



布拖县滨河新区棚户区改造工程专项债券项目 情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

《四川省布拖县县域镇村体系规划和布拖县县城总体规划（2016-2030）》指出：布拖县总体发展目标“高原明珠、火把之乡、康养之地、绿色布拖”。到2030年把布拖建成生态、经济、社会可持续发展的康养休闲旅游目的地和宜居、宜业、宜游的特色小城市。布拖县规划空间结构为：一心、两轴、三板块、多节点。一心：强化分工集聚的发展模式，把县城（特木里）打造成全县旅游服务、商贸居住与农产品加工发展核心。两轴：依托国道G356和省道S464，形成南、北两条带动布拖城镇与经济产业的发展轴。加强与西昌、昭觉、普格、金阳、云南、贵州等周边省市的联系，积极参与区域竞争与协作，带动县域经济产业发展。以这两条交通线为轴，带动县城及沿线乡镇，大力发展交通运输、综合服务等行业，形成城镇与第三产业发展的主轴线。三板块：重点发展三个特色产业板块，分别是以县城为主的城镇与第三产业发展板块，以乐安乡、拖觉镇为主的生态保护、火把文化旅游度假产业板块，龙潭—牛角湾片区发展的沿江特色农业板和港口物流板块。多节点：充分挖掘乡镇的发展潜力，并将具有一定产业发展特色的乡镇培养成带动全县经济发展的有力支点。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《四川省人民政府关于加快推进新型城镇化的意见》（川府发〔2013〕2号）、《四川省城镇住房发展规划（2018—2022年）》等文件指出棚户区改造是体现以人民为中心发展思想的重大民生工程，是推动新型城镇化的重要举措。布拖县正加大城镇棚户区和危旧房改造力度，大力推进配套基础设施建设，努力扩大有效投资，推动经济社会发展和群众安居

乐业。

布拖县严格按照“科学规划、统筹实施，政府主导、群众主体，因地制宜、创新推进，完善配套、同步建设”的原则，将危旧房棚户区改造确立为今年保障性住房建设的重点全力推进。布拖县坚持“四个结合”推进棚户区改造：坚持政府主导与市场运作相结合；坚持统筹规划与分步实施相结合；坚持居民意愿与改造模式相结合；坚持棚户区改造与提升城市综合功能相结合。

（二）项目情况

1. 参与主体

（1）实施机构：布拖县住房和城乡建设局

（2）项目业主：布拖县住房和城乡建设局

2. 项目概况

本项目是城镇棚户区（城中村）改造项目，项目计划投资 75,130.50 万元。项目位于凉山州布拖县城特木里镇滨河新区，分布于平圳路两侧，紧邻大型集中安置点以北。本项目位置周边已有四川省布拖中学、民族小学、县政府、汽车站、影剧院、医院、银行等公共配套服务设施。主要建设内容为：本项目规划建设净用地面积 72,114.97 m²（含地块一规划建设净用地面积 52,130.41 m²，地块二规划建设净用地面积 19,984.56 m²），其中，建筑基底总面积 26,752.27 m²，规划总建筑面积 170,494.76 m²（含地上计容建筑面积 128,368.70 m²，地下建筑面积 42,126.06 m²），室外配套工程 45,362.70 m²（含道路及广场工程 21,949.99 m²，非机动车停车位 1,222.11 m²，园林生态工程 22,190.60 m²）。该项目符合可行性研究报告的批复、建设项目用地预审与选址意见书、建设项目环境影响登记表、项目资本金落实来源的说明、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、财政资金支付凭证、中标通知书、专项债券资金不用于负面清单建设的承诺函等合法合规性文件。

二、经济社会效益分析

项目计划投资 75,130.50 万元，预计会带来项目总收入 66,503.45 万元。

项目建成后，可以充分发挥地方资源优势，发展地方经济，不仅具有良好的经济效益，同时还具有很好的社会效益，符合地方经济的可持续发展的要求。棚户区改造工程建设既能增加投资，又能带动消费。棚户区改造可以充分发挥房地产业链条的作用，带动相关产业发展。本项目建设规模较大，该项目的建设将在一定程度上带动当地建筑业、建材业、金融保险业等行业的发展，为布拖县经济发展、城乡一体化建设过程中做出重要贡献。项目的建设不单是改善当地居民的居住环境，更重要的是要促进城镇生产要素的流动，产业链条向外延伸，带动居民就地转移就业，促进城市周边的发展、增效和增收。项目同时完善社会保障，规定依法给予拆迁安置户合理补偿，并建立拆迁安置居民基本生活保障制度，提高拆迁安置居民生活保障标准。最大限度体现社会公平，从而营造一个和谐的社会氛围，保持了社会长期稳定。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资为 75,130.50 万元。其中工程费用 60,489.97 万元，工程建设其他费 7,242.51 万元，基本预备费 4,635.02 万元，建设期 3 年，发债利息 2,736 万元，债券发行费用 27.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为 75,130.50 万元，资金来源于财政拨款和发行专项债券。其中：财政拨款 48,130.50 万元，占总投资的 64.06%；计划发行专项债融资额度 27,000.00 万元（计划分三期发行：第一年发行 20,000.00 万元，第二年发行 5,000.00 万元，第三年发行 2,000.00 万元），占总投资的 35.94%，融资期限为 15 年。

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。本项目建设工期为 2021 年 1 月-2024 年 12 月。

按照建设进度，建设期第1年计划投资 37,565.25 万元；建设期第2年计划投资 18,782.63 万元；建设期第3年计划投资 18,782.63 万元。

项目资金使用计划表（金额单位：人民币万元）

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	72,367.50	36,785.25	17,827.63	17,754.63	96.32%
	项目建设期发债利息	2,736.00	760.00	950.00	1,026.00	3.64%
	债券发行费	27.00	20.00	5.00	2.00	0.04%
	项目总投资	75,130.50	37,565.25	18,782.63	18,782.63	100.00%
资金使用计划	财政拨款	48,130.50	17,565.25	13,782.63	16,782.63	64.06%
	发行债券	27,000.00	20,000.00	5,000.00	2,000.00	35.94%
	资金使用合计	75,130.50	37,565.25	18,782.63	18,782.63	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建成后的配套商铺出租收入、配套商铺销售收入、公租房出租收入、多余安置房出售收入、停车位出租收入、停车位出售收入、广告收入、物业收入以及棚改拆迁安置后腾空土地的出让收入，共计 68,930.95 万元（含税，扣税后金额为 66,503.45 万元）。

2. 项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 66,094.18 万元，主要包括人员工资及福利费、动力费、修缮费、管理费、营销费用、土地出让计提费用、相关税费、折旧摊销费、财务费用、开发成本等。

（二）资金测算平衡情况

布拖县滨河新区棚户户区改造工程以项目建成后运营收入为资金来源，待本项目全部 27000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 13,050.14 万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实

现项目收益和融资自求平衡。

其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.24 倍。

项目预测息前净现金流量表及资金测算平衡情况如下所示：

专项债券还本付息情况表（金额单位：人民币万元）

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	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年
期初本金余额	-	20,000.00	20,000.00	25,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	7,000.00	2,000.00
本期增加金额	27,000.00	20,000.00	5,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	2,000.00
期末本金余额	-	20,000.00	25,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	2,000.00	-
年利率	-	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%
本期应计利息	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	15,390.00	760.00	950.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	266.00	76.00
本期利息是否资本化	-	是	是	是	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	2,736.00	760.00	950.00	1,026.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	12,654.00	-	-	-	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	266.00	76.00
应付本息	42,390.00	760.00	950.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	5,266.00	2,076.00
(8+12)																		

项目资金测算平衡表（金额单位：人民币万元）

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	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年
经营活动产生的现金净流量	52,704.14	-	-	-	5,781.43	5,850.34	5,893.03	5,947.78	2,493.97	2,564.30	2,685.79	2,761.92	2,841.14	2,975.74	3,061.50	3,150.73	3,299.92	3,396.52
一、经营活动产生的现金流入	68,930.95	-	-	-	7,004.77	7,097.50	7,158.14	7,231.55	3,456.46	3,554.82	3,716.95	3,823.34	3,933.98	4,113.66	4,233.34	4,357.80	4,557.02	4,691.63
（一）经营收入	66,503.45	-	-	-	6,605.62	6,698.00	6,761.15	6,836.16	3,380.58	3,478.95	3,636.13	3,742.52	3,853.16	4,027.51	4,147.19	4,271.64	4,465.10	4,599.72
1、商业出租收入	7,675.05	-	-	-	582.98	571.08	535.39	488.28	488.28	488.28	527.34	527.34	527.34	569.53	569.53	569.53	615.09	615.09
2、商业销售收入	5,117.23	-	-	-	1,279.31	1,279.31	1,279.31	1,279.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、公租房出租收入	431.44	-	-	-	20.16	23.05	25.93	29.56	29.56	29.56	31.92	31.92	31.92	34.47	34.47	34.47	37.23	37.23
4、住宅销售收入	7,465.04	-	-	-	1,866.26	1,866.26	1,866.26	1,866.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、停车位出租收入	1,876.28	-	-	-	131.32	131.63	125.77	121.35	121.35	121.35	131.06	131.06	131.06	141.54	141.54	141.54	152.86	152.86
6、停车位销售收入	1,560.55	-	-	-	385.32	385.32	385.32	404.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7、广告收入	683.46	-	-	-	32.28	36.01	39.74	46.94	46.94	46.94	50.70	50.70	50.70	54.75	54.75	54.75	59.13	59.13
8、物业收入	3,244.80	-	-	-	205.99	219.27	229.92	235.42	235.42	235.42	235.42	235.42	235.42	235.42	235.42	235.42	235.42	235.42
9、土地出让收入	38,449.60	-	-	-	2,102.00	2,186.08	2,273.52	2,364.46	2,459.04	2,557.40	2,659.70	2,766.09	2,876.73	2,991.80	3,111.47	3,235.93	3,365.37	3,499.98
（二）收到的税费	2,427.50	-	-	-	399.15	399.49	396.99	395.39	75.88	75.88	80.82	80.82	80.82	86.15	86.15	86.15	91.91	91.91
1、增值税	2,427.50	-	-	-	399.15	399.49	396.99	395.39	75.88	75.88	80.82	80.82	80.82	86.15	86.15	86.15	91.91	91.91
二、经营活动产生的现金流出	16,226.81	-	-	-	1,223.34	1,247.15	1,265.11	1,283.77	962.49	990.52	1,031.16	1,061.41	1,092.84	1,137.92	1,171.83	1,207.06	1,257.09	1,295.11
（一）经营成本	14,677.50	-	-	-	1,088.26	1,113.04	1,135.86	1,160.40	870.14	898.18	932.20	962.46	993.88	1,031.82	1,065.73	1,100.96	1,143.27	1,181.29

1、人员工资及福利费	1,742.81	-	-	-	102.00	105.06	108.21	111.46	114.80	118.25	121.79	125.45	129.21	133.09	137.08	141.19	145.43	149.79
2、动力费	1,348.73	-	-	-	216.94	217.32	216.13	215.36	44.13	44.13	46.78	46.78	46.78	49.64	49.64	49.64	52.73	52.73
3、修缮费	823.32	-	-	-	58.81	58.81	58.81	58.81	58.81	58.81	58.81	58.81	58.81	58.81	58.81	58.81	58.81	58.81
4、管理费用	575.12	-	-	-	92.51	92.67	92.16	91.83	18.82	18.82	19.95	19.95	19.95	21.17	21.17	21.17	22.48	22.48
5、营销费用	575.12	-	-	-	92.51	92.67	92.16	91.83	18.82	18.82	19.95	19.95	19.95	21.17	21.17	21.17	22.48	22.48
6、土地出让计提费用	9,612.40	-	-	-	525.50	546.52	568.38	591.12	614.76	639.35	664.93	691.52	719.18	747.95	777.87	808.98	841.34	875.00
(二) 支付的各项税费	1,549.31	-	-	-	135.08	134.11	129.25	123.36	92.34	92.34	98.96	98.96	98.96	106.10	106.10	106.10	113.82	113.82
1、增值税	351.38	-	-	-	46.95	47.02	46.80	46.66	15.64	15.64	16.12	16.12	16.12	16.64	16.64	16.64	17.20	17.20
2、税金及附加	1,197.93	-	-	-	88.14	87.09	82.45	76.70	76.70	76.70	82.84	82.84	82.84	89.46	89.46	89.46	96.62	96.62
3、企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金净流量	-72,367.50	-36,785.25	-17,827.63	-17,754.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	72,367.50	36,785.25	17,827.63	17,754.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 建设投资	72,367.50	36,785.25	17,827.63	17,754.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净流量	32,713.50	36,785.25	17,827.63	17,754.63	-1,026.00	-1,026.00	-1,026.00	-1,026.00	-1,026.00	-1,026.00	-1,026.00	-1,026.00	-1,026.00	-1,026.00	-1,026.00	-21,026.00	-5,266.00	-2,076.00
一、融资活动产生的现金流入	75,130.50	37,565.25	18,782.63	18,782.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 项目资本金流入	48,130.50	17,565.25	13,782.63	16,782.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 发行债券融资流入	27,000.00	20,000.00	5,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

二、融资活动产生的现金流出	42,417.00	780.00	955.00	1,028.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	21,026.00	5,266.00	2,075.00
(一) 偿还专项债券本金	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	5,000.00	2,000.00
(二) 支付专项债券利息	15,390.00	760.00	950.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	266.00	76.00
(三) 支付专项债券发行费	27.00	20.00	5.00	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、期末现金增加 (1+32+37)	13,050.14	-	-	-	4,755.43	4,824.34	4,867.03	4,921.78	1,467.97	1,538.30	1,659.79	1,735.92	1,815.14	1,949.74	2,035.50	-17,875.27	-1,966.08	1,320.52
五、累计盈余资金	-	-	-	-	4,755.43	9,579.77	14,446.81	19,368.59	20,836.56	22,374.87	24,034.65	25,770.57	27,585.71	29,535.45	31,570.96	13,695.69	11,729.61	13,050.14

五、项目绩效目标

(一) 产出目标

数量目标：规划建设净用地面积 72,114.97 m²（含地块一规划建设净用地面积 52,130.41 m²，地块二规划建设净用地面积 19,984.56 m²），其中，建筑基底总面积 26,752.27 m²，规划总建筑面积 170,494.76 m²（含地上计容建筑面积 128,368.70 m²，地下建筑面积 42,126.06 m²），室外配套工程 45,362.70 m²（含道路及广场工程 21,949.99 m²，非机动车停车位 1,222.11 m²，园林生态工程 22,190.60 m²）。本项目总建筑密度 37.10%，总容积率 1.78，总绿地率 30.77%。本项目分三期实施，一期实施地块 1 上的 400 户住宅；二期实施地块 1 上剩余的住宅、底商及其他配套设施、商业板块；三期实施地块 2 的住宅。

质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：本项目建设期预计 36 个月，严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目建设进度。

成本目标：项目总投资 75,130.50 万元。

(二) 效益目标

经济效益目标：布拖县滨河新区棚户区改造工程以项目建成后运营收入为资金来源，待本项目全部 27000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 13,050.14 万元的累计现金结余。其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.24 倍。

社会效益目标：棚户区的基础设施较为落后，水、电、气等基础设施亟待改善。本项目建成后，供水、供电、供气等基础设施将得到极大改善，可以保障项目运营的需要。而且本项目不但不会给当地基础服务容量形成超负荷的压力，还将进一步加快该区市政基础设施项目的建设，带动周边社会服务行业的发展，对当地基础设施、社会服务容量都起到积极的对动作用。除此之外，项目配套建设能够带动当地材料生产、销售、运输、旅游、文化娱乐等其他行业的发展，间接增加政府的财政收入，促进地

区经济跨越式发展。

可持续影响目标：促进城镇生产要素的流动，产业链条向外延伸，带动居民就地转移就业，促进城市周边的发展、增效和增收。

(三) 满意度目标

服务对象满意度目标：通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意/90分”及以上。

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

对于不可抗力风险、施工方的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将采取对地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的安全管理工作等措施予以控制。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将全面分析国家项目相关的政策、法律、制度的发展变化；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流监测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。

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、主管部门和项目业主职责

（一）主管部门及职责

本项目的主管部门是布拖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。

（二）项目单位职责

本项目的业主单位是布拖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。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2022 年拟申请发行 20,000.00 万元，本次拟发行 7700.00 万元，期限 15 年。