025.64	2025.64	2025.64	2167.17	2167.17	2167.17
	可使用个数（个）		2551.00	2551.00	2551.00	2551.00	2551.00	2551.00
	单价（元/个/日）		22.90	22.90	22.90	24.50	24.50	24.50
	停车率		95%	95%	95%	95%	95%	95%
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3	充电桩收入	57078.94	2942.66	2942.66	2942.66	3159.03	3159.03	3159.03
	充电桩个数		208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00
	服务费（元/千瓦时）		0.68	0.68	0.68	0.73	0.73	0.73
	充电功率（千瓦时/天）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

序号	项目	合计	运营期					
			2032	2033	2034	2035	2036	2037
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	物业管理收入	5203.84	268.49	268.49	268.49	286.00	286.00	286.00
	总面积		243200.00	243200.00	243200.00	243200.00	243200.00	243200.00
	单价（元/m ² ·月）		0.92	0.92	0.92	0.98	0.98	0.98
5	供水收入	29515.88	1372.85	1359.38	1359.38	1599.15	1584.33	1584.33
	最高日供水能力（m ³ /d）		30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00
	覆盖率		0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55
	居民生活用水收入	13855.52	634.66	634.66	634.66	745.34	745.34	745.34
	水价（元/m ³ ）		2.07	2.07	2.07	2.21	2.21	2.21
	占比		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	非居民用水收入	13603.63	644.24	630.77	630.77	743.24	728.42	728.42
	水价（元/m ³ ）		2.87	2.81	2.81	3.01	2.95	2.95
	占比		0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
	特种用水收入	2056.73	93.95	93.95	93.95	110.57	110.57	110.57
	水价（元/m ³ ）		5.72	5.72	5.72	6.12	6.12	6.12
	占比		0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
6	广告位出租收入	7717.65	395.68	395.68	395.68	423.37	423.37	423.37
	出租单价（元/广告位/年）		41216.40	41216.40	41216.40	44101.55	44101.55	44101.55
	可出租数量（个）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%

德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目预测经营性收入明细（三）（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期						
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	营业收入	411463.56	19777.90	19761.74	19761.74	34426.12	33182.57	45092.58	52836.31
1	标准化厂房租售收入	272739.23	11475.15	11475.15	11475.15	25412.05	24184.28	36090.85	43016.12
1.1	厂房租金收入	176872.17	11475.15	11475.15	11475.15	11049.94	9822.17	7366.63	4597.50
	可出租面积（m²）		256000.00	256000.00	256000.00	230400.00	204800.00	153600.00	89600.00
	单价（元/m²/月）		39.32	39.32	39.32	42.07	42.07	42.07	45.01
	出租比例		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	厂房出售收入	95867.06				14362.11	14362.11	28724.22	38418.62
	可出售面积（m²）		256000.00	256000.00	256000.00	256000.00	256000.00	256000.00	256000.00
	售价（元/m²）		5243.18	5243.18	5243.18	5610.20	5610.20	5610.20	6002.91
	当年出售比例					10%	10%	20%	25%
	总计出售比例					10%	20%	40%	65%
2	停车位收入	39208.02	2319.31	2319.31	2319.31	2482.07	2482.07	2482.07	2655.45
	可使用个数（个）		2551.00	2551.00	2551.00	2551.00	2551.00	2551.00	2551.00
	单价（元/个/日）		26.22	26.22	26.22	28.06	28.06	28.06	30.02
	停车率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3	充电桩收入	57078.94	3375.40	3375.40	3375.40	3591.78	3591.78	3591.78	3851.42
	充电桩个数		208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00
	服务费（元/千瓦时）		0.78	0.78	0.78	0.83	0.83	0.83	0.89
	充电功率（千瓦时/天）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

序号	项目	合计	运营期						
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	物业管理收入	5203.84	306.43	306.43	306.43	328.58	330.30	333.74	362.19
	总面积		243200.00	243200.00	243200.00	244480.00	245760.00	248320.00	251520.00
	单价（元/m ² ·月）		1.05	1.05	1.05	1.12	1.12	1.12	1.20
5	供水收入	29515.88	1848.60	1832.44	1832.44	2126.92	2109.42	2109.42	2432.48
	最高日供水能力（m ³ /d）		30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00
	覆盖率		0.60	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.70
	居民生活用水收入	13855.52	868.29	868.29	868.29	1008.41	1008.41	1008.41	1163.24
	水价（元/m ³ ）		2.36	2.36	2.36	2.53	2.53	2.53	2.71
	占比		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	非居民用水收入	13603.63	851.21	835.05	835.05	968.83	951.33	951.33	1096.78
	水价（元/m ³ ）		3.16	3.10	3.10	3.32	3.26	3.26	3.49
	占比		0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
	特种用水收入	2056.73	129.10	129.10	129.10	149.68	149.68	149.68	172.46
	水价（元/m ³ ）		6.55	6.55	6.55	7.01	7.01	7.01	7.50
	占比		0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
6	广告位出租收入	7717.65	453.01	453.01	453.01	484.72	484.72	484.72	518.65
	出租单价（元/广告位/年）		47188.66	47188.66	47188.66	50491.87	50491.87	50491.87	54026.30
	可出租数量（个）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

2.项目成本

本项目的运营期成本主要包括：停车位和充电桩运营管理成本、管理费、工资及福利费、维修费、固定资产折旧费、无形资产摊销以及财务费用：

（1）动力费

加压水厂运营所需电力及药剂材料费，按供水收入的 20%估算。

（2）管理费用

按运营收入的 2%计算。

（3）职工工资及福利费

本项目设计定员 82 人，拟设总负责人 1 人，行政及管理人员 7 人、财务人员 4 人、技术人员 16 人、普通工作人员 10 人，安保人员 9 人、物管保洁 35 人。项目在经营期间为获得职工所提供劳务而给予的各种形式报酬以及相关支出，包括：职工工资、职工福利费、社会保险费（医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费）、企业年金、住房公积金、工会经费和职工教育经费、解除与职工劳动关系给予的补偿、非货币性福利；结合德阳市经济水平及当地职工工资情况，平均薪酬保守设为 5 万元/年，此后每三年增长 5%，福利费按工资水平 13%计算。

（4）设施设备维修费

设施设备维修费指在运营期内，非经常性发生的固定资产损坏等导致的重新采购或维修。本项目设施设备修理费按固定资产折旧额度的 3%进

行估算。

（5）固定资产折旧

项目建设形成对应的政府性固定资产，根据项目投资估算表，建筑工程、设备及工器具购置和安装工程全部形成固定资产，工程建设其他费用中的建设单位管理、工程监理费、勘察设计费等除生产设备购置以外的其他费用转入固定资产，建设期利息转入固定资产。以上费用形成固定资产原值，固定资产残值率按 5% 计算。折旧按年限平均法计提，折旧年限为 20 年。

（6）无形资产摊销

项目建设形成相对应的无形资产，根据项目投资估算表，土地使用权购置相关费用形成无形资产，无形资产原值采用直线法按 20 年平均摊销，不计残值。

（7）财务费用

根据项目的资金筹措计划，项目拟发行专项债券 165000.00 万元，期限均为 20 年，专项债融资成本按 4% 估算。

表 4-4 德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目成本费用明细（一）（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期			
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	总成本	342357.65	2600.00	4600.00	6600.00	17380.91	17388.16	17395.40	17475.93
1	经营成本	24973.70				1023.86	1031.11	1038.35	1118.88
1.1	动力费	5903.21				193.03	193.03	193.03	232.64
1.2	管理费用	4114.65				110.64	117.89	125.13	142.88
1.3	工资及福利	10074.93				463.30	463.30	463.30	486.47
	员工人数					82.00	82.00	82.00	82.00
	员工薪资（万元/人/年）					5.00	5.00	5.00	5.25
1.4	设施设备维修费（固定折旧额 3%）	4880.91				256.89	256.89	256.89	256.89
2	固定资产折旧费用	162695.67				8562.93	8562.93	8562.93	8562.93
3	无形资产摊销费用	22688.28				1194.12	1194.12	1194.12	1194.12
4	财务费用	132000.00	2600.00	4600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00

表 4-5 德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目成本费用明细（二）（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期						
			2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	总成本	342357.65	17481.56	17489.07	17569.37	17566.55	17566.55	17653.87	17650.76
1	经营成本	24973.70	1124.51	1132.02	1212.32	1209.50	1209.50	1296.82	1293.71
1.1	动力费	5903.21	230.62	230.62	274.57	271.88	271.88	319.83	316.87
1.2	管理费用	4114.65	150.53	158.04	170.30	170.17	170.17	183.60	183.45
1.3	工资及福利	10074.93	486.47	486.47	510.56	510.56	510.56	536.50	536.50
	员工人数		82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00
	员工薪资（万元/人/年）		5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79
1.4	设施设备维修费（固定折旧额 3%）	4880.91	256.89	256.89	256.89	256.89	256.89	256.89	256.89
2	固定资产折旧费用	162695.67	8562.93	8562.93	8562.93	8562.93	8562.93	8562.93	8562.93
3	无形资产摊销费用	22688.28	1194.12	1194.12	1194.12	1194.12	1194.12	1194.12	1194.12
4	财务费用	132000.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00

表 4-6 德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目成本费用明细（三）（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期							
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	总成本	342357.65	17650.76	17744.81	17741.42	17741.42	17974.75	17958.82	15477.92	13649.62
1	经营成本	24973.70	1293.71	1387.76	1384.37	1384.37	1617.70	1601.77	1720.87	1892.57
1.1	动力费	5903.21	316.87	369.72	366.49	366.49	425.38	421.88	421.88	486.50
1.2	管理费用	4114.65	183.45	197.78	197.62	197.62	344.26	331.83	450.93	528.36
1.3	工资及福利	10074.93	536.50	563.37	563.37	563.37	591.17	591.17	591.17	620.82
	员工人数		82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00
	员工薪资（万元/人/年）		5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70
1.4	设施设备维修费（固定折旧额 3%）	4880.91	256.89	256.89	256.89	256.89	256.89	256.89	256.89	256.89
2	固定资产折旧费用	162695.67	8562.93	8562.93	8562.93	8562.93	8562.93	8562.93	8562.93	8562.93
3	无形资产摊销费用	22688.28	1194.12	1194.12	1194.12	1194.12	1194.12	1194.12	1194.12	1194.12
4	财务费用	132000.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	4000.00	2000.00

3.税金及附加

本项目的税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费、房产税以及印花税。各税费情况如下：

（1）城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）和《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》（国务院令第588号），本项目城市维护建设税税率为7%。

（2）教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》和《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令第448号），本项目教育费附加税率为3%。

（3）地方教育附加费：根据《四川省人民政府关于印发四川省地方教育附加征收使用管理办法的通知》（川府函〔2011〕68号），本项目地方教育附加费税率2%。

（4）房产税：按租金收入的12%测算。

（5）印花税：按租赁收入的0.1%、供水收入的0.03%、厂房收入的0.05%测算。

德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目税金及附加明细（一）（单位：万元）

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
增值税	16486.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	21788.24	720.44	771.88	823.32	936.03	991.08	1046.10	1119.44	1119.44	1119.44
城市维护建设税	1154.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	494.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加费	329.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	19472.19	710.22	760.95	811.68	922.78	977.07	1031.35	1103.64	1103.64	1103.64
印花税	337.67	10.22	10.93	11.64	13.25	14.01	14.75	15.80	15.80	15.80

德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目税金及附加明细（二）（单位：万元）

项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
增值税	16486.54	0.00	0.00	0.00	0.00	837.94	1698.07	2912.02	2809.49	3792.80	4436.22
税金及附加	21788.24	1197.70	1197.70	1197.70	1281.50	1382.05	1485.25	1591.38	1442.66	1295.07	1070.06
城市维护建设税	1154.06	0.00	0.00	0.00	0.00	58.66	118.86	203.84	196.66	265.50	310.54
教育费附加	494.59	0.00	0.00	0.00	0.00	25.14	50.94	87.36	84.28	113.78	133.09
地方教育附加费	329.73	0.00	0.00	0.00	0.00	16.76	33.96	58.24	56.19	75.86	88.72
房产税	19472.19	1180.75	1180.75	1180.75	1263.32	1263.32	1263.32	1216.51	1081.34	811.01	506.15
印花税	337.67	16.95	16.95	16.95	18.18	18.17	18.17	25.43	24.19	28.92	31.56

（二）资金测算平衡情况

此项目能够实现净利润的创造，满足自求平衡的要求，本项目总收入合计 411463.56 万元，息税前利润合计 364701.62 万元，资金测算平衡，息税前利润对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。项目资金测算表与损益表明细如下：

德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目资金测算表（一）（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期			
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	现金流入	702053.56	85652.50	87637.50	117300.00	11064.30	11788.76	12513.22	14288.11
	专项债	165000.00	65000.00	50000.00	50000.00				
	项目资本金投入	125590.00	20652.50	37637.50	67300.00				
	营业收入	411463.56				11064.30	11788.76	12513.22	14288.11
2	现金流出	620551.94	85652.50	87637.50	117300.00	8344.30	8402.99	8461.67	8654.91
	工程费用	276625.00	82987.50	82987.50	110650.00				
	发行费用	165.00	65.00	50.00	50.00				
	经营成本	24973.70				1023.86	1031.11	1038.35	1118.88
	税金及附加	21788.24				720.44	771.88	823.32	936.03
	利息支出	132000.00	2600.00	4600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00
	偿还本金	165000.00							
3	净现金流量	81501.62	0.00	0.00	0.00	2720.00	3385.77	4051.55	5633.20

德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目资金测算表（二）（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期						
			2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	现金流入	702053.56	15052.78	15804.43	17030.02	17016.55	17016.55	18359.84	18345.02
	专项债	165000.00							
	项目资本金投入	125590.00							
	营业收入	411463.56	15052.78	15804.43	17030.02	17016.55	17016.55	18359.84	18345.02
2	现金流出	620551.94	8715.59	8778.12	8931.76	8928.94	8928.94	9094.52	9091.41
	工程费用	276625.00							
	发行费用	165.00							
	经营成本	24973.70	1124.51	1132.02	1212.32	1209.50	1209.50	1296.82	1293.71
	税金及附加	21788.24	991.08	1046.10	1119.44	1119.44	1119.44	1197.70	1197.70
	利息支出	132000.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00
	偿还本金	165000.00							
3	净现金流量	81501.62	6337.19	7026.31	8098.26	8087.61	8087.61	9265.32	9253.61

德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目资金测算表（三）（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期							
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	现金流入	702053.56	18345.02	19777.90	19761.74	19761.74	34426.12	33182.57	45092.58	52836.31
	专项债	165000.00								
	项目资本金投入	125590.00								
	营业收入	411463.56	18345.02	19777.90	19761.74	19761.74	34426.12	33182.57	45092.58	52836.31
2	现金流出	620551.94	9091.41	9269.26	9366.42	9469.62	9809.08	74644.43	57015.94	54962.63
	工程费用	276625.00								
	发行费用	165.00								
	经营成本	24973.70	1293.71	1387.76	1384.37	1384.37	1617.70	1601.77	1720.87	1892.57
	税金及附加	21788.24	1197.70	1281.50	1382.05	1485.25	1591.38	1442.66	1295.07	1070.06
	利息支出	132000.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	4000.00	2000.00
	偿还本金	165000.00						65000.00	50000.00	50000.00
3	净现金流量	81501.62	9253.61	10508.64	10395.32	10292.12	24617.04	-41461.86	-11923.36	-2126.32

五、项目绩效目标

本次德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目专项债券，项目总投资预期为 290590.00 万元，纳入项目政府性基金收入，用于保证专项债还款能力的息税前利润为 364701.62 万元，对债券本息 297000.00 万元的覆盖倍数为 1.23 倍。

通过发行本次德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目专项债券，为片区企业入驻及居民生活和教育等提供便利，能尽快投入生产，拉动当地经济发展。同时，基础配套设施是罗江经开区产业发展基础设施规划的基础，本项目的建设可以带动周边产业链的发展，促进改善区域人员的居住环境 and 教育条件，维护当地社会的和谐稳定、带动地方经济的发展。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）还款保障措施

充分考虑项目建设的特点，对项目区征地拆迁安置和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。加快招商引资工作和土地出让步伐，促进现金回流。与各银行保持良好的合作关系，拓展各种筹资渠道，增强项目的抗风险能力。根据稳健性原则，在实施过程中，定期（一般按年）对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。

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“财预〔2016〕155号”文件规定，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。

（二）影响项目进度或正常运营的风险及控制措施

1.政策与环境风险

任何项目都是在一定的经济、市场、法律、政策等环境下存在和发展的，外界环境如财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、汇率变化、自然环境的变化等都可能在不同程度上对项目产生一定的影响。

对策：由于此类风险是外界客观存在的，不以人的意志为转移，项目有关各方不能防止风险的发生，但可通过合理的分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。此外，项目有关各方也应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，以便及时制定相应的应对措施。

2.组织管理风险

主要是项目建设管理风险，项目业主在项目实施和管理过程中，由于外部环境变化或者组织结构上的缺陷，直接影响项目合理正常实施的情况。

对策：项目业主加强对工程设计和概算资金控制，在不影响质量、工期前期下，通过公开招标降低工程造价。在施工中加强资金监督管理，防止项目实施过程中建设费用超支。

3.投资估算的风险

投资估算不可避免地会存在偏差，同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响业主对项目的投资控制。

对策：根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费；测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期（一般按年）对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.收益实现规模与预期存在差异的风险

风险描述：本次德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目专项债券还本付息所用资金主要来源为标准化厂房出售和出租收入、停车位收入、充电桩收入、物业管理收入、供水收入以及广告位出租收入等，其受宏观经济影响较大，若经济、环境发生不利变化，可能会影响项目后续收益水平，致使相应年度收入规模不及预期。

对策：德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目专项债券具有较高保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与城市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。根据《地方政府专项债务预算管理办法

法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。

2.收益专项用于偿债的操作风险

风险描述：德阳市罗江区经开区园区基础设施提档升级建设项目专项债券还本付息的资金来源主要是标准化厂房出售和出租收入、停车位收入、充电桩收入、物业管理收入、供水收入以及广告位出租收入等。若不能建立一套科学合理、及时透明的收益管控机制，对后续收入进行全面管理与追踪，可能会造成资金被挪用风险，直接影响后续的偿债进程，对项目推进产生较大影响。

对策：针对项目收益资金的后续监控问题，可以通过设立项目资金管理专户，由财政部门进行专项统一管理，严格根据《资金管理办法》的相关要求进行后续操作，保障用于偿债的收益资金的安全性。

3.利率波动风险

风险描述：受国内外宏观经济形势和国内经济政策变动的影响，资本市场利率水平可能产生不利变动，进而在本项目债权存续期限内影响项目的财务成本，可能使项目的财务成本超过预期水平，对项目的融资平衡产生较大影响。

对策：针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、

做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

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

（一）为严格贯彻落实地方政府专项债券有关管理文件精神，做好本专项债券发行管理工作，主管部门四川罗江经济开发区管理委员会依法依规履行以下主要职责：

（1）负责根据德阳市实际，根据公益性事业发展规划和建设进程，梳理符合项目收益专项债券鼓励行业领域的项目，考虑项目投资建设和运营成本等因素，评估筛选可发行项目收益专项债券的项目；

（2）配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套

管理办法、标准和规定等文件；

（3）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（4）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业。

（5）根据专项债有关文件规定，合理确定项目收益和日常维护管理费，并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控。

（二）四川西南发展控股集团有限公司作为项目单位，依法依规履行以下职责：

（1）加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

（2）认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

（3）对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况，并单独开设账户，用于专项债券资金、项目资本金、项目收入、还本付息等资金监管。

（4）加强项目建设运营管理，确保项目收入如期实现并及时足额缴

入国库。在保障专项债券还本付息前，不应将项目收入用于其他支出。

（5）规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。将用于偿还市场化融资的专项收入足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2025 年拟申请发行 60000 万元，本次申请发行 10000 万元，期限 20 年。