

色达县老旧街区改造项目 收益与融资自求平衡专项债券

(信息披露)

财政部门：色达县财政局

发改部门：色达县发展和改革委员会

主管部门：色达县住房和城乡建设局

业主单位：色达县住房和城乡建设局

时间：2026年5月

附件 1

色达县老旧街区改造项目 项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1. 色达县基本情况

(1) 社会发展现状

色达县，隶属于四川省甘孜藏族自治州。位于青藏高原东南缘，四川省甘孜藏族自治州西北部。东邻阿坝州的壤塘县，北与青海省的班玛、达日两县接壤，西部和南部分别与本州的甘孜两县毗邻。辖 16 个乡镇(5 镇 11 乡)129 个行政村、5 个社区（光明、团结、吉祥、安康、阿交），常住人口 6.44 万人。其中：城镇人口 1.63 万人；乡村人口 4.81 万人；城镇化率达到 25.31%，全县平均海拔 4127 米，县城驻地色柯镇海拔 3893 米距州府驻地康定 444 千米，距省府成都 620 千米

2022 年，色达县辖洛若镇、泥朵镇、色柯镇、翁达镇、甲学镇 5 镇，大则乡、大章乡、霍西乡、康勒乡、克果乡、年龙乡、然充乡、塔子乡、旭日乡、亚龙乡、杨各乡 11 乡，4 个社区、129 个行政村。

色达，意为“金马”，相传在县城所在地“色塘”发现一马形黄金而得名，故名金马草原。

（2）经济发展现状

经省统计局统一核算，2024 年全县地区生产总值达到 234216 万元，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 65891 万元，增长 2.6%；第二产业增加值 12513 万元，下降 1.9%；第三产业增加值 155812 万元，增长 6.7%。三次产业占地区生产总值的比重由 2023 年的 36.58:6.23:57.19 调整为 2024 年的 28.14:5.34:66.52。

2024 年共完成全社会固定资产投资 103940 万元，同比增长 13.8%。分产业看，第一产业完成固定资产投资 20559 万元，下降 14.5%；第二产业完成固定资产投资 22669 万元，增长 101.9%；第三产业完成固定资产投资 60712 万元，增长 8.3%。第二产业中，工业投资 22669 万元，增长 101.9%。

全年全体居民人均可支配收入 24282 元，增速 8.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 45866 元，增速 4.9%。其中，工资性收入 30265 元；经营净收入 13710 元；财产净收入 1048 元；转移净收入 3881 元。人均消费性支出 29209 元。其中，居住支出 2153 元；生活用品及服务支出 2116 元；交通通信支出 5124 元；医疗保健消费支出 2453 元。农村居民人均可支配收入 17088 元，增速 7.6%。其中，工资性收入 10712 元；经营净收入 4583 元；财产净收入 881 元；转移净收入 912 元。农村居民人均生活消费支出 13156 元。其中，

居住消费支出 1835 元；生活用品及服务消费支出 1301；交通通信支出 1703 元；医疗保健消费支出 783 元。

城镇恩格尔系数是 38.3%，比上年下降 1 个百分点；农村恩格尔系数是 39.9%，比上年下降 2 个百分点。

年末全县企业基本养老保险参保 2260 人，离退休 678 人。机关事业单位养老保险参保 2559 人，离退休 1012 人。城乡居民养老保险参保 25514 人，其中领取待遇 4389 人。工伤保险参保 6044 人。企业职工基本养老保险征缴收入 35558622.76 元。

机关事业单位养老保险征缴收入 109801407.50 元，职业年金征收 24458933.73 元。城乡居民养老保险征收 3212500.00 元（其中 1447400.00 元为财政代缴资金）。工伤保险征收 1340444.85 元。

2.行业专项规划

（1）《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》

根据《中国“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要》得知：规划中明确提出要加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。根据规划，“十四五”期间计划完成 2000 年底前建成的 21.9 万个城镇老旧小区改造，基本完成大城市老旧厂区改造，改造一批大型老旧

街区，因地制宜改造一批城中村。

(2) 《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》

意见中指出实施城市更新行动，是推动城市高质量发展、不断满足人民美好生活需要的重要举措。推动老旧街区功能转换、业态升级、活力提升，因地制宜打造一批活力街区。改造提升商业步行街和旧商业街区，完善配套设施，优化交通组织，提升公共空间品质，丰富商业业态，创新消费场景，推动文旅产业赋能城市更新。

(3) 《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）

实施城市更新行动是党的十九届五中全会作出的重要决策部署，是国家“十四五”规划《纲要》明确的重大工程项目，要坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。

除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。提倡分类审慎处置既有建筑，推行小规模、渐进式有机更新和微改造。倡导利用存量资源，鼓励对既有建筑保留修缮加固，改善设施设备，提高安全性、适用性和节能水平。保留利用既有建筑。不随意迁移、拆除历史建筑

和具有保护价值的老建筑，不脱管失修、修而不用、长期闲置。对拟实施城市更新的区域，要及时开展调查评估，梳理评测既有建筑状况，明确应保留保护的建筑清单，未开展调查评估、未完成历史文化街区划定和历史建筑确定工作的区域，不应实施城市更新。鼓励在不变更土地使用性质和权属、不降低消防等安全水平的条件下，加强厂房、商场、办公楼等既有建筑改造、修缮和利用。

（4）《四川省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》指出：实施城市更新行动，加强城市规划设计，加强历史文化街区保护利用，建设文化休闲街区。改造老旧街区、老旧小区、老旧厂区，改善提升人居环境质量。重点改造完善小区配套和市政基础设施，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

（5）《四川省实施城市更新行动方案》

方案指出推进老旧街区改造，因地制宜进行环境整治、业态提升、消费场景创新。到 2027 年底，培育 50 个以上具有新业态、新场景代表性的老旧街区。在老旧街区活力再现方面，通过政府统筹、市场运作、社会协同，以“O+EPC”模式统筹使用片区资源。引入专业运营方，联动商家和居民共同组建自治联盟，统一街区的管理、运营、品牌、服务及物业，实现项目可持续运维，激发街区活力。

(6) 《甘孜州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》

《纲要》指出，突出住房民生属性，完善住房供应体系，因城施策、形成租购并举的住房市场和住房保障“两个”体系，解决城镇中低收入居民和新市民等群体住房问题。推进城镇老旧小区改造，实施既有住宅加装电梯工程。

《纲要》指出，建设宜居宜业城镇，巩固“18+2”魅力县城建设成果，开展县城基础设施补短板行动加快城镇道路桥梁、供水排水、消防安全、停车场等基础设施建设，推进城镇供水、污水和垃圾处理设施建设与运营。实施城市更新行动，加强城镇老旧小区改造，实施绿化、亮化、美化、净化工程，打造公园城镇。

(7) 《色达县国土空间总体规划(2021-2035年)》

规划提出，完善城镇配套设施。加强城镇和集镇市政道路、桥梁等建设，健全公共服务设施，改善城镇交通基础设施条件，加强城镇老旧小区改造。

规划提出，结合《甘孜州国土空间规划管理技术规定》《“大美甘孜”规划建设管理规定》的相关要求，在城市更新行动中，严格落实城市更新底线管控要求，防止大拆大建，以环境整治与功能提升为主，结合色达县中心城区现状建筑布局情况、建筑质量、服务设施配置情况，规划划定了现代农牧业产业园区更新单元、综合服务区更新单元、吉祥社区

居住更新单元、安康社区居住更新单元、光明社区居住更新单元、约若居住更新单元、城区东北部居住区更新单元等 8 个城市更新重点区域。

（8）行业和市场准入情况

根据《产业结构调整指导目录》（2024 年本），该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成，本项目属于“二十二、城镇基础设施——城市品质提升和住房保障”，本项目属于鼓励类。

本项目建设符合国家、省、市现行规划、产业发展政策。。

3.色达县财政收支情况

（1）一般公共预算收支情况

2024 年，地方一般公共预算收入完成 7586 万元，完成年初预算的 104%，较上年同比增长 14%。加上上级补助收入 198459 万元，动用稳定调节基金 1907 万元，从国有资本经营预算调入 260 万元，债务转贷收入 6077 万元，接受其他地区援助收入 4360 万元，上年结转结余 12697 万元，全年总收入为 231346 万元。

2024 年地方一般公共预算支出完成 210347 万元，完成调整预算的 93%，较上年同比减少 23853 万元，较上年同比下降 10%；补充 2024 年预算稳定调节基金 1784 万元、上解支出 2331 万元,债务还本支出 1100 万元。收支相抵后，年终结余 15784 万元结转下年继续使用。当年实现收支平衡。

（2）政府性基金预算

2024 年，县本级政府性基金预算收入完成 1601 万元，完成预算的 64%。加上上级补助收入 678 万元，债务转贷收入 2200 万元，上年结余收入 505 万元，调入资金 1015 万元，总收入 5999 万元。

2024 年，县本级政府性基金预算支出完成 3169 万元，完成调整预算的 91%，主要用于文化旅游、城乡社区建设、债券付息等支出；专项债务还本支出 2513 万元，上解支出 1 万元。收支相抵后，政府性基金预算年终结余 316 万元结转下年继续使用。当年实现收支平衡。

（3）国有资本经营预算

2024 年国有资本经营预算收入 260 万元（2024 年 12 月 05 日收到色达县国有投资发展集团有限公司上交的投资服务企业利润收入 60 万元，国有控股股利、股息收入 200 万元），完成预算的 87%。2024 年因甘孜农村商业银行股份有限公司和甘孜州中小企业融资担保有限责任公司股东会决议将可分红部分利润转增资本，导致收入预算执行金额减少 40 万元。按照收支平衡原则和《国有资本经营收益收缴管理办法》，国有资本经营预算调出资金 260 万元。收支相抵后，当年实现收支平衡。

（4）社会保险基金预算。按照《四川省人力资源和社会保障厅四川省财政厅关于进一步完善城乡居民养老保险

制度的通知》（川人社〔2022〕20号）文件要求，城乡居民养老保险等其他社会保险统收统支，由市级统筹，县级不再编制社会保险基金预算。

结合色达县财政情况，本方案中关于资金筹集、项目实施计划、资金使用计划可以判定：本项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规模和分年发债规模均在合理范围内。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：色达县住房和城乡建设局

业主单位：色达县住房和城乡建设局

2. 项目概况

项目名称：色达县老旧街区改造项目

项目所属领域：城市更新-老旧街区改造

项目建设工期：12个月

项目区位：色达县城

项目性质：改建

主要建设内容：

对吉祥和团结街区，格萨尔大道约若二村街区，前进路西段老旧街区进行提升。主要包括建筑外立面改造 11565 平方米、建筑节能改造 11986.23 平方米、屋顶翻新 5350 平方米、店招改造 45 个、管线综合改造 1510 米；新增通道 73

米，道路硬化 500 米；同时配套设施更新，新增路灯 70 个、停车位 160 个、充电桩 40 个。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

经严格遵循合规性、谨慎性原则所进行的财务测算，本项目专项收入可偿债息前净现金流为 5,276.85 万元，政府专项债券到期本息为 4,542.00 万元，本项目用于偿还政府专项债券的息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.16 倍，能较好的实现收益与融资自求平衡，且具备较好的抗风险能力和一定安全边际。项目在经济上可行，财务上有利，建设运营的直接经济效益能够满足项目自求平衡的要求。

该项目总投资额约为 3,067.16 万元，将在一定程度上拉动地区 GDP 的增长。该项目建设过程中对周边其他相关行业的带动作用，也将成为地区经济增长的巨大引擎。另一方面，项目建成后还将促进色达县及周边地区各产业的发展，刺激居民消费，达到促进地区国内生产总值增长的目的。

（二）社会效益

项目不仅能解决紧迫的民生问题，还能通过以工代赈促进本地就业，通过技能培训促进员工发展。通过实施有效的沟通和减缓措施，其有限的、短期的负面社会影响完全可以被控制在可接受范围内。因此，项目在社会上是完全可行的，且具有显著的正向社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1. 编制依据及原则

(1) 编制依据

1. 《建筑工程设计文件编制深度规定》建质函〔2016〕247号；
2. 《建设工程造价咨询规范》GB/T 51095-2015；
3. 《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015；
4. 《房屋建筑工程投资估算编制规程》T/SCCEA 003-2024；
5. 《建设工程工程量清单计价标准》GB/T50500-2024；
6. 《四川省建设工程造价咨询标准》DBJ51/T090-2018；
7. 《四川省建设工程工程量清单计价管理办法》；
8. 《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准》GB/T50854-2024 《通用安装工程工程量计算标准》GB/T50856-2024、《市政工程工程量计算标准》GB/T50857-2024、《园林绿化工程工程量计算标准》GB/T50858-2024等工程量计算标准；
9. 《海绵城市建设工程投资估算指标》(编号为ZYA1-02(01)-2018)
10. 关于发布《四川省建设工程工程量清单计价定额》的通知(川建造价发(2020)315号)、2020年《四川省建设工程工

《四川省建设工程工程量清单计价定额》

11.“四川省建设工程造价总站关于对各市(州)2020年《四川省建设工程工程量清单计价定额》人工调整的批复(川建价发(2025)14号)”文件执行;

12.2025年第8期《四川省建设工程造价信息》、2025年第8期《甘孜州建设工程造价信息》公布的色达县地区信息指导价格;

13.设备价格优先采用厂家报价和所了解的市场价格,不足部分采用《全国机电设备价格汇编》;

14.《四川省建设工程安全文明施工费计价管理办法》川建行规(2024)15号。

15.其他相关估算依据。

(2) 编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令,符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。以科学发展、实事求是的态度,公正、客观地反映本项目建设的实际情况,项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则,通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究,推荐建设项目投资总规模、整体方案,论证结果的合理性。

2.项目总投资

本项目总投资共计 3,067.16 万元。其中:工程费用 2,520.43 万元,占项目总投资的 82.17%;工程建设其他费用

329.82 万元，占项目总投资的 10.75%；预备费 142.51 万元，占项目总投资的 4.65%；财务费用 74.40 万元，占项目总投资的 2.43%。

3-1 投资汇总表

单位：万元

项目投资汇总表				
序号	投资构成	金额	占动态总投资比例	备注
一	静态总投资	2,992.76	97.57%	
1	工程建设费用	2,520.43	82.17%	
2	工程建设其他费用	329.82	10.75%	
3	预备费	142.51	4.65%	
二	专项费用	74.40	2.43%	
加：	建设期利息	72.00	2.35%	
	债券发行费用	2.40	0.08%	
三	动态投资总额	3,067.16	100.00%	
其中：	项目资本金	667.16	21.75%	
	发行债券	2,400.00	78.25%	

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

资本金来源：资本金均来源于地方配套资金，项目资本金 667.16 万元，占项目总投资的 21.75%。

融资来源：融资来源于地方政府专项债，融资金额 2,400.00 万元。

2. 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，且将全部投资于本项目，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，总投资计划分年度投入，具体的资金使用、筹措计划见下表 3-3：

表 3-2 项目资金使用与筹措表

单位：万元

序号	项 目	合计	占总投资比重	第 1 年（26 年 4 月 -12 月）	第 2 年（27 年 1 月-3 月）
一	资金使用	2,767.16	110.84%	2,767.16	300.00
1	建设投资	2,992.76	108.15%	2,710.76	282.00
2	建设期专项 债券利息	72.00	2.60%	54.00	18.00
3	债券发行费 用	2.40	0.09%	2.40	0.00
二	资金筹措	3,067.16	100.00%	2,767.16	300.00
1	企业自筹资 金	667.16	21.75%	367.16	300.00
2	专项债券	2,400.00	78.25%	2,400.00	0.00

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

（1）项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。

本项目收入来源基于项目建设内容及项目建设规划。项目建设内容为：对吉祥和团结街区，格萨尔大道约若二村街区，前进路西段老旧街区进行提升。主要包括建筑外立面改造 11565 平方米、建筑节能改造 11986.23 平方米、屋顶翻新 5350 平方米、店招改造 45 个、管线综合改造 1510 米；新增通道 73 米，道路硬化 500 米；同时配套设施更新，新增路灯 70 个、停车位 160 个、充电桩 40 个。项目运营后可提供停车位收入和充电桩收入，项目收入具有合理性。

本项目运营由业主单位负责运营，项目收入实行专户管理，用于项目还本付息及日常运营支出。

本项目收费按照国家有关政策规定和价格政策，参照四川省、甘孜州及周边市场收费标准，并考虑项目区位、市场饱和度等因

素，对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

综上，项目的实施基础良好、增长潜力巨大，为项目运营期的各项收入提供了良好的支撑。

本项目收益来源：停车位收入、充电桩收入。

（2）收费参考依据：

①四川省发展和改革委员会《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（川发改价格[2016]81号）等有关规定；

②《康定县人民政府关于同意机动车临时占道停车收费标准的批复》（康府函〔2013〕65号）；

③色达县区域其他充电站收费标准；

所以，本项目的收入来源稳定，项目收入是可行的。

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）项目收入预测

1) 停车位收入（停车单价（元/小时/次）×停车位数量（个）×周转率（次）×车位每日周转率次数）

①停车单价：目前色达县城的停车收费标准目前没有公开的统一规定，本项目停车收费单价参考《康定县人民政府关于同意机动车临时占道停车收费标准的批复》（康府函〔2013〕65号）

文件下调，收费标准为：15 分钟内免费停车；15 分钟以上每车位停入基准价为：6 元/车（1 小时内，含 1 小时），每增加 1 小时加收停车费 2 元，每天（24 小时内，含 24 小时）不得高于 30 元/车；超出 24 小时，按以上标准重新计费。收费时段为 8:30 至 21:00，免费时段为 21:00 至次日 8:30。本项目保守设定运营期第一年停车位收费均价为 5 元/次，设定每三年单价增长 5%。

②停车位数量：根据项目立项及可行性研究报告，本项目计划建设 160 个停车位。

③周转次数：为简便计算，项目单个车位日周转次数按照整天估算，不区分白天夜晚，停车周转率按照运营初期 3 次/车/天计算，第三年增长至 5 次/车/天，此后便不再增长。

④车位使用率：项目运营期第一年考虑使用率为 60%，运营期内每年增长 5%，直至增加到 90%后不再增加。

本项目债权期限内项目收入进行测算。项目计算期内预计停车费收入为 4,232.83 万元。

2) 充电桩收入（充电桩数量（个） $\times$ 车次充电量（kwh） $\times$ 日充电次数（次） $\times$ 充电服务费（元/Kwh） $\times$ 使用率）

①充电桩数量：根据项目立项文件，项目建设 40 个充电桩，充电桩为功率 80kW 商用双枪，即项目共有 80 个充电枪头。

②车次充电量：目前电动汽车目前主流续航里程为 460 公里

至 660 公里。项目按照 600 公里续航里程计算，充满电大约需要电量 90.00kwh。本项目按照每车每次剩余大约 30% 时进行充电，充电至满负荷量需单次充电量约为 63.00kwh。

③日充电次数：因为本项目建设的地址位于色达县城，车主对于停车和充电的需求尤其明显，考虑到色达县充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要 2 小时，考虑到夜晚时间和充电桩的普及度，结合新能源汽车的大力推广和市场占有率的不断增加，项目运营期日充电次数保守按照 3 次/天计算，日充电次数每五年增长一次，至 5 次/天后不再考虑增长。

④充电服务费：根据《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），允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市场发展情况，通过市场竞争形成价格。参考色达县充电桩服务费的收费标准，电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格为 0.60 元/kwh。因此本项目参考此标准，项目运营期第一年充电服务费按 0.60 元/kwh 时计取，服务费按照每三年上涨 5%。

⑤充电桩使用率：随着老旧街区的改造，加之新能源汽车保有量逐年变大，车主对于充电桩的需求越来越大，本项目设定运营期首年充电桩使用率为 50%，每年增长 5%，增长至 70% 后不

再设置增长。

本项目债权期限内项目收入进行测算。项目计算期内预计充电服务费收入为 12,554.14 万元。

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。项目计算期内预计总收入为 16,786.97 万元,全部为专项收入。

2.项目成本

项目成本包括经营成本、折旧摊销费、财务费用、税金及附加等。

(1) 经营成本

经营成本包括人员薪资及福利费、维修保养费用、管理费用、燃料动力费和外购原材料费等。

①人员薪资及福利

员工工资及福利费包括基本工资、津贴补贴、奖金、绩效工资、伙食补助费、其他社会保障缴费及其他工资福利支出等。

项目在运营过程中,预计员工总人数为 30 人。其中管理人员 3 人,平均工资 7.20 元/年/人;一般工作人员 27 人,平均工资 6.00 万元/年/人。

②维修保养费用

维修保养费用按照折旧摊销费用的 10.00%进行预估。

③管理费用

本项目管理费按照人员薪资及福利的 10.00%进行预估。

④燃料动力费

燃料动力费按照收入的 10.00%进行预估。

⑤外购原材料费

外购原材料费按照收入的 5.00%进行预估。

(2) 折旧摊销费

本项目折旧摊销费包含固定资产折旧及无形资产摊销, 固定资产折旧按照项目动态总投资扣减土地费用的金额为原值, 折旧年限设置为 50 年, 残值率按照 5%暂估。

即固定资产折旧费 = (动态总投资 - 土地费用) * (1 - 5%) / 50。

(3) 财务费用

财务费用是指项目在运营期限内产生的专项债券利息, 利率按照 3.00%估算。

(4) 相关税费

根据项目实际情况项目, 应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加等。

增值税: 本项目增值税考虑进项税抵扣, 进项税、销项税分别测算。

进项税: 根据最新增值税税率, 本项目进项税按照工程费用、

基本预备费的 9%，工程建设其他费用(不含土地费用)的 6%，外购燃料动力和外购原材料费的 13%进行计算，用于抵扣销项税。据此计算项目在运营期内可抵扣增值税税额为 247.11 万元。

销项税：本项目停车位收入增值税税率按 9%征收，充电桩服务费收入增值税税率按 13%征收，销项税税额为 1,635.80 万元。

城市维护建设税税率为 5%，教育费附加费率为 3%，地方教育费附加费率为 2%。

综上所述，经计算可知，本项目预测期运营成本费用为 9,567.61 万元，总成本为 14,407.54 万元。

（二）资金测算平衡情况

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 824.85 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 5,276.85 万元，政府专项债券到期本息合计 4,542.00 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 1.16 倍。期间不存在资金缺口。

色达县老旧街区改造项目资金测算平衡表

序 号	项目	合计	建设期			运营期									
			第1年(26年4月-12月)	第2年(27年1月-3月)	第2年(27年4月-12月)	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年		
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	5,276.85			-23.81	-14.55	3.25	32.98	51.66	134.27	152.05	152.05	130.09		
1	现金流入	16,786.97			161.35	239.06	260.00	294.98	316.96	428.75	456.62	456.62	456.62		
1.1	经营收入	16,786.97			161.35	239.06	260.00	294.98	316.96	428.75	456.62	456.62	456.62		
1.2	补贴收入	0.00													
2	现金流出	11,510.12			185.16	253.61	256.75	262.00	265.30	294.48	304.57	304.57	326.53		
2.1	经营成本	9,567.61			185.16	253.61	256.75	262.00	265.30	292.67	296.84	296.84	296.84		
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	1,942.51			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.81	7.73	7.73	29.69		
二	投资活动净现金流量（1-2）	-2,992.76	-2710.76	-282.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
1	现金流入														
1.1	处置投资物														
1.2	收到其他投资														
2	现金流出	2,992.76	2710.76	282.00											
2.1	建设投资（静态总投资）	2,992.76	2710.76	282.00											
2.2	维持运营投资														
三	筹资活动净现金流量（1-2）	-1,459.24	2710.76	246.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00		
1	现金流入	3,067.16	2767.16	300.00											
1.1	项目资本金投入	667.16	367.16	300.00											
1.2	专项债券资金	2,400.00	2400.00	0.00											
1.3	市场化融资														
2	现金流出	4,526.40	56.40	54.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00		
2.1	市场化融资利息														
2.2	支付债券利息	2,124.00	54.00	54.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00		
2.3	支付债券发行费用	2.40	2.40	0.00											
2.4	支付市场化融资发行费用	0.00													
2.5	支付专项债券本金	2,400.00													
2.6	支付市场化融资本金	0.00													
四	现金流量总计														
1	项目期初资金			0.00	-36.00	-131.81	-218.36	-287.11	-326.13	-346.47	-284.20	-204.15	-124.10		
2	项目期内现金变动（一+二+三）	824.85		-36.00	-95.81	-86.55	-68.75	-39.02	-20.34	62.27	80.05	80.05	58.09		
3	项目期末资金			-36.00	-131.81	-218.36	-287.11	-326.13	-346.47	-284.20	-204.15	-124.10	-66.01		

续前表

序号	项目	合计	运营期									
			第 11 年	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
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	5,276.85	133.44	194.59	194.59	211.97	211.97	211.97	221.44	221.44	221.44	240.60
1	现金流入	16,786.97	479.46	599.32	599.32	629.29	629.29	629.29	660.75	660.75	660.75	693.79
1.1	经营收入	16,786.97	479.46	599.32	599.32	629.29	629.29	629.29	660.75	660.75	660.75	693.79
1.2	补贴收入	0.00										
2	现金流出	11,510.12	346.02	404.73	404.73	417.32	417.32	417.32	439.31	439.31	439.31	453.19
2.1	经营成本	9,567.61	300.27	329.38	329.38	333.87	333.87	333.87	350.29	350.29	350.29	355.25
2.2	相关税费 (税金及附加+企业所得税)	1,942.51	45.75	75.35	75.35	83.45	83.45	83.45	89.02	89.02	89.02	97.94
二	投资活动净现金流量 (1-2)	-2,992.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	现金流入											
1.1	处置投资物											
1.2	收到其他投资											
2	现金流出	2,992.76										
2.1	建设投资 (静态总投资)	2,992.76										
2.2	维持运营投资											
三	筹资活动净现金流量 (1-2)	-1,459.24	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00
1	现金流入	3,067.16										
1.1	项目资本金投入	667.16										
1.2	专项债券资金	2,400.00										
1.3	市场化融资											
2	现金流出	4,526.40	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
2.1	市场化融资利息											
2.2	支付债券利息	2,124.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
2.3	支付债券发行费用	2.40										
2.4	支付市场化融资发行费用	0.00										
2.5	支付专项债券本金	2,400.00										
2.6	支付市场化融资本金	0.00										
四	现金流量总计											
1	项目期初初资金		-66.01	-4.57	118.02	240.61	380.58	520.55	660.52	809.96	959.40	1108.84
2	项目期内现金变动 (-+二+三)	824.85	61.44	122.59	122.59	139.97	139.97	139.97	149.44	149.44	149.44	168.60
3	项目期末资金		-4.57	118.02	240.61	380.58	520.55	660.52	809.96	959.40	1108.84	1277.44

续前表

序号	项目	合计	运营期									
			第 21 年	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
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	5,276.85	240.60	231.41	251.51	251.51	251.51	251.51	272.63	262.97	285.15	285.15
1	现金流入	16,786.97	693.79	693.79	728.48	728.48	728.48	728.48	764.90	764.90	803.14	803.14
1.1	经营收入	16,786.97	693.79	693.79	728.48	728.48	728.48	728.48	764.90	764.90	803.14	803.14
1.2	补贴收入	0.00										
2	现金流出	11,510.12	453.19	462.38	476.97	476.97	476.97	476.97	492.27	501.93	517.99	517.99
2.1	经营成本	9,567.61	355.25	367.51	372.72	372.72	372.72	372.72	378.18	391.07	396.80	396.80
2.2	相关税费 (税金及附加+企业所得税)	1,942.51	97.94	94.87	104.25	104.25	104.25	104.25	114.09	110.86	121.19	121.19
二	投资活动净现金流量 (1-2)	-2,992.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	现金流入											
1.1	处置投资物											
1.2	收到其他投资											
2	现金流出	2,992.76										
2.1	建设投资 (静态总投资)	2,992.76										
2.2	维持运营投资											
三	筹资活动净现金流量 (1-2)	-1,459.24	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-2400.00
1	现金流入	3,067.16										
1.1	项目资本金投入	667.16										
1.2	专项债券资金	2,400.00										
1.3	市场化融资											
2	现金流出	4,526.40	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	2400.00
2.1	市场化融资利息											
2.2	支付债券利息	2,124.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	0.00
2.3	支付债券发行费用	2.40										
2.4	支付市场化融资发行费用	0.00										
2.5	支付专项债券本金	2,400.00										
2.6	支付市场化融资本金	0.00										2400.00
四	现金流量总计											
1	项目期的期初资金		1277.44	1446.04	1605.45	1784.96	1964.47	2143.98	2344.61	2535.58	2726.55	2939.70
2	项目期内现金变动 (一+二+三)	824.85	168.60	159.41	179.51	179.51	179.51	200.63	190.97	190.97	213.15	-2114.85
3	项目期的期末资金		1446.04	1605.45	1784.96	1964.47	2143.98	2344.61	2535.58	2726.55	2939.70	824.85

五、项目绩效目标

目标 1: 建筑外立面改造 11565 平方米;

目标 2: 建筑节能改造 11986.23 平方米;

目标 3: 屋顶翻新 5350 平方米、店招改造 45 个、管线综合改造 1510 米;

目标 4: 新增通道 73 米, 道路硬化 500 米; 同时配套设施更新, 新增路灯 70 个、停车位 160 个、充电桩 40 个;

六、潜在影响项目的风险评估

(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。

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保险, 本项目保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类。

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；

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。

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。

3.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。

4.资金落实情况风险因素

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。

5.工程事故风险因素

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。

（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。若项目投入运营后相关单价及数量未能达到预测值，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支撑情况，根据实际情况调整收入策略，保证还本付息资金，若项目收益不足以平衡专项债券融资本息，则以该地区政府性基金收入来弥补。

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。

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，基于相关单价和测算量的假设，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，尽可能的减小人为误差到可控范围。

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。

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。

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

1.色达县老旧街区改造项目的行业管理部门为色达县住房和城乡建设局。主管部门将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，主管部门将协同财政部门将各类项目收益专项债券对应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.色达县老旧街区改造项目的项目单位、项目资产管理部门为色达县住房和城乡建设局。项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效地使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立账、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经

营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

九、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 2400 万元，2026 年已发行 1000 万元，本次拟发行 1400 万元，期限 30 年。