



乐山市犍为县2026年老旧小区改造项目

项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

在国家全面实施城市更新、持续推进城镇老旧小区改造的政策背景下，乐山市犍为县2026年老旧小区改造项目高度契合国家、省、市、县各级发展规划部署要求。《中华人民共和国国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确提出实施城市更新行动，加快改造提升老旧小区、老旧厂区等存量片区功能，统筹完善市政配套、公共服务设施，系统补齐老城居住短板；国家发改委《“十四五”新型城镇化实施方案》同步要求聚焦2000年底前建成老旧小区，推进水电路气信、消防、安防、停车等配套改造，完善公共部位修缮、无障碍、适老便民设施，改善群众基础居住条件；国务院《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》将老旧小区改造纳入保障性安居工程，明确为地方政府专项债券重点支持领域。

《四川省“十四五”城乡人居环境规划》《四川省“十四五”新型城镇化实施方案》提出全域推进老旧小区基础类、完善类、提升类改造，系统更新小区雨污、通信地下管网，增设智能门禁、消防、非机动车充电配套，统筹打造整洁有序的宜居社区，同步完善十五分钟便民生活圈配套；乐山市城市有机更新实施办法、乐山市“十四五”新型城镇化规划均把老旧小区连片整治、市政管网升级、社区智慧化改造列为城市建设核心任务，要求分批推进城区老旧小区系统化提质。

《犍为县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》《犍为县“十四五”城乡市政基础设施建设规划》《犍为县城市更新三年行动方案》均明确将玉津镇全域老旧小区改造作为县域民生重点工程，计划分批实施小区公共部位翻新、道路院坝铺装、管网更新、安防消防配套完善，通过片区化改造提升老城整体居住风貌与基层治理水平，匹配犍为“市域副中心、高品质宜居城”发展定位。

本项目前期立项、勘察、民意调研、方案评审等各项手续完备，改造范围、建设内容均符合各级规划管控要求，前期工作充分、落地条件成熟。项目属于国家明确支持的保障性安居、城市更新类专项债券投向范围，本次为首次申报发行地方政府专项债券，完全符合专项债券项目储备、申报、发行的全部资格条件。

（二）项目情况

1. 参与主体

（1）项目主管部门

犍为县住房和城乡建设局

（2）项目实施业主

犍为郡城建设发展集团有限公司

法人代表：车波；企业类型：有限责任公司(国有独资)；公司地址：犍为县玉津镇凤凰路北段331号；经营范围：许可项目：建设工程施工；测绘服务；建设工程监理；建设工程设计；地质灾害治理工程施工；建设工程勘察；公路工程监理；公路管理与养护；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；住宅室内装饰装修；城市生活垃圾经营性服务；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；建筑劳务分包；施工专业作业；餐饮服务；餐厨垃圾处理；城市建筑垃圾处置（清运）；住宿服务；农产品质量安全检测。（依法须经批准的项

目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：集贸市场管理服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；装卸搬运；市政设施管理；停车场服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；集中式快速充电站；人工智能行业应用系统集成服务；家具安装和维修服务；普通机械设备安装服务；企业管理；城乡市容管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布；平面设计；租赁服务（不含许可类租赁服务）；建筑工程机械与设备租赁；建筑材料销售；金属材料销售；建筑装饰材料销售；机械设备租赁；砼结构构件销售；五金产品批发；铸造用造型材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用钢筋产品销售；电线、电缆经营；水泥制品销售；自有资金投资的资产管理服务；城市公园管理；专业设计服务；输配电及控制设备制造；电动汽车充电基础设施运营；酒店管理；食用农产品批发；食用农产品零售；蔬菜种植；土地整治服务；农作物栽培服务；智能农业管理；养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

设计单位、施工单位、监理单位均依法按程序确定。

2. 项目概况

（1）建设性质：改建工程

（2）建设地点：位于犍为县玉津镇。

（3）建设周期

项目建设期为24个月。建设工期项目计划2026年1月开工建设，2027年12月竣工验收交付使用。

（4）建设内容

本项目建设规模及主要建设内容：改造涉及159个老旧小区共11326户，小区内楼梯等公共部位维修改造140万平方米，小区道路

铺装17000平方米，院坝铺装3600平方米，改造小区内停车场，改造后共计2800个停车位，改造雨污水管网8000米、改造通信管网8000米，增设安防系统159处、增设单元门禁系统318套、楼梯间照明5000盏、增设消防设施5000处、建筑无障碍设施改造10000平方米、门卫室改造6750平方米及整治安全隐患480项、新建非机动车棚10000平方米、增设路灯1600个、增设停车场道闸318个等。

二、经济社会效益分析

（一）经济社会效益

乐山市犍为县2026年老旧小区改造项目具备突出的经济社会效益。社会效益层面，项目对玉津镇159个老旧小区实施系统化综合改造，通过维修公共部位、更新雨污及通信管网、完善道路院坝通行条件，同步增设安防门禁、消防、无障碍、非机动车充电等配套设施，全面消除小区各类安全隐患，切实解决群众出行难、停车难、居住环境差等急难愁盼问题，显著提升居民居住舒适度与安全感；统一规整小区管线、优化公共活动空间，整治杂乱老旧居住风貌，打造整洁有序的连片居住集群，全面提升犍为县城核心区城市面貌与人居品质，增强城市人口集聚承载能力；改造全过程充分吸纳居民意见，改造后依托完善公共空间开展邻里活动，搭建基层治理互动载体，化解邻里矛盾、凝聚社区共识，同时项目建设、后期运维持续提供大量就业岗位，优先吸纳本地低收入群体，联动周边便民服务业态发展，夯实民生保障基础，助推县域基层治理提质增效。

经济效益方面，项目运营收入来源稳定，依托小区停车位租赁、路灯及道闸广告运营、物业服务收取形成持续性专项收益，构建稳定收益自求平衡机制，具备充足专项债券还本付息能力；项目

建设阶段直接拉动建筑、建材、设备安装、劳务等上下游产业发展，后期社区服务业持续培育，拓宽本地经营性收入渠道；改造后小区资产价值、片区营商环境同步提升，持续为城市更新、民生配套项目提供资金支撑，实现老旧小区提质、群众增收、产业带动多方协同发展。

经计算，本项目计算期内可用于还本付息的收入合计42567.05万元，偿还债券本息合计31840.00万元，收益覆盖债券本息倍数为1.34。2000万元（专项债券本金 $\times$ 10%）+960.00万元（建设期专项债券付息）+11840.00万元（运营期专项债券付息）合计为14800.00万元，小于可用于支付债券本息收入42567.05万元，在债券存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖本次融资的本息。

因此项目具有显著的社会经济效益。

（二）公益性分析

乐山市犍为县2026年老旧小区改造项目是国家重点支持的保障性安居、城市更新类民生工程，立足玉津镇存量老旧小区开展综合提质改造，依托现有住宅用地完善各类基础配套，无需新增建设用地，盘活老旧小区现有居住空间资源，为完善城区基层公共服务供给提供重要载体，项目严格对标国家、省、市及犍为县国民经济和“十四五”发展、城乡人居环境、城市有机更新等系列规划要求，结合各老旧小区建成年限、设施短板、居民实际需求分类施策推进改造，统筹修缮建筑公共区域、更新市政管网、增设安防消防、完善便民服务等多元配套设施，全方位补齐老城居住功能短板，项目建设、资金使用、后期运营全流程严格按照住建、财政、环保等相关管理规定规范实施，全程实行规范化监管、信息公开，统筹优化城区存量居住资源配置，助力城镇集约可持续发展，项目实施以解决群众居住痛点为核心导

向，集中整治设施老化、管线杂乱、通行受阻、安防缺失等长期困扰居民的突出问题，同步完善无障碍通行、非机动车停放、社区管理等便民配套，搭建居民交流互动公共空间，从源头化解停车纠纷、设施使用分歧等邻里矛盾，切实保障全体居民居住安全与生活便利，不断增强群众幸福感与认同感，为犍为县打造高品质宜居城、推进以人为核心的新型城镇化筑牢坚实民生根基。

因此项目建设具有明显的公益性。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.投资估算依据

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）；
- （3）《中华人民共和国会计法》（2024版）；
- （4）《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020）及配套文件；
- （5）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- （6）《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）；
- （7）《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC4-2017）；
- （8）《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- （9）《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
- （10）四川省发展和改革委员会关于进一步放开住建部门专业服务收费有关事项的通知（川发改价格〔2015〕769号）；

(11) 《项目决策分析与评价》；

(12) 犍为县建设行政主管部门发布的人工、设备、材料价格和造价指数等；

(13) 犍为县的本期工、料、机市场价格，建筑、工艺及附属设备的市场价格；

(14) 造价管理部门发布和本机构收集同类及相似工程的造价案例和指标。

2.投资估算方法

参考有关建筑工程定额，采用投资指标估算法进行估算。

3.项目总投资

本项目估算总投资25000.00万元，其中：建设投资24020.00万元，建设期债券利息及发行费用980.00万元。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹集情况

(1) 资本金：项目地方财政资金5000.00万元，占项目总投资的20.00%。计划第1年投入2500.00万元；第2年投入2500.00万元。

(2) 发行专项债券：本项目计划发行专项债券融资20000.00万元，占项目总投资的80.00%。拟分2次发行，第1年发行10000.00万元；第2年发行10000.00万元。

2.资金使用计划

本项目2026年计划投入资金12340.00万元，2027年计划投入资金12660.00万元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1.项目收入

本项目收入来源包括：停车位收入、广告位收费（路灯广告位收入、道闸广告位收入）、物业服务收费。

预计债券存续期内，项目可以实现收入共计52960.03万元。

2.项目成本

（1）燃料动力费

①年用水量

项目运营内水费按单价3.5元/m³计算，运营期内水费为217.55万元。

②年用电量计算

项目运营内电费按单价0.6元/kwh计算，运营期内电费为279.68万元。

（2）工资及福利

项目聘用4名工作人员负责日常运营，工资按3000元/月·人计算，工资每5年上涨10%；聘用1名管理人员负责项目整体的运营，工资按6000元/月·人计算，工资每5年上涨10%；运营期内人员工资共计538.67万元。

（3）修理费

本项目维修维护费按其固定资产原值的0.3%估算，项目运营期内维修维护费共计1425.00万元。

（4）折旧摊销

固定资产折旧按照国家有关规定采用分类直线折旧方法计算，本项目房屋、建筑物折旧年限取20年，残值率取5%；机器设备原值

折旧年限为12年，残值率5%。经估算，项目运营期内折旧摊销费共计22837.24万元。

（5）财务费用

本项目发行专项债券20000.00万元，利率为3.20%，则此项目专项债券存续期间利息合计11840.00万元（不含建设期利息）

按照上述思路，债券存续期内，本项目总成本费用共计37138.14万元。

（二）资金测算平衡情况

根据本项目预期收益分析，计算期内经营活动累计净现金流量为12889.81万元，累计投资活动净现金流量为-25000.00万元，累计筹资活动净现金流量为-6840.00万元，累计实现净现金流量为12889.81万元。本项目20000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，期间不存在任何资金缺口。本项目计划发行债券总额20000.00万元，需偿还的融资本息共计31840.00万元。项目运营期内，项目收入扣除经营成本、相关税金后，可用于偿还融资本息的资金共计42567.05万元，对融资本息42567.05万元的覆盖倍数为1.34倍。

资金测算平衡表 单位：万元

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	经营活动净现金流量	44729.81			1982.88	2002.76	2022.65	2040.49	2049.48	2211.53	2211.53	2211.53	2211.53
1.1	现金流入	55172.95			2334.50	2359.70	2384.90	2410.10	2435.30	2678.57	2678.57	2678.57	2678.57
1.1.1	营业收入（不含增值税）	49254.91			2170.19	2193.31	2216.43	2239.55	2262.67	2488.68	2488.68	2488.68	2488.68
1.1.2	其他流入（固定资产余值）	2162.76											
1.1.3	增值税销项税额	3755.28			164.31	166.39	168.47	170.55	172.63	189.89	189.89	189.89	189.89
1.2	现金流出	10443.14			351.62	356.94	362.25	369.61	385.82	467.04	467.04	467.04	467.04
1.2.1	经营成本	2460.90			125.79	125.79	125.79	125.79	125.79	128.26	128.26	128.26	128.26
1.2.2	增值税进项税额	50.16			2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64
1.2.3	税金及附加	1597.02			61.52	64.76	67.99	71.23	74.46	81.93	81.93	81.93	81.93
1.2.4	增值税	3705.12			161.67	163.75	165.83	167.91	169.99	187.25	187.25	187.25	187.25
1.2.5	所得税	2629.94			0.00	0.00	0.00	2.04	12.94	66.96	66.96	66.96	66.96
2	投资活动净现金流量	-25000.00	-12500.00	-12500.00									
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	25000.00	12500.00	12500.00									
2.2.1	建设投资	25000.00	12500.00	12500.00									
3	筹资活动净现金流量	-6840.00	12500.00	12500.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00
3.1	现金流入	25000.00	12500.00	12500.00									
3.1.1	项目资本金投入	5000.00	2500.00	2500.00									

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3.1.2	建设对外融资（债券）	20000.00	10000.00	10000.00									
3.2	现金流出	31840.00	0.00	0.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
3.2.1	利息支出	11840.00			640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
3.2.2	偿还债务本金	20000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量（1+2+3）	12889.81	0.00	0.00	1342.88	1362.76	1382.65	1400.49	1409.48	1571.53	1571.53	1571.53	1571.53
5	累计盈余资金	12889.81	0.00	0.00	1342.88	2705.64	4088.28	5488.77	6898.25	8469.79	10041.32	11612.85	13184.39

续表

序号	项目	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	经营活动净现金流量	44729.81	2211.53	2389.79	2389.79	2275.32	2275.32	2275.32	2471.39	2471.39	2471.39	4554.15
1.1	现金流入	55172.95	2678.57	2946.16	2946.16	2946.16	2946.16	2946.16	3240.51	3240.51	3240.51	5403.27
1.1.1	营业收入（不含增值税）	49254.91	2488.68	2737.28	2737.28	2737.28	2737.28	2737.28	3010.74	3010.74	3010.74	3010.74
1.1.2	其他流入（固定资产余值）	2162.76										2162.76
1.1.3	增值税销项税额	3755.28	189.89	208.88	208.88	208.88	208.88	208.88	229.77	229.77	229.77	229.77
1.2	现金流出	10443.14	467.04	556.37	556.37	670.84	670.84	670.84	769.12	769.12	769.12	849.12
1.2.1	经营成本	2460.90	128.26	130.97	130.97	130.97	130.97	130.97	133.95	133.95	133.95	133.95
1.2.2	增值税进项税额	50.16	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64
1.2.3	税金及附加	1597.02	81.93	90.14	90.14	90.14	90.14	90.14	99.18	99.18	99.18	99.18
1.2.4	增值税	3705.12	187.25	206.24	206.24	206.24	206.24	206.24	227.13	227.13	227.13	227.13
1.2.5	所得税	2629.94	66.96	126.38	126.38	240.85	240.85	240.85	306.21	306.21	306.21	386.21

序号	项目	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
2	投资活动净现金流量	-25000.00										
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	25000.00										
2.2.1	建设投资	25000.00										
3	筹资活动净现金流量	-6840.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-10640.00	-10320.00
3.1	现金流入	25000.00										
3.1.1	项目资本金投入	5000.00										
3.1.2	建设对外融资（债券）	20000.00										
3.2	现金流出	31840.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	10640.00	10320.00
3.2.1	利息支出	11840.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	320.00
3.2.2	偿还债务本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00
4	净现金流量（1+2+3）	12889.81	1571.53	1749.79	1749.79	1635.32	1635.32	1635.32	1831.39	1831.39	-8168.61	-5765.85
5	累计盈余资金	12889.81	14755.92	16505.72	18255.51	19890.83	21526.15	23161.47	24992.87	26824.26	18655.66	12889.81

五、项目绩效目标

目标1：完成项目建设

目标2：按时完成竣工验收。

目标3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡，项目收益覆盖倍数超过1.2倍。

目标4：提升键为县人居环境。

六、潜在影响项目的风险评估

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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。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：对因自然环境和施工条件所造成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。风险转移是因向保险公司投保，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它建设费用类。

为了有效的防止工程风险，在工程勘察设计、施工期间采取一些措施以防止工程风险：①在地质初勘和详勘时，对地质进行详细勘察和调查，避开不良地质地段；②聘用专家组成专家组，对设计、施工及施工方案等进行全面咨询，以减少工程风险；③建设期间严把材料关，从选材、配合、工序等全方面控制，防止因材料问题导致结构出现问题；④建设期间，加强巡逻和保卫，防止人为破坏。

2、来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；施工管理不善、发包方、承包方、监理方未形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

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。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

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，造成承包人工期推延和经济损失。

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，设计单位因充分了解项目情况，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、符合实际，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。

施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

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，供应商自担风险的能力较低。劳动力、材料、设备等市场价格的变化，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、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风险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。

5、资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种主、客观因素产生，如资金不能及时到位，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。

风险控制措施：建议项目可以拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。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、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：工程事故是建设工程项目应重点防控的风险。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来考虑。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；对危险性较大的分项工程，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。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

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。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，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项目各项收入情况，保证还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

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。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

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。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

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，项目相应的业务量和平均价格水平，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，应当符合乐山市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，尽可能将人为误差减少在可控范围内。

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）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；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

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。

本项目实施主体与建设运营主体将严格遵循上述政策要求和财务管理相关制度，及时掌握相关财务信息，严格按照还债时间节点及

时、足额筹措、准备偿债资金，以保证按时、足额偿付债券本息。为保证政府避免债务和债券持有人的利益，必须对项目收入进行专户管理制度管理，保证项目收益能用于偿本付息。设置项目收入专户和偿债资金专户，领导小组授权监管银行对账户资金使用流转情况进行实时监控，定期报告，保证资金按计划使用，确保本息清偿率。

八、主管部门职责和项目单位职责

（一）资产管理部门

1、项目资产登记管理部门

部门名称:犍为县住房和城乡建设局

职责:

负责项目的资产登记、备案及全生命周期监督管理;制定行业管理规范，确保资产登记符合国家及地方政策要求;

监督资产使用情况，定期核查资产台账，防止资产流失或违规处置;

协调解决资产管理中的重大事项，确保资产合规性和公益性。

2、项目资产运营单位

单位名称:犍为郡城建设发展集团有限公司(项目业主)

职责:

负责资产的实际运营、维护及日常管理;

编制资产运营计划，保障资产高效利用和收益实现;定期向行业管理部门提交资产使用报告及财务数据;落实风险防控措施，确保资产安全和可持续运营。

（二）项目管理部门责任划分

1、行业管理部门（资产登记管理部门）的主体责任

（1）政策制定与合规监管

依据《地方政府专项债务预算管理办法》《中华人民共和国预算法》等法规，制定资产管理实施细则；

审核项目可行性及资产配置方案，确保符合国家相关发展规划和乡村振兴战略。

（2）监督与考核

对资产运营情况进行定期检查，确保资产用于申报用途；评估项目绩效，监督专项债券资金使用合规性；

对资产运营中的重大风险提出整改要求，并跟踪落实。

（3）信息公示与协调

负责资产登记信息的公开和更新，接受社会监督；

协调财政、自然资源等部门，解决环保审批等跨部门问题。

2、项目单位（资产运营单位）的直接责任

（1）资产管理责任

建立资产台账，明确资产权属、使用状态及收益分配；负责设施维护、设备更新及技术升级，保障资产长期效能。

（2）运营与收益保障落实运营方案，获取项目专项收益；确保收入优先用于偿还专项债券本息，定期向财政部门提交偿债计划执行报告。

（3）风险防控与报告

识别市场、财务及自然灾害等风险，制定应急预案；发生重大经营问题时，及时向行业管理部门和财政部门报告。

（4）财务与审计合规

严格执行专项资金管理制度，确保专款专用；

配合第三方审计机构开展资金使用审计，保障财务透明。

通过上述责任划分，确保项目资产全流程管理权责清晰，实现项目“借、用、管、还”一体化闭环，保障专项债券资金安全及项目可持续发展。

九、补充说明

2026年拟发行此项目债券资金总需求10000万元，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7200万元。本次拟继续发行1800万元，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，债券分批次发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。