

卧龙湖片区城中村棚改项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

卧龙湖片区城中村棚户区内大部分建筑属砖瓦或砖木结构，屋顶多为小青瓦，已远超过正常使用年限，房屋使用功能不齐全，居住环境脏、乱、差，公共服务设施缺乏，总体质量较差。主要表现在：该片区长期以来缺乏整体规划，建筑新旧不统一，区域风貌差；部分石砌排水沟堵塞，排水沟径小，遇雨天易形成内涝；部分线路老化、负荷超载、私拉乱接；部分院落没有消防通道或消防通道狭窄，消防安全隐患较大；部分道路等级低，狭窄、弯曲、年久失修，交通不便，人居环境欠佳，不能很好地满足住户生产生活需要。随着城乡一体化建设的推进，该地块周围的建筑已陆续实施了改造和完善，但由于各种因素的影响，该地块一直未能实施开发利用，地块内建筑物空间结构多以民房为主，房屋建设年代较久、破旧不堪，其中部分房屋已沦为危房，严重影响到居民生产生活和生命财产安全，亟需改造整治。地块内几乎都是中低收入群体，靠自身能力无法解决居住难问题，期盼迟早开发利用，改善配套基础设施的愿望非常强烈。因此，提出建设本项目是回应当地广大居民的强烈诉求，加快推进卧龙湖片区城中村棚户区改造步伐，全面改善当地棚户区居民的居住环境条件的现实需要。

(二) 项目情况

1. 参与主体

主管部门：自贡高新技术产业开发区管理委员会

项目业主：四川自贡汇东发展股份有限公司

2. 项目概况

项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目

建设地点：位于卧龙湖片区，包含西苑街片区、板仓配套服务区片区、卧龙湖西区片区、石塔上片区和詹市村片区。

建设内容及建设规模：

项目拟实施棚户区拆迁 3512 户，拆迁面积 526800 平方米，实物安置 3512 户。配套建设道路长 800 米、宽 16 米；道路长 1200 米、宽 12 米；道路长 2000 米，宽 9 米。地下停车位 3500 个，社区及物管用房，排水（污）管 9000 米，供水、供电、绿化、照明、消防等配套基础设施。

本项目总改造商住用地占地面积为 2695.78 亩，4、5 号安置点位于其中，用于居民安置，安置面积共计 358.42 亩，项目可出让商住面积为 1,327.63 亩。项目改造工业用地总占地面积为 359.93 亩，可出让工业用地面积为 336.71 亩。

项目共建设六个居民安置点，其中 1、2、3、6 号安置点为异地安置，4、5 号安置点在项目所在地进行建设。具体情况如下：

6 个安置点安置房总用地面积 182739.4 m²，总建筑面积 818896.1 m²，分别为：

（1）一号安置点（狮子山），用地面积 2484.73 m²，总建筑面积为 3701.3 m²，新建安置房 48 套。

（2）二号安置点（汇园路），用地面积 12372.52 m²，建筑面积为 18626.82 m²，新建安置房 196 套。

（3）三号安置点（倒石桥），用地面积 1111.15 m²，建筑面积为 1714 m²，新建安置房 20 套。

（4）四号安置点（天问苑），板仓配套服务区 A-15 地块用地面积 44943.08 m²，建筑面积为 144718.92 m²，新建安置房 1276 套。板仓配套服务区 B-05 地块用地面积 98877.7 m²，建筑面积为 305920.87 m²，新建安置房 2410 套。

（5）五号安置点（卧龙湖二期），用地面积 95126.68 m²，

建筑面积为 286292.4 m²，新建安置房 2384 套。

(6) 六号安置点 (A-34 地块)，用地面积 16818.77 m²，建筑面积为 57921.78 m²，新建安置房 552 套。

配套项目分别为：

(1) 五号安置点：总用地面积 115036.7 m²，第一部分：卧龙大道三期长 1434.12 米，宽 10 米；第二部分：南苑街南延线延伸段 879.6 米，宽 24 米；第三部分：公园连接线长 1456.48 米，宽 21 米。

(2) 六号安置点：总建筑面积为 53722 m²。

(3) 四号安置点：位于板仓工业集中区，北二路东段占地面积约 18873.43 m²，道路全长约 727.227m，宽 24m；沙坪南北干道北延线占地面积约 38.77 亩，道路全长约 645.1777 米，宽 40 米；北三路占地面积约 97.8 亩，道路全长约 1700 米，宽 35 米；龙乡大道东延线占地面积约 80.06 亩，道路全长约 400 米，宽 40 米。

(4) 一号安置点：汇东大湾片区连接道路，位于汇东大湾片区，道路全长约 280 米，宽 12 米。狮子山安置房室外工程，位于汇东大湾片区，锚杆、小区道路及铺装绿化等。

3、项目总投资及资金来源

总投资为 380,000.00 万元，其中：工程费用 278,037.73 万元，占总投资的 73.17%；工程建设其它费用 66,679.11 万元，占总投资的 17.55%；预备费 22,602.42 万元，占总投资的 5.95%；建设期利息 12,680.75 万元，占总投资的 3.33%；

资金来源：业主自筹及发行地方政府专项债券。

二、经济社会效益分析

目前自贡市正处于新型工业化和新型城镇化快速发展时期，建设用地供需矛盾十分突出。特别是随着国家实施成渝经济区发展战略，自贡市正抓住机遇加快城市发展，打造成渝经济区的南

支点，对土地开发利用提出了更高的要求。棚户区房屋缺乏空间开发，土地利用率低，使宝贵的国土资源得不到充分利用。项目实施，通过对棚户区进行改造，能腾出大量土地用于推动经济社会发展的项目建设，既盘活了现有存量土地，统筹整合和集约、节约利用土地资源，提升土地承载能力，又为城市发展拓展更大的、不断增值的空间，有利于加快新型工业化和新型城镇化进程，营造自贡市融入成渝城市群的发展环境，从而取得实实在在的社会经济效益。

同时该项目可以改变棚户区脏、乱、差落后状况，使这些片区和自贡市的城市整体形象和品位得到极大的提升，吸引更多的企业家和投资者到自贡市投资兴业，会吸引大量游客到此观光旅游，必然会促进自贡市经济社会的快速发展，形成新的经济发展增长点，促进自贡市经济社会发展，从而取得极大的社会经济效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目总投资为 380,000.00 万元，其中：工程费用 278,037.73 万元，占总投资的 73.17%；工程建设其它费用 66,679.11 万元，占总投资的 17.55%；预备费 22,602.42 万元，占总投资的 5.95%；建设期利息 12,680.75 万元，占总投资的 3.33%。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本工程总投资为 380,000.00 万元。资金来源为业主自筹（含银行贷款）和发行地方政府专项债券。

2. 资金使用计划

本项目已于 2017 年开工建设，2017 年已使用资金 8,893.00 万元，2018 年已使用资金 24,644.72 万元，2019 年已使用资金 48,395.00 万元，上述资金均为业主自筹，还需资金 297,568.00

万元，其中业主自筹 198,067.28 万元，发行债券 100,000.00 万元。业主自筹资金和债券融资资金将于 2020 和 2021 年投入到项目建设工作中，在保证项目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。

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

本项目运营期内产生总收入（不含税）471,476.70 万元，包括土地出让收入、停车场收入和商铺出租收入。

2.项目成本

本项目成本主要包括计提各项政策性费用、外购燃料及动力、职工薪酬、折旧费、相关税费、财务费用。运营期内，不含折旧摊销利息的成本费用共计 17,144.44 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目总收入（不含税）471,476.70 万元，不含折旧摊销利息的成本费用 17,144.44 万元，收入扣除运营成本后的项目收益 454,332.26 万元，本次专项债券发行规模 100,000.00 万元，发行期限为 7.00 年，利息按照 4.00%/年计算，本次债券本息合计共 128,000.00 万元；本项目已到账银行贷款共计 54,000.00 万元，其中：2018 年到账 11,000.00 万元，2019 年到账 43,000.00 万元，贷款合同约定年利率为 5.39%，截止专项债发行期限，银行贷款对应利息为 17,140.20 万元，偿还本金为 54,000.00 万元，本息和为 71,140.20 万元，项目收益（折旧还本付息前）是发行债券与银行贷款本息总和的 2.28 倍，完全能够满足本项目还本付息的要求。在还款期内，本金偿还保障率均超过 100%，项目本身能够达到自求平衡。

本项目资金平衡情况分析，详见下表：

卧龙湖片区城中村棚改项目资金测算平衡表

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1、资金流入	8,893.00	24,644.72	48,395.00	168,840.37	129,226.91	71,002.89	74,752.10	78,104.57	81,033.06	84,074.79	87,234.19	856,201.60
1.1、资本金流入	8,893.00	13,644.72	5,395.00	118,840.37	79,226.91							226,000.00
1.2、原银行贷款流入		11,000.00	43,000.00									54,000.00
1.3、债券资金流入				50,000.00	50,000.00							100,000.00
1.4、运营现金流入						71,002.89	74,752.10	78,104.57	81,033.06	84,074.79	87,234.19	476,201.60
1.4.1、债券运营现金流入						49,702.03	52,326.47	54,673.20	56,723.15	58,852.35	61,063.93	333,341.12
1.4.2、原银行贷款运营现金流入						21,300.87	22,425.63	23,431.37	24,309.92	25,222.44	26,170.26	142,860.48
2、资金流出	8,893.00	24,644.72	48,395.00	168,840.37	129,226.91	18,971.58	18,748.05	18,452.87	18,083.16	17,717.40	116,355.73	588,328.80
2.1、建设投资资金流出	8,893.00	24,644.72	48,395.00	168,840.37	129,226.91							380,000.00
2.2、运营现金流出						3,182.25	3,443.83	3,633.75	3,749.14	3,868.48	3,991.91	21,869.35
2.2.1、债券运营现金流出						2,227.58	2,410.68	2,543.62	2,624.40	2,707.94	2,794.33	15,308.54
2.2.1、原银行贷款运营现金流出						954.68	1,033.15	1,090.12	1,124.74	1,160.54	1,197.57	6,560.80
2.3、发债利息支出						4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,000.00	23,000.00
2.4、原银行贷款利息支出						2,789.33	2,304.23	1,819.13	1,334.03	848.93	363.83	9,459.45
2.5、归还债券本金											100,000.00	100,000.00
2.6、归还原银行贷款本金						9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	54,000.00

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
3、现金净流入						52,031.32	56,004.05	59,651.70	62,949.90	66,357.38	-29,121.55	267,872.81
3.1、本息前运营现金净流入						67,820.64	71,308.28	74,470.82	77,283.93	80,206.31	83,242.28	454,332.26
4、期末累计现金结存						52,031.32	108,035.37	167,687.07	230,636.97	296,994.35	267,872.81	

五、项目绩效目标

1、数量目标

数量指标是指项目实施的实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。本项目数量指标预计达到 100%，计划完成棚户区拆迁 3512 户，拆迁面积 526800 平方米，实物安置 3512 户。配套建设道路长 800 米、宽 16 米；道路长 1200 米、宽 12 米；道路长 2000 米，宽 9 米。地下停车位 3500 个，社区及物管用房，排水（污）管 9000 米。

2、质量指标

质量指标是指项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。本项目设计变更率低于 2%，工程建设质量符合规范要求 100%。

3、时效指标

时效指标是指项目实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。本项目时效指标预计达到 80%以上。

4、成本指标

成本指标是指完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目的成本节约程度。本项目成本指标预计达到 10%以上。

5、预算执行指标

项目建设期内资本金计划支出 226000.00 万元，债券资金计划支出 100000.00 万元。

6、经济效益目标

项目债券存续期内预计实现总收入（不含税）471,476.70

万元。本项目实施，通过对棚户区进行改造，能腾出大量土地用于推动经济社会发展的项目建设，既盘活了现有存量土地，统筹整合和集约、节约利用土地资源，提升土地承载能力，又为城市发展拓展更大的、不断增值的空间，有利于加快新型工业化和新型城镇化进程，营造自贡市融入成渝城市群的发展环境，从而取得实实在在的社会经济效益。

7、社会效益目标

实施本项目建设，通过对本项目棚户区进行以人为核心的综合整治，着力解决公共产品和服务供给不足、环境污染、交通拥堵等城市发展滞后问题，推进以人为核心的新型城镇化建设，有利于转变城市发展方式，提高城市治理能力，使自贡市城市生活更加和谐宜居、人民群众生活得更加方便、舒心和幸福美好。通过拆除当地的破旧房屋、改善道路交通条件，实施综合整治，促进生态环境、居住环境和人文环境的优化提升，使居民的生产、生活、生态等条件能够同步改善，有利于推动生态文明建设，实现人与自然和谐相处，增强人民体质，提升群众健康水平。

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、工程实施风险及对策

工程风险是指工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失的可能性。工程风险一般来源有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的建设条件估计不足，致使在项目的建设和使用中出现问题，造成损失。工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

对策：工程风险对本项目属一般风险。通过加强地质、水文勘测测量工作，并在设计阶段全面考虑工程风险因素，采取针对性的措施，可避免或降低工程风险危害。

2、组织及管理风险

组织风险是指由于项目存在众多参与方，各方的动机和目的不一致将导致项目合作的风险，影响项目的进展和项目目标的实现。还包括项目组织内部各部门对项目的理解、态度和行动的不一致而产生的风险。

管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足、人格缺陷等，导致投资大量增加、项目不能按期建成投产造成损失的可能性。包括项目采取的管理模式、组织与团队合作以及主要管理者的道德水平等。

对策：组织管理风险对本项目属一般风险。通过完善组织机构和管理机制，加强项目建设期间的管理，可避免或降低组织管理风险危害。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、收益实现规模与预期存在差异的风险

风险描述：卧龙湖片区城中村棚改项目主要收入为土地出让收入、停车场收入和商铺出租收入。测算的各项收入财务数据来源于预测值，使用预测值使收入预测具有一定的不确定性。同时，实际支出的增加也可能降低偿债能力。

对策：卧龙湖片区城中村棚改项目拆迁完成后，将按计划进行土地出让，存续期内现金净流量对债券本息具有高保障倍数。同时，加强对项目运营的资金管理，压缩不合理支出，提高资金的使用效率。设计方案经专家多轮缜密论证，与城市发展规划高

度契合，具有较强可行性与可操作性。根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入等偿还。

2、收益专项用于偿债的操作风险

风险描述：卧龙湖片区城中村棚改项目对在债券存续期间预测收入具有大额性、分散性、长期性等特点，若不能建立一套科学合理、及时透明的收益管控机制，对后续收益进行全面管理与追踪，可能会造成收益资金被挪用风险，直接影响后续的偿债进程，对项目推进产生较大影响。

对策：针对项目收益资金的后续监控问题，可以通过设立项目资金管理专户，由财政部门进行专项统一管理，严格根据《资金管理办法》的相关要求进行后续操作，保障用于偿债收益资金的安全性。

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

(一) 本项目主管部门为自贡高新技术产业开发区管理委员会。职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

(二) 本项目单位为四川自贡汇东发展股份有限公司，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。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 100000 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，2018 年-2022 年已发行 38000 万元。本次拟继续发行 9500 万元，期限 7 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。