



北京华审会计师事务所有限公司

BEI JING HUA SHEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

咨 询 报 告

Audit Report

内江市东兴区东新片区城中村改造项目

财务评价专项咨询报告

报告编号：华审审字【2025】第 B123 号

中国·北京

CHINA·BEIJING

关于《内江市东兴区东新片区城中村
改造项目》的

财务评价咨询报告

北京华审会计师事务所有限公司

2025 年 4 月

目录

注册会计师声明	1
一、市县级行业专项规划	5
（一）地区基本情况	5
（二）项目相关规划	6
二、项目概述	6
（一）参与主体	6
（二）项目基本信息	7
三、经济社会效益分析	9
（一）经济效益	9
（二）社会效益	9
四、评价基础与假设	10
（一）编制原则	10
（二）编制依据	10
五、评价要素	11
（一）投资估算与资金筹措	11
（二）项目收入与成本费用估算	31
（三）资金测算平衡情况	34
（四）项目偿付能力分析	34
（五）敏感性分析	35
六、评价结论	35

注册会计师声明

我们对内江市东兴区东新片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息进行了核对,对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、运营成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序,对项目净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项:

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
2. 假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
3. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性,我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑;
4. 由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容(无论整体或部分)不构成我们审计或审阅的意见;与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。

内江市东兴区东新片区城中村改造项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评价咨询报告

华审审字【2025】第B123号

内江市东兴区住房和城乡建设局：

我们接受委托，对拟发行的内江市东兴区东新片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是内江市东兴区住房和城乡建设局的责任。

我们对内江市东兴区东新片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息

内江市东兴区东新片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告

等现金流执行了复核等商定程序,对项目净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价,为发行内江市东兴区东新片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件,对内江市东兴区东新片区城中村改造项目 收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下:

1. 本项目专项收入可偿债净现金流为 719827.75 万元,专项债券到期本息合计 154570 万元,本项目收益覆盖倍数为 4.66 倍;
2. 我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

(以下无正文)

附件：专项债券财务评价说明

北京华审会计师事务所

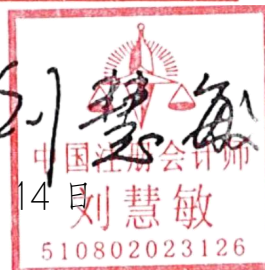


中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：2025 年 4 月 14 日

专项债券财务评价说明

一、市县级行业专项规划

（一）地区基本情况

东兴区，四川省内江市辖区，位于四川盆地中南部，地处沱江中游东岸，是内江市重点建设的新城区。东兴区东靠荣昌区，南连大安区、隆昌市，西望市中区，北抵资中县、安岳县。总面积1181平方千米。截至2023年6月，东兴区辖5个街道、14个镇，区人民政府驻东兴街道中兴路龙观街86号。截至2023年末，东兴区总人口810196人。东兴区曾因盛产甘蔗，制糖业发达，被誉为“甜城”；又因涌现出“书法一绝”公孙长子、国画大师张大千、张善子、“新闻巨子”范长江等人，拥有“书画之乡”的称誉。2023年，东兴区实现地区生产总值（GDP）270.42亿元，比上年增长6.9%，三次产业结构比调整为20.1:17.9:62.0。

东兴区位于四川盆地中南部，居沱江中游东岸，位于成渝铁路、成渝公路、成渝高速公路中段，东靠重庆市荣昌区，南接隆昌市，西隔沱江接市中区，西北接资中县，北抵资阳市安岳县。介于东经104° 59′—105° 24′，北纬29° 27′—29° 50′之间，总面积1181平方千米。

2023年，东兴区实现地区生产总值（GDP）270.42亿元，按可比价计算（下同），比上年增长6.9%。其中：第一产业增加值54.47亿元，增长4.3%；第二产业增加值48.36亿元，下降8.2%；第三产业增加值167.59亿元，增长7.5%。三次产业结构比调整为20.1:17.9:62.0，非农产业比重比去年上升1.8个百分点。

（二）项目相关规划

2023年4月，中央政治局会议指出在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，规划建设保障性住房。2023年7月，国务院办公厅印发《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》，意见指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。积极稳步推进城中村改造是以习近平同志为核心的党中央站在中国式现代化战略全局高度作出的具有重大而深远意义的工作部署，城中村改造有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。

《“十四五”新型城镇化实施方案》提出“有序推进城市更新改造”，重点为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。城中村是一个非常复杂的生态系统，它的土地性质，利益主体的协调难度都远远大于历史街区和老旧小区改造。一个城中村改造项目从规划到完成基本以10年为周期，面对的矛盾极其复杂，难点很多，顶层设计至关重要。城中村改造发生在城市的集体土地上，它是城市常住人口和流动人口的聚居空间。根据调研，只要一个城市的流动人口占据该城市城区的1/3，就必定会有大量城中村诞生，也有大量的改造需求。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：内江市东兴区住房和城乡建设局

项目业主：内江市东兴区住房和城乡建设局

(二) 项目基本信息

1. 项目基本信息

项目名称：内江市东兴区东新片区城中村改造项目；

项目所属领域：城中村改造-其他保障性住房；

项目建设工期：48个月；

项目区位：内江市东兴区东兴街道、新江街道；

项目说明：本项目为新建工程，本项目资产无抵押或质押情况。

2. 项目建设内容及产出

本项目内容包括征地拆迁、拆除外运、政府组织村民购买存量商品房、新建安置房安置等。其中拟拆迁房屋总建筑面积约269632.25平方米，其中住宅面积261287平方米，非住宅面积8345.25平方米。片区改造户数2330户，涉及改造人数7451人。由政府组织村民购置存量商品房建筑面积50712.08平方米，购房安置户数528户，1690人；新建安置房住宅建筑面积161758.28平方米，安置房安置户数1802户，5761人。

3. 项目实施计划

本项目建设工期为48个月。

4. 运营方案

本项目的实施管理及运营工作由项目业主单位（内江市东兴区住房和城乡建设局）进行负责。本项目运营方案包括管理原则、管理方案、财务管理，详见如下：

(1) 管理原则

运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按照计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查；

合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作；

为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

项目运营单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参与、齐抓共管的工作格局。

（3）财务管理

项目运营单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

5. 项目公益性论证

按照《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）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》

（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

因此，该项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

本项目主要收入为项目自身收入，经测算，本项目建成后，经营期内收入合计719827.75万元（不含税），可实现净利润437684.22万元，具有良好的经济效益；财务净现值437684.22万元（税后， $I_c=5\%$ ），税后财务内部收益率42.39%，具有较好的盈利能力；项目综合偿债备付率4.66，具有较好的偿还能力。通过对项目盈利能力、偿债能力和抗风险能力的分析，表明项目具有较强的盈利能力、偿债能力和一定的抗风险能力。因此，本项目经济效益较好。

（二）社会效益

城中村改造将带来显著的社会效益：改善居民生活条件，通过城中村改造，农村居民的住房条件得到提升，基础设施和公共服务水平提高，为其提供更好的生活环境，改善他们的居住条件。

提升社区功能和服务：改造后的区域将新增相应的公服用地、绿地、住宅用地等，可增加社区公共服务设施，如学校、医疗机构等，提升社区的功能和服务水平。

缩小城市内部差距：城中村改造有助于减少城市与农村内部的社会经济差距，提高项目区人员经济状况和福祉水平，促进城市社会的和谐发展。

提高城市形象：城中村改造有助于城市的更新和升级，提高城市的整体形象和品位，吸引更多人才、资金和投资，促进城市的经济繁荣。

通过对本项目的详细研究分析，得出以下结论：该项目具有建设的必要性和紧迫性，实施条件具备、规划设计方案可行、建设管理方案可行、资金筹措方案可行、环保符合要求、具有良好的社会效益和环境效益，并且得到了东兴区人民政府的大力支持，是有利于改善当地群众生产生活环境条件，促进区域经济增长与社会和谐的民生工程，建议立即开始进行投资开发建设。

四、评价基础与假设

（一）编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。以科学发展、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

（二）编制依据

在对本项目进行投资估算时，主要依据项目建设方案设计的各项工程量及建设任务，按方案分别计算各项建设工程量和设备配置投资，选择最佳方案，按照建设单位提供的设计范围及该项目的资料，采用近似工程扩大指标和有关定额及相关价格进行编制。投资估算依据如下：

根据设计文本中的文字说明，方案图纸，主要设备材料表编制。

本投资估算计费按 2020 年版计价标准“在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上，全面放开以下实行政府指

导价管理的建设项目专业服务价格，实行市场调节价。”的规定基础上参照相关文件、规定、定额等进行取费。

已建成同类工程经济指标并结合四川省的具体情况加以调整。

五、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对内江市东兴区东新片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

1. 项目投资估算

项目总投资约182511万元，其中政府组织村民购买存量商品房费用130268.7万元，征拆费用35415.81万元，前期工作费用1656.85万元，预备费5019.64万元，财务成本10005万元，债券发行费145万元。详见下表：

表 1 总投资费用估算表

序号	项目名称	费用（万元）	单位	数量	赔偿标准	占总投资比例	备注
					（元/单位）		
一	安置费用	130268.7				71.38%	

1	政府组织 村民购买 存量商品 房费用	26877.4	m²	50712.08	5300	14.73%	1690 人,按照人均 30 m²购房安 置
2	新建安置 房安置	103391.3	m²	161758.28		56.65%	1802 套, 5761 人
二	征拆费用	35415.81				19.40%	包含装饰装修费、室内外构筑 物费、搬迁费、搬迁奖励、房 屋补偿费、过渡费、社保代缴 费等
1	拆迁补偿 费用	31452.91				17.23%	
2	拆除外运 费用	3962.9	亩	2201.61	18000	2.17%	
三	前期工作 费用	1656.85	万元	165684.51	1%	0.91%	(一+二)×1%
四	预备费	5019.64	万元	167341.36	3.00%	2.75%	(一+二+三)×3%
五	财务成本	10005	万元			5.48%	专项债 145000 万元, 利率暂按 3%计算, 建设期 4 年
六	债券发行 费	145	万元			0.08%	专项债发行 145000 万元, 按发 行债券金额的 0.1%计
七	总投资	182511				100.00%	一+二+三+四+五

表 2 川南城际铁路（新江段）安置房工程投资估算明细表

序号	项目名称	费用估算（万元）				单 位	负荷或者 工程量	单位指标 (元/单位)	投资比 例(%)	备注
		建筑工 程费用	设备及 安装费 用	其他费 用	合计					
I	第一部分： 工程建设 费用	13220.10	2427.84	40.00	15687.94		46153.95	3399.05	79.98%	
一	建筑工程 费用	12627.33	2271.59	0	14898.92		46153.95			
(一)	地上部分	8116.58	1520.64	0	9637.22		32655.2	2951.21		
1	高层建筑	7660.00	1450.92	0	9110.92		30640.00			

1.1	土建工程	5515.20	0	0	5515.20	m ²	30640.00	1800	框架结构， 二类高层， 含装配式 结构，绿建 一星
1.2	安装工程		1450.92		1450.92			474	
1.2.1	给排水及 消防工程		367.68		367.68	m ²	30640.00	120.0	
1.2.2	暖通工程		45.96		45.96	m ²	30640.00	15.0	
1.2.3	电气及照 明工程		612.80		612.80	m ²	30640.00	200.0	
1.2.4	弱电工程		122.56		122.56	m ²	30640.00	40.0	
1.2.5	电梯工程		210.00		210.00	部	7	300000.0	
1.2.6	燃气工程		91.92		91.92	m ²	30640.00	30.0	
1.3	装饰工程	2144.80			2144.80	m ²	30640.00	700	
2	低、多层建 筑	456.58	69.72	0	526.30		2015.20		
2.1	商业	327.37	50.59	0	377.96		1488.06	2540	
2.1.1	土建工程	267.85	0	0	267.85	m ²	1488.06	1800	3层，层高 4.2m
2.1.2	安装工程		50.59		50.59	m ²	1488.06	340	
2.1.2.1	给排水及 消防工程		17.86		17.86	m ²	1488.06	120.0	
2.1.2.2	暖通工程		0		0	m ²	1488.06	0	
2.1.2.3	电气及照 明工程		22.32		22.32	m ²	1488.06	150.0	
2.1.2.4	弱电工程		5.95		5.95	m ²	1488.06	40.0	
2.1.2.5	燃气工程		4.46		4.46	m ²	1488.06	30.0	
2.1.3	装饰工程	59.52			59.52	m ²	1488.06	400	
2.2	社区用房	129.21	19.13	0	148.34		516.82	2870	
2.2.1	土建工程	87.86	0	0	87.86	m ²	516.82	1700	2层，层高

										3.9 米
2.2.2	安装工程		19.13		19.13			370		
2.2.2.1	给排水及 消防工程		5.17		5.17	m ²	516.82	100.0		
2.2.2.2	暖通工程		0		0	m ²	516.82	0		
2.2.2.3	电气及照 明工程		10.34		10.34	m ²	516.82	200.0		
2.2.2.4	弱电工程		2.07		2.07	m ²	516.82	40.0		
2.2.2.6	燃气工程		1.55		1.55	m ²	516.82	30.0		
2.2.3	装饰工程	41.35			41.35	m ²	516.82	800		
2.3	门卫室	2.58	0.19	0	2.77		10.32	2684		
2.3.1	土建工程	1.75	0	0	1.75	m ²	10.32	1700		2 层, 层高 3.9 米
2.3.2	安装工程		0.19		0.19			184		
2.3.2.1	给排水及 消防工程		0.03		0.03	m ²	10.32	30.0		
2.3.2.2	暖通工程		0		0	m ²	10.32	0		
2.3.2.3	电气及照 明工程		0.12		0.12	m ²	10.32	120.0		
2.3.2.4	弱电工程		0.04		0.04	m ²	10.32	40.0		
2.3.2.5	燃气工程		0		0	m ²	10.32	0		
2.3.3	装饰工程	0.83			0.83	m ²	10.32	800		
(二)	地下部分	4510.75	750.95	0	5261.7			3898		
1	土建工程	3779.65			3779.65	m ²	13498.75	2800		
2	安装工程	56.16	750.95		807.11	m ²		598		
2.1	给排水及 消防工程		269.98		269.98	m ²	13498.75	200		
2.2	通风工程		54.00		54.00	m ²	13498.75	40		
2.3	电气及照 明工程		269.98		269.98	m ²	13498.75	200		

2.4	弱电工程		80.99		80.99	m ²	13498.75	60		
2.5	1500KVA 变压器		40.00		40.00	台	0	200000		1500kva
2.6	500KVA 变 压器		16.00		16.00	台	2	80000		500kva
2.7	柴油发电 机		20.00		20.00	台	1	50000		50KW
2.8	消防水池	56.16			56.16	m ³	151	1300		
3	装饰工程	674.94			674.94	m ²	13498.75	500		
二	总平工程	592.77	156.25	40.00	789.02				4.02%	
1	土石方工 程	161.88			161.88	m ³	64750	25		
2	电力通信 供气水管 网工程	0	42.45	40.00	82.45					
2.1	电力管线		15.40		15.40	m	385	400		
2.2	通信管线		15.40		15.40	m	385	400		
2.3	供气管线		5.6		5.6	m	280	200		
2.4	供水管		6.05		6.05	m	403	150		
2.5	水气接口 费用			40.00	40.00		1	150000		
3	雨水工程	12.60	70.00		82.60					
3.1	砼雨水管 (平均管 径 500mm, 埋深 1-1.5m)		70.00		70.00	m	875	800		
3.2	排水沟(砖 砌, 砼底, 铨面板, 0.3*0.4)	12.60			12.60	m	630	200		
4	污水工程	19.04	37.80		56.84	m				

4.1	砼污水管 (平均管 径 400mm, 埋深 1-1.5m)		37.80		37.80	m	525	720		
4.2	化粪池	19.04			19.04	m ³	238	800		
5	围墙	7.52			7.52	m	125.3	600		
6	大门	6			6	个	1	60000		
7	道路及停 车场工程	193.88			193.88					
7.1	道路及停 车场	188.08			188.08	m ²	5531.79	340		
7.2	路灯	5.10			5.10	盏	34	1500		
7.3	标志	0.7			0.7	个	28	250		
8	楼宇标识、 导向标识	0.7			0.7	个	28	250		
9	绿化工程	137.15			137.15	m ²	4571.73	300		
10	室外活动 设施		6		6	套	4	15000		
11	边坡防护 工程	54.00			54.00	m ²	1687.48	320		
II	第二部分： 工程建设 其他费用			3055.99	3055.99				15.58%	
1	建设用地 费			1302.00	1302.00	亩	21.70	600000		
2	建设单位 管理费			196.88	196.88	按财政部财建【2016】504 号文			1.00%	
3	工程监理 费			256.01	256.01	参照国家发改委、建设部 发改价格【2007】670 号 文			1.31%	
	建设项目 前期工作 咨询费					参照国家计委关于印发 建设项目前期工作咨询 收费暂行规定的通知（计				

						价格【1999】1283号)		
4				20.52	20.52		0.10%	
5	工程勘察费			47.06	47.06	参照国家计委、建设部计价格【2002】10号文估算	0.24%	
6	工程设计费			417.52	417.52	参照国家计委、建设部计价格【2002】10号文估算	2.13%	
7	工程量清单编制费及控制价编制			59.20	59.20	参照川价发[2008]141号文估算	0.30%	
8	审核工程预算			44.11	44.11	参照川价发[2008]141号文估算	0.22%	
9	施工全过程控制费			96.92	96.92	参照川价发[2008]141号文估算	0.49%	
10	审核竣工结算费			47.28	47.28	参照川价发[2008]141号文估算	0.24%	
11	施工图审查费			8.31	8.31	根据川发改价格[2011]323号估算	0.04%	
12	场地准备及临时设施费			78.44	78.44	按第一部分工程费用的0.5%估算	0.40%	
13	工程招标代理服务费用			33.39	33.39	参照国家计委计价格【2002】1980号估算	0.17%	
14	环境影响评价费、监测费、验收费			11.05	11.05	根据发改价格【2015】299号,参照计价格[2002]125号文件下浮70%估算费用	0.03%	
15	水保方案设计费、监测费、验收费			18.38	18.38	参照《四川省水利水电工程设计概(估)算编制规定》[2015]9号文下浮50%估算	0.05%	
16	地质灾害评估费			2.8	2.8	发改价格(2006)645号	0.01%	
17	工程报建			376.90	376.90	根据规定计算或免征	1.92%	

	费								
17.1	城市基础设施配套费			184.62	184.62	根据内江市人民政府《关于调整城市基础设施配套费征收标准及管理的批复》内府函（2010）21号文			0.94%
17.2	人防工程易地建设费			184.62	184.62	川发改价格[2016]650号。			0.94%
17.3	水土保持补偿费			1.88	1.88	发改价格[2017]347号			0.01%
17.4	建筑排污费			2.89	2.89	根据内江市建设项目收行政事业性收费明细估算			0.01%
17.5	地质灾害安全评价费			2.89	2.89	发改价格[2010]2320号			0.01%
18	质安检测费			39.22	39.22	按工程费用的0.25%估算			0.20%
III	第三部分：预备费				872.10				4.45%
I	基本预备费				872.10	第一、二部分费用之和扣除土地费用的5%			4.45%
IV	建设工程投资(I+II+III)				19616.03				100.00%
V	建设期贷款利息				0				
VI	项目总投资(VI+V)				19616.03	46153.95	4250.13		

表3 二医院及老沱桥改造安置房工程项目投资估算明细表

序号	项目名称	费用估算（万元）				单位	负荷或者工程量	单位指标（元/单位）	投资比例(%)	备注
		建筑工程费用	设备及安装费用	其他费用	合计					

I	第一部分： 工程建设 费用	24727.58	4476.91	40.00	29244.49		86379.55	3385.58	80.36%	
一	建筑工程 费用	23631.90	4188.89	0	27820.79		86379.55			
(一)	地上部分	15083.47	2826.19	0	17909.66		60645.4	2953.18		
1	高层建筑	14307.50	2707.82	0	17015.32		57230.00			
1.1	土建工程	10301.40	0	0	10301.40	m ²	57230.00	1800		框架结构， 二类高层， 含装配式 结构，绿建 一星
1.2	安装工程		2707.82		2707.82			473		
1.2.1	给排水及 消防工程		686.76		686.76	m ²	57230.00	120.0		
1.2.2	暖通工程		85.85		85.85	m ²	57230.00	15.0		
1.2.3	电气及照 明工程		1144.60		1144.60	m ²	57230.00	200.0		
1.2.4	弱电工程		228.92		228.92	m ²	57230.00	40.0		
1.2.5	电梯工程		390.00		390.00	部	13	300000.0		
1.2.6	燃气工程		171.69		171.69	m ²	57230.00	30.0		
1.3	装饰工程	4006.10			4006.10	m ²	57230.00	700		
2	低、多层建 筑	775.97	118.37	0	894.34		3415.40			
2.1	商业	536.02	82.85	0	618.87		2436.43	2540		
2.1.1	土建工程	438.56	0	0	438.56	m ²	2436.43	1800		3层，层高 4.2m
2.1.2	安装工程		82.85		82.85	m ²	2436.43	340		
2.1.2.1	给排水及 消防工程		29.24		29.24	m ²	2436.43	120.0		
2.1.2.2	暖通工程		0		0	m ²	2436.43	0		
2.1.2.3	电气及照		36.55		36.55	m ²	2436.43	150.0		

	明工程									
2.1.2.4	弱电工程		9.75		9.75	m ²	2436.43	40.0		
2.1.2.5	燃气工程		7.31		7.31	m ²	2436.43	30.0		
2.1.3	装饰工程	97.46			97.46	m ²	2436.43	400		
2.2	社区用房	239.95	35.52	0	275.47		959.81	2870		
2.2.1	土建工程	163.17	0	0	163.17	m ²	959.81	1700		2层, 层高 3.9米
2.2.2	安装工程		35.52		35.52			370		
2.2.2.1	给排水及 消防工程		9.6		9.6	m ²	959.81	100.0		
2.2.2.2	暖通工程		0		0	m ²	959.81	0		
2.2.2.3	电气及照 明工程		19.20		19.20	m ²	959.81	200.0		
2.2.2.4	弱电工程		3.84		3.84	m ²	959.81	40.0		
2.2.2.6	燃气工程		2.88		2.88	m ²	959.81	30.0		
2.2.3	装饰工程	76.78			76.78	m ²	959.81	800		
2.3	门卫室	4.79	0.37	0	5.16		19.16	2693		
2.3.1	土建工程	3.26	0	0	3.26	m ²	19.16	1700		2层, 层高 3.9米
2.3.2	安装工程		0.37		0.37			193		
2.3.2.1	给排水及 消防工程		0.06		0.06	m ²	19.16	30.0		
2.3.2.2	暖通工程		0		0	m ²	19.16	0		
2.3.2.3	电气及照 明工程		0.23		0.23	m ²	19.16	120.0		
2.3.2.4	弱电工程		0.08		0.08	m ²	19.16	40.0		
2.3.2.5	燃气工程		0		0	m ²	19.16	0		
2.3.3	装饰工程	1.53			1.53	m ²	19.16	800		
(二)	地下部分	8548.43	1362.7	0	9911.13			3851		
1	土建工程	7205.56			7205.56	m ²	25734.15	2800		

2	安装工程	56.16	1362.70		1418.86	m ²		551		
2.1	给排水及 消防工程		514.68		514.68	m ²	25734.15	200		
2.2	通风工程		102.94		102.94	m ²	25734.15	40		
2.3	电气及照 明工程		514.68		514.68	m ²	25734.15	200		
2.4	弱电工程		154.40		154.40	m ²	25734.15	60		
2.5	1500KVA 变压器		40.00		40.00	台	2	200000		1500kva
2.6	柴油发电 机		20.00		20.00	台	1	150000		150KW
2.7	消防水池	56.16			56.16	m ³	281	1300		
3	装饰工程	1286.71			1286.71	m ²	25734.15	500		
二	总平工程	1095.68	288.02	40.00	1423.70				3.91%	
1	土石方工 程	300.63			300.63	m ³	120250	25		
2	电力通信 供气水管 网工程	0	78.82	40.00	118.82					
2.1	电力管线		28.60		28.60	m	715	400		
2.2	通信管线		28.60		28.60	m	715	400		
2.3	供气管线		10.40		10.40	m	520	200		
2.4	供水管		11.22		11.22	m	748	150		
2.5	水气接口 费用			40.00	40.00		1	250000		
3	雨水工程	23.40	130.00		153.40					
3.1	砼雨水管 (平均管 径		130.00		130.00		1625	800		
	500mm,埋 深 1-1.5m)					m				

3.2	排水沟（砖砌，砼底，铨面板，0.3*0.4）	23.40			23.40	m	1170	200		
4	污水工程	35.36	70.20		105.56	m				
	砼污水管（平均管径									
4.1	400mm,埋深 1-1.5m)		70.20		70.20	m	975	720		
4.2	化粪池	35.36			35.36	m³	442	800		
5	围墙	13.96			13.96	m	232.7	600		
6	大门	6			6	个	1	60000		
7	道路及停车场工程	360.04			360.04					
7.1	道路及停车场	349.29			349.29	m²	10273.33	340		
7.2	路灯	9.45			9.45	盏	63	1500		
7.3	标志	1.3			1.3	个	52	250		
8	楼宇标识、导向标识	1.3			1.3	个	52	250		
9	绿化工程	254.71			254.71	m²	8490.36	300		
10	室外活动设施		9		9	套	6	15000		
11	边坡防护工程	100.28			100.28	m²	3133.90	320		
II	第二部分：工程建设其他费用			5528.72	5528.72				15.19%	
1	建设用地费			2418.00	2418.00	亩	40.30	600000		
2	建设单位管理费			332.44	332.44	按财政部财建【2016】504号文			0.91%	

3	工程监理费			433.82	433.82	参照国家发改委、建设部发改价格【2007】670号文	1.19%	
4	建设项目前期工作咨询费			38.10	38.10	参照国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格【1999】1283号）	0.10%	
5	工程勘察费			87.73	87.73	参照国家计委、建设部计价格【2002】10号文估算	0.24%	
6	工程设计费			728.98	728.98	参照国家计委、建设部计价格【2002】10号文估算	2.00%	
7	工程量清单编制费及控制价编制			104.85	104.85	参照川价发[2008]141号文估算	0.29%	
8	审核工程预算			79.36	79.36	参照川价发[2008]141号文估算	0.22%	
9	施工全过程控制费			181.40	181.40	参照川价发[2008]141号文估算	0.50%	
10	审核竣工结算费			83.88	83.88	参照川价发[2008]141号文估算	0.23%	
11	施工图审查费			15.55	15.55	根据川发改价格[2011]323号估算	0.04%	
12	场地准备及临时设施费			146.22	146.22	按第一部分工程费用的0.5%估算	0.40%	
13	工程招标代理服务费			40.17	40.17	参照国家计委计价格【2002】1980号估算	0.11%	
14	环境影响评价费、监测费、验收费			20.51	20.51	根据发改价格【2015】299号，参照计价格[2002]125号文件下浮70%估算费用	0.03%	
15	水保方案设计费、监测费、验收			34.13	34.13	参照《四川省水利水电工程设计概(估)算编制规定》[2015]9号文下浮50%	0.05%	

	费					估算		
16	地质灾害 评估费			5.2	5.2	发改价格（2006）645 号	0.01%	
17	工程报建 费			705.27	705.27	根据规定计算或免征	1.94%	
17.1				345.52	345.52	根据内江市人民政府《关于调整城市基础设施配套费征收标准及管理的批复》内府函（2010）21 号文	0.95%	
17.2	人防工程 易地建设 费			345.52	345.52	川发改价格[2016]650 号。	0.95%	
17.3	水土保持 补偿费			3.49	3.49	发改价格[2017]347 号	0.01%	
17.4	建筑排污 费			5.37	5.37	根据内江市建设项目收 行政事业性收费明细估 算	0.01%	
17.5	地质灾害 安全评价 费			5.37	5.37	发改价格[2010]2320 号	0.01%	
17.6	土地使用 税			0	0	川财交办（2007）885 号， 保障性住房减免	0.00%	
18	质安检测 费			73.11	73.11	按工程费用的 0.25%估算	0.20%	
III	第三部分： 预备费				1617.76		4.45%	
I	基本预备 费				1617.76	第一、二部分费用之和扣 除土地费用的 5%	4.45%	
IV	建设工程 投资 (I+II+III)				36390.97		100.00%	
V	建设期贷 款利息				0			

VI	项目总投资(VI+V)				36390.97		86379.55	4212.91		
----	-------------	--	--	--	----------	--	----------	---------	--	--

表 4 川南城际铁路（东兴段）安置房工程投资估算明细表

序号	名称	估算价格	设备购置费用	其他费用	金额合计（万元）	技术经济指标			总投资比例	备注
		建安工程费用				工程规模	单位	单位造价（元）		
一	工程建设费用	35193.33	1650	0	36843.33				77.75%	
(一)	建安工程费用	35193.33	0	0	35193.33				74.27%	
1	地上建筑	23914.43			23914.43	79164.08	m2	3021	50.47%	以建筑面积计算
1.1	住宅	22462.04			22462.04	73888.28	m2	3040	47.40%	
-1	建筑工程	11822.12			11822.12	73888.28	m2	1600	24.95%	
-2	装饰装修工程	6649.95			6649.95	73888.28	m2		14.03%	
①	内装饰	2216.65			2216.65	73888.28	m2	300	4.68%	除公共区域外，其余按清水交付考虑
②	外装饰	4433.3			4433.3	73888.28	m2	600	9.36%	
-3	安装工程	3989.97			3989.97	73888.28	m2		8.42%	
①	给排水（含消防）	1329.99			1329.99	73888.28	m2	180	2.81%	
②	强电工程	1477.77			1477.77	73888.28	m2	200	3.12%	
③	弱电工程	738.88			738.88	73888.28	m2	100	1.56%	
④	通风工程	443.33			443.33	73888.28	m2	60	0.94%	
1.2	商业	801.03			801.03	2170.8	m2	3690	1.69%	

-1	建筑工程	347.33			347.33	2170.8	m2	1600	0.73%	
-2	装饰装修工程	336.47			336.47	2170.8	m2		0.71%	
①	内装饰	75.98			75.98	2170.8	m2	350	0.16%	
②	外装饰	260.5			260.5	2170.8	m2	1200	0.55%	
-3	安装工程	117.22			117.22	2170.8	m2		0.25%	
①	给排水（含消防）	39.07			39.07	2170.8	m2	180	0.08%	
②	强电工程	43.42			43.42	2170.8	m2	200	0.09%	
③	弱电工程	21.71			21.71	2170.8	m2	100	0.05%	
④	通风工程	13.02			13.02	2170.8	m2	60	0.03%	
1.3	配套用房	72.57			72.57	205	m2	3540	0.15%	
-1	建筑工程	32.8			32.8	205	m2	1600	0.07%	
-2	装饰装修工程	28.7			28.7	205	m2		0.06%	
①	内装饰	16.4			16.4	205	m2	800	0.03%	
②	外装饰	12.3			12.3	205	m2	600	0.03%	
-3	安装工程	11.07			11.07	205	m2		0.02%	
①	给排水（含消防）	3.69			3.69	205	m2	180	0.01%	
②	强电工程	4.1			4.1	205	m2	200	0.01%	
③	弱电工程	2.05			2.05	205	m2	100	0.00%	
④	通风工程	1.23			1.23	205	m2	60	0.00%	
1.4	垃圾用房	22.8			22.8	120	m2	1900	0.05%	
-1	建筑工程	16.8			16.8	120	m2	1400	0.04%	
-2	装饰装修工程	3.6			3.6	120	m2	300	0.01%	
-3	安装工程	2.4			2.4	120	m2	200	0.01%	
1.5	架空层	556			556	2780	m2	2000	1.17%	

2	地下室	9507.35			9507.35	26409.3	m2	3600	20.06%	
-1	建筑工程	6866.42			6866.42	26409.3	m2	2600	14.49%	
-2	装饰装修工程	792.28			792.28	26409.3	m2	300	1.67%	
-3	安装工程	1848.65			1848.65	26409.3	m2		3.90%	
①	给排水（含消防）	528.19			528.19	26409.3	m2	200	1.11%	
②	强电工程	528.19			528.19	26409.3	m2	200	1.11%	
③	弱电工程	528.19			528.19	26409.3	m2	200	1.11%	
④	通风工程	264.09			264.09	26409.3	m2	100	0.56%	
3	室外工程	1771.55			1771.55				3.74%	
3.1	土方工程	506.27			506.27				1.07%	
-1	挖方	213.5			213.5	106751	m3	20	0.45%	
-2	填方	103.28			103.28	68853	m3	15	0.22%	
-3	弃置方	189.49			189.49	37898	m3	50	0.40%	运距按10km考虑，含弃土费用
3.2	管网工程	510			510		m		1.08%	
-1	强电管网	80			80	1000	m	800	0.17%	
-2	弱电管网	30			30	1000	m	300	0.06%	
-3	给水管网	80			80	1000	m	800	0.17%	
-4	排水管网	100			100	1000	m	1000	0.21%	
-5	消防水管网	60			60	1000	m	600	0.13%	
-6	雨水管网	60			60	1000	m	600	0.13%	
-7	天然气管网	100			100	1000	m	1000	0.21%	
3.3	道路工程（含路沿石）	264			264	8000	m2	330	0.56%	沥青混凝土道路

3.4	绿化工程	289.38			289.38	11130	m2	260	0.61%	按普通住宅小区考虑
3.5	铺装工程	40.5			40.5	900	m2	450	0.09%	以花岗岩铺贴为主
3.6	围墙	131.4			131.4	730	m	1800	0.28%	铁艺围墙
3.7	大门	30			30	2	樘	150000	0.06%	含大门处成品岗亭
(二)	主要设备采购费用		1650		1650				3.48%	
1	电器类主要设备采购费用		500		500	1	项	5000000	1.06%	柴油发电机、变压器、高低压柜
2	消防主要设备采购		50		50	1	项	500000	0.11%	消防一体化泵站
3	电梯工程		600		600	20	部	300000	1.27%	
4	周界安防系统		50		50	1	项	500000	0.11%	
5	停车管理系统		50		50	1	项	500000	0.11%	
6	充电桩		400		400	80	套	50000	0.84%	
二	工程建设其它费用			3504.47	3504.47				7.40%	
1	土地费用			0	0	划拨用地			0.00%	
2	项目建设管理费			408.43	408.43	财建[2016]504 号			0.86%	
3	工程监理费			460.96	460.96	按照发改价格[2015]299 号，参照发改价格[2007]670 号文件计算，下浮 30%			0.97%	

4	工程勘察费			206.32	206.32	按照发改价格[2015]299号，参照计价格[2002]10号文件，按工程费用的0.8%并下浮30%计算	0.44%	
5	工程设计费			683.97	683.97	按照发改价格[2015]299号，参照计价格[2002]10号文件下浮30%计算	1.44%	
6	建设项目 目前期工作 咨询费			41.68	41.68	按照发改价格[2015]299号，参照国家计委计价格[1999]1283号文件下浮30%计算	0.09%	
7	环境影响评价费			3.24	3.24	按照发改价格[2015]299号，参照国家计委计价格[2002]125号文件下浮30%计算	0.01%	
8	工程保险费			110.53	110.53	按工程费用的0.3%	0.23%	
9	施工图审查费			19	19	根据建筑面积1.8元/平方米计	0.04%	
10	工程招标代理服务费			30.78	30.78	按照发改价格[2015]299号，参照计价格[2002]1980号文件，下浮30%	0.06%	
11	场地准备及临时设施费			184.22	184.22	按工程费用的0.5%	0.39%	
12	编制工程量清单(含招标控制价或标底)			91.35	91.35	参照川价发[2008]141号，按照川发改价格[2015]769号，下浮30%	0.19%	
13	审核工程预算（招标控制价或标底）			69.38	69.38	参照川价发[2008]141号，按照川发改价格[2015]769号，下浮30%	0.15%	
15	审核竣工结算			95.39	95.39	参照川价发[2008]141号，按照川发改价格[2015]769号，下浮30%	0.20%	
16	工程检测费			184.22	184.22	按工程费用的0.5%	0.39%	

17	水电接入费			100	100	暂估价	0.21%	
18	水土保持补偿费			4.13	4.13	川发改价格[2017]347号,按占地面积1.3元/平米计列	0.01%	
19	基础设施配套费			791.8	791.8	按75元/m ²	1.67%	
20	文物勘探费			19.07	19.07	参考同类项目,按用地面积核算每平方6元计列	0.04%	
三	预备费				7036.5		14.85%	
	基本预备费				3227.82	按(一+二)*8%计算	6.81%	
	涨价预备费				3808.68	建设期3年,建设期价格上涨指数按5%计	8.04%	
四	总投资				47384.3		100.00%	

2. 资金筹措

项目总投资182511万元,其中自筹资金37511万元,占总投资比例的20.55%,拟申请专项债145000万元,占总投资比例的79.45%,资金筹措计划如下:

表5 资金筹措计划表

序号	项目	合计	计算期(年)				占比
			第1年	第2年	第3年	第4年	
一	总投资使用计划	182511.00	73004.40	36502.20	36502.20	36502.20	100.00%
1	安置费用	130268.70	54474.61	25922.23	25264.70	24607.16	71.38%
2	征拆费用	35415.81	14809.87	7047.41	6868.65	6689.88	19.40%
3	前期工作费用	1656.85	692.85	329.70	321.33	312.97	0.91%
4	预备费	5019.64	2099.07	998.86	973.52	948.19	2.75%
5	财务成本	10005.00	870.00	2175.00	3045.00	3915.00	5.48%
6	债券发行费	145.00	58.00	29.00	29.00	29.00	0.08%
二	资金筹措及使用	182511.00	73004.40	36502.20	36502.20	36502.20	100.00%
1	自筹资金	37511.00	15004.40	7502.20	7502.20	7502.20	20.55%
2	专项债资金	145000.00	58000.00	29000.00	29000.00	29000.00	79.45%
序号	项目	合计	计算期(年)				占比
			第1年	第2年	第3年	第4年	

一	总投资使用计划	182511.00	73004.40	36502.20	36502.20	36502.20	100.00%
1	安置费用	130268.70	54474.61	25922.23	25264.70	24607.16	71.38%
2	征拆费用	35415.81	14809.87	7047.41	6868.65	6689.88	19.40%
3	前期工作费用	1656.85	692.85	329.70	321.33	312.97	0.91%
4	预备费	5019.64	2099.07	998.86	973.52	948.19	2.75%
5	财务成本	10005.00	870.00	2175.00	3045.00	3915.00	5.48%
6	债券发行费	145.00	58.00	29.00	29.00	29.00	0.08%
二	资金筹措及使用	182511.00	73004.40	36502.20	36502.20	36502.20	100.00%
1	自筹资金	37511.00	15004.40	7502.20	7502.20	7502.20	20.55%
2	专项债资金	145000.00	58000.00	29000.00	29000.00	29000.00	79.45%

（二）项目收入与成本费用估算

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，应当按照该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息。

本项目收入主要来源于土地出让收入。

（2）可出让经营土地面积

本次城中村改造项目总征拆面积7405.84亩，全为集体土地。其中可出让经营性土地3931.38亩，其中住宅用地3416.65亩、商业用地490.99亩、工业用地23.74亩，详见下表。

表3 项目土地可出让情况

序号	土地类型	面积（亩）
1	居住用地	3416.65
2	商服用地	490.99
3	工业用地	23.74
合计		3931.38

（3）土拍市场价格

本项目土地出让价格主要参考内江市东兴区近三年土地成交价格，商业用地测算成交平均地价为108万/亩，工业用地测算成交平均价9.6万/亩，住宅用地测算成交平均地价为191万/亩。

表 6 内江市东兴区近三年土地成交情况

土地用途	地块位置（编号）	成交面积（亩）	成交单价	成交总价款
居住用地	内市东地拍（2021）1号【内江市东兴区旧城区片区 D3-06-01、D3-06-02、D3-06-03、D3-06-04 地块】	86.964555	341	29654.9133
	内市东地拍（2021）2号【内江东兴新城核心区 D-01-02 地块】	113.928435	287	32697.4608
	内江汉安湖片区 A-05、A-06、A-07 地块	162.6729	136	22123.5144
	东兴区 321 国道南侧、栖霞路东侧、五星路西侧	85.696965	231	19795.9989
	东兴区西林大道东侧、北环路南侧	83.503335	353	29476.6773
	青龙路西侧	223.676085	156	34893.4693
	汉安湖片区	180.95298	74	13390.5205
	观景街北侧、东升一巷东侧	73.85049	192	14179.2941
	圣晏路南侧、圣庙路东侧	299.77845	115	34474.5218
	内江市汉安湖片区	120.313845	183	22017.4336
	内江市东兴旧城片区 F2-2 地块	16.75335	244	4087.8174
	内江市东兴区东兴新城核心区圣林片区 D-02-01、D-02-02、D-02-03 地块	80.81133	191	15434.9640
	内江市东兴区旧城片区 F1-10 地块	66.57222	219	14579.3162
	内地拍（2022）7号	62.13381	216	13420.903
	内江市东兴区旧城片区 F2-7	49.64523	200	9929.046
	内江市东兴新城核心区小青龙河片区 A-02-01（人才市场）	145.214145	249	36158.3221
	东兴区东兴新城核心区圣林片区 B-04-01 地块	30.20403	275	8306.1083
	内地拍（2023）13号 B3-1 地块	67.433775	252	16993.3113
	谢家河片区 A1-5-2 地块	41.864685	220	9210.2307
	内地拍（2023）29号 C1-2 地块	88.79877	173	15362.1872
	内地拍（2023）30号 F2-1 地块	88.090725	214	18851.4152
	内江市东兴区旧城片区 A5-7 地块（内地拍（2023）12号）	62.81493	213	13379.5801
商服用地	汉安大道南侧、圣宴路北侧	287.495925	104	29899.5762
	内江汉安湖片区 D-02-01 地块	38.185635	109	4162.2342
	内江市东兴区东兴新城核心区圣林片区 B-06-04 地块	15.674355	197	3087.8479
工业用地	内江新城樺木组团暨西南循环经济产业园 II-Q3-02-01（内市东地拍（2024）10号）地块位于内江东兴经	23.81	9.6	228.56

	济开发区，科创路西南侧，园区街西北侧			
土地用途	平均值项:每亩地价（万元/亩）			
商服用地	108			
住宅用地	191			
工业用地	9.6			

（4）市区财政土地出让收入分成比例

内江市东兴区对于土地出让收入分成比例为100%，契税、印花税留存65%。

（5）土地出让收入测算

综上，本项目土地出让收入共计约719827.75万元，其中土地出让收入705834.58万元，契税21175.04万元，印花税352.91万元。上缴契税后，本项目合计产生区级留存收入719827.75万元。

表 7 收入测算表单位：万元

类型	面积	单价	土地出让收入	契税	契税本级	印花税	印花税	合计	本级
	（亩）	（万元/亩）	（万元）	（万元）	留存 65%	（万元）	本级留存 65%	（万元）	（万元）
居住用地	3416.65	191	652580.26	19577.41	12725.32	326.29	212.09	672483.96	665517.67
商服用地	490.99	108	53026.39	1590.79	1034.01	26.51	17.23	54643.69	54077.63
工业用地	23.74	9.6	227.93	6.84	4.45	0.11	0.07	234.88	232.45
合计	3931.38		705834.58	21175.04	13763.78	352.91	229.39	727362.53	719827.75

项目收入详细情况见附表 1 “项目收入测算表”。

2. 项目运营期成本费用估算

本项目拟发行专项债145000万元，第五年付息4350万元，第六年付息2610万元，第七年付息1740万元，第八年付息870万元，本息共计154570万元。

综上本项目成本费用合计154570万元。

3. 本项目损益状况

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内

运营总收入预计为719827.75万元，总成本预计154570万元，累计净利润为 437684.22万元，覆盖倍数为4.66倍。

项目损益详情见附表 2 “项目损益表”。

（三）资金测算平衡情况

1. 债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，按照3%利率计算。计划发行期限为5年。假设在年初发行债券，每年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息19575万元，其中：专项债券建设期利息计10005万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用9570万元。

项目还本付息详情见附表 3 “还本付息测算表”。

2. 项目资金平衡情况

（1）资金平衡情况

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，政府专项债到期日累计资金结余437684.22万元，项目在预测期内可实现净现金流719827.75万元，政府专项债券以到期本息合计154570万元，本项目净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为4.66倍。期间不存在资金缺口。

（2）项目运营情况

项目运营预期收入：719827.75万元

（四）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现净现金流719827.75万元，政府专项债券到期本息合计154570万元，本项目净现金流能有效覆盖专项债券本金和

利息。

（五）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面进行敏感性分析，结果如下：

1. 当总收入下降10%，相关测试数据如下：

表 8 总收入下降 10%后的结果

项目	金额（万元）
收入金额	647844.98
成本金额	154570
可用于还本付息金额	647844.98
偿债覆盖率	4.19

2. 当成本上升10%，相关测试数据如下：

表 9 总成本上升 10%后的结果

项目	金额（万元）
收入金额	719827.75
成本金额	170027
可用于还本付息金额	719827.75
偿债覆盖率	4.23

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

附表1：项目收入测算表（单位：万元）

类型	面积	单价	土地出让收入	契税	契税本级 留存 65%	印花税	印花税	合计	本级
	（亩）	（万元/亩）	（万元）	（万元）		（万元）	本级留 存 65%	（万元）	（万元）
居住用地	3416.65	191	652580.26	19577.41	12725.32	326.29	212.09	672483.96	665517.67
商服用地	490.99	108	53026.39	1590.79	1034.01	26.51	17.23	54643.69	54077.63
工业用地	23.74	9.6	227.93	6.84	4.45	0.11	0.07	234.88	232.45
合计	3931.38		705834.58	21175.04	13763.78	352.91	229.39	727362.53	719827.75

附表2：项目损益表（单位：万元）

序号	项目名称	合计
一	总收入	719827.75
二	总成本费用	154570
2.1	财务费用	9570
三	营业利润	710257.75
四	营业外收支	
五	利润总额	710257.75
六	净利润	710257.75
七	可用于还本付息的资金	719827.75
八	偿债备付率	4.66

附表3：还本付息测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
1	借款偿还									
1.1	年末借款本息累计	/	58000.00	87000.00	116000.00	145000.00	91350.00	60610.00	30740.00	870.00
1.1.1	本金	/	58000.00	87000.00	116000.00	145000.00	87000.00	58000.00	29000.00	0.00
1.1.2	建设期利息	10005.00	870.00	2175.00	3045.00	3915.00				
1.2	本年借款	145000.00	58000.00	29000.00	29000.00	29000.00				
1.3	本年应计利息	9570.00					4350.00	2610.00	1740.00	870.00
1.4	计入建设期利息	10005.00	870.00	2175.00	3045.00	3915.00				
1.5	计入偿还期利息	9570.00					4350.00	2610.00	1740.00	870.00
1.6	本年还本付息	154570.00	0.00	0.00	0.00	0.00	62350.00	31610.00	30740.00	29870.00
1.7	本年还本	145000.00					58000	29000	29000	29000
1.8	本年付息	9570.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4350.00	2610.00	1740.00	870.00
1.9	可用于还本付息金额	719827.75					287931.10	143965.55	143965.55	143965.55
1.10	偿债偿付率	4.66					4.62	4.55	4.68	4.82

附表4：资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目	计算期								合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	287931.10	143965.55	143965.55	143965.55	719827.75
1.1	土地收入	0.00	0.00	0.00	0.00	287931.10	143965.55	143965.55	143965.55	719827.75
2	现金流出	72134.40	34327.20	33457.20	32587.20					172506.00
2.1	建设投资	72134.40	34327.20	33457.20	32587.20					172506.00
2.2	流动资金									
3	所得税前净现金流量	-72134.40	-34327.20	-33457.20	-32587.20	287931.10	143965.55	143965.55	143965.55	547321.75
4	累计所得税前净现金流量	-72134.40	-106461.60	-139918.80	-172506.00	115425.10	259390.65	403356.20	547321.75	547321.75
5	折现净现金流量	-70033.40	-32356.68	-30618.08	-28953.31	248371.90	120568.88	117057.17	113647.73	437684.22
6	累计所得税前折现净现金流量	-70033.40	-102390.08	-133008.15	-161961.46	86410.44	206979.32	324036.49	437684.22	437684.22
7	调整所得税									
8	所得税后净现金流量	-72134.40	-34327.20	-33457.20	-32587.20	287931.10	143965.55	143965.55	143965.55	547321.75
9	累计所得税后净现金流量	-72134.40	-106461.60	-139918.80	-172506.00	115425.10	259390.65	403356.20	547321.75	547321.75
10	所得税后折现净现金流量	-70033.40	-32356.68	-30618.08	-28953.31	248371.90	120568.88	117057.17	113647.73	437684.22
11	累计所得税折现后净现金流量	-70033.40	-102390.08	-133008.15	-161961.46	86410.44	206979.32	324036.49	437684.22	437684.22

内江市东兴区发展和改革局文件

内东区发改投〔2025〕66号

内江市东兴区发展和改革局 关于内江市东兴区东新片区城中村改造 项目可行性研究报告的批复

内江市东兴区住房和城乡建设局：

你单位《关于审批〈内江市东兴区东新片区城中村改造项目〉可行性研究报告的请示》及相关资料收悉。现将项目有关事项批复如下：

一、项目名称及项目代码：

项目名称：内江市东兴区东新片区城中村改造项目。

项目项目代码：2504-511011-04-01-210404。

二、项目单位：内江市东兴区住房和城乡建设局。

三、建设地址：内江市东兴区东兴街道、新江街道。

四、建设内容及规模：本项目内容包括征地拆迁、拆除外运、政府组织村民购买存量商品房、新建安置房安置等。

其中拟拆迁房屋总建筑面积约 269632.25 平方米，其中住宅面积 261287 平方米，非住宅面积 8345.25 平方米。片区改造户数 2330 户，涉及改造人数 7451 人。由政府组织村民购置存量商品房建筑面积 50712.08 平方米，购房安置户数 528 户，1690 人；新建安置房住宅建筑面积 161758.28 平方米，安置房安置户数 1802 户，5761 人。

五、项目总投资及资金来源：项目估算总投资 182511 万元。资金来源为上级资金及区级资金。

六、建设工期：48 个月。

七、其他

（一）如需对本批复文件所规定的建设地点、建设内容及规模等进行调整，请按照《政府投资条例》等有关规定，及时提出变更申请，我局将根据项目具体情况，出具书面确认意见或者重新办理审批手续。

（二）请按照有关工程建设法律法规和建设程序要求，根据此批复内容，抓紧开展下一阶段工作，争取尽快开工建设。同时加强工程建设管理，保证工程质量，确保工程早日建成并发挥效益。

内江市东兴区发展和改革局

2025 年 4 月 11 日



内江市东兴区发展和改革局办公室 2025 年 4 月 11 日印发

内江市东兴区财政局 关于内江市东兴区东新片区城中村改造项目 资本金到位情况的说明

内江市东兴区东新片区城中村改造项目是东兴区 2025 年专项债券重点项目。本项目总投资 182511 万元，其中：项目资本金 37511 万元，占比 20.55%，申请发行专项债 145000 万元，占项目总投资比例为 79.45%。

本项目的资本金来源有保障，将按照项目实际进度分年度到位。

特此说明。





91110108767528695F



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

熊星代表定法

注册资本 518万元

成立日期 2004年09月23日

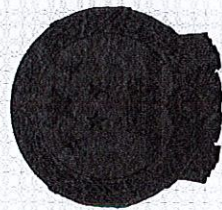
住所 北京市海淀区阜成路58号2层202

損
扣
終

[illegible]

关
机
记
登

2024年12月09日



会计师事务所
执业证书

名称：北京华审会计师事务所有限公司
首席合伙人：
主任会计师：熊星
经营场所：北京市海淀区阜成路58号二层202

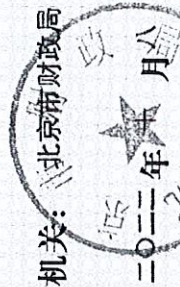
组织形式：有限责任
执业证书编号：11000328
批准执业文号：京财会[2004]1445号
批准执业日期：2004年09月16日

证书序号：0017317

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局



中华人民共和国财政部制



青益全

Full name

男

Sex

1965-12-19

Date of birth

四川中衡安信会计师事务所

Working unit

510902651219951

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，能续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal (四川)



证书编号: 510601741819
No. of Certificate

批准注册协会四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 06 月 01 日
Date of Issuance



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中衡安信绵阳分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京信安成桥分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014 年 11 月 26 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

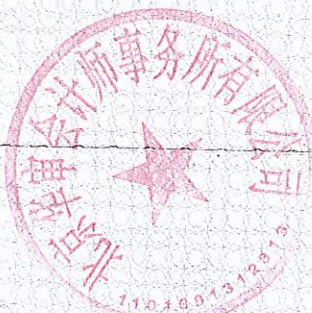
年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d



姓 名 刘慧敏
Full name 女
性 别
Sex
出生日期 1982-02-24
Date of birth 四川中衡安信会计师事务所有限
工作单位 公司
Working unit
身份证号码 510105198202243789
Identity card No.

年度检验登记 2017.3.7
Annual Renewal Registration
(四川)

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this re



2015年3月31日
合格专用章
(四川)



证书编号: 510302023126

No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 12 月 29 日
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

姓名: 变更

同意调出

Agree the holder to be transferred from

中衡安信(特殊普通合伙)

2024.9.23

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 11 月 6 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

北京华审威郡

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 11 月 26 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日