

附件 1

大安区 2023-2025 年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

《自贡市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：要补齐城乡基础设施短板，推动城市新区、产业园区、新型社区、田园景区“四区同建”，一体规划建设城乡基础设施。开展棚改巩固提升行动，持续加快在建棚户区改造项目攻坚。实施城镇化补短板强弱项行动，完善学校、医院、养老机构、集贸市场、市民广场等公共服务设施，加强供水、供电、供气、网络通信、应急防灾、公共人防等基础设施建设。打造一批“完整社区”，全面建成 15 分钟生活圈。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：自贡市大安区住房和城乡建设局

项目业主：四川省国梁建筑有限公司

2. 项目概况

（1）项目名称

大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设
工程

(2)项目所属领域

保障性安居工程

(3)建设地址

自贡市大安区城区

(4)建设工期及项目性质

项目性质：改建

建设工期：30 个月

(5)项目建设内容与规模

改造吉成井、广华山等 30 个老旧小区，涉及改造面积约 105 万平方米、居民 12900 户；新建垃圾收储点 135 个，改建燃气管网（含庭院管、立管、燃气软管）约 300 千米、供电管线约 30 千米、小区供排水管网约 100 千米、小区道路 38 公里、停车位 2500 个、物业服务用房、便民活动区域，搭建智慧社区管理系统，完善绿化、消防、安防、照明、小区围墙等配套基础设施。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、本项目是典型的民生工程，直接惠及大安旧城区的广大人民群众。

（1）本项目实施可以改变老旧小区所在区域脏、乱、差落后状况，使这些片区和自贡市的城市整体形象和品位得到极大的提升，吸引更多的企业家和投资者到自贡市投资兴业，也会给到此观光旅游的游客带来更好的印象，必然会促

进自贡市经济社会的快速发展，形成新的经济发展增长点，促进自贡市经济社会发展。

（2）本项目实施，通过对老旧小区进行改造，能带来更多的专项收入，统筹整合和节约利用土地资源，有利于加快新型工业化和新型城镇化进程，促进自贡市融入成渝城市群的发展环境，从而取得实实在在的经济效益。

（3）项目在施工建设期间还能够为社会提供数百人的临时就业岗位；项目建成后，随着项目区的开发建设，将为社会提供若干的固定就业和创业岗位。

（二）社会效益分析

本项目对改善大安区当地基础设施条件，提高当地民众生活环境、教育水平、劳动力就业、旅游条件都有不同程度的促进作用。本项目建设工程对发扬当地自然资源和历史文化条件具有积极影响。另外，本项目建设无移民安置和民族问题，不会影响社会安定。

据初步预测，项目实施后年可创造可观的利税收入，并扩大市场需求，拉动旅游相关行业的大力发展，增加财政收入，优化产业结构，从而能带动和促进自贡市社会、经济、环境的协调发展。而项目以其自身产品的显著优势，在提升当地旅游业结构层次的同时，提高了自贡市的知名度，具有长远的社会影响力。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 估算范围

本项目为大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程，实施公共区域修缮，改善小区道路；完善公共配套等服务设施；完善小区周边停车场基础设施；改造小区及周边水、电、气、通讯等管线设施及附属改造工程等工程费用，以及工程建设其他费用、预备费、建设期利息和发行费等费用。

2. 编制依据

本投资估算采用类似工程指标法进行估算，估算根据可研报告中所提到的各项技术参数、数据，结合四川省近期同类型项目的工程造价水平估算，主要参考资料如下：

四川省同类建筑工程技术指标：

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

《四川建设工程清单计价定额》（2020 版）。

3. 编制方法

（1）投资估算根据本项目规划方案各项技术参数、数据，参考近期工程造价水平，采用类似工程指标法进行估算。

（2）主要建筑材料及设备均按国内产品考虑。

（3）建设单位管理费：按照财建〔2016〕504 号文件。

（4）建设工程监理费：按照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2015〕299 号）。

（5）建设项目的期工作咨询费：可行性研究报告编制

费按照《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知川价字费》（〔2000〕35号）、环境影响咨询服务费计价格〔2000〕125号文件、结合当地市场实际收费水平。

（6）测绘费：按照国测财字〔2000〕3号文件并结合市场实际收费水平。

（7）勘察设计费：按工程勘察设计收费标准（2002年修订本）中10号文规定。

（8）场地准备及临时设施费、施工道路：按工程费用的0.5%（包含临时用电、临时用水等）。

（9）工程保险费：按工程费用的0.3%。

（10）招标代理费：按发改价格〔2015〕299号、川价费〔2003〕49号、发改办价格〔2003〕857号、计价格〔2002〕1980号。

（11）施工图审查费：按照发改价格〔2011〕323号文件的规定计取。

（12）工程量清单（含控制价）、审核工程预算、审核竣工结算：按川价发〔2008〕141号。

（13）基本预备费：按工程费用和工程建设其他费用之和为基数，按5%计取。

4. 项目总投资

本项目总投资 66000.00 万元，业主自筹资金 13500.00 万元，占总投资的 20.45%；专项债券资金 50000.00 万元，

占总投资的 75.76%，市场化融资资金 2500.00 万元，占总投资的 3.79%；其中：第一部分工程费用 54096.50 万元，占总投资 81.96%；第二部分工程建设及其他费用 4560.64 万元(含房屋承灾能力鉴定费)，占总投资 6.91%；基本预备费 2932.86 万元，占总投资的 4.44%；建设期专项债券利息及市场化融资利息 4360.00 万元，占总投资的 6.61%，债券发行费用 50.00 万元，占总投资的 0.08%。

投资估算表（单位：万元）						
序号	项目名称	技术经济指标			合计	占比
		单位	建设规模	单位指标（元）		
一	工程费用				54096.50	81.96%
1	改造工程费用				34780.00	52.70%
1.1	道路	km	38	800000	3040.00	4.61%
1.2	供排水管网工程	km	100	1110000	11100.00	16.82%
1.3	供气管网工程	km	300	420000	12600.00	19.09%
1.4	供电管线工程	km	30	462000	1386.00	2.10%
1.4.1	110KV 高压电缆	km	10	462000	462.00	0.70%
1.4.2	10kv 低压电缆	km	20	462000	924.00	1.40%
1.5	照明系统改造	套	129	160000	2064.00	3.13%
1.6	居民活动区域改造	m²	120000	345	4140.00	6.27%
1.7	物业服务用房	m²	3000	1500	450.00	0.68%
2	设备设施费用				3897.00	5.90%
2.1	智慧社区管理系统	套	30	62333	187.00	0.28%
2.2	智慧停车系统	套	30	70000	210.00	0.32%
2.3	充电桩	套	250	44000	1100.00	1.67%
2.4	照明设备	套	400	7500	300.00	0.45%
2.5	益老服务设施	套	30	400000	1200.00	1.82%
2.6	其他设备设施	套	300	30000	900.00	1.32%

3	附属工程费用				15419.50	23.36%
3.1	停车场工程	m²	40000	650	2600.00	3.94%
3.3	消防工程	m²	14000	290	406.00	0.62%
3.4	垃圾收储站	m²	3680	500	184.00	0.28%
3.5	室外总平工程	m²	120000	165	1980.00	3.00%
3.6	小区绿化	m²	30000	355	1065.00	1.61%
3.7	广告牌	项	1	845000	84.50	0.13%
3.8	安防工程	项	15	200000	300.00	0.45%
3.9	智慧居民服务设备设施	项	1	88000000	8800.00	13.33%
二	工程建设及其他费用				4560.64	6.91%
1	建设管理费				1047.81	1.59%
1.1	建设单位管理费	财建〔2016〕504号文件			140.00	0.21%
1.2	建设工程监理费	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格【2015】299号）			907.81	1.38%
2	建设项目前期工作咨询费				214.92	0.33%
2.1	编制可行性研究报告	关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知川价字费（2000）35号			86.20	0.13%
2.2	环境影响咨询服务费	按计价格【2002】125号文件			10.88	0.02%
2.3	水土保持方案编制费	水利部、司局函、保监【2005】22号			108.92	0.17%
2.4	工程造价咨询费	川价发（2008）141号			8.92	0.01%
3	测绘费	国测财字（2002）3号			270.48	0.41%
4	勘察设计费				1811.70	2.74%
4.1	勘察费	按工程勘察设计收费标准(2002年修订本)中10号文规定			432.77	0.66%
4.2	设计费	按工程勘察设计收费标准(2002年修订本)中10号文规定			1378.92	2.09%
5	场地准备及临时设施费、施工道路	按工程费用的0.5%（包含临时用电、临时用水等）			270.48	0.41%

6	工程保险费	按工程费用的 0.3%	162.29	0.25%
7	招标代理费	发改价格〔2015〕299 号、川价费〔2003〕49 号、发改办价格〔2003〕857 号、计价格〔2002〕1980 号	52.60	0.08%
8	施工图审查费	按照发改价格〔2011〕323 号文件的规定计取	117.76	0.18%
9	工程量清单（含控制价）	川价发〔2008〕141 号	150.98	0.23%
10	审核工程预算	川价发〔2008〕141 号	143.97	0.22%
11	审核竣工结算	川价发〔2008〕141 号	196.66	0.30%
12	地质灾害危险性评估咨询费		16.00	0.02%
13	社会稳定性风险评估咨询费		16.00	0.02%
14	房屋承灾能力鉴定费		89.00	0.13%
三	基本预备费	（一+二）*5%	2932.86	4.44%
四	建设投资	工程费用+工程建设其他费用+基本预备费	61590.00	93.32%
五	建设期利息及发行费用		4410.00	6.68%
5.1	建设期利息（专项债券利息和市场化融资利息）		4360.00	6.61%
5.2	债券发行费用	专项债发行额*0.1%	50.00	0.08%
六	总投资		66000.00	100.00%

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 66000.00 万元，其中：

业主自筹，项目资本金 13500.00 万元，项目业主单位承诺在项目建设过程中，按照项目实施进度保证自筹资金部

分项目建设资本金及时足额到位。

申请专项债券资金 50000.00 万元，发行期限 20 年，专项债券利率按专项债券平均利率上浮 10%，即 4.00%估算，发行费用按专项债券资金的 0.1%估算，项目按期支付利息，债券发行期最后三年偿还本金。

项目已与自贡银行股份有限公司达成融资意见书，市场化融资 2500.00 万元，融资期限 20 年，融资利率按照自贡银行 2023 年新增融资贷款平均利率上浮 10%，即 6.00%估算，项目按期支付利息，融资期限最后三年偿还本金。

资金筹措表（单位：万元）		
项目	金额	占比
资本金	13,500.00	20.45%
专项债券	50,000.00	75.76%
市场化融资	2,500.00	3.79%
合计	66,000.00	100.00%

2. 资金使用计划

项目资本金、本次债券融资资金及市场化融资将于 2023 年-2026 年陆续投入到项目工程建设中，在保证项目投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划表如下所示，计划发行期限均为 20 年。

项目资金筹措及使用方向表（单位：万元）		
序号	项目	合计

一	总投资	66000.00			
1	工程费用	54096.50			
1.1	改造工程费用	34780.00			
1.2	设备设施费用	2697.00			
1.3	附属工程费用	16619.50			
2	工程建设及其它费用	4560.64			
3	基本预备费	2932.86			
4	建设期利息	4360.00			
4.1	专项债利息	4000.00			
4.2	市场化融资利息	360.00			
5	债券发行费	50.00			
二	资金筹措	66000.00			
1	自筹资金	13500.00			
2	发行债券	50000.00			
2.1	第一年	10000.00			
2.2	第二年	30000.00			
2.3	第三年	10000.00			
3	市场化融资	2500.00			
3.1	第一年	1500.00			
3.2	第二年	500.00			
3.3	第三年	500.00			
资金年度使用计划表（单位：万元）					
时间	资金使用计划（万	项目资本金（万	专项债券（万	市场化融资	年度

	元)	元)	元)	(万元)	比例
2024 年	15,500.00	4,000.00	10,000.00	1500.00	23.48%
2025 年	36,000.00	5,500.00	30,000.00	500.00	54.55%
2026 年	14,500.00	4,000.00	10,000.00	500.00	21.97%
合计	66,000.00	13,500.00	50,000.00	2,500.00	100.00%
占总投资比例	100.00%	20.45%	75.76%	3.79%	

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入来源

本项目收入来源为：物业收入、停车场收入、广告牌收入、充电桩收入、垃圾处理收入、智慧社区服务收入等。

2. 项目收入测算说明及测算过程

（1）物业收入

本项目改造老旧小区面积约 105 万平方米，涉及户数约 12900 户，根据自贡市发展和改革委员会关于公布《自贡市 2021 年政府定价的经营服务性收费目录清单》和往年物业收入政府指导价及对自贡市本地物业收入的市场调查，本项目采用政府定价及市场询价相结合的模式，市场调查自贡市物业平均收入单价为 2.00 元/平方米/月，结合政府定价及市场调查并按 2.00 元/平方米/月进行测算，价格按每五年增长 5%，覆盖率第一年按照 87%，第二年 90%，第三年之后

93%取值。

因此该收入测算过程为：物业收入=面积*单价*月份*单价增长率*覆盖率。相关收入依据：

自贡市发展和改革委员会文件

自发改发〔2021〕14号

自贡市发展和改革委员会 关于公布自贡市2021年度政府定价的 经营服务性收费目录清单的通知

各区县发展改革局、市级有关部门：

为优化我市营商环境，提高收费政策的透明度，根据《四川省定价目录（2018年版）》（川发改价格〔2018〕199号）和《四川省发展和改革委员会关于公布四川省2020年度政府定价的经营服务性收费目录清单的通知》（川发改价格〔2020〕603号）精神，现将《自贡市2021年度政府定价的经营服务性收费目录清单》（以下简称《目录清单》，详见附件）予以公布，并就有关事项通知如下：

— 1 —

一、法律、行政法规、《四川省定价目录》明确规定实行政府定价、政府指导价的经营服务性收费项目，自动进入《目录清单》，法律、行政法规明确规定实行市场调节价，或不再列入《四川省定价目录》的经营服务性收费项目，自动退出《目录清单》。《目录清单》以外的经营服务性收费，均不得纳入政府定价管理。

二、对列入2021年度《目录清单》的收费项目，根据国家和省的政策变化，实行动态调整制度。

三、各区县发展改革局要进一步落实好政府定价的经营服务性收费目录清单“一张网”，抓紧调整公布政府定价的经营服务性收费目录清单，并在政府网站常态化公示，增加政策透明度。

四、各执收单位（机构）要切实规范收费行为，严格实行收费公示制度，提高收费透明度。收费公示的具体内容包括执收单位（机构）名称、收费项目、收费标准、收费依据（必须注明批准机关名称和文号）、收费性质、投诉电话等。公示形式为行业主管部门或执收单位门户网站、电子显示屏、电子触摸屏、公示牌、公示栏和公示墙等。

五、有关职能部门要加强收费监管力度，规范收费行为，健全收费举报制度，严肃查处乱收费行为，为企业发展创造良好的价格环境。

— 2 —

附件：自贡市2021年度政府定价的经营服务性收费目录清单

自贡市发展和改革委员会

2021年1月28日

2102000015023

其他特定 服务收费	法医类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件	川发改价格〔 2017〕211号	省价格主管部门	司法部门	是	否	否	政府定价
	物证类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件		省价格主管部门	司法部门	是	否	否	政府定价
	声像资料类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件		省价格主管部门	司法部门	是	否	否	政府定价
	环境损害类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件		省价格主管部门	司法部门	是	否	否	政府定价
	住房物业管理费	普通商品住宅前期物业服务收费和保障性住房物业服务收费：配备电梯的0.80元/㎡—2.40元/㎡（浮动幅度±10%）；未配备电梯的0.40元/㎡—2.00元/㎡（浮动幅度±10%） 详见相关文件	自发改发〔2018〕333号；川发改价格〔2018〕199号	市、县人民政府	住房城乡建设部门	否	否	否	政府定价

今天是：2024年2月8日 无障碍辅助

**自贡市人民政府**
THE PEOPLE'S GOVERNMENT OF ZIGONG

**政府网站集约化门户**
www.zg.gov.cn

首页 政府领导 机构职能 政务公开 政务服务 交流互动 投资与旅游 魅力自贡 子站频道

自贡市发展和改革委员会自贡市城乡规划和住房保障局 关于物业服务收费政府指导价的通
知

来源：自贡市城乡规划和住房保障局物业管理科 类别：政策文件 发布时间：2014-07-04 阅读：69次

各区（县）发改局、建设局（房管局）及有关单位：

抄送：高新区管委会、价格监督检查局。
自贡市发展和改革委员会 2014年7月1印发

附件：

高新区普通商品住宅前期物业服务费和保障性住房物业服务费政府指导价					
物业 服务 等级	普通商品住宅前期物业服务			保障性住房物业服务	
	收费基准价标准			收费基准价标准	
	(元/米 ² ·月)			(元/米 ² ·月)	
	有电梯	无电梯	浮动幅度	有电梯	无电梯
五级	2.40	2.00	±15%		

（2）停车场收入

本项目改建停车面积约 40000 平方米，规划车位 2500 个涉及 30 个老旧小区，每个小区约 83 个车位。依据自贡市人民政府发布的《自贡市机动车停放服务收费标准》规定，

收费标准为露天专业停车场收费标准为单次 4.00 元/时。本项目依据收费标准结合当地情况，按照每个车位每次按 4.00 元/时，每日周转 2 次，运营天数 365 天进行测算，车位使用率预测第一年为 84%，第二年为 90%，往后基本实现 95% 的使用率。

因此该项目收入测算过程为：停车场收入=车位个数*单次收费标准*周转次数*停车率。

相关收入依据：



自贡市人民政府

THE PEOPLE'S GOVERNMENT OF ZIGONG



政府网站集约化门户

www.zg.gov.cn

首页

政府领导

机构职能

政务公开

政务服务

交流互动

投资与旅游

魅力自贡

子站频道

自贡停车费降啦！自贡城投推出智慧停车，手机可查停车位！

来源：自贡网 类别：本地资讯 发布时间：2022-06-08 阅读：490次

自贡城区机动车车辆约53万辆，“停车难”不仅是老百姓的问题，也成为全社会关注的问题。

6月6日上午，记者在城投集团了解到，针对自贡停车难，停车贵，乱收费等现象，自贡城投集团以物联网、大数据、云计算、5G等技术为依托，打造一套全市智慧停车平台，实现了自贡首批公共资源停车泊位资源整合。查询车位更便民、支付方式更便捷、停车费用更优惠。

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)
------	-------------------	-------------------	-------------------	----------------------

说明：1、本表收费标准为最高收费标准。

2、临时占道停车场点收费时段为早 8.00--21.00，其余时段不收费

3、各类停车场点对停放不足 15 分钟（含 15 分钟）的车辆，不得收取停车费用。

4、车类按公安交通管理部门的规定划分。

附件

自贡市2021年度政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件 (文号)	定价部门	行业主管 部门	是否 涉企	是否行政 审批前置	是否涉进 出口环节	定价方法	备注
交通服务 收费	车辆通行费	经营性公路(含桥梁和隧道)通行费	高速公路综合均价(基价+桥隧);一类客车0.35-0.84元/车.公里,收费系数1:2:3:4;一类货车(专项作业车)0.35-1.62元/车.公里,收费系数1:2:3:3.9;4.7;5.4;一级公路一类客车基价标准0.25元/车.公里,一级公路货车计费收费标准0.05元/吨.公里。	川发改价格(2018)199号;川交发(2005)101号,川交发(2016)27号;川交发(2017)45号等	省交通运输主管部门会同省价格主管部门	交通运输部门	是	否	否	政府定价	
		公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共配套设施停车场(库、泊位),具有垄断经营特征停车场(库、泊位)收费	1、小型汽车:普通临时占道停车3元/4小时(超过4小时每2小时加收1元);差别化临时占道停车4元/1小时(超过1小时,每增加1小时加收2元);露天专业停车场	自发改发[2017]270号,自发改发(2020)87号,川发改价格(2018)99号	市、县人民政府	城市行政管理执法部门	是	否	否	政府定价	住宅小区停车服务除外

(3) 广告牌收入

本项目涉及 30 个老旧小区，规划拟安装广告位（道闸、灯箱及其他）65 个，满足文化宣传需求。本项目采用市场定价的模式，结合当地实际情况，并依据市场询价的平均值进行测算。道闸广告位市场单价为 8200.00 元/月/座，LED 广告位市场单价为 3000.00 元/月/个。本项目，所有广告牌取值 3000.00 元/个/月（单价每三年增长 5.00%），出租率按照第一年 60.00%，第二年 70.00%，之后每年约 80.00%，每年出租 12 个月进行测算。

因此，收入测算过程为：广告牌收入=单价*广告牌总数量*出租率*月数

相关收入依据：

自贡市社区道闸广告



刊例价：8200元/座/4周

所在地区：四川>自贡

资源类型：楼宇>道闸

资源规格：300cm (L) *83cm (H) *2面/280cm (L) *83cm (H) *

资源标签：自贡停车场道闸广告 自贡楼宇道闸广告 自贡小区道闸广告

资源文档下载

加入询价单

自贡市社区LED广告



刊例价：3000元/月/个

所在地区：四川>自贡

资源类型：楼宇>LED

资源规格：240m (L) *192m (H)

资源标签：直流井区 住宅

资源文档下载

加入询价单

（4）充电桩收入

本项目根据停车位配备充电桩设备（共计 30 个小区），本项目共计 2500 个停车位，按照《建筑物停车场（库）充电车位配比标准参考》配备 250 个新能源汽车智能充电停车场充电设备（涉及 30 个老旧小区），设备全部投入运行时，可以满足 250 辆新能源电动车同时充电，并辐射周边小区。本项目充电服务费参考成都发改委规定价格不高于 0.6 元/kWh 的标准收取充电服务费，同时，由于四川省未发布规定价格，参考成都市现有社会化充电桩的现行的服务费价格，故本项目价格暂按照成都 0.6 元/kWh 的标准收取充电费用，充电服务费则按照每小时 0.3 元收取。

根据实施的 250 个新能源汽车智能充电停车场站充电桩安装情况，拟采用平均输出功率为 60KW 的充电桩。考虑到目前自贡市大安区现有新能源汽车数量，运营期第一年按照使用率 70%，随着新能源汽车的推广普及，运营期第二年及

往后年份使用率按照 90%计算，结合实际情况按照每年运营 300 天，每天使用时长 8 小时进行测算。

因此该项目收入测算过程为：充电桩收入=充电桩个数*（充电单价+服务费）*功率*使用率*运营天数*使用小时。

收入依据如下：

表1 电动汽车充电车位配比

建筑类型	配置充电车位配比	预留充电车位配比
新建建筑物的配建停车场（库）	≥10%	≥10%
改建、扩建建筑物的配建停车场（库）	≥5%	≥10%
政府办公楼停车场（库）	≥20%	≥10%
医院、学校等公共事业单位停车场（库）	≥10%	≥10%
新建住宅配建停车场（库）	100%建设充电设施或预留建设安装条件	
大型公共建筑配建停车场（库）	不低于 10%的车位建设充电设施或预留建设安装条件	



成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知

www.chengdu.gov.cn 填报时间: 2017-08-07 责任单位: 市发改委

【字体: 大 中 小】 打印 收藏 分享到

文 号: 成发改价格〔2017〕611号

签发单位: 成都市发展和改革委员会

签发时间: 2017-08-03

生效时间:

各区（市）县发改（经发）局，相关充电设施经营企业:

为促进电动汽车推广应用，根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、省发展改革委《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）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快能源消费结构调整实施方案（2017-2020年）〉的通知》（成办函〔2017〕71号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市

3:27

价格参考

00:00—07:00	参考价 ¥0.5900/度 电费: ¥0.29 服务费: ¥0.3
07:00—11:00	参考价 ¥0.9600/度 电费: ¥0.66 服务费: ¥0.3
11:00—12:00	参考价 ¥1.3300/度 电费: ¥1.03 服务费: ¥0.3
12:00—14:00	参考价 ¥0.9600/度 电费: ¥0.66 服务费: ¥0.3
14:00—19:00 当前计费时段	参考价 ¥1.3300/度 电费: ¥1.03 服务费: ¥0.3
19:00—21:00	参考价 ¥1.5300/度 电费: ¥1.23 服务费: ¥0.3
21:00—23:00	参考价 ¥0.9600/度 电费: ¥0.66 服务费: ¥0.3
23:00—24:00	参考价 ¥0.5900/度

五、垃圾处理收入

本项目新建垃圾收储点 135 个，涉及小区 30 个老旧小

区，住户约 12900 户。依据自贡市发展和改革委员会关于公布《自贡市 2021 年度政府定价的经营服务性收费目录清单》，居民生活垃圾服务收费为城镇居民 4 元/户*月，暂住人口 1 元/户*月。本项目按照政府定价单价按 4.00 元/户*月进行测算。

因此该收入测算过程为：垃圾处理收入=户数*单价*月数

相关收入依据：

自贡市发展和改革委员会文件									
自发改发〔2021〕14 号									
自贡市发展和改革委员会 关于公布自贡市 2021 年度政府定价的 经营服务性收费目录清单的通知									
各区县发展改革局、市级有关部门：									
为优化我市营商环境，提高收费政策的透明度，根据《四川省定价目录（2018 年版）》（川发改价格〔2018〕199 号）和《四川省发展和改革委员会关于公布四川省 2020 年度政府定价的经营服务性收费目录清单的通知》（川发改价格〔2020〕603 号）精神，现将《自贡市 2021 年度政府定价的经营服务性收费目录清单》（以下简称《目录清单》，详见附件）予以公布，并就有关事项通知如下：									
— 1 —									
交通服务 收费	汽车客运站服 务收费	费	每8小时，中型5元/辆次，每8小时；大型10元/辆次，每8小时；豪华高级客车（购车价在80万元以上）20元/辆次，每8小时。	川发改价格〔2011〕1763号	部门	11			
		旅客基本服务收费	1、一级站：一档2元/票；二档1.5元/票；三档1元/票。 2、二级站：一档1元/票；二档0.5元/票。 3、三级站：一档0.4元/票；二档0.2元/票。	川发改价格〔2011〕1763号	省交通运输主管部门	交通运输部	否	否	否
公共事业 服务收费	生活垃圾处理 收费(按经营 服务性收费管 理的)	居民生活垃圾处理收 费	1、城镇居民：4元/户·月 2、暂住人口：1元/人·月	自价费〔2003〕271号；川发改价格〔2018〕199号	市、县人民政府	市城市管理局 综合行政执法部 门	否	否	否

六、智慧社区服务收入

智慧社区管理系统 30 套，涉及 30 个老旧小区，为小区居民、物业等其他管理提供智慧化的服务。根据对自贡市本地智慧化服务收入的市场调查，本项目采用市场定价的模式，结合大安区市场询价，其中服务包括出入管理功能（免费）、租赁管理功能（6800.00 元/小区/年）、报表统计功能（6800.00 元/小区/年）、营销模块功能（6800.00 元/小区/年）、投票表决功能（6800.00 元/小区/年）、共计服务收费为 27200.00 元/小区/年，本项收入取共计服务收费 27200.00 元/小区/年，并下浮 10%进行测算。下浮 10%为 24480.00 元/小区/年。

因此该收入测算过程为：智慧社区服务收入=单价*小区数

相关收入依据：

智慧社区创作者

首页 解决方案 功能 定价 客户案例 服务 免费体验 登录

高级功能		
功能模块	价格	功能说明
出入管理	免费	以扫码通行为核心，实现住户、访客、外部等不同身份人员统一出入管理机制，同时还提供了出门条管理、出入记录、观察员等多种功能，系统实施部署成本低廉，出入管理功能向所有微小区用户免费开放。
租赁管理	¥ 6800 /小区/年	包括房屋租控图、租赁合同管理、合同到期通知、租金账单推送及在线支付等功能，同时还支持物业费与租金分期或合并缴纳，为微小区用户提供高效的租赁管理服务。
报表统计	¥ 6800 /小区/年	通过科学报表统计，挖掘数据背后的价值，方便财务对账，独有收入报表每日推送，小区营收情况了若指掌。
营销模块	¥ 6800 /小区/年	特色营销模块，支持积分兑换物业费优惠券，轻松管理微站广告位，帮助公众号吸引流量，增加粉丝粘性，迅速聚拢小区流量池。
投票表决	¥ 6800 /小区/年	小区表决适用于小区公共事务决策业主投票表决，流程清晰，配合人脸识别身比验证，可大幅降低小区表组织难度；问卷调查则可适用满意度调查、意见收集等更多场景。

七、管网收入

本项目改建燃气管网约 300 千米、供电管线约 30 千米，目前覆盖居民 12900 户，为大安老旧小区居民生活提供了有力支撑。对大安区燃气、电力等基础需求作保障，因大安区目前没有明确的收费文件，本项目暂时参考《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号）和《成都市地下综合管廊管线入廊及协商收费实施意见》（成建委〔2018〕705 号）等文件参考燃气、电力管线收费标准，因参考价格为成都市管廊运营维护孔收益，根据自贡市大安区当地实际情况，将价格暂定按照成都市管廊入廊费为 80%取值。



成都市住房和城乡建设局
Chengdu Municipal Housing and Urban-Rural Development Bureau



统一用户登录

新闻资讯

政务公开

公众参与

政务服务

查询中心

专题专栏

当前位置：首页 / 政务公开 / 文件通知

成都市城乡建设委员会等四部门关于印发《成都市地下综合管廊管线入廊及协商收费实施意见》的通知

成建委〔2018〕705号

成都天府新区、成都高新区管委会，各区（市）县政府，有关市级部门，有关单位：

为规范我市地下综合管廊管线入廊管理，明确管线入廊和有偿使用等各项程序，落实管廊管理单位与管线单位的责任义务，保障管廊及管线的安全运行、科学管理，现将《成都市地下综合管廊管线入廊及协商收费实施意见》正式印发你们，请结合实际认真贯彻落实。

（一）燃气管线（DN200）为了满足居民 12900 户，在本项目中改建 1 根合计 3000 公里的燃气管线，管线型号暂

定为 DN200。

参考成都市收费标准，在逐年缴纳的情况下，计算公式为：管线种类价格(万元/KM·根·年)*80%*实际公里数=年收入，例 1.40*80%*3000=3360.00 万元每年。

7	燃气工程	DN150	26.68	1.32	18.77
		DN200	28.37	1.40	19.96
		DN250	33.38	1.65	23.48

(二) 电力电缆为了满足居民 12900 户，生活需求的情况下，大安老旧小区改建 110KV 高压电缆（10 公里）和 10KV 中压电缆（20 公里）电力管线。

(1)110KV 高压电缆参考成都市入廊费收费标准，入廊费在逐年缴纳的情况下，计算公式为：管线种类价格(万元/KM·根·年)*80%*实际公里数=年收入，例 1.74*80%*10=13.92 万元每年。

(2)10KV 中压电缆参考成都市入廊费收费标准，入廊费在逐年缴纳的情况下，计算公式为：管线种类价格(万元/KM·根·年)*80%*实际公里数=年收入，例 0.45*80%*20=7.20 万元每年。

序 号	管线种类		一次性交纳	逐年交纳	分两次交纳
			万元/公里·根(孔) ·年限	万元/公里·根·年	万元/公里·根(孔)·年限
7	电力工程	110kV/220kV 高压	35.17	1.74	32.22
		10kV 中压	9.01	0.45	6.34

项目收入预测表（万元）

序号	项目名称	合计	运营期																		
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年
1	物业收入	49564.45	2192.40	2268.00	2343.60	2343.60	2402.19	2402.19	2402.19	2402.19	2402.19	2642.41	2642.41	2642.41	2642.41	2642.41	3038.77	3038.77	3038.77	3038.77	3038.77
1 · 1	面积 (m²)		1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00	1050000.00
1 · 2	单价 (元/平方米/月)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59
1 · 3	单价增长率						5.00%					5.00%					5.00%				

1 · 4	覆盖率		87. 00%	90. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%	93. 00%
2	广告牌 收入	406 4.2 9	140 .40	163 .80	196 .56	196 .56	196 .56	206 .39	206 .39	206 .39	216 .71	216 .71	216 .71	227 .54	227 .54	227 .54	238 .92	238 .92	238 .92	250 .87	250 .87
2 · 1	广告位 总数量		65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00
2 · 2	出租单 价（元/ 个·月）		300 0.0 0	300 0.0 0	315 0.0 0	315 0.0 0	315 0.0 0	330 7.5 0	330 7.5 0	330 7.5 0	347 2.8 8	347 2.8 8	347 2.8 8	364 6.5 2	364 6.5 2	364 6.5 2	382 8.8 4	382 8.8 4	382 8.8 4	402 0.2 9	402 0.2 9
2 · 3	月数		12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00
2 · 4	预测出 租率		60. 00%	70. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%
2 · 5	单价增 长率				5.0 0%			5.0 0%			5.0 0%			5.0 0%			5.0 0%			5.0 0%	

3	充电桩收入	42768.00	1944.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00
3 · 1	充电桩个数		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
3 · 2	充电单价（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3 · 3	服务费（元）		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
3 · 4	功率（KW）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3 · 5	使用率		60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
3 · 6	每天使用时长		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

3 · 7	运营天 数		300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00	300 .00
4	垃圾处 理收入	117 6.4 8	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92
4 · 1	户数		129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00
4 · 2	单价 (元/ 月/户)		4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0
5	停车场 收入	130 60. 84	614 .34	657 .00	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50
5 · 1	车位个 数(个)		250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0
5 · 2	单次收 费标准		4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0

5 · 3	周转次数		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5 · 4	停车率		84. 16%	90. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95%	95%
6	智慧社区服务收入	139 5.3 6	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44
6 · 1	单价 (元/ 小区/ 年)		244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00
6 · 2	小区数		30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00
7	管网收入	641 30. 93	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1	337 5.3 1
7 ·	燃气管线		336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0	336 0.0

1	(DN20 0) 收入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	长度		300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0
	价格 (KM· 根·年)		1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2
7 · 2	电缆线 管收入		15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31
	110KV 高压电 缆收入		13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92
	长度		10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00
	价格 (KM· 根·年)		1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9
	10KV 中 压电缆		7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0

	收入																				
	长度		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	价格 (KM·根·年)		0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
8	合计	176160.34	8401	8867	9013	9013	9072	9085	9085	9085	9097	9339	9339	9342	9342	9342	9746	9746	9746	9761	9761

2. 项目成本

项目成本包括：工资和福利费、外购燃料及动力费、维护修理费、材料费用、管理费用、其他费用、应交增值税、税金及附加、折旧费用、财务费用。

（1）经营成本

①工资和福利费

根据项目规模情况，暂定新增工作人数为 33 人，其中：新增管理人员 3 人，薪资 5000.00 元/月；安保人员及技术人员等 30 人，薪资 3500.00 元/月。工资是按大安区社会工作正常水平测算，增长率按每 4 年增长 5% 计算。

②外购燃料及动力费

该项目的外购燃料及动力费主要为电耗和水耗，外购燃料及动力总费用按项目运营总收入的 3% 计算。其中水消耗占 30%，电消耗占 65%，气消耗占 5%。

③材料费

该费用主要用于平时材料消耗等，按本项目运营总收入的 0.5% 计算。

④维护修理费

该费用主要用于改造工程及设备设施的维护修理，按折旧摊销的 1% 计算。

⑤管理费用

参照同类项目的运营实际情况，管理费用包括物业管

理，系统管理等，管理费用按项目总运营收入的 1%测算。

⑥其他费用

该费用按项目总运营收入的 1%计算。

(2) 税费

该项目按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）、《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）、《财政部、国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70 号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育附加的暂行规定》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的规定征收增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费企业所得税。

①应交增值税

该项目的应交增值税按总收入的 6%计算。

②税金及附加

该项目的税金及附加包括：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费、房产税。

城市维护建设税按应交增值税的 5%计算；

教育费附加按应交增值税的 3%计算；

地方教育附加费按应交增值税的 2%计算。

③企业所得税

该费用项目利润总额的 25% 计算。

（3）折旧及摊销

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物折旧的最低年限为 20 年，与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为 5 年，本项目房屋、建筑物折旧年限取 30 年，土地平均摊销，项目固定资产折旧采用直线折旧法，残值率为 5%。

（4）财务费用

根据本项目资金需求及大安区地方财政实际情况，本项目需通过发行债券融资 50000.00 万元，发行债券共 3 期，发行期限 20 年，第一年发行 10000.00 万元，第二年发行 30000.00 万元，第三年发行 10000.00 万元；市场化融资资金 2500.00 万元，市场化融资共 3 期，融资期限 20 年，第一年融资 1000.00 万元，第二年融资 500.00 万元，第三年融资 500.00 万元。债券融资本息归还方式为：每年还息，最后三年还本。

经计算，运营期专项债券财务费用为 36000.00 万元，运营期市场化融资财务费用为 2640.00 万元，运营期专项债券及市场化融资总财务费用为 38640.00 万元。

项目成本预测表（万元）																					
序号	项目名称	合计	运营期																		
			第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二年	第二十年	第二十二年
一	经营成本	12853.20	601.98	648.56	650.59	657.79	661.26	656.14	656.14	663.70	663.71	677.92	677.92	685.86	685.86	685.86	709.31	717.65	717.65	717.66	717.66
1	工资和福利费（万元/年）	3038.76	144.00	144.00	144.00	151.20	151.20	151.20	151.20	158.76	158.76	158.76	158.76	166.70	166.70	166.70	166.70	175.03	175.03	175.03	175.03
1.1	管理人员	379.85	18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88	21.88
1.2	人数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.	工资及福利（万元/年）		6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	6.95	7.29	7.29	7.29	7.29

3																					
1 · 4	涨幅					5.0 0%				5.0 0%				5.0 0%				5.0 0%			
1 · 5	安保人员及 技术人员等	265 8.9 2	126 .00	126 .00	126 .00	132 .30	132 .30	132 .30	132 .30	138 .92	138 .92	138 .92	138 .92	145 .86	145 .86	145 .86	145 .86	153 .15	153 .15	153. 15	153. 15
1 · 6	人数		30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30.0 0	30.0 0
1 · 7	工资及福利 (万元/年)		4.2 0	4.2 0	4.2 0	4.4 1	4.4 1	4.4 1	4.4 1	4.6 3	4.6 3	4.6 3	4.6 3	4.8 6	4.8 6	4.8 6	4.8 6	5.1 1	5.1 1	5.11	5.11
1 · 8	涨幅					5.0 0%				5.0 0%				5.0 0%				5.0 0%			
2	外购燃料及 动力 (占总收入 的 3%)	528 4.8 1	244 .14	269 .55	270 .66	270 .66	272 .55	272 .55	272 .55	272 .55	272 .56	280 .30	280 .30	280 .31	280 .31	280 .31	293 .10	293 .10	293 .10	293. 11	293. 11

3	材料费（占总收入的 0.5%）	880 .80	40. 69	44. 92	45. 11	45. 11	45. 42	45. 43	45. 43	45. 43	45. 43	46. 72	46. 72	46. 72	46. 72	46. 72	48. 85	48. 85	48. 85	48.8 5	48.8 5
4	维护修理费（占折旧摊销的 1%）	125 .62	10. 39	10. 39	10. 39	10. 39	10. 39	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.26	5.26
5	管理费用（占总收入的 1%）	176 1.6 0	81. 38	89. 85	90. 22	90. 22	90. 85	90. 85	90. 85	90. 85	90. 85	93. 43	93. 43	93. 44	93. 44	93. 44	97. 70	97. 70	97. 70	97.7 0	97.7 0
6	其他费用（占总收入的 1%）	176 1.6 0	81. 38	89. 85	90. 22	90. 22	90. 85	90. 85	90. 85	90. 85	90. 85	93. 43	93. 43	93. 44	93. 44	93. 44	97. 70	97. 70	97. 70	97.7 0	97.7 0
二	应交增值税	997 1.3 4	460 .64	508 .58	510 .67	510 .67	514 .24	514 .25	514 .25	514 .25	514 .26	528 .88	528 .88	528 .89	528 .89	528 .89	553 .02	553 .02	553 .02	553. 03	553. 03
三	税金及附加	997 .13	46. 06	50. 86	51. 07	51. 07	51. 42	51. 42	51. 42	51. 42	51. 43	52. 89	52. 89	52. 89	52. 89	52. 89	55. 30	55. 30	55. 30	55.3 0	55.3 0
四	折旧摊销	125 61. 55	103 8.7 1	103 8.7 1	103 8.7 1	103 8.7 1	103 8.7 1	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526. 28	526. 28
五	财务费用	386 40.	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	215 0.0	1660 .00	430. 00

		00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
5 · 1	专项债券财 务费用	360 00. 00	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	1600 .00	400. 00
5 · 2	市场化融资 财务费用	264 0.0 0	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	60.0 0	30.0 0
六	总成本	750 23. 22	429 7.4 0	439 6.7 1	440 1.0 4	440 8.2 4	441 5.6 3	389 8.1 0	389 8.1 0	390 5.6 6	390 5.6 7	393 5.9 6	393 5.9 6	394 3.9 2	394 3.9 2	394 3.9 2	399 3.9 2	400 2.2 5	400 2.2 5	3512 .28	2282 .28

（二）资金测算平衡情况

1. 专项债券还本付息

本项目建设总投资为 66000.00 万元，其中：业主自筹项目资本金 13500.00 万元，发行专项债券 50000.00 万元，发行期限 20 年，专项债券利率按照 4.00%估算，市场化融资 2500.00 万元，发行期限 20 年，专项债券利率按照 6.00%估算。

建设期债券利息为 4000.00 万元，市场化融资利息为 360.00 万元，债券及市场化融资总利息为 4360.00 万元；运营期专项债券财务费用为 36000.00 万元，市场化融资财务费用为 2640.00 万元，债券及市场化融资利息共计 38640.00 万元；项目合计债券及市场化融资总利息 43000.00 万元。（详见下表）

专项债券还本付息计划表（万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期																		
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二年	第十一年	第十二年
1	年初借款余额		0.00	100.00	400.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	4000.00	100.00
2	本年新增借款	500.00	100.00	300.00	100.00																			
3	本年应计利息	400.00	400.00	160.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	1600.00	400.00
3.1	计入建设期利息	400.00	400.00	160.00	200.00																			
3	计入运	360				200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	1600	400

. 2	营期利息	00. 00				0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	.00	.00	
4	当年还本付息	900 00. 00	400 .00	160 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	120 00. 00	3160 0.00	104 00. 00	
4 . 1	当年还本	500 00. 00																					100 00. 00	3000 0.00	100 00. 00
4 . 2	当年付息	400 00. 00	400 .00	160 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	1600 .00	400 .00	
5	年末借款余额		100 00. 00	400 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	500 00. 00	400 00. 00	1000 0.00	0.0 0	
6	债券收益率		4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.0 0%	4.00 %	4.0 0%	
7	债券收益率公式	债券投资收益率=利息/本金*100%																							

市场化融资还本付息表（单位：万元）																								
序号	项目	合计	建设期			运营期																		
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十年	第二十二年
1	年初借款余额		0.00	150.00	200.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	1000.00	500.00
2	本年新增借款	250.000	150.000	500.00	500.00																			
3	本年应计利息	300.000	90.00	120.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	60.00	30.00
3.1	计入建设期利息	360.00	90.00	120.00	150.00																			
3.	计入运营期利息	264.00				150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	60.00	30.00

2		0																						
4	当年还本付息	550 0.0 0	90. 00	120 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	165 0.0 0	560. 00	530 .00
4 . 1	当年还本	250 0.0 0																			150 0.0 0	500. 00	500 .00	
4 . 2	当年付息	300 0.0 0	90. 00	120 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	60.0 0	30. 00
5	年末借款余额		150 0.0 0	200 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	100 0.0 0	500. 00	0.0 0	
6	市场化融资利率		6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.0 0%	6.00 %	6.0 0%	
7	市场化融资利率公式	市场化融资投资收益率=利息/本金*100%																						

2. 项目融资与收益平衡测算

本项目估算建设总投资为 66000.00 万元，其中：业主自筹项目资本金 13500.00 万元；发行专项债券 50000.00 万元，市场化融资 2500.00 万元。

经测算，运营期可偿还债券资金为 127054.39 万元（其中，专项债券偿还占项目收入的 92.00%，市场化融资偿还占专项收入的 8.00%），项目用于偿还专项债券本息的资金 116890.04 万元，项目收益是本次专项债券本息总覆盖倍数的 1.30 倍，项目用于偿还市场化融资本息的资金 10164.35 万元，项目收益是本次市场化融资本息总覆盖倍数的 1.85 倍，总债务本息保障倍数为 1.33 倍，完全能够满足本项目成本支出。

此项目能够实现利润的创造，满足自求平衡的要求。在还款期内，本息偿还保障率均超过 100%。完全能够满足本次债券本息偿还要求，项目本身能够达到自求平衡。综上所述，本次《大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程》专项债券及市场化融资，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券的本息形成了较好的覆盖性。（详见下表）

大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目资金测算平衡表

总融资平衡表（单位：万元）								
年度	还本付息情况							
	专项债券利息	专项债本金	本息合计	可偿债收益	市场化融资利息	市场化融资资本金	市场化融资本息合计	可偿债收益
第一年	400		400		90		90	
第二年	1600		1600		120		120	
第三年	2000		2000		150		150	
第四年	2000		2000	5583.65	150		150	485.53
第五年	2000		2000	6099.46	150		150	530.39
第六年	2000		2000	6122.00	150		150	532.35
第七年	2000		2000	6117.03	150		150	531.92
第八年	2000		2000	6155.40	150		150	535.25
第九年	2000		2000	6041.17	150		150	525.32
第十年	2000		2000	6041.17	150		150	525.32
第十一年	2000		2000	6035.95	150		150	524.87
第十二年	2000		2000	6036.05	150		150	524.87
第十三年	2000		2000	6193.38	150		150	538.55
第十四年	2000		2000	6193.38	150		150	538.55
第十五年	2000		2000	6188.00	150		150	538.09
第十六年	2000		2000	6188.00	150		150	538.09
第十七年	2000		2000	6188.00	150		150	538.09
第十八年	2000		2000	6447.70	150		150	560.67
第十九年	2000		2000	6441.95	150		150	560.17
第二十年	2000	10000	12000	6441.95	150	1500	1650	560.17
第二十一	1600	30000	31600	6329.36	60	500	560	550.38

年								
第二十二 年	400	10000	10400	6046.46	30	500	530	525.78
合计	40000	50000	90000	116890.04	3000	2500	5500	10164.35
本息覆盖 倍数	专项债券本息保障倍数=专项债券可偿债收益/专项债券本息							1.30
	市场化融资本息保障倍数=市场化融资可偿债收益/市场化融资本息							1.85
	总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息							1.33

专项债融资平衡表（单位：万元）				
年度	运营期还本付息情况			
	专项债利息	专项债本金	本息合计	专项债券可偿债收益
第一年	400		400	
第二年	1600		1600	
第三年	2000		2000	
第四年	2000		2000	5583.65
第五年	2000		2000	6099.46
第六年	2000		2000	6122.00
第七年	2000		2000	6117.03
第八年	2000		2000	6155.40
第九年	2000		2000	6041.17
第十年	2000		2000	6041.17
第十一年	2000		2000	6035.95
第十二年	2000		2000	6036.05
第十三年	2000		2000	6193.38
第十四年	2000		2000	6193.38
第十五年	2000		2000	6188.00
第十六年	2000		2000	6188.00
第十七年	2000		2000	6188.00
第十八年	2000		2000	6447.70
第十九年	2000		2000	6441.95
第二十年	2000	10000	12000	6441.95
第二十一年	1600	30000	31600	6329.36
第二十二年	400	10000	10400	6046.46
合计	40000	50000	90000	116890.04
本息覆盖倍数	专项债融资本息保障倍数=专项债融资可偿债收益/专项债融资本息			1.30

市场化融资平衡表（单位：万元）				
年度	运营期还本付息情况			
	市场化融资利息	市场化融资本金	本息合计	市场化融资可偿债收益
第一年	90		90	
第二年	120		120	
第三年	150		150	
第四年	150		150	485.53
第五年	150		150	530.39
第六年	150		150	532.35
第七年	150		150	531.92
第八年	150		150	535.25
第九年	150		150	525.32
第十年	150		150	525.32
第十一年	150		150	524.87
第十二年	150		150	524.87
第十三年	150		150	538.55
第十四年	150		150	538.55
第十五年	150		150	538.09
第十六年	150		150	538.09
第十七年	150		150	538.09
第十八年	150		150	560.67
第十九年	150		150	560.17
第二十年	150	1500	1650	560.17
第二十一年	60	500	560	550.38
第二十二年	30	500	530	525.78
合计	3000	2500	5500	10164.35
本息覆盖倍数	市场化融资本息保障倍数=市场化融资可偿债收益/ 市场化融资债务融资本息			1.85

五、项目绩效目标

（一）产出指标

1. 数量指标:改造老旧小区片区 30 个,改造面积约 105 万平方米,涉及户数约 12900 户。实施公共区域修缮,改善小区道路;完善公共配套等服务设施;完善小区周边停车场基础设施;改造小区及周边水、电、气、通讯等管线设施及附属改造工程。

2. 质量指标:项目竣工验收达标率 $\geq 95\%$;项目设计方案变更率 $\leq 5\%$ 。

3. 时效指标:2023 年 11 月 25 日按时取得项目开工许可证;2023 年 12 月 6 日工程按时开工;2026 年 6 月 30 日工程按时竣工验收。

4. 成本指标:项目建设总投资成本 ≤ 66000.00 万元;项目融资总成本 ≤ 95550.00 万元;项目运营成本 ≤ 12911.65 万元。

5. 预算执行指标:债券资金实际支出 ≥ 50000.00 万。

（二）效益指标

1. 经济效益指标:项目总收入 176160.34 万元。

2. 社会效益指标:增加岗位数 ≥ 33 个;弱势群体再就业 33 人。

2. 生态效益指标:片区环境改善 60%。

4. 可持续影响指标:运营期限 ≥ 20 年;推动区域全面协调发展 $\geq 80\%$ 。

（三）效益指标

1. 融资与收益平衡指标（含还本付息）：项目收益覆盖倍数1.33；债券及市场化融资还本付息 ≤ 95500.00 万元。
2. 还本付息资金来源：项目运营收入。

（四）满意度指标

服务对象满意度指标：区域辐射人群满意度 $\geq 95\%$ ；群众满意度 $\geq 85\%$ 。

（五）2024 年年度指标：

目标 1:完成项目前期工程工作

目标 2:完成招投标

目标 3:按时开工

目标 4:完成 40%主体工程

指标 1:完成部分管网:132 千米；

指标 2:完成完善公共配套等服务设施:完善小区周边停车场基础设施：20000 平方米；

指标 3:完成部分小区基础设施：5000 平方米。

（六）项目绩效目标完成的保障措施

1. 绩效管理的原则

①科学规范。专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。坚持“举债必问效、无效必问责”遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。建立规范的工作流程和指

标体系，推动绩效管理工作有序开展。

②协同配合。财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。

③公开透明。绩效信息是专项债券项目信息的重要组成部分，应当依法依规公开，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

④强化运用。突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩。

2. 绩效目标管理的重点

绩效目标重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。同时，财政部门将绩效目标设置作为安排专项债券资金的前置条件，加强绩效目标审核，将审核后的绩效目标与专项债券资金同步批复下达。

3. 绩效运行监控

项目主管部门和项目单位建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

4. 绩效评价管理

建立全生命周期跟踪问效机制，项目建设期绩效评价侧重项目决策、管理和产出等运营期绩效评价侧重项目产出和效益等。同时，财政部门负责组织实施本项目绩效评价结果公开工作，指导项目主管部门和项目单位每年 6 月底前公开上年度专项债券项目资金绩效评价结果。绩效评价结果要在全国统一的地方政府债务信息公开平台上公开。

5. 强化结果运用

项目主管部门和项目单位根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）自然环境和施工条件风险。

主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在

建设期按照国家规定强制购买工程一切险种，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

（二）来源于施工方的风险因素

施工方风险因素主要来源于施工技术、管理方案等，具体分析如下：

1. 施工技术：施工技术风险一方面是由于工程施工单位技术力量薄弱、无法正确理解施工图纸的设计意思，造成建成工程与设计不一致或达不到设计要求，影响工程质量和工程使用效果的发挥产生质量和效益风险。另一方面是施工企业往往对于国家和地方颁布的安全生产文件和质量要求文件没有很好的学习和贯彻，忽略了对于施工质量培训，这也直接影响到施工质量的控制。

2. 管理方案：施工管理风险主要表现在项目责任制度、资金管理使用制度不明确，安全、质量管理、成本控制等问题，造成工程进度无法按计划完成，增加项目成本。

对策：本项目在选择施工方时，严格从施工技术、施工管理方案合格的施工方中选择优质施工单位，在施工过程中由监理单位从资金使用、施工质量、成本控制、进度等进行严格监督。

（三）来源于设计单位的风险因素

设计单位风险主要来源于：设计内容违反建设程序、国家法律法规、设计错误和疏漏、设计不合理、和设计存在缺陷等风险造成工程质量达不到预期，导致成本增加；设计变更直接影响施

工安排，施工进度延误。

对策：项目在选择设计方时，选择实力较强的设计单位进行设计，设计方案需经过有关部门根据国家相关规范文件审核后才能实施。对于设计变更，最好把设计变更控制在初期设计阶段，对于重大设计变更，要先核算成本后变更，使工程造价得到有效控制。

（四）来源于供应商的风险因素

供应商风险主要来源于：施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求。

对策：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

（五）社会稳定风险因素

影响社会稳定的风险因素均为直接涉及到群众利益的事宜，可分为以下几个方面内容：

1. 项目建设施工过程中产生的噪声、大气污染

风险控制措施：建设主管部门应积极与当地居民沟通，加强

施工过程管理控制。施工前对周边建筑物进行详细调查，挑选施工扰民敏感点进行重点防范，环境敏感点附近的施工场地应进行封闭，施工单位选用合理的施工机械设备减少施工噪声和大气污染，避免晚上施工扰民。对施工噪声进行监测，根据施工项目和周围环境敏感情况设立监测点。同时加强专业人员的随时检查，发现噪声超标立即采取有效措施进行控制。对超标造成的危害，要向受此影响的组织和个人给予赔偿。

2. 项目建设对生态环境的破坏

风险控制措施：应确定合理的建设方案，优化平面布局，应优先选择能够最大限度节约土地、减少植被破坏的方案：施工期间施工单位应采取上源统一调配，集中取弃土的方式，严禁随意破坏植被及排放污水等人为破坏自然生态环境的行为。

3. 安全事故

风险控制措施：项目单位加强人员培训和系统设备的日常维护，加强人员的安全教育，最大程度地消除发生故障的隐患，从而保证安全高效的正常运行。

4. 拖欠工资

风险控制措施：施工单位及时兑现人员工资，若出现拖欠问题，项目单位在劳动部门的配合下，有权代扣施工单位的工程结算款用于发放施工人员尤其是民工工资。

（六）工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任。

（七）来源于资金落实情况的风险

本项目资金来源于自筹资金、政府发行债券、市场化融资。自筹资金来源于企业自筹，由财政局等相关部门监督并落实资本金到位情况，资本金落实情况风险较低。

政府发行债券，该项存在的风险主要一是地方政府债券发行如果信息不对称容易引起投资者决策偏差，二是国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，造成资金落实困难问题，资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

对策：一是政府积极构建地方政府债券风险防范机制、信用社会评价机制和地方信息披露机制；二是对债券发行信息进行定期公开，广泛收集投资者各方意见，为政府决策提供更多参考，政府决策也为投资者选择提供更多参考；三是加强项目管理，按计划完工；四是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；五是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

市场化融资，该项存在的风险主要是银行贷款的效率风险主要体现在贷款项目能否及时过会，并按投资方要求准时放款。贷款效率总的来说受两个层面的影响，一是投资方层面，二是银行层面。投资方主观上总是希望银行方面及时过会、放款，但是银行贷审程序要求投资方提供各种公司、项目资料。投资方的公司、项目合法性手续是必不可少的报送资料，缺少任何一种资料，都会拖延银行上会时间；尤其是项目资料，在项目前期，很多合法性手续并未办理完毕，因此难以及时提供银行。银行方面的贷审工作效率是投资方不能控制的，尤其是当贷款额度超过地方银行审批权限而需上报总行审批时，更容易导致审批迟缓，投资方资金需求压力增加。

对策：建立高效快捷的融资渠道选择机制，融资工作最基础的内容是协调金融机构、推进融资进展。就银行贷款而言，银行选择较多，但是并非所有银行都对项目给予足够重视，也并非所

有银行都能够满足资金需求。因此，投资方应当发展银行关系，储备银行渠道，并清楚银行各自特点。在具体开展融资工作时，选择合作意向更大的银行。建立融资渠道池，如果项目规模过大，可考虑银团贷款。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

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）还本付息主体责任

自贡市大安区政府对专项债券本息依法承担全部偿还责任。自贡市大安区财政局及时足额上缴专项债券本息及兑付费用。

（二）还本付息保障措施

项目单位未及时足额落实专项债券还本付息资金的，大安区财政局将扣减相关预算资金等用于偿债。由此产生的政府债务风险事件，根据《四川省政府性债务风险应急处置预案》相关规定处置。

为保护投资者利益，大安区人民政府还针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括新增一般公共预算（包含国有资本经营预算调入一般公共预算资金），政府性基金预算财力，偿还准备金，预算稳定调节基金，预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

（三）市场化融资还款保障依据

根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套筹资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，项目单位对市场化融资依法承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期

偿付。项目业主应通过市场化融资承担全部偿还责任，如偿债出现困难时，项目业主通过公司经营收入、处置公司资产等方式筹集资金偿还债务。

（四）市场化融资还本付息主体责任

项目业主单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难时，项目业主通过公司经营收入、处置公司资产等方式筹集资金偿还债务。

（五）市场化融资还本付息保障措施

地方政府、项目单位和金融机构加强对重大项目融资论证和风险评估，充分论证项目预期收益和融资期限及还本付息的匹配度，合理编制项目预期收益与融资平衡方案，反映项目全生命周期和年度收支平衡情况，使项目预期收益覆盖专项债券及市场化融资本息。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 50000 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，2018 年-2026 年已发行 17192 万元。本次拟继续发行 1100 万元，期限 20 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。