

附件 1

绵竹市老城片区市井记忆城市微更新项目

项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1. 德阳市城市更新发展规划

《德阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，推进城市有机更新，加快城市科技馆、规划馆、博物馆、图书馆、会展中心、“智慧之心”等重大功能设施建设，高水平打造城市新地标和会客厅。实施老城区城市更新行动，重点推进黄河路、绵远河、岷江路等周边老旧小区改造、低端市场退出、低效用地再开发。加快建设 15 分钟生活圈，大幅度增加绿地绿化、水体水系、湿地公园、公共空间、文体设施，完善功能、提升品质、改善服务。

《德阳市“十四五”城乡人居环境规划》提出，“十四五”期间，围绕“打造全省主干新高地，加快建设西部现代化典范城市”目标，践行新发展理念公园城市的典范、西部地级城市人与自然和谐共生绿色发展的典范、西部地级城市建设城乡一体高品质生活宜居地的典范，加快推进全市高质量创建西部地级城市建设。城乡人居环境建设总体水平持续提高，成功打造一批宜居宜业宜养宜游的建设样板，农村人居环境显著提升，实现从“干净、整洁、有序”向“整洁、优美、宜居”的跨越转变，建立区域、城镇、乡村协调联动的高品质城乡人居环境体系。

《规划》提出，践行现代公园城市建设理念，优化城市空

间形态，全面开展城市更新行动，有序推进旧城改造，系统推进海绵城市建设，完善城市服务体系，推进基础设施体系化建设，加强城市安全韧性建设，提升城市人居环境品质，不断满足人民群众高品质生活需求。建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障制度。推进保障性安居工程，全面实施城镇老旧小区改造，稳步实施棚户区改造。加大公租房房源筹集力度，探索发展共有产权住房。加强住房保障建设、分配、退出全过程信息公开。

2. 绵竹市城市更新发展规划

《绵竹市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，加快推进新型城镇化建设，深入推进以人为核心的新型城镇化，加速推进美丽公园城市建设，优化提升城镇服务功能，推动人口向城镇集中集聚，打造成渝地区双城经济圈连接川西北藏区重要门户城市。

《规划纲要》提出，建设美丽宜居公园城市，坚持“以绿荫城、以水润城、以文化城、以业兴城”发展理以提升承载能力、增加烟火气息、建设美好人居、完善交通体系、提供品质服务、唤醒文化记忆、展现环境魅力、夯实产业之基为重点，加快推进国家县城新型城镇化示范建设。加快旧城改造步伐，优化完善服务配套，推动实现城市有机更新优化新老城区交通布局，联通城域、联动商圈，推动新老城区协调发展。实施净化、绿化、美化、亮化工程，加速推动南轩湖湿地公园、玉妃湖亲水公园建设，加快城市公园、滨河公园、城市绿道、特色文化小游园、微绿地、园林居住小区建设，构建景城相融、人城和谐的公园城市生活环境，提升人居质量，优化城市排水防涝设施建设，提升雨水调蓄、防洪防汛等能力：注重延续历史文脉，打造具有地方特色的文化地标。加快推进城南新区开发，建设特色商业临河区、特色商业街区，打造城市休闲宜居标杆区域。强化房地产市场管理，促进房地产市场平稳健康发展。

《规划纲要》提出，完善城镇功能配套，全面提升城市包

容度，完善外来人口落户政策和公共服务配套功能，积极吸引外地人口集中聚居。实施市政公用设施提档升级工程，推进市政道路新建工程(一期)，改造城镇公共停车场、汽车客运站点，启动第七水厂建设，提升老旧给排水管网，完成城市雨污分流，增强城镇承载服务功能。加快完善城镇仓储、配送投递等物流设施。推动城镇医疗、卫生、教育、文化等服务设施提标扩面，配套完善养老、残疾人、妇女儿童等服务设施设备，全方位提升城镇公共服务质量。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：绵竹市住房和城乡建设局

项目业主：绵竹市国有土地上房屋征收与补偿中心

2. 项目概况

项目名称：绵竹市老城片区市井记忆城市微更新项目

项目建设地点：四川省德阳市绵竹市

建设规模及内容：

(1) 建设内容

绵竹市老城片区市井记忆城市微更新项目建设内容主要包括：对绵竹市老城片区城市老旧街巷路面、消防、安防等基础设施改造，街巷两侧建筑立面改造，老面粉厂闲置工业遗产活化利用改造，闲置房屋改造社区便民服务设施改造，街头口袋公园改造，利用荒废土地改造停车设施。

(2) 建设规模

项目拟对绵竹市老城区范围实施老旧街区基础设施提升及公共空间配套改造利用，串联文化脉络并体现城市历史文化价值。主要包括：城市老旧街巷路面、消防、安防等基础设施

改造，涉及街巷长度共计约 14523m，街巷两侧建筑立面改造约 35 万 m²；老面粉厂闲置工业遗产活化利用涉及 10000 m²，闲置房屋改造社区便民设施 6 处约 2750 m²；街头口袋公园改造 4 处，约 2310 m²；利用荒废土地 4 处改造停车设施共计约 6642 m²。

项目建设期限：自 2025 年 9 月至 2028 年 8 月。

项目所属领域：本项目属城市更新——老旧街区改造，是具有一定收益的公益性事业项目，符合财预〔2017〕89 号文关于“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”及《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）相关要求。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目总投资估算为 46000.00 万元，可实现项目运营收入 63672.79 万元，偿还当年到期的专项债券本息后，将有 6550.15 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。有利于推动产业升级和结构调整，同时也适应区域经济社会发展的需要。

本项目属国家投资的非经营性基础建设项目，它所产生的效益主要体现为间接效益，主要体现在造福人类社会和改善城市人居环境方面。满足了国民经济发展和人民生活水平不断提高对生活服务功能日益增长的要求，改善了居民的人居环境，提高了人居的生活质量。

（二）社会效益分析

1. 项目建设是完善城市配套，优化城市功能的需要

近年来，随着经济建设的快速发展和城乡一体化的加快推

进。绵竹市老城片区面临着业态功能较弱、建筑结构及风貌不协调、内部巷道不成体系、基础设施差等问题。而优化街区功能、削弱居住功能、强化文物保护展示空间、修缮传统风貌建筑、完善城市配套，是优化城市功能的重要举措。

因此，本项目通过强化规划指导，对老旧街区基础设施提升及公共空间配套改造利用，加强城区风貌塑造、串联文化脉络并体现城市历史文化价值、完善城市配套，进而优化城市功能，提升城市经济发展活力，推动地区经济可持续发展。

2. 项目建设是绵竹市城市发展的需要

绵竹市老城片区的城市面貌较差，基础设施不足，本项目建设将有力有序推动老城片区城市更新，全维度补齐公共基础设施短板，使城市功能得到进一步拓展，公共服务能力大幅提升，使人民群众的幸福指数不断提高。项目的开发建设，不仅可以完善城市基础设施，改善区域内的人居环境，促进城市发展，还可为当地创造良好的投资环境，可带来较高的社会效益，促进当地经济发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资 46000.00 万元，其中包括：

1、工程费用 36981.13 万元；

其中主要包含：老旧街巷改造、大南路社区服务中心拆除新建工程、迎祥社区便民服务中心改造工程、回澜社区便民服务中心改造工程、东北社区日间照料服务中心改造、三星街社区日间照料服务中心改造、谷王社区日间照料服务中心改造、闲置废弃老面粉厂活化利用改造工程、公共活动区+停车位改造等工程费用。

2、工程建设其他费用 5545.54 万元；

其中主要包含：建设单位管理费、建设工程监理费、工程造价咨询费、审核竣工结算、设计费等费用。

3、基本预备费 2076.33 万元；

4、建设期发债利息 1372.00 万元；

债券利率根据 2024 年 8 月 30 日，四川省政府在中债信息网披露的《2024 年四川省政府专项债券（二十一至二十四期）发行结果公告》，10 年期政府专项债券票面利率 2.22%，15 年期票面利率 2.30%，20 年期票面利率 2.38%，30 年期票面利率 2.41%。本项目拟申请专项债券期限为 30 年，依据谨慎性原则按照 2.80% 计算，发行债券额度为 25000.00 万元。建设期融资利息为 1372.00 万元，运营期融资利息为 19628.00 万元，融资利息共计 21000.00 万元。

5、债券发行费用 25.00 万元。

债券发行费为债券发行金额的 0.10% 预估，金额为 25.00 万元。以实际发行的承销协议为准。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

绵竹市老城片区市井记忆城市微更新项目总投资为 46000.00 万元，资金来源于项目资本金和发行专项债券。其中：项目资本金 21000.00 万元，占总投资的 45.65%；计划发行专项债融资额度 25000.00 万元，占总投资的 54.35%。项目资本金 21000.00 万元，来源于财政拨款。财政局按照项目实施进度经合规审批后及时、足额拨付。

2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排，项目建设资金逐步投入，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。资金使用计划见下表：（单位：万元）

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划			比例
			第一年	第二年	第三年	
项目投资	项目建设总投资	44603.00	13380.90	15611.05	15611.05	96.97%
	项目建设期发债利息	1372.00	224.00	448.00	700.00	2.98%
	债券发行费	25.00	8.00	8.00	9.00	0.05%
	项目总投资	46000.00	13612.90	16067.05	16320.05	100.00%
资金使用计划	资本金	21000.00	5612.90	8067.05	7320.05	45.65%
	发行债券	25000.00	8000.00	8000.00	9000.00	54.35%
	资金使用合计	46000.00	13612.90	16067.05	16320.05	100.00%

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

本项目收益来源主要为项目建成后的社区便民服务设施6处出租收入、老面粉厂闲置工业出租收入、充电桩收入、停车费收入、广告收入、5G智慧杆收入，收入共计63672.79万元。详见下表：（单位万元）

序 号	项目	年份	合计	运营期（年）													
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一	运营收入		63672.79	993.09	1114.06	1276.55	1474.03	1612.72	1783.03	1840.31	1840.31	1904.15	2049.49	2049.49	2119.37	2119.37	
1	社区便民设施6处出租收入		5076.90	83.16	95.04	106.92	124.15	124.15	124.15	136.56	136.56	150.23	150.23	150.23	165.25	165.25	
	单价（元/㎡，月）（每3年按10%上涨）			36.00	36.00	36.00	39.60	39.60	39.60	43.56	43.56	47.92	47.92	47.92	52.71	52.71	
	建筑面积（㎡）		2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	
	出租率（%）			70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2	老面粉厂闲置工业出租收入		6154.02	100.80	115.20	129.60	150.48	150.48	150.48	165.53	165.53	182.06	182.06	182.06	200.30	200.30	
	单价（元/㎡，月）（每3年按10%上涨）			12.00	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20	14.52	14.52	15.97	15.97	15.97	17.57	17.57	
	建筑面积（㎡）		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	
	出租率（%）			70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
3	充电桩收入		25631.79	456.75	498.27	581.31	664.36	747.40	809.69	809.69	809.69	809.69	871.97	871.97	871.97	871.97	
	充电桩数量（个）		158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	
	单价服务费（元/度）每5年上涨8%			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70	
	每车平均充电量,kwh			60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
	充电时长（时/天）			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
	使用率%			55%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
4	停车费收入		13810.85	148.32	160.68	173.04	192.81	205.67	308.50	320.37	320.37	332.23	415.29	415.29	430.12	430.12	
	平均单价（元/次。）按每5年上涨1元测算			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	数量（个）		903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	
	周转率（每3年增长0.1）			2.50	2.50	2.50	2.60	2.60	2.60	2.70	2.70	2.80	2.80	2.80	2.90	2.90	
	出租率（%）			60%	65%	70%	75%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
5	广告收入		9731.35	154.56	185.47	216.38	259.07	291.46	291.46	304.70	304.70	321.26	321.26	321.26	337.82	337.82	

5.1	广告牌收入	9731.35	154.56	185.47	216.38	259.07	291.46	291.46	304.70	304.70	304.70	321.26	321.26	321.26	321.26	337.82	337.82
	单价 (万元.年.个) (每3 年上涨5%)		0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.92	0.92	0.92	0.97	0.97	0.97	0.97	1.02	1.02
	数量 (个)	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368
	出租率 (%)		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6	5G智慧杆收入	3267.88	49.50	59.40	69.30	83.16	93.56	98.75	103.46	103.46	103.46	108.68	108.68	108.68	108.68	113.91	113.91
	数量 (杆)	55	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	单价 (万元.年.杆) (每3 年上涨5%)		1.80	1.80	1.80	1.89	1.89	1.89	1.98	1.98	1.98	2.08	2.08	2.08	2.08	2.18	2.18
	出租率 (%)		50%	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	税金及附加	1625.19	20.25	23.15	26.04	30.23	30.23	30.23	33.26	33.26	33.26	36.58	36.58	36.58	36.58	40.24	40.24
1	应交增值税	347.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税 (增值税× 7%)	24.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加 (增值税×3%)	10.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加 (增值税× 2%)	6.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税 (从出租计征按 12%计算)	1236.39	20.25	23.15	26.04	30.23	30.23	30.23	33.26	33.26	33.26	36.58	36.58	36.58	36.58	40.24	40.24

续表：

序号	年份 项目	合计	运营期（年）														
			15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
一	运营收入	63672.79	2119.37	2356.81	2356.81	2356.81	2437.10	2437.10	2603.80	2695.00	2695.00	2695.00	2791.11	2976.20	2976.20	3080.10	3080.10
1	社区便民设施6处出租收入	5076.90	165.25	181.77	181.77	181.77	199.95	199.95	199.95	219.95	219.95	219.95	241.96	241.96	241.96	266.16	266.16
	单价(元/㎡,月)（每3年按10%上涨）		52.71	57.98	57.98	57.98	63.78	63.78	63.78	70.16	70.16	70.16	77.18	77.18	77.18	84.90	84.90
	建筑面积（㎡）	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00
	出租率（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	老面粉厂闲置工业出租收入	6154.02	200.30	220.36	220.36	220.36	242.36	242.36	242.36	266.65	266.65	266.65	293.32	293.32	293.32	322.62	322.62
	单价(元/㎡,月)（每3年按10%上涨）		17.57	19.33	19.33	19.33	21.26	21.26	21.26	23.39	23.39	23.39	25.73	25.73	25.73	28.30	28.30
	建筑面积（㎡）	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	出租率（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	充电桩收入	25631.79	871.97	946.71	946.71	946.71	946.71	946.71	1021.45	1021.45	1021.45	1021.45	1021.45	1108.65	1108.65	1108.65	1108.65
	充电桩数量（个）	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158
	单价服务费（元/度） 每5年上涨8%		0.70	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.89	0.89	0.89	0.89
	每车平均充电电量.kwh		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电时长（时/天）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率%		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	停车费收入	13810.85	430.12	533.94	533.94	533.94	551.74	551.74	643.70	664.46	664.46	664.46	685.23	783.12	783.12	806.85	806.85

	平均单价(元/次.) 按每5年上涨1元测算)		5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	7.00	8.00	8.00	8.00
	数量(个)	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903
	周转率(每3年增长0.1)		2.90	3.00	3.00	3.00	3.00	3.10	3.20	3.20	3.20	3.30	3.40	3.40	3.40
	出租率(%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	广告收入	9731.35	337.82	354.38	354.38	354.38	354.38	370.94	390.82	390.82	390.82	410.69	430.56	430.56	430.56
5.1	广告牌收入	9731.35	337.82	354.38	354.38	354.38	354.38	370.94	390.82	390.82	390.82	410.69	430.56	430.56	430.56
	单价(万元.年.个) (每3年上涨5%)		1.02	1.07	1.07	1.07	1.07	1.12	1.18	1.18	1.18	1.24	1.30	1.30	1.30
	数量(个)	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368
	出租率(%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6	5G智慧杆收入	3267.88	113.91	119.65	119.65	119.65	119.65	125.40	131.67	131.67	131.67	138.46	145.26	145.26	145.26
	数量(杆)	55	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	单价(万元.年.杆) (每3年上涨5%)		2.18	2.29	2.29	2.29	2.29	2.40	2.52	2.52	2.52	2.65	2.78	2.78	2.78
	出租率(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	税金及附加	1625.19	40.24	44.27	44.27	44.27	44.27	48.69	53.57	53.57	53.57	58.93	64.82	64.82	64.82
1	应交增值税	347.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税(增值税×7%)	24.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加(增值税×3%)	10.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加(增值税×2%)	6.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税(从出租计征按12%计算)	1236.39	40.24	44.27	44.27	44.27	44.27	48.69	53.57	53.57	53.57	58.93	64.82	64.82	64.82

2. 项目成本

本项目成本包括：工资及福利费、动力费、修缮费、期间费用、折旧与摊销、相关税费及财务费用等。详见下表（单位：万元）

序号	年份 项目	合计	运营期（年）													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	人员工资及福利费	5162.67	114.00	117.42	121.02	124.62	128.40	132.21	136.20	140.37	144.57	148.92	153.45	158.01	162.75	167.67
1.1	管理人员（人）		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
	工资、补贴标准（万元/人.年）每年上浮 3%		8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27	9.55	9.84	10.14	10.44	10.75	11.07	11.40	11.74
1.2	普通职工（人）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	工资、补贴标准（万元/人.年）每年上浮 3%		6.00	6.18	6.37	6.56	6.76	6.96	7.17	7.39	7.61	7.84	8.08	8.32	8.57	8.83
2	动力费（运营收入的 2%计算）	1273.46	19.86	22.28	25.53	29.48	32.25	35.66	36.81	36.81	36.81	38.08	40.99	40.99	42.39	42.39
3	修缮费（折旧额的 6%计算）	1754.79	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51
4	管理费用（运营收入的 2 %计算）	1273.46	19.86	22.28	25.53	29.48	32.25	35.66	36.81	36.81	36.81	38.08	40.99	40.99	42.39	42.39
5	营销费用（运营收入的 1%计算）	636.70	9.93	11.14	12.77	14.74	16.13	17.83	18.40	18.40	18.40	19.04	20.49	20.49	21.19	21.19
6	经营成本（1+2+3+4+5）	10101.08	224.16	233.63	245.36	258.83	269.54	281.87	288.73	292.90	297.10	304.63	316.43	320.99	329.23	334.15
7	折旧费	29245.05	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45
8	利息支出	19628.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
8.1	专项债券利息支出	19628.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
9	总成本费用合计（6+7+8）	58974.13	1932.61	1942.08	1953.81	1967.28	1977.99	1990.32	1997.18	2001.35	2005.55	2013.08	2024.88	2029.44	2037.68	2042.60

续表：

序号	年份	项目	合计	运营期（年）														
				15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1		人员工资及福利费	5162.67	172.62	177.75	183.06	188.55	194.25	200.13	206.19	212.43	218.88	225.51	232.32	239.34	246.54	253.95	261.54
1.1		管理人员（人）		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
		工资、补贴标准（万元/人.年）每年上浮 3%		12.09	12.45	12.82	13.20	13.60	14.01	14.43	14.86	15.31	15.77	16.24	16.73	17.23	17.75	18.28
1.2		普通职工（人）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
		工资、补贴标准（万元/人.年）每年上浮 3%		9.09	9.36	9.64	9.93	10.23	10.54	10.86	11.19	11.53	11.88	12.24	12.61	12.99	13.38	13.78
2		动力费（运营收入的 2%计算）	1273.46	42.39	47.14	47.14	47.14	48.74	48.74	52.08	53.90	53.90	53.90	55.82	59.52	59.52	61.60	61.60
3		修缮费（折旧额的 6%计算）	1754.79	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51
4		管理费用（运营收入的 2 %计算）	1273.46	42.39	47.14	47.14	47.14	48.74	48.74	52.08	53.90	53.90	53.90	55.82	59.52	59.52	61.60	61.60
5		营销费用（运营收入的 1%计算）	636.70	21.19	23.57	23.57	23.57	24.37	24.37	26.04	26.95	26.95	26.95	27.91	29.76	29.76	30.80	30.80
6		经营成本（1+2+3+4+5）	10101.08	339.10	356.11	361.42	366.91	376.61	382.49	396.90	407.69	414.14	420.77	432.38	448.65	455.85	468.46	476.05
7		折旧费	29245.05	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45
8		利息支出	19628.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	476.00	252.00
8.1		专项债券利息支出	19628.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	476.00	252.00
9		总成本费用合计（6+7+8）	58974.13	2047.55	2064.56	2069.87	2075.36	2085.06	2090.94	2105.35	2116.14	2122.59	2129.22	2140.83	2157.10	2164.30	1952.91	1736.50

(二) 资金测算平衡情况

本项目拟融资金额 25000.00 万元，假设融资利率 2.80%，期限为 30 年，每年支付利息，在每期债券存续期最后一年一次性还本，根据测算，截至债券到期该项目实现息前净现金流量为 51178.15 万元，总体债券本息和为 46000.00 万元。偿债覆盖率=项目息前净现金流量/总体债券还本付息=1.11。待本项目全部 25000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 6550.15 万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为 1.11 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

资金测算平衡表（万元）

序号	项目	建设期			运营期（年）													
		1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)				748.68	857.28	1005.15	1184.97	1312.95	1470.93	1518.32	1514.15	1509.95	1562.94	1696.48	1691.92	1749.90	1744.98
1.1	现金流入				993.09	1114.06	1276.55	1474.03	1612.72	1783.03	1840.31	1840.31	1840.31	1904.15	2049.49	2049.49	2119.37	2119.37
1.1.1	营业收入				993.09	1114.06	1276.55	1474.03	1612.72	1783.03	1840.31	1840.31	1840.31	1904.15	2049.49	2049.49	2119.37	2119.37
1.1.2	补贴收入				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	其他流入																	
1.2	现金流出				244.41	256.78	271.40	289.06	299.77	312.10	321.99	326.16	330.36	341.21	353.01	357.57	369.47	374.39
1.2.1	经营成本				224.16	233.63	245.36	258.83	269.54	281.87	288.73	292.90	297.10	304.63	316.43	320.99	329.23	334.15
1.2.2	税金及附加				20.25	23.15	26.04	30.23	30.23	30.23	33.26	33.26	33.26	36.58	36.58	36.58	40.24	40.24
1.2.3	所得税				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)	-13612.90	-16067.05	-16320.05														
2.1	现金流入																	

续表:

序号	项目	运营期（年）														合计	
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		29
1	经营活动净现金流量 （1.1-1.2）	1740.03	1956.43	1951.12	1945.63	2011.80	2005.92	2158.21	2233.74	2227.29	2220.66	2299.80	2376.58	2273.18	2169.69	2039.47	51178.15
1.1	现金流入	2119.37	2356.81	2356.81	2356.81	2437.10	2437.10	2603.80	2695.00	2695.00	2695.00	2791.11	2976.20	2976.20	3080.10	3080.10	63672.79
1.1.1	营业收入	2119.37	2356.81	2356.81	2356.81	2437.10	2437.10	2603.80	2695.00	2695.00	2695.00	2791.11	2976.20	2976.20	3080.10	3080.10	63672.79
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	其他流入																0.00
1.2	现金流出	379.34	400.38	405.69	411.18	425.30	431.18	445.59	461.26	467.71	474.34	491.31	599.62	703.02	910.41	1040.63	12494.64
1.2.1	经营成本	339.10	356.11	361.42	366.91	376.61	382.49	396.90	407.69	414.14	420.77	432.38	448.65	455.85	468.46	476.05	10101.08
1.2.2	税金及附加	40.24	44.27	44.27	44.27	48.69	48.69	48.69	53.57	53.57	53.57	58.93	58.93	58.93	213.53	304.91	1625.19
1.2.3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	92.04	188.24	228.42	259.67	768.37
2	投资活动净现金流量 （2.1-2.2）																-46000.00
2.1	现金流入																0.00
2.2	现金流出																46000.00
2.2.1	建设投资																46000.00
2.2.2	维持运营投资																
2.2.3	流动资金																
2.2.4	其他流出																

五、项目绩效目标

目标 1：项目拟对绵竹市老城区范围实施老旧街区基础设施提升及公共空间配套改造利用，串联文化脉络并体现城市历史文化价值。主要包括：城市老旧街巷路面、消防、安防等基础设施改造，涉及街巷长度共计约 11500m，街巷两侧建筑立面改造约 35 万 m²；老面粉厂闲置工业遗产活化利用涉及 10000 m²，闲置房屋改造社区便民服务设施 6 处约 2750 m²；街头口袋公园改造 4 处，约 2310 m²；利用荒废土地 4 处改造停车设施共计约 6642 m²。

目标 2：在 2028 年 8 月前完成项目竣工验收。

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 4：项目的进一步发展在推动城市发展建设的同时，也能更好地服务社会，提高就业率。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）建设期风险。项目建设阶段，可能存在资金、质量、进度三大风险，其中：资金风险表现为资金不到位，资金被业主方截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等；质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等；进度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用等。

（二）经营风险。若项目投入运营后的相关收益以及其他经营收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

（三）财务风险。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。

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、主管部门及项目单位职责

本项目的实施机构为绵竹市住房和城乡建设局。其职责如下：

（一）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。

（二）配合做好债券对应项目做好日常统计和动态监控；确保项目产生收益优先用于保障偿还债券资金。

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

（四）根据专项债有关文件规定，做好与对应的项目专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控。

（五）本项目全套信息披露文件应通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露。

本项目的项目单位（项目业主）为绵竹市国有土地上房屋

征收与补偿中心。其职责如下：

项目建设期间，根据项目实施计划开展工程建设等相关工作；保证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门汇报项目实施进度及项目资金使用情况。

项目建成后，项目业主应保障项目的顺利运营，一是尽快办理取得经营开展所需的执照、资质；二是为项目配备适格的人才，保持合理的员工结构，为生产经营创造良好的条件；三是严格执行预算管理制度，严控成本及费用。在项目的管理中形成：质量控制管理制度、采购管理制度、生产管理制度、销售管理制度、货币资金制度等。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 25000 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，2026 年已发行 3600 万元。本次拟继续发行 1070 万元，期限 30 年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。