

开江县老城区片区老旧小区改造配套

基础设施建设项目

情况说明

第一章 项目基本情况

1.1 市县及行业专项规划概况

1.1.1 达州市经济社会发展现状

1、达州市社会发展现状

达州市，四川省辖地级市，公元965年北宋时期改通州为达州而得名，处于四川省东北部，大巴山南麓，北高南低，由东北向西南倾斜，山、丘间分布宽缓谷地及缓丘平坝，地貌复杂多样，石灰岩广布，喀斯特地貌发育，属亚热带季风气候，气候温和，四季分明，总面积1.66万平方千米。截至2024年1月，达州市辖2个区、4个县，代管1个县级市，截至2023年末，达州市常住人口532.4万人。

达州市古称“通州”，地处中国西南地区、四川盆地东部的丘陵与川东平行岭谷，有近5000年的考古史、2300余年的建制史。历为该地区县、州、郡、府、道的所在地，境内罗家坝遗址、城坝遗址是长江上游古代巴人和巴文化中心遗址的发源地；是全国三大气田之一和国家“川气东送”的起点站；国家天然气综合开发利用示范区；国家重要能源资源战略基地（锂钾卤水储量达20.9亿立方米）；素有“巴人故里、中国气都”之称。达州是奋力打造的成渝地区双城经济圈北翼振兴战略支点、川东北城市群核心城市；四川培育壮大的七大区域中心城市；中国公路运输主枢纽城市；商贸服务型国家物流枢纽承载城市、全国绿色货

运配送示范工程创建城市；四川省通江达海的东通道；是建设四川东出北上综合交通枢纽和川渝陕结合部区域中心城市。

教育事业：

截至2023年末，达州市共有各类学校1263所，其中幼儿园635所，小学258所，普通中学354所，普通高等学校3所，中等职业教育学校25所，成人高等学校1所。全市共有专任教师5.50万人，其中小学2.47万人，普通中学2.52万人，中等职业教育学校教师2825人，普通高等学校教师1964人，成人高等学校教师168人。全年各类学校招生19.41万人，其中小学5.06万人，中学10.31万人，中等职业教育1.95万人，普通高等学校1.45万人，成人高等学校6295人。毕业生21.30万人，其中，小学毕业6.26万人，中学毕业11.13万人，中等职业教育毕业4.58万人，普通高校毕业1.17万人；成人高等学校毕业1.12万人；在校生90.84万人，在园儿童数13.25万人，小学33.01万人，中学32.23万人，中等职业教育学校5.73万人，高等学校4.26万人，成人高等学校2.27万人。学龄儿童入学率100%。

科学技术：

截至2023年末，达州市拥有国家高新技术企业253家，高新技术产业实现主营业务收入545.3亿元。拥有国家级孵化器2家、众创空间、星创天地各1家，省级科技企业孵化器5家、众创空间2家，省级工程技术研究中心5家，省级重点实验室2家，市级重点实验室19家、工程技术研究中心31家。企业技术合同登记额11.3亿元。

文体事业：

截至2023年末，达州市共有文化艺术馆（站）237个，其中文化馆8个，文化站229个；博物馆6个，陈列馆2个；剧场、影剧院数37个，其中电影院31个；公共图书馆8个，藏书184.1万册；年末广播、电视综合

人口覆盖率均达到100%，全市有线电视入户率（含网络电视用户）22.78%。

医疗卫生：

截至2023年末，达州市共有卫生机构3605个，其中医院、卫生院332个，妇幼保健院（所、站）8个，疾病预防控制中心（防疫站）8个。卫生机构床位44501张。其中，医院、卫生院床位42489张。全市医院、卫生院技术人员28790人。其中，执业（助理）医生10090人，注册护师、护士14109人，卫生防疫人员776人。孕产妇死亡率、婴儿死亡率和5岁以下儿童死亡率持续下降，分别降至8.80/10万、2.37‰、4.44‰。

体育事业：

截至2023年末，达州市共有体育场馆18个；全民健身路径2827条，其中当年新建104条。全年体育彩票销售额6.16亿元。年末国家级高水平后备人才基地4个，省级高水平后备人才基地2个；四川省幼儿体育基地3个；国家级青少年体育俱乐部5个。

社会保障：

截至2023年末，达州市城乡居民社会养老保险参保人数269.10万人，城镇职工基本养老保险参保人数103.55万人，城镇居民社会养老保险参保人数6.45万人；城乡居民基本医疗保险参保人数479.17万人，城镇职工基本医疗保险参保人数42.73万人，生育保险参保人数24.96万人。失业保险参保人数20.29万人，工伤保险参保人数36.26万人。新增城镇就业人口4.45万人。

截至2023年末，达州市共有各种社会福利收养性单位181个，各种社会福利收养性单位床位26336张，社区服务设施621个。年末城镇居民和农村居民最低生活保障人数分别为3.85万人和35.62万人。城市社区综合服务设施覆盖率达到100%。

2、达州市经济发展现状

根据地区生产总值统一核算初步结果，2024年达州市地区生产总值（GDP）2801.6亿元，按可比价格计算，比上年增长5.7%。其中，第一产业增加值403.1亿元，增长2.6%；第二产业增加值829.4亿元，增长3.9%；第三产业增加值1569.0亿元，增长7.7%。三次产业对经济增长的贡献率分别为14.9%、30.3%和54.8%。三次结构比为14.4：29.6：56.0。人均地区生产总值52740元，增长6.3%。

全年居民消费价格（CPI）较上年同期下降0.4个百分点。其中，教育文化和娱乐类上涨3.4%，医疗保健类上涨1.5%，其他用品和服务类上涨2.1%，生活用品及服务下降0.7%，食品烟酒类下降0.5%，居住类下降2.0%，交通和通信类下降1.2%，衣着类下降2.6%。

1.1.2 开江县社会及经济发展现状

1、开江县社会发展现状

开江县，隶属于四川省达州市，位于四川东部，大巴山南麓，东连重庆市开州区和万州区、南临重庆市梁平区、西接四川省达川区、北依四川省宣汉县，总面积1032.55平方千米。截至2025年，开江县辖1个街道、11个镇、1个乡。截至2024年末，开江县常住人口40.46万人，常住人口城镇化率46.1%。

开江自南北朝西魏废帝二年（553年）置县，旧名新宁县，已有1400多年历史，民国三年（1914年）8月，定现名沿袭至今。有拗棒、薅秧歌、石工号子、龙舞、彩亭、高跷等非物质文化遗产，峨城山樊吟碑、宝石旧县坝、双牛山、仁德桥、宝泉塔等文物古迹，是巴蜀有名的文化县。甘棠胡氏节孝坊、任市陶牌坊为全国重点文物保护单位，甘棠火龙闹元宵成为川渝民俗文化品牌。开江是革命老区，孕育了徐彦刚、唐在刚、覃文等300多位英雄的革命儿女。

教育事业：

2024年，开江县共有各类学校109所，其中幼儿园54所，小学27所，普通中学26所，中等职业教育学校1所。开江县共有专任教师3973人，其中小学1831人，普通中学1896人，中等职业教育学校教师193人，成人高等学校教师18人。各类学校招生13935人，其中小学3593人，中学8454人，中等职业教育1415人，成人高等学校442人。毕业生15570人，其中小学毕业5249人，中学毕业9169人，中等职业教育毕业1118人，成人高等学校毕业638人；在校生64530人，在园儿童数8836人，小学26236人，中学24940人，中等职业教育学校3503人，成人高等学校880人。学龄儿童入学率100%。

卫生事业：

2024年，开江县共有卫生机构245个，其中医院、卫生院22个，妇幼保健院（所、站）1个，疾病预防控制中心（防疫站）1个。卫生机构床位2843张。其中，医院、卫生院床位2680张。开江县医院、卫生院技术人员1839人。其中，执业（助理）医生666人，注册护师、护士890人，卫生防疫人员70人。婴儿死亡率和5岁以下儿童死亡率持续下降，分别降至2.86%、4.58%。

社会保障：

2024年，开江县城城乡居民社会养老保险参保人数23.23万人，城镇职工基本养老保险参保人数6.94万人，城镇居民社会养老保险参保人数0.81万人；城乡居民基本医疗保险参保人数41.5万人，城镇职工基本医疗保险参保人数2.44万人，生育保险参保人数1.47万人。失业保险参保人数1.37万人，工伤保险参保人数2.29万人。新增城镇就业人口3956人。

2024年，开江县共有各种社会福利收养性单位13个，各种社会福利收养性单位床位1586张，社区服务设施22个。城镇居民和农村居民最低

生活保障人数分别为4187人和31803人。城市社区综合服务设施覆盖率达到100%。

环境保护：

2024年，开江县城城区空气质量优良天数345天，优良天数率94.5%。国、省考核断面水质优良率100%，同比持平。城市及乡镇及以下集中式饮用水水源地水质达标率均为100%。能源消费总量增速0.9%，单位GDP能耗增速-3.5%，规上工业单位增加值能耗增速-20.6%（等价值）。

安全生产：

2024年，开江县发生各类生产安全事故死亡1人，与去年持平，未发生重特大生产安全事故。

2、开江县经济发展情况

2024年，开江县实现地区生产总值（GDP）176.1亿元，按可比价格计算，比上年增长4.6%。其中，第一产业增加值38.5亿元，增长2.1%；第二产业增加值34亿元，增长-0.2%；第三产业增加值103.6亿元，增长7.4%。三次产业对经济增长的贡献率分别为11.2%、-1.0%和89.8%。三次结构比为21.8：19.3：58.9。人均地区生产总值43524元，增长6.5%。全年民营经济增加值115.4亿元，比上年增长5.6%，占GDP的比重65.5%。其中，第一产业增加值37.1亿元，增长2.2%；第二产业增加值21.1亿元，增长3.4%；第三产业增加值57.2亿元，增长9.3%。

1.1.3 项目建设符合相关规划的要求

国家政策

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，纲要提出老旧小区基础配套设施改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

明确提出要实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。这一政策导向为老旧小区的提升改造提供了强有力的支持。通过改造老旧小区，不仅可以改善居民的生活条件，提升城市形象，还能有效促进城市经济的可持续发展。因此，紧跟国家政策步伐，推进老旧小区基础配套设施提升改造项目，对于促进地方经济发展和满足人民群众对美好生活的向往具有重要意义。

党中央、国务院高度重视老旧小区改造工作，习近平总书记多次强调，要加强城市更新和存量住房改造提升，做好老旧小区改造。李克强总理先后组织召开国务院常务会议，就老旧小区改造作出系列工作部署。政府工作报告中明确了老旧小区改造的工作要求，并指出老旧小区改造是造福人民群众、满足人民群众对美好生活需要的重要民生工程，同时也是有效扩大内需，做好“六稳”工作，落实“六保”任务的重要发展工程。2020年7月20日，国务院办公厅印发《关于全面推进老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号，以下简称《指导意见》），对全国老旧小区改造工作进行了总体部署。

《住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅关于进一步明确老旧小区改造工作要求的通知》等文件对老旧小区改造工作进行了进一步的指导。强调：加快推进老旧小区改造，进一步促进工作规范化，提升改造质量和效果，要求，把牢底线要求，坚决把民生工程做成群众满意工程，市、县应当结合改造完善党建引领城市基层治理机制，应当多渠道筹措老旧小区配套设施改造资金，确定年度改造计划应从当地实际出发，尽力而为、量力而行，改造计划不应超过当地资金筹措能力、组织实施能力，应当多渠道筹措老旧小区配套设施改造资金等等。

四川省政策

根据《四川省“十四五”规划和2035年远景目标纲要》，纲要提出四川省人民政府认真贯彻落实党中央、国务院关于老旧小区改造决策部署，先后指导成都、绵阳、攀枝花等地先试先行，并在全省开展了城镇老旧小区摸底调查。据统计，四川省有近2.2万个老旧小区，涉及房屋10万余栋，建筑面积约2.2亿平方米，居民约200万户、600万人，这些老旧小区不同程度地存在基础设施老化、功能缺失、配套不完善等现象，亟需加以解决。省政府办公厅印发了《关于全面推进老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63号），明确了全省改造工作的目标、内容和要求。该文件指导我省大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理新格局。2020年四川省完成改造城镇老旧小区4193个46.2万户，开展40个省级试点示范，至2022年，全省基本形成老旧小区改造的制度框架、政策体系和工作机制，到“十四五”期末，力争基本完成我省2000年底前建成的需改造老旧小区改造任务。

老旧小区提升改造被纳入四川省的重要发展议程。该纲要明确指出，要全面推进城镇老旧小区综合整治与功能提升，着力改善居民居住条件和生活环境。四川省政府积极响应国家号召，发布了一系列配套政策措施，旨在细化并落实国家关于老旧小区改造的工作要求。这些政策不仅强调了对老旧小区基础设施的全面升级，如供水、供电、供气、道路及排水设施的改造，还注重提升小区服务功能，包括增设养老、托幼、医疗、文体等公共服务设施，以满足居民多样化需求。同时，四川省还鼓励在改造过程中融入历史文化元素，保护和利用好小区内的历史文化遗产。通过这些政策措施的实施，四川省正逐步推动老旧小区焕发新生，促进城市更新与可持续发展。

1.1.4 开江县2024年财政收支情况

1、一般公共预算

全县地方一般公共预算收入完成80456万元，为调整预算数的98.39%，同比增长8.23%。其中：税收收入完成27416万元，同比增长1.1%；非税收入完成53040万元，同比增长12.32%。

全县一般公共预算支出完成416009万元，为调整预算数的94.43%，同比增长4.97%。

2024年全县一般公共预算收支决算平衡情况是：全县地方一般公共预算收入80456万元，加上级补助收入322233万元、上年结余收入36786万元、调入资金152万元、地方政府一般债务转贷收入43648万元、动用预算稳定调节基金1182万元，收入总量为484457万元。收入总量减去当年支出416009万元、上解上级支出19265万元、地方政府一般债务还本支出23993万元、安排预算稳定调节基金500万元后，全县结存资金24690万元。全县一般公共预算实现了收支平衡。

2024年，全县各级坚持“过紧日子”，加强财政资金统筹，持续优化支出结构，集中财力支持经济社会发展重点领域和关键环节，为全县经济社会发展提供了有力的资金支持，部分重点支出执行情况如下：

教育支出72737万元，增长0.4%；

科学技术支出873万元，增长59.02%；

文化体育与传媒支出3340万元，下降20.93%；

社会保障和就业支出55442万元，增长5%；

卫生健康支出24547万元，增长1%；

节能环保支出1297万元，下降76.71%；

城乡社区支出28969万元，增长0.02%；

农林水支出101928万元，增长17.75%；

交通运输支出21138万元，下降16.9%；

资源勘探工业信息等支出2745万元，下降13.49%；

住房保障支出22229万元，下降11.78%；

灾害防治及应急管理支出5120万元，下降15.05%。

需要说明的是：由于县级自身财力十分薄弱，财政支出受上级补助收入增减变化影响较大。

2、政府性基金预算

全县政府性基金预算收入完成170299万元，为调整预算的100.18%，同比增长3.22%，加上级补助收入6944万元、上年结余收入29112万元、债务转贷等收入134100万元，收入总量为340455万元。全县政府性基金预算支出完成239065万元，为调整预算数的87.23%，同比增长12.1%，主要用于征地和拆迁补偿、城市公共设施等。加偿还地方政府专项债券还本、再融资债券还本支出66400万元后，支出总量为305465万元。收入总量减去支出总量后，全县结转结余资金34990万元，按规定全部结转下年继续使用。全县政府性基金预算收支平衡。

3、国有资本经营预算

全县国有资本经营预算收入完成502万元，为调整预算数的100.4%，加上级补助收入22万元、上年结余收入22万元，收入总量为546万元。全县国有资本经营预算支出完成372万元，为调整预算数的94.42%，加调出至一般公共预算收入152万元后，支出总量为524万元。收入总量减去支出总量后，结转下年度使用22万元，统筹用于保障和改善民生。全县国有资本经营预算收支平衡。

4、2024年“三公”经费支出情况

2024年全县财政拨款“三公”经费决算支出合计349.25万元，较上年度减少298.47万元，其中：因公出国（境）支出0万元，较上

年度保持不变；公务用车购置及运行维护费317.22万元，较上年度减少226.7万元；公务接待费32.03万元，较上年度减少71.77万元。下降原因主要是各部门（单位）严格落实过紧日子的要求，加强公务用车管理，规范公务接待活动，减少了相关支出。

5、政府债务管理情况

2023年全县地方政府债务余额79.63亿元（其中：一般债务39.19亿元，专项债务40.44亿元）。2024年发行新增债券12.56亿元、再融资债券5.22亿元，偿还到期政府债券本金5.55亿元（其中：再融资债券偿还本金5.22亿元、县级偿还本金0.33亿元），债务余额为91.86亿元，较2023年增加12.23亿元，控制在省财政厅批准的100.79亿元限额内，债务风险总体可控。

分类型看，全县一般债务限额41.23亿元，余额41.16亿元；专项债务限额59.56亿元，余额50.7亿元。

2024年全县地方政府债务重点投向市政和产业园区基础设施、社会事业、农林水利、国家重点交通项目等方面。

1.2 项目情况

1.2.1 与主体

主管部门：开江县住房和城乡建设局

项目业主：开江县住房和城乡建设局

1.2.2 主管部门和项目业主职责

1、主管部门职责

本项目的主管部门是开江县住房和城乡建设局，其职责为：

（1）认真履行项目建设、运营和维护责任，跟踪项目建设进度。

（2）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金。

(3) 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，确认资产权益归属，做好日常统计和动态监控。

(4) 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

2、项目业主职责

本项目的项目业主是开江县住房和城乡建设局，其职责为：

(1) 提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。

(2) 规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。

(3) 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。

(4) 向上级部门总结汇报项目实施情况，贯彻落实上级指示要求；研究解决项目实施中的其他重大问题。

1.2.3 项目概况

(1) 项目名称：开江县老城区片区老旧小区改造配套基础设施建设项目

(2) 项目建设性质：改建

(3) 项目总投资：13060.00万元

(4) 项目建设期：24个月

(5) 项目投向领域：城市更新-城镇老旧小区改造

(6) 计划开工时间：2026年3月

(7) 项目建设地点：开江县老城区片区

(8) 项目建设内容与规模：

建设与文教局家属院等40个老旧小区(涉及5522户、总建筑面积38.82万平方米)相配套的基础设施，主要包括:1、在小区内改造道路

39511平方米，排水管道13.43公里，供水管道12.76公里，以及消防、安防等基础设施；2、在小区内改造社区综合服务设施2265平方米，停车场15479平方米，以及充电桩、文化体育等公共服服务设施:3、在小区外改造该小区与城市主干网衔接的道路35760平方米供电管网7.67公里，通信管网7.29公里等城镇基础设施。

详见下表：

表 1-1 项目主要经济技术指标表（项目总体工程量）

序号	项目名称	单位	数据	备注
一	技术指标			
(一)	小区内基础设施			
1	供水管道改造	m	12760	DN150 钢塑复合管, 含铺装、绿化破除及恢复、旧管道拆除、外弃、土石方、管道敷设等
2	排水管道改造	m	13430	DN400HDPE 双壁波纹管, 含铺装、绿化破除及恢复、旧管道拆除、外弃、土石方、管道敷设等
3	供电管道改造	m	14674	4 孔 DN150 玻璃钢管 (含电缆)
4	照明设施	处	525	太阳能灯具 (双光源)
5	道路改造	m ²	39511	4m-6m 宽
6	消防设施	处	525	5kg 干粉灭火器
7	安防设施	套	105	监控系统、报警系统等
8	绿化改造	m ²	3400	包含枯萎植被的清除, 乔木修枝, 补植小乔木、灌木及草坪
(二)	小区内公共服务设施			
1	改造停车场	m ²	15479	生态透水砖铺设
2	改造社区综合服务设施	m ²	2265	
3	增设充电桩	个	124	
3.1	快充	个	62	60KW
3.2	慢充	个	62	7KW
4	文化体育设施	套	40	含透水铺装场地、体育器材等
5	自行车棚	m ²	1800	
(二)	小区外与城市主干网衔接的城镇基础设施			
1	道路改造	m ²	35760	7-9m 宽
2	通信管道改造	m	7290.00	2x3Φ200UPVC
3	供电管道改造	m	7670.00	3x3Φ110CPVC
二	经济指标			
1	项目总投资	万元	13060.00	
1.1	工程费用	万元	10826.52	82.90%
1.2	工程建设其他费用	万元	1266.72	9.70%
1.3	预备费	万元	966.76	7.40%
2	资金筹措	万元	13060.00	
2.1	申请上级资金和地方配套资金。	万元	13060.00	100.00%

第二章 项目经济社会效益分析和公益性论证

2.1 经济效益

开江县老城区片区老旧小区改造配套基础设施建设项目在经济效益方面具有显著优势。项目实施将直接带动当地建筑、装修、材料等相关产业的发展，为当地创造大量的就业机会，促进劳动力市场的繁荣。随着项目的推进，各类建筑材料的采购需求将大幅增加，这将为当地的建材生产企业带来更多的订单，推动企业扩大生产规模，提高经济效益。

改造后的老旧小区基础设施得到完善，居住环境得到显著提升，这将吸引更多的居民入住，从而带动周边商业的繁荣。例如，小区周边的超市、餐饮、娱乐等服务业将迎来更多的客源，促进这些行业的经营状况改善，增加商业收入。同时，小区内增设的停车场、充电桩等设施也将为居民提供便利，进一步提升了小区的吸引力和商业价值。

从长期来看，老旧小区改造有助于提升城市整体形象和品质，吸引更多的投资和人才流入。这将为当地的经济社会发展注入新的活力，促进产业结构的优化升级，推动经济持续健康发展。此外，改造后的老旧小区在土地利用效率上也将得到显著提升，有助于缓解城市土地资源紧张的问题，为城市的可持续发展提供有力支撑。

项目实施过程中，通过规范使用专项债券资金，提高资金使用效益，将有效降低政府财政负担，实现财政资金的良性循环。同时，项目的预期收益和融资平衡方案也为政府提供了稳定的还款来源，保障了政府债务的可持续性。

2.2 社会效益

开江县老城区片区老旧小区改造配套基础设施建设项目在社会效益方面同样表现突出。项目实施将极大地改善老旧小区居民的居住条件和生活环境，提升居民的幸福感和获得感。通过改造道路、排水管道、供

水管道等基础设施，以及增设社区综合服务设施、停车场、充电桩等公共服务设施，居民将享受到更加便捷、舒适的生活。

同时，改造过程中注重融入历史文化元素，保护和利用好小区内的历史文化遗产，这不仅有助于传承和弘扬地方文化，还能增强居民的文化认同感和归属感。通过这些举措，项目将促进社区文化的繁荣和发展，构建更加和谐、宜居的社区环境。

此外，老旧小区改造还将推动社区治理模式的创新和完善。在改造过程中，将鼓励居民积极参与，共同商讨改造方案，形成共建共治共享的良好氛围。这将有助于提升社区居民的自治能力和组织化程度，推动社区治理向更加精细化、科学化的方向发展。

项目实施还将对周边区域产生积极的辐射带动作用。随着老旧小区居住环境的改善和商业价值的提升，将吸引更多的投资和人才流入周边区域，促进区域经济的协调发展。同时，改造后的老旧小区将成为展示城市形象的重要窗口，有助于提升城市的整体品质和竞争力。

2.3 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。

本项目为城市更新-城镇老旧小区改造项目，符合川财金〔2018〕93号文“重点支持长江经济带发展、“一带一路”建设、自然灾害防治能力若干重点工程、易地扶贫搬迁、贫困地区特别是“三区三州”等深度贫困地区基础设施、污染防治、棚户区改造，重大铁路项目、高速公

路、重大水利工程、乡村振兴、生态环保、城镇基础设施等方面公益性基础设施建设”的领域要求。

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。

本项目作为城市更新-城镇老旧小区改造项目，从项目实施的必要性来看，开江县老城区片区老旧小区普遍存在基础设施老化、配套设施不完善等问题，给居民生活带来极大不便，也影响了城市整体形象和品质。通过实施本项目，对老旧小区进行配套基础设施改造，能够有效解决这些问题，改善居民的居住条件和生活环境，提升居民的幸福感和获得感，这是保障和改善民生的重要举措，符合社会公共利益需求。

从项目实施的目的来看，本项目并非以盈利为主要目的。虽然改造后的老旧小区可能会在一定程度上带动周边商业发展，增加一定的商业收入，但这并不是项目实施的核心目标。项目主要是为了完善城市功能，提升城市品质，为居民提供更好的公共服务，促进社会公平与和谐，具有明显的公益性特征。

从项目运作方式来看，本项目不宜通过完全市场化方式运作。老旧小区改造涉及众多居民的切身利益，需要政府统筹协调和引导。如果完全依靠市场机制，可能会出现改造标准不一、利益分配不均等问题，无法充分保障居民的合法权益。而政府主导实施本项目，可以更好地整合资源，统一规划，确保改造工程的质量和效果，实现社会效益的最大化。

同时，本项目符合地方政府专项债券支持的重点领域和公益性项目定义，其建设和运营对于提升城市基础设施水平、改善民生、促进社会公平与和谐具有重要意义，具有显著的公益性。

综上所述，本项目符合公益性项目的定义和要求，具有较强的公益性和社会效益。

第三章 项目投资估算及资金筹措方案

3.1 估算依据及说明

3.1.1 估算原则

- 1、估算范围与项目方案所涉及的范围、所确定的工程内容相一致；
- 2、估算的工程内容和费用构成齐全，计算合理，不重复计算，不漏项少算；
- 3、基础数据完整，依据充分；
- 4、估算选用的指标与工程实体间存在标准或条件差异时，进行必要的换算或调整。

3.1.2 估算依据

- 1、土建工程费用估算采用投资指标估算法。投资指标是参照达州市地区同类建筑按2020年《四川省建设工程工程量清单计价定额》，并参照开江县当前建材的物价水平和建筑市场的供需情况，综合测算制定的。
- 2、材料预算价格采用2025年第9期《四川工程造价信息》中达州市的材料价格；《四川工程造价信息》中没有的材料价格采用现行市场价格。
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- 4、《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》
- 5、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 6、其它相关资料。

3.1.3 投资估算

本项目总投资为13060.00万元。详见下表：

表3-1项目投资汇总表（单位：万元）

序号	费用名称	估算金额（万元）	比例
1	第一部分工程费用	10826.52	82.90%
2	第二部分工程建设其他费用	1266.72	9.70%
3	第三部分预备费	536.76	4.11%
4	第四部分建设期利息及发行费	430.00	3.29%
5	项目总投资	13060.00	100.00%

表3-2项目投资估算表

附表 1		项目总投资估算表				单位：万元				
序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	技术经济指标			总投资比例 (%)	备注
						单位	数量	单价 (元)		
一	工程费用	10428.42	398.10	0.00	10826.52				82.90	
(一)	小区内基础设施	5285.31	212.10	0.00	5497.41				42.09	
1	供水管道改造	765.60			765.60	m	12760	600	5.86	DN150 钢塑复合管, 含铺装、绿化破除及恢复、旧管道拆除、外弃、土石方、管道敷设等
2	排水管道改造	1343.00			1343.00	m	13430	1000	10.28	DN400HDPE 双壁波纹管, 含铺装、绿化破除及恢复、旧管道拆除、外弃、土石方、管道敷设等

3	供电管道改造	2127.73			2127.73	m	1467 4	1450	16.29	4 孔 DN150 玻璃 钢管（含电缆）
4	照明设施		157.5 0		157.50	处	525	3000	1.21	太阳能灯具（双 光源）
5	道路改造	987.78			987.78	m ²	3951 1	250	7.56	5cm 漏骨料水泥 混凝土+20cm5% 水泥稳定层
6	消防设施		10.50		10.50	处	525	200	0.08	5kg 干粉灭火器
7	安防设施		44.10		44.10	套	105	4200	0.34	
8	绿化改造	61.20			61.20	m ²	3400	180	0.47	包含枯萎植被的 清除，乔木修枝， 补植小乔木、灌 木及草坪
(二)	小区内公共服务设施	1030.15	186.0 0	0.00	1216.15				9.31	
1	改造停车场	371.50			371.50	m ²	1547 9	240	2.84	生态透水砖铺设
2	改造社区综合服务设施	566.25			566.25	m ²	2265	2500	4.34	
3	增设充电桩		186.0 0		186.00	个	124		1.42	
3.1	快充		142.6		142.60	个	62	23000	1.09	

			0							
3.2	慢充		43.40		43.40	个	62	7000	0.33	
4	文化体育设施	60.00			60.00	套	40	15000	0.46	含透水铺装场地、体育器材等
5	自行车棚	32.40			32.40	m ²	1800	180	0.25	
(三)	小区外与城市主干网衔接的城镇基础设施	4112.96			4112.96				31.49	
1	道路改造	1364.71			1364.71				10.45	
1.1	原路面处理	286.08			286.08	m ²	35760	80	2.19	含路面破除、铣刨、换板、修复、弃方外运等
1.2	车行道	1072.80			1072.80	m ²	35760	300	8.21	4cmSBS 改性沥青玛蹄脂碎石 SMA-13+6cm 中粒式沥青混凝土 AC-20C+乳化沥青粘层+处治合格后的原路面
1.3	交通工程	5.83			5.83	m ²	972	60	0.04	热熔标线及导向箭头等
2	通信管道改造	984.15			984.15	m	7290	1350	7.54	2x3Φ200UPVC, 含土石方、管道

										敷设等
3	供电管道改造	1764.10			1764.10	m	7670	2300	13.51	3x3Φ110CPVC, 含土石方、管道 敷设等
二	工程建设其他费用			1266.7 2	1266.72				9.70	
1	建设用地费			0.00	0.00	不新增土地			0.00	
2	技术咨询费用			839.80	839.80				6.43	
2.1	前期工作咨询费			31.60	31.60	根据发改价格(2015) 299 号, 参考川价字费(2000) 35 号			0.24	
2.2	勘察费			86.61	86.61	根据发改价格(2015) 299			0.66	
2.3	设计费			391.75	391.75	号, 参考计价格[2002]10 号			3.00	
2.4	施工图审查费			17.32	17.32	川发改价格(2011) 323 号			0.13	
2.5	环境影响评价费			0.00	0.00	根据《建设项目环境影响 评价分类管理名录》, 本 项目填报环境影响登记表			0.00	
2.6	工程造价咨询服务费			95.50	95.50	根据川发改价格(2015)			0.73	

2.6.1	工程量清单及招标控制价编制费			34.15	34.15	769号,参考川价发[2008]141号	0.26	
2.6.2	审核招标控制价或标底			25.18	25.18		0.19	
2.6.3	审核竣工结算			36.17	36.17		0.28	
2.7	工程监理费			186.44	186.44	根据发改价格(2015)299号,参考发改价格[2007]670号	1.43	
2.8	招标代理费			30.58	30.58	根据发改价格(2015)299号,参考计价格[2002]1980号	0.23	
3	工程建设管理费			170.60	170.60		1.31	
3.1	建设单位管理费			170.60	170.60	财建[2016]504号	1.31	
4	其他费用			256.32	256.32		1.96	
4.1	场地准备及临时设施费			86.61	86.61	按工程费用的0.8%计	0.66	
4.2	工程保险费			43.31	43.31	按工程费用的0.4%计	0.33	
4.3	工程检测费			54.13	54.13	按工程费用的0.5%计	0.41	
4.4	水土保持编制费			42.92	42.92	水利部关于进一步深化“放管服”改革全面加强	0.33	

						水土保持监管的意见《水土保持(2019)160号》，参考保监(2005)22号		
4.5	水土保持补偿费			1.13	1.13	川发改价格(2017)347号	0.01	
4.6	安全预评价费			13.22	13.22	川职安评(2010)42号	0.10	
4.7	临时交通组织费			15.00	15.00	暂估	0.11	
三	预备费			536.76	536.76	按(一+二-土地费)*4%	4.11	
四	建设期利息及发行费			430.00	430.00		3.29	
五	项目总投资				13060.00	一+二+三+四	100.00	

3.2 资金筹措方案

3.2.1 资金来源

本项目计划采用申请专项债以及财政配套资本金推动项目建设。本项目总投资为13060.00万元，其中：项目资本金3060.00万元，占总投资的23.43%，专项债券资金为10000.00万元，占总投资的76.57%。

拟发行专项债券10000.00万元，其中：2026年发行5000.00万元，2027年发行5000.00万元，期限30年，债券年利率按2.80%计取，发行费为面值的1‰。

项目建设过程中，按照项目实施进度保证资本金及时足额到位。

3.2.2 项目实施计划

（1）已完成的前期工作

项目立项审批：本项目已经取得《开江县发展和改革局关于开江县老城区片区老旧小区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（开江发改审(2025)142号）；

用地规划：已取得《开江县行政审批局关于开江县老城区片区老旧小区改造配套基础设施建设项目无需办理用地预审与选址意见书的情况说明》。

该项目还取得了规划许可、可研报告、城市总规、行业规划、项目详规等文件。

（2）项目建设计划

本项目建设工期约24个月，该项目工期为2026年3月-2028年2月：2026年3月前完成本项目可研、环评、设计方案等建设前期的相关工作；

2026年3月至2028年1月工程实施阶段完成项目工程建设；

2028年2月竣工验收，2028年3月投入运营。

3.2.3 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实施建设进度来进行合理分配，且将全部投资于项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程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，按照建设进度，总投资计划分2个年度投入。具体的资金使用及筹措计划见表3-3资金使用及筹措计划表。

表3-3资金使用及筹措计划表（单位：万元）

1	项目	合计（万元）	建设期	
			第1年	第2年
一	总投资	13060.00	6560.00	6500.00
1	建设投资（不含建设期利息）	12630.00	6415.00	6215.00
2	建设期利息	420.00	140.00	280.00
3	债券发行费	10.00	5.00	5.00
二	资金筹措	13060.00	6560.00	6500.00
1	专项债资金	10000.00	5000.00	5000.00
2	资本金	3060.00	1560.00	1500.00

3.2.4 项目资金保障措施

为确保项目资金使用效率及安全，严格按照项目资金有关要求，项目资金管理部门为县级财政部门，项目资金使用接受纪检、审计、财政部门监督检查。资金保障措施如下：

1、基本原则

（1）由省级财政部门在专项债务限额内筹措并转贷给本项目的资金（以下简称“专项债收入”）、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理；

（2）专项债券资金要坚持专款专用，项目对应的收入要进入财政相关收入保证本项目的还本付息；

（3）根据项目建设进度安排资金筹集计划，但适当超前，保证资金留有余地；

(4) 专项债务收支应当按照对应的专项收入实现项目收支平衡。执行中专项债务对应的政府性基金收入不足以偿还本金和利息的，可以从相应的公益性项目单位调入专项收入弥补。

2、资金管理方案

本项目的专项债收入，还本、付息以及费用支出将列入政府性基金预算，细化到不同的政府性基金科目，严格遵循预算管理制度，同时配合银行账户监管工作。实施机构负责成立项目资金监管领导小组，财政、发改、审计、项目业主等参与构成，加强资金安全管理。

(1) 资金流入管理

严格按照与省级财政部门签订的转贷协议，将专项债收入列入“地方政府专项债务转贷收入”下对应的政府性基金债务转贷收入科目。专项债券资金到位后，将专款专用、分账核算和定期结算。项目竣工验收后，专户管理项目收入，及时向地方财政上缴项目收入，以确保项目运营过程中有充足资金偿还专项债券本息。

(2) 资金流出管理

本项目资金由财务部负责项目投资管理，负责工程所需资金的筹措与拨付以及资金使用的监管，执行项目投资控制，确保项目投资控制在估算金额以内，以保证投资控制目标的实现；合理支付工程合同价款，保证项目资金安全；完善项目执行的内部监督制度，尤其是项目财务管理中的差错与漏洞，提高资金使用效益。按照项目进度分批发放工程资金，根据项目实施情况适当调剂项目使用资金，避免工程资金的浪费和资金紧缺。除偿还专项债券本息外，偿债资金专户资金不得用作其他用途。临时闲置的偿债资金，只能用于银行存款、国债等流动性较好、低风险保本投资，并在付息或兑付日前10个工作日全部转化为活期存款。

3、资产管理方案

政府专项债券建设工程中和建设后形成的所有资产属于政府投资形成的国有资产，其权属归属于开江县人民政府所有；在政府专项债券存续期内，政府专项债券项目资产经营形成的所有收益归属开江县人民政府所有，项目收益用于偿还政府专项债券的本息。

项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

(1) 当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

(2) 在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

(3) 地方财政局将建立资产登记和统计报告制度，将专项债券项目形成的资产纳入本级国有资产管理，并会同实施机构和业主单位加强日常统计和动态监控。专项债券项目形成的国有资产和权益将按照规定的用途管理使用，严禁违规注入企业或担保抵押。

4、应急方案

项目建设和运营过程中尽可能通过购买保险加强监管规避风险。若因原材料、人工成本上升等市场因素导致项目实际总投资超出计划总投资，地方政府将通过其他融资渠道，例如追加自有资金、临时调动其他项目专项收入（后期偿还）等方式筹资基金满足项目建设需要，确保工程按时竣工完成，并及时进行通报。若因为运营过程中发生不可预见的风险导致项目难以按约定支付利息时政府将会第一时间进行通报，在保证政府性基金预算收入中相关的其他项目收支正常的情况下，暂时借用于本项目支出，事后本项目收入正常或收到了保险赔偿后再偿还其他项目。

第四章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

4.1 预期收益

4.1.1 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。

通过“投资—消费—收入—再投资—再消费—再收入”这一循环、周转的过程，对当地相关经济部门所产生的连锁效应和最终影响，包括直接效应、间接效应、诱发效应和继发效应。在这一循环、周转的过程中，基础设施建设经济总量相对投入会成倍地增长。

建设与文教局家属院等40个老旧小区(涉及5522户、总建筑面积38.82万平方米)相配套的基础设施，主要包括:1、在小区内改造道路39511平方米，排水管道13.43公里，供水管道12.76公里，以及消防、安防等基础设施；2、在小区内改造社区综合服务设施2265平方米，停车场15479平方米，以及充电桩、文化体育等公共服服务设施:3、在小区外改造该小区与城市主干网衔接的道路35760平方米供电管网7.67公里，通信管网7.29公里等城镇基础设施。

收费参考依据：

①《政府制定价格行为规则》；

②《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19号）；

③《达州市城区机动车临时占道停放服务收费新标准执行》；

④相关网络平台数据。

2、项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

3、项目收益预测

(1) 停车位收入

停车位收入=小车位数量×车位使用率×每车位次收入×日周转次数×365天

小车位数量：根据《开江县住房和城乡建设局关于开江县老城区片区老旧小区改造配套基础设施建设项目规划说明》（详见下图），项目规划建设停车场15479.00平方米，约516个停车位，其中有124个为充电桩停车位，剩下的124个普通停车位对外运营。

开江县住房和城乡建设局
关于开江县老城区片区老旧小区改造配套基础设施
建设项目规划说明

本项目建设内容为：建设与文教局家属院等 40 个老旧小区（涉及 5522 户、总建筑面积 38.82 万平方米）相配套的基础设施，主要包括：1. 在小区内改造道路 39511 平方米，排水管道 13.43 公里，供水管道 12.76 公里，以及消防、安防等基础设施；2. 在小区内改造社区综合服务设施 2265 平方米，停车场 15479 平方米，以及充电桩、文化体育等公共服服务施；3. 在小区外改造该小区与城市主干网衔接的道路 35760 平方米供电管网 7.67 公里，通信管网 7.29 公里等城镇基础设施。

同时本项目将合理规划对本项目改造建设停车位 516 个、以及 124 台新能源汽车充电桩。规划改造及建设的停车位、充电桩等运营期产生的收入可作为本项目专项债券的还本付息收入来源。

我单位将严格贯彻《开江县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》，强化风险管理、确保工程质量，落实项目实际工期与规划保持一致，完善规章制度，优化管理职能，确保各项指标如期完成。

开江县住房和城乡建设局

2023 年 11 月 11 日



图4-1停车位依据

车位使用率：随着群众生活质量水平不断提升，汽车进家庭的步伐加快，拥有汽车的家庭越来越多，目前该区域老旧小区的停车位无法完全满足群众对停车位的需求，因此结合项目周边停车位现状，本项目保守估计运营期内第一年停车位使用率为70%，往后每年以5%递增，直至上涨到90%后不再增加，并保持不变。

每车位次收入：参考达州市城市收费标准（详见下图）明确规定，小停车场收费标准为：室外停车场小型车起价5元/3小

时，24小时不超过15元，包月价200元；中型车起价5元/3小时，24小时不超过19元；大型车起价6元/3小时，24小时不超过20元。保守估计按常用家用五座小车单次停车时长5个小时计算，本项目运营期保守估计第一年停车平均单价按照4元/辆/次计取。考虑物价上涨因素，单价每三年上涨5%。



图4-2停车位收费标准

日周转次数：项目改扩建的停车位主要辐射老旧小区住户，均用于日常停车使用；故本项目周转次数按每日3次计取，后续不再增长。

（2）充电桩服务费收入

充电桩服务费收入=充电枪数量×周转率×充电服务费×单次充电量×使用率×365天

项目运营期仅收取充电服务费，电费将上缴至国家电网。

充电桩数量：根据《开江县发展和改革局关于开江县老城区片区老旧小区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》开江发改审(2025)142号（详见下图），项目规划建设停车场15479.00平方米，以及充电桩，约516个停车位，考虑资源的合理分布，以及老旧小区的充电桩周转较低但需求数量相对较大的因素充电桩数量约为124个。

开江县住房和城乡建设局
关于开江县老城区片区老旧小区改造配套基础设施
建设项目规划说明

本项目建设内容为：建设与文教局家属院等 40 个老旧小区（涉及 5522 户、总建筑面积 38.82 万平方米）相配套的基础设施，主要包括：1、在小区内改造道路 39511 平方米，排水管道 13.43 公里，供水管道 12.76 公里，以及消防、安防等基础设施；2、在小区内改造社区综合服务设施 2265 平方米，停车场 15479 平方米，以及充电桩、文化体育等公共服服务施；3、在小区外改造该小区与城市主干网衔接的道路 35760 平方米供电管网 7.67 公里，通信管网 7.29 公里等城镇基础设施。

同时本项目将合理规划对本项目改造建设停车位 516 个、以及 124 台新能源汽车充电桩。规划改造及建设的停车位、充电桩等运营期产生的收入可作为本项目专项债券的还本付息收入来源。

我单位将严格贯彻《开江县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，强化风险管理、确保工程质量，落实项目实际工期与规划保持一致，完善规章制度，优化管理职能，确保各项指标如期完成。

开江县住房和城乡建设局

2023 年 11 月 14 日

图4-3充电桩依据

周转率：考虑新能源汽车的日益普及，各小区配备新能源汽车充电桩的需求愈发强烈，本项目考虑单个充电桩周转次数为3次/日，后续不考虑增长。

充电服务费：根据参考《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19号）以及线上平台公布的收费数据，开江县新能源汽车充电收费标准为0.6元/kwh（详见下图），本项目出于保守估计设定充电服务费为0.58元/kwh，随着新能源汽车的发展，充电桩服务会越来越

越广泛，考虑物价上涨因素，设定新能源汽车充电服务费运营期间每三年增长5%。



图4-4开江县新能源汽车充电收费标准

单次充电量：电动汽车目前主流续航里程为600公里。项目按照600公里续航里程计算（详见下图），充满电大约需要电量100-150KWh。本项目按照100KWh每车每次剩余20%时进行充电，满负荷充电量为每车次85KWh。

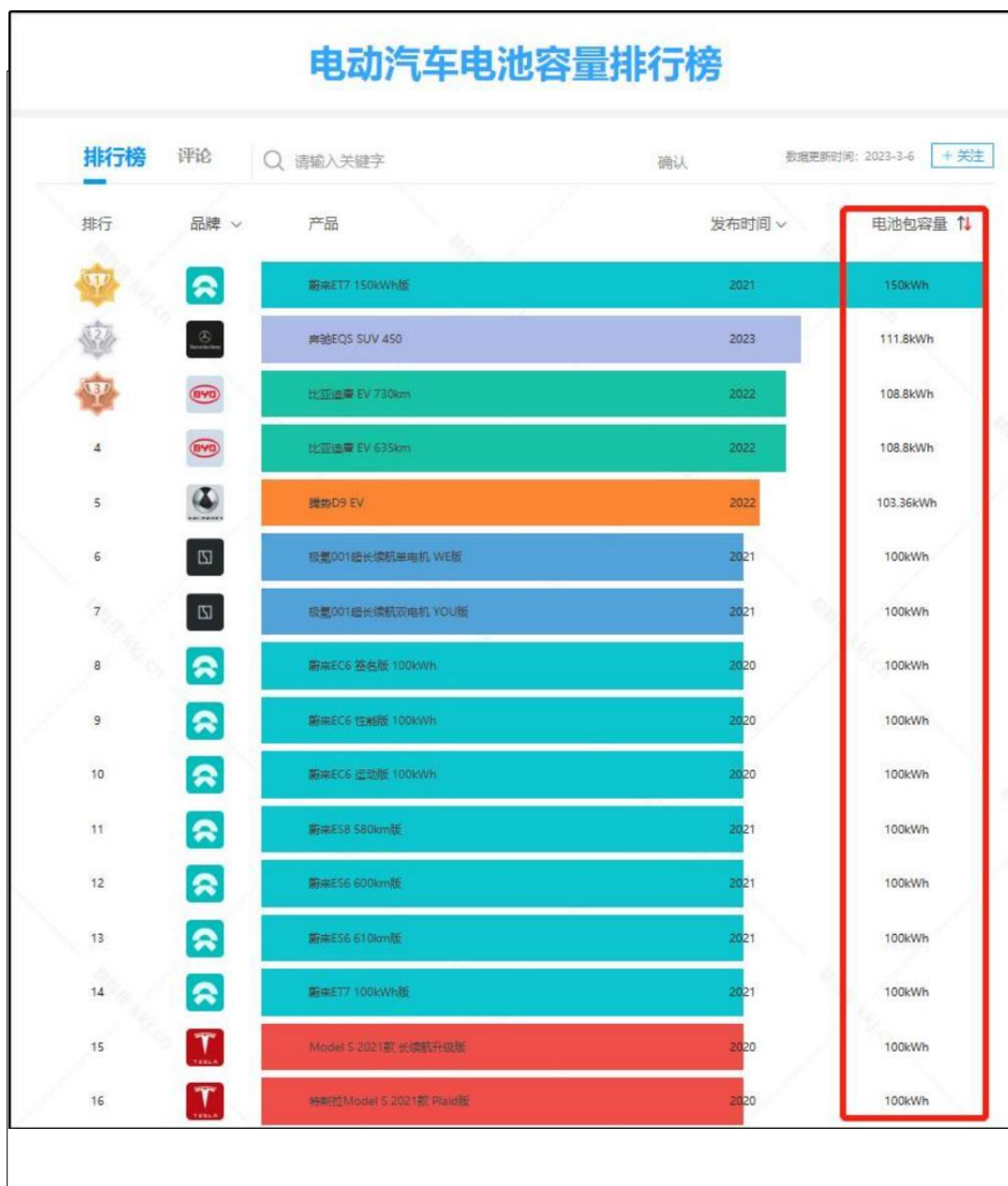


图4-5充电汽车续航表

使用率：考虑到近年来政策支持力度和产业发展趋势，居民汽车更新升级基本趋于向新能源混合动力车及纯电动车方向发展，本项目保守估计运营期内第一年为70%，之后每年增长5%，增长至90%使用率保持不变。

综上，根据上述分析可对本项目债权期限内，项目收入进行测算，项目运营期收入为32101.14万元。

运营期项目收入测算结果详见表4-1项目收入测算表：

表4-1收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	计算期单位：万元										
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
一	总收入	32101.14			588.77	630.82	672.88	750.68	794.83	794.83	834.58	834.58	834.58
1	停车费收入	5504.86			120.19	128.77	137.36	153.24	162.25	162.25	170.37	170.37	170.37
	小车位数量（个）	392.00			392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00
	车位使用率				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	停车周转次数				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车收费单价（元/次）				4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
	增值税（9%）				9.92	10.63	11.34	12.65	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07
	不含税收入				110.27	118.14	126.02	140.59	148.85	148.85	156.30	156.30	156.30
2	充电桩服务费收入	26596.28			468.58	502.05	535.52	597.44	632.58	632.58	664.21	664.21	664.21
	充电桩数量（座）	124.00			124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00
	充电枪数量（个）				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	周转率（次/天）				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	充电量（车/次/千瓦时）				85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	充电服务费（元/千瓦时）				0.58	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61	0.64	0.64	0.64
	使用率				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	增值税（13%）				53.91	57.76	61.61	68.73	72.77	72.77	76.41	76.41	76.41
	不含税收入				414.67	444.29	473.91	528.71	559.81	559.81	587.80	587.80	587.80

续上表：

序号	项目	合计	计算期单位：万元										
			第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一	总收入	32101.14	876.30	1108.77	1108.77	1164.22	1164.22	1164.22	1222.42	1222.42	1222.42	1283.54	1283.54
1	停车费收入	5504.86	178.88	178.88	178.88	187.83	187.83	187.83	197.22	197.22	197.22	207.08	207.08
	小车位数量（个）	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00
	车位使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	停车周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车收费单价（元/次）		4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36	5.36
	增值税（9%）		14.77	14.77	14.77	15.51	15.51	15.51	16.28	16.28	16.28	17.10	17.10
	不含税收入		164.11	164.11	164.11	172.32	172.32	172.32	180.94	180.94	180.94	189.98	189.98
2	充电桩服务费收入	26596.28	697.42	929.89	929.89	976.39	976.39	976.39	1,025.20	1,025.20	1,025.20	1,076.46	1,076.46
	充电桩数量（座）	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00
	充电枪数量（个）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	周转率（次/天）		3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	充电量（车/次/千瓦时）		85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	充电服务费（元/千瓦时）		0.67	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70	0.74	0.74	0.74	0.78	0.78
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	增值税（13%）		80.23	106.98	106.98	112.33	112.33	112.33	117.94	117.94	117.94	123.84	123.84
	不含税收入		617.19	822.91	822.91	864.06	864.06	864.06	907.26	907.26	907.26	952.62	952.62

续上表：

序号	项目	合计	计算期单位：万元								
			第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
一	总收入	32101.14	1283.54	1347.72	1347.72	1347.72	1415.11	1415.11	1415.11	1485.86	1485.86
1	停车费收入	5504.86	207.08	217.43	217.43	217.43	228.31	228.31	228.31	239.72	239.72
	小车位数量（个）	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00
	车位使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	停车周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车收费单价（元/次）		5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21
	增值税（9%）		17.10	17.95	17.95	17.95	18.85	18.85	18.85	19.79	19.79
	不含税收入		189.98	199.48	199.48	199.48	209.46	209.46	209.46	219.93	219.93
2	充电桩服务费收入	26596.28	1,076.46	1,130.29	1,130.29	1,130.29	1,186.80	1,186.80	1,186.80	1,246.14	1,246.14
	充电桩数量（座）	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00
	充电枪数量（个）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	周转率（次/天）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	充电量（车/次/千瓦时）		85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	充电服务费（元/千瓦时）		0.78	0.82	0.82	0.82	0.86	0.86	0.86	0.90	0.90
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	增值税（13%）		123.84	130.03	130.03	130.03	136.53	136.53	136.53	143.36	143.36
	不含税收入		952.62	1,000.26	1,000.26	1,000.26	1,050.27	1,050.27	1,050.27	1,102.78	1,102.78

4.1.2 项目成本

本项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、财务费用、税金及附加。

1、经营成本

本项目经营成本包括：人员工资及福利费、管理费、维修费用、燃料及动力费、购置原材料。

（1）人员工资及福利费

参考同类型其他项目，本项目计划考虑固定工作人员16人。其中：管理人员2人，人均工资福利按照5000元/月计算；专业技术人员4人，人均工资福利按照4500元/月计算；普通员工10人，人均工资福利按照3500元/月计算，福利费按员工工资的10%计算，根据当地GDP增长速度预测人员工资及福利费增长率为每三年增长2%。

（2）管理费用：主要为本项目经营活动中产生的其他费用，按照人员工资及福利费的20%计取。

（3）维修及保养费：主要为本项目运营期间内各项设施的维修保养费用，按照每年固定资产折旧的3%计取。

（4）燃料及动力费：主要为本项目运营期间内的水费、电费、气费成本，按照每年营业收入的2%计取。

（5）原材料购置费：主要为本项目运营期间内的日常消耗品，按照每年营业收入的1%计取。

2、固定资产折旧费：主要为本项目投资建设各项资产的折旧费，以总投资作为折旧基数，参考房屋建筑物类折旧年限为50年，残值率为5%。

3、财务费用：主要为专项债券利息在经营期中的“费用化”部分。

4、相关税费：根据财政部、国家税务总局相关政策，本项目涉及相关税费包括：

增值税：停车费收入增值税税率为9%、充电桩服务费收入增值税税率为13%。

税金及附加：城市建设附加税5%、教育附加税3%，地方教育附加税2%。

综上所述，经计算可知，本项目预测期成本费用为20803.53万元，测算结果如下表4-2：

表4-2成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	计算期单位：万元										
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
一	营业成本	4191.91			121.39	122.65	123.92	127.91	129.23	129.23	132.13	132.13	132.13
1	燃料及动力费				11.78	12.62	13.46	15.01	15.90	15.90	16.69	16.69	16.69
2	外购原材料费				5.89	6.31	6.73	7.51	7.95	7.95	8.35	8.35	8.35
3	人员工资及福利	2393.05			75.60	75.60	75.60	77.11	77.11	77.11	78.65	78.65	78.65
	管理人员工人数				2	2	2	2	2	2	2	2	2
	管理员工工资及福利费				6.00	6.00	6.00	6.12	6.12	6.12	6.24	6.24	6.24
	技术人员工工资及福利费				4	4	4	4	4	4	4	4	4
	技术人员工人数				5.40	5.40	5.40	5.51	5.51	5.51	5.62	5.62	5.62
	普通员工人数				10	10	10	10	10	10	10	10	10
	普通员工工资及福利费				4.20	4.20	4.20	4.28	4.28	4.28	4.37	4.37	4.37
4	维修保养费	596.53			20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57
5	管理费用	239.30			7.56	7.56	7.56	7.71	7.71	7.71	7.87	7.87	7.87
二	固定资产折旧	5965.41			205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70
三	财务费用	7980.00			280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
四	税金及附加	2666.36			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用（一+二+三+四）		20803.53			607.09	608.35	609.62	613.61	614.93	614.93	617.83	617.83	617.83

续上表：

序号	项目	合计	计算期单位：万元										
			第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一	营业成本	4191.91	135.11	142.08	142.08	145.51	145.51	145.51	149.06	149.06	149.06	152.73	152.73
1	燃料及动力费		17.53	22.18	22.18	23.28	23.28	23.28	24.45	24.45	24.45	25.67	25.67
2	外购原材料费		8.76	11.09	11.09	11.64	11.64	11.64	12.22	12.22	12.22	12.84	12.84
3	人员工资及福利	2393.05	80.23	80.23	80.23	81.83	81.83	81.83	83.47	83.47	83.47	85.14	85.14
	管理人员工人数		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	管理员工工资及福利费		6.37	6.37	6.37	6.49	6.49	6.49	6.62	6.62	6.62	6.76	6.76
	技术人员工工资及福利费		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	技术人员工人数		5.73	5.73	5.73	5.85	5.85	5.85	5.96	5.96	5.96	6.08	6.08
	普通员工人数		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	普通员工工资及福利费		4.46	4.46	4.46	4.55	4.55	4.55	4.64	4.64	4.64	4.73	4.73
4	维修保养费	596.53	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57
5	管理费用	239.30	8.02	8.02	8.02	8.18	8.18	8.18	8.35	8.35	8.35	8.51	8.51
二	固定资产折旧	5965.41	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70
三	财务费用	7980.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
四	税金及附加	2666.36	0.00	0.00	31.29	133.00	133.00	133.00	139.84	139.84	139.84	146.41	155.03
总成本费用（一+二+三+四）		20803.53	620.81	627.78	659.08	764.21	764.21	764.21	774.61	774.61	774.61	784.85	793.47

续上表：

序号	项目	合计	计算期单位：万元								
			第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
一	营业成本	4191.91	152.73	156.52	156.52	156.52	160.46	160.46	160.46	164.54	164.54
1	燃料及动力费		25.67	26.95	26.95	26.95	28.30	28.30	28.30	29.72	29.72
2	外购原材料费		12.84	13.48	13.48	13.48	14.15	14.15	14.15	14.86	14.86
3	人员工资及福利	2393.05	85.14	86.84	86.84	86.84	88.58	88.58	88.58	90.35	90.35
	管理人员工人数		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	管理员工工资及福利费		6.76	6.89	6.89	6.89	7.03	7.03	7.03	7.17	7.17
	技术人员工工资及福利费		4	4	4	4	4	4	4	4	4
	技术人员工人数		6.08	6.20	6.20	6.20	6.33	6.33	6.33	6.45	6.45
	普通员工人数		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	普通员工工资及福利费		4.73	4.82	4.82	4.82	4.92	4.92	4.92	5.02	5.02
4	维修保养费	596.53	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57
5	管理费用	239.30	8.51	8.68	8.68	8.68	8.86	8.86	8.86	9.04	9.04
二	固定资产折旧	5965.41	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70
三	财务费用	7980.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	140.00
四	税金及附加	2666.36	155.03	162.78	162.78	162.78	170.92	170.92	170.92	179.47	179.47
总成本费用（一+二+三+四）		20803.53	793.47	805.01	805.01	805.01	817.09	817.09	817.09	829.71	689.71

4.1.3 项目损益

企业所得税：《事业单位、社会团体、民办非企业单位企业所得税征收管理办法》（国税发〔1999〕65号）第一条规定，事业单位、社会团体和民办非企业单位取得的生产、经营所得和其他所得，应当缴纳企业所得税，《企业所得税法》规定企业所得税税率为25%。

综合上述各项收入、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32101.14万元，总成本费用为20803.53万元，累计净利润8473.15万元，本项目息前净现金流量累计22418.45万元。详见下表4-3：

表4-3项目损益表（单位：万元）

行次	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1	经营活动产生的现金净流量	22,418.45	-		467.38	507.13	533.14	588.50	620.62	620.62	648.26	648.26	648.26
2	一、经营活动产生的现金流入	32,101.14	-		588.77	630.82	672.88	750.68	794.83	794.83	834.58	834.58	834.58
3	经营收入	32,101.14	-		588.77	630.82	672.88	750.68	794.83	794.83	834.58	834.58	834.58
4	二、经营活动产生的现金流出	9,682.69	-		121.39	123.69	139.74	162.18	174.21	174.21	186.32	186.32	186.32
5	经营成本	4,191.91	-		121.39	122.65	123.92	127.91	129.23	129.23	132.13	132.13	132.13
6	税金及附加	2,666.36	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	企业所得税	2,824.46	-		-	1.04	15.82	34.27	44.98	44.98	54.19	54.19	54.19
8	投资活动产生的现金净流量	-12,630.00	-6,415.00	-6,215.00			-	-	-	-	-	-	-
9	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
10	二、投资活动产生的现金流出	12,630.00	6,415.00	6,215.00			-	-	-	-	-	-	-
11	（一）建设投资	12,630.00	6,415.00	6,215.00			-	-	-	-	-	-	-
12	（二）流动资金	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
13	筹资活动现金净流量	-5,340.00	6,420.00	6,220.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
14	一、筹资活动产生的现金流入	13,060.00	6,560.00	6,500.00			-	-	-	-	-	-	-
15	（一）项目资本金流入	13,060.00	6,560.00	6,500.00									
15.1	1、财政配套	3,060.00	1,560.00	1,500.00									
16	2、发行债券	10,000.00	5,000.00	5,000.00									
17	二、筹资活动产生的现金流出	18,400.00	140.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
18	（一）偿还专项债券本金	10,000.00											
19	（二）支付专项债券利息	8,400.00	140.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
20	期末现金净额	4,438.45	-		187.38	227.13	253.14	308.50	340.62	340.62	368.26	368.26	368.26
21	累计盈余资金	-	-		187.38	414.51	667.65	976.15	1,316.77	1,657.39	2,025.65	2,393.91	2,762.17
22	项目收益对债券本息覆盖倍数	1.22											

续上表：

行次	项目	合计	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
1	经营活动产生的现金净流量	22,418.45	677.32	846.44	822.97	785.71	785.71	785.71	821.56	821.56	821.56	859.72	853.26
2	一、经营活动产生的现金流入	32,101.14	876.30	1,108.77	1,108.77	1,164.22	1,164.22	1,164.22	1,222.42	1,222.42	1,222.42	1,283.54	1,283.54
3	经营收入	32,101.14	876.30	1,108.77	1,108.77	1,164.22	1,164.22	1,164.22	1,222.42	1,222.42	1,222.42	1,283.54	1,283.54
4	二、经营活动产生的现金流出	9,682.69	198.98	262.33	285.80	378.51	378.51	378.51	400.86	400.86	400.86	423.82	430.28
5	经营成本	4,191.91	135.11	142.08	142.08	145.51	145.51	145.51	149.06	149.06	149.06	152.73	152.73
6	税金及附加	2,666.36	-	-	31.29	133.00	133.00	133.00	139.84	139.84	139.84	146.41	155.03
7	企业所得税	2,824.46	63.87	120.25	112.43	100.00	100.00	100.00	111.96	111.96	111.96	124.68	122.52
8	投资活动产生的现金净流量	-12,630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	二、投资活动产生的现金流出	12,630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	（一）建设投资	12,630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	（二）流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	筹资活动现金净流量	-5,340.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
14	一、筹资活动产生的现金流入	13,060.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	（一）项目资本金流入	13,060.00											
15.1	1、财政配套	3,060.00											
16	2、发行债券	10,000.00											
17	二、筹资活动产生的现金流出	18,400.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
18	（一）偿还专项债券本金	10,000.00											
19	（二）支付专项债券利息	8,400.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
20	期末现金净额	4,438.45	397.32	566.44	542.97	505.71	505.71	505.71	541.56	541.56	541.56	579.72	573.26
21	累计盈余资金	-	3,159.49	3,725.93	4,268.90	4,774.61	5,280.32	5,786.03	6,327.59	6,869.15	7,410.71	7,990.43	8,563.69
22	项目收益对债券本息覆盖倍数	1.22											

续上表：

行次	项目	合计	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
1	经营活动产生的现金净流量	22,418.45	853.26	892.74	892.74	892.74	934.22	934.22	934.22	977.81	942.81
2	一、经营活动产生的现金流入	32,101.14	1,283.54	1,347.72	1,347.72	1,347.72	1,415.11	1,415.11	1,415.11	1,485.86	1,485.86
3	经营收入	32,101.14	1,283.54	1,347.72	1,347.72	1,347.72	1,415.11	1,415.11	1,415.11	1,485.86	1,485.86
4	二、经营活动产生的现金流出	9,682.69	430.28	454.98	454.98	454.98	480.89	480.89	480.89	508.05	543.05
5	经营成本	4,191.91	152.73	156.52	156.52	156.52	160.46	160.46	160.46	164.54	164.54
6	税金及附加	2,666.36	155.03	162.78	162.78	162.78	170.92	170.92	170.92	179.47	179.47
7	企业所得税	2,824.46	122.52	135.68	135.68	135.68	149.51	149.51	149.51	164.04	199.04
8	投资活动产生的现金净流量	-12,630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	二、投资活动产生的现金流出	12,630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	（一）建设投资	12,630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	（二）流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	筹资活动现金净流量	-5,340.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-5,280.00	-5,140.00
14	一、筹资活动产生的现金流入	13,060.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	（一）项目资本金流入	13,060.00									
15.1	1、财政配套	3,060.00									
16	2、发行债券	10,000.00									
17	二、筹资活动产生的现金流出	18,400.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	5,280.00	5,140.00
18	（一）偿还专项债券本金	10,000.00								5,000.00	5,000.00
19	（二）支付专项债券利息	8,400.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	140.00
20	期末现金净额	4,438.45	573.26	612.74	612.74	612.74	654.22	654.22	654.22	-4,302.19	-4,197.19
21	累计盈余资金	-	9,136.95	9,749.69	10,362.43	10,975.17	11,629.39	12,283.61	12,937.83	8,635.64	4,438.45
22	项目收益对债券本息覆盖倍数	1.22									

4.2 资金测算平衡情况

4.2.1 项目还本付息计划

本项目拟申请专项债券10000.00万元，分2期发行，预计2026年发行5000.00万元，2027年发行5000.00万元，债券期限30年，按年支付利息，债券年利率按2.80%计取，债券发行期最后一年偿还本金。债券存续期内累计需支付利息8400.00万元，其中：专项债券建设期利息计420.00万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用7980.00万元。债券存续期还本付息估算如下表4-4：

表4-4还本付息测算表（单位：万元）

专项债券还本付息	合计	建设期		还本付息期								
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
期初尚未归还债券本金		5000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
本期债券	10000.00	5000.00	5000.00									
本期还本	10000.00											
期末尚未归还本金		5000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
本期付息	8400.00	140.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
还本付息	18400.00	140.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
建设期利息	420.00	140.00	280.00									
运营期利息	7980.00			280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00

续上表：

专项债券还本付息	合计	还本付息期									
		第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
期初尚未归还债券本金		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
本期债券	10000.00										
本期还本	10000.00										
期末尚未归还本金		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
本期付息	8400.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
还本付息	18400.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
建设期利息	420.00										
运营期利息	7980.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00

续上表：

专项债券还本付息	合计	还本付息期									
		第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
期初尚未归还债券本金		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	5000.00
本期债券	10000.00										
本期还本	10000.00									5000.00	5000.00
期末尚未归还本金		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	5000.00
本期付息	8400.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	140.00
还本付息	18400.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	5280.00	5140.00
建设期利息	420.00										
运营期利息	7980.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	140.00

4.2.2 项目资金平衡情况

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4438.45万元，项目在预测期内可实现息前净现金流22418.45万元，政府专项债券到期本息合计18400.00万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为1.22倍。期间不存在资金缺口。资金测算平衡情况具体见下表4-5所示：

表4-5资金平衡测算表（单位：万元）

行次	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1	经营活动产生的现金净流量	22,418.45	-		467.38	507.13	533.14	588.50	620.62	620.62	648.26	648.26	648.26
2	一、经营活动产生的现金流入	32,101.14	-		588.77	630.82	672.88	750.68	794.83	794.83	834.58	834.58	834.58
3	经营收入	32,101.14	-		588.77	630.82	672.88	750.68	794.83	794.83	834.58	834.58	834.58
4	二、经营活动产生的现金流出	9,682.69	-		121.39	123.69	139.74	162.18	174.21	174.21	186.32	186.32	186.32
5	经营成本	4,191.91	-		121.39	122.65	123.92	127.91	129.23	129.23	132.13	132.13	132.13
6	税金及附加	2,666.36	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	企业所得税	2,824.46	-		-	1.04	15.82	34.27	44.98	44.98	54.19	54.19	54.19
8	投资活动产生的现金净流量	-12,630.00	-6,415.00	-6,215.00			-	-	-	-	-	-	-
9	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
10	二、投资活动产生的现金流出	12,630.00	6,415.00	6,215.00			-	-	-	-	-	-	-
11	（一）建设投资	12,630.00	6,415.00	6,215.00			-	-	-	-	-	-	-
12	（二）流动资金	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
13	筹资活动现金净流量	-5,340.00	6,420.00	6,220.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
14	一、筹资活动产生的现金流入	13,060.00	6,560.00	6,500.00			-	-	-	-	-	-	-
15	（一）项目资本金流入	13,060.00	6,560.00	6,500.00									
15.1	1、财政配套	3,060.00	1,560.00	1,500.00									
16	2、发行债券	10,000.00	5,000.00	5,000.00									
17	二、筹资活动产生的现金流出	18,400.00	140.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
18	（一）偿还专项债券本金	10,000.00											
19	（二）支付专项债券利息	8,400.00	140.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
20	期末现金净额	4,438.45	-		187.38	227.13	253.14	308.50	340.62	340.62	368.26	368.26	368.26
21	累计盈余资金	-	-		187.38	414.51	667.65	976.15	1,316.77	1,657.39	2,025.65	2,393.91	2,762.17
22	项目收益对债券本息覆盖倍数	1.22											

续上表：

行次	项目	合计	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
1	经营活动产生的现金净流量	22,418.45	677.32	846.44	822.97	785.71	785.71	785.71	821.56	821.56	821.56	859.72	853.26
2	一、经营活动产生的现金流入	32,101.14	876.30	1,108.77	1,108.77	1,164.22	1,164.22	1,164.22	1,222.42	1,222.42	1,222.42	1,283.54	1,283.54
3	经营收入	32,101.14	876.30	1,108.77	1,108.77	1,164.22	1,164.22	1,164.22	1,222.42	1,222.42	1,222.42	1,283.54	1,283.54
4	二、经营活动产生的现金流出	9,682.69	198.98	262.33	285.80	378.51	378.51	378.51	400.86	400.86	400.86	423.82	430.28
5	经营成本	4,191.91	135.11	142.08	142.08	145.51	145.51	145.51	149.06	149.06	149.06	152.73	152.73
6	税金及附加	2,666.36	-	-	31.29	133.00	133.00	133.00	139.84	139.84	139.84	146.41	155.03
7	企业所得税	2,824.46	63.87	120.25	112.43	100.00	100.00	100.00	111.96	111.96	111.96	124.68	122.52
8	投资活动产生的现金净流量	-12,630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	二、投资活动产生的现金流出	12,630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	（一）建设投资	12,630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	（二）流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	筹资活动现金净流量	-5,340.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
14	一、筹资活动产生的现金流入	13,060.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	（一）项目资本金流入	13,060.00											
15.1	1、财政配套	3,060.00											
16	2、发行债券	10,000.00											
17	二、筹资活动产生的现金流出	18,400.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
18	（一）偿还专项债券本金	10,000.00											
19	（二）支付专项债券利息	8,400.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
20	期末现金净额	4,438.45	397.32	566.44	542.97	505.71	505.71	505.71	541.56	541.56	541.56	579.72	573.26
21	累计盈余资金	-	3,159.49	3,725.93	4,268.90	4,774.61	5,280.32	5,786.03	6,327.59	6,869.15	7,410.71	7,990.43	8,563.69
22	项目收益对债券本息覆盖倍数	1.22											

续上表：

行次	项目	合计	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
1	经营活动产生的现金净流量	22,418.45	853.26	892.74	892.74	892.74	934.22	934.22	934.22	977.81	942.81
2	一、经营活动产生的现金流入	32,101.14	1,283.54	1,347.72	1,347.72	1,347.72	1,415.11	1,415.11	1,415.11	1,485.86	1,485.86
3	经营收入	32,101.14	1,283.54	1,347.72	1,347.72	1,347.72	1,415.11	1,415.11	1,415.11	1,485.86	1,485.86
4	二、经营活动产生的现金流出	9,682.69	430.28	454.98	454.98	454.98	480.89	480.89	480.89	508.05	543.05
5	经营成本	4,191.91	152.73	156.52	156.52	156.52	160.46	160.46	160.46	164.54	164.54
6	税金及附加	2,666.36	155.03	162.78	162.78	162.78	170.92	170.92	170.92	179.47	179.47
7	企业所得税	2,824.46	122.52	135.68	135.68	135.68	149.51	149.51	149.51	164.04	199.04
8	投资活动产生的现金净流量	-12,630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	二、投资活动产生的现金流出	12,630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	（一）建设投资	12,630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	（二）流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	筹资活动现金净流量	-5,340.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-5,280.00	-5,140.00
14	一、筹资活动产生的现金流入	13,060.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	（一）项目资本金流入	13,060.00									
15.1	1、财政配套	3,060.00									
16	2、发行债券	10,000.00									
17	二、筹资活动产生的现金流出	18,400.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	5,280.00	5,140.00
18	（一）偿还专项债券本金	10,000.00								5,000.00	5,000.00
19	（二）支付专项债券利息	8,400.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	140.00
20	期末现金净额	4,438.45	573.26	612.74	612.74	612.74	654.22	654.22	654.22	-4,302.19	-4,197.19
21	累计盈余资金	-	9,136.95	9,749.69	10,362.43	10,975.17	11,629.39	12,283.61	12,937.83	8,635.64	4,438.45
22	项目收益对债券本息覆盖倍数	1.22									

4.3 其他事项说明

1、若项目实施过程中现金流充足且有结余，开江县人民政府可根据实施情况适当提前偿还债券本金；

2、开江县人民政府将根据债券资金限额等情况适时调整项目资本金，以确保项目按时开展；

3、在建设项目施工前，应进一步做好详细的工程地质勘察工作，工程开发过程中要制定严格的质量和安全规章制度，确保项目建设的顺利实施；

4、在工程建设过程中，应处理好项目的内部和外部关系的协调问题，争取相关政府部门的支持，使本项目能够顺利进行，按照预定计划完工；

5、按照科学发展的要求，本项目的建设应做好环境保护工作，切实做好可持续发展和人与自然和谐发展。

4.4 独立第三方专业机构进行评估意见

4.4.1 财务评估报告结论

经会计师事务所审核得出结论

本项目专项收入可偿债息前净现金流为22418.45万元，政府专项债券到期本息合计18400.00万元，本项目息前净现金流能有效覆盖政府专项债本息。

（1）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，结果如下表4-6：

表4-6敏感性分析表

主要指标	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
息前净现金流量（万元）	22,418.45	21,297.53	20,176.61
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.22	1.16	1.10

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

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政府专项债券还本付息要求的情况。

4.4.2 法律意见书结论

经律师事务所审核得出结论：

根据以上内容，本所律师认为：

开江县住房和城乡建设局作为具有独立法人资格的企业单位，具备作为项目业主的主体资格。

开江县住房和城乡建设局作为具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目主管部门的主体资格。

项目已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主和实施方案正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

项目具有较强的公益性且有收益，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

《实施方案》对项目可能产生的风险已采取风险控制措施以降低风险，风险具有可控性。项目融资与收益能够达到平衡，符合财预

〔2017〕89号文件关于“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，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

为本期债券发行提供服务的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及律师均具备相应的从业资质。

第五章 项目绩效目标

1. 时效指标：按照计划时间完成建设工程。
2. 成本指标：项目建设总投资控制在2496万元以内。
3. 经济效益指标：在债券存续期内项目未来产生的现金流入能完全覆盖本次债券的本息，且具有较强的盈利能力、清偿能力和抗风险能力。
4. 社会效益指标：项目建成后将向社会提供大量的就业岗位，并且优先吸纳当地劳动力，有效解决达州市开江县当地的就业问题。
5. 可持续性影响：持续保障促进区域经济发展，对地方税收做出持续性的贡献，对促进本地就业，解决剩余劳动力具有积极的作用，能长久带动相关服务产业的发展。

第六章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

6.1.1 自然环境和施工条件

风险识别：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。

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，本项目保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类。

6.1.2 源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。

6.1.3 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期拖延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。

6.1.4 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商承担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、承担风险能力较强的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

6.1.5 资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

6.1.6 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

6.2.1 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后各项单价未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注本项目各项收费单价实际收取情况，根据实际情况适当调整单价，减少成本支出，保证还本付息资金。

6.2.2 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而

影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

6.2.3 财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

6.3.1 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于收入测算等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能地减小人为误差到可控范围。

6.3.2 利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

6.3.3 存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法治化程度和水平。可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；完善政府市场定价机制，构成合理的地方政府债券利率的合理区间；根据地方的实际情况，建立完善债券风险预警机制和监控机制，且在操作工程中要严格按照要求执行，从而保障投资者的利益。

第七章 还款保障情况

1、本批债券募集资金投资项目形成的收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还债券本金。本级财政部门会同本级主管部门等，将专项债券对应项目形成的国有资产，纳入本级国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。县级以上各级主管部门应当认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。专项债券对应项目形成的国有资产，严格按照专项债券发行时约定的用途使用，不得用于抵押、质押。

2、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。

第八章 主管部门和项目单位职责

1. 主管部门职责

开江县老城区片区老旧小区改造配套基础设施建设项目的主管部门为开江县住房和城乡建设局，主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将本项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

2. 项目单位职责

开江县橄榄城市建设有限公司其职责为提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。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。做好数据填报、信息公开等相关工作。

第九章 补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目2026年拟申请发行5000.00万元，本次拟发行2900.00万元，期限30年。

2026年10月15日