

自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

经过自贡市的不断努力，自贡市基本实现城镇常驻居民基本住房保障公共服务全覆盖，全市住房问题得到了一定程度的改善和解决，但由于经济、发展历史等多因素影响，自贡市居民群众住房保障仍有很大很大欠缺，为促进全市居民住房保障工作建设，自贡市人民政府在《自贡市“十三五”基本公共服务发展规划中》就城市棚户区和老旧小区建设工作中明确指出，即：科学编制危旧房棚户区改造规划，全面推进棚户区改造。以集中成片棚户区改造为重点，继续加快推进光凤片区、大安区旧城、贡井老街河街片区等棚户区改造，全面启动釜溪东路、黄桷坪片区、贡井区公井古城、沿滩区洪沟滨河片区、荣县“两河四岸”、富顺文庙西湖片区等棚户区改造，稳妥推进东部新城、板仓片区、自贡航空产业园等区域“城中村、城边村、城郊村”整体改造。大力实施老旧小区综合整治，加快推进电力、燃气、供水、排水等基础设施改造，高标准整治背街小巷，实施老旧城区公共停车位和社区绿化健身小广场建设。到 2020 年，实施城镇危旧房棚户区和城中村房屋改造 6.5 万户。

(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：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

建设地点：建设地点：自贡市高新区板仓工业集中区，本项目分三项建设内容，其中：

一号安置点：自贡市沿滩区二十中北侧 F3-09 地块；

二号安置点：自贡市沿滩区卫坪镇万家村 8 组；

道路：东六路工程、横二路工程、东七路工程。

建设内容及建设规模：

本项目拟改造占地面积 3734.27 亩（约 56014.05 m²），改造棚户区户数 2650 户（其中：2016 年提前下达计划 733 户，2017 年下达计划 1917 户），改造面积 256180 m²，新建户数 2711 户，新建面积 271267.53 m²。配套建设道路、雨水管线、污水管线、给水管线、燃气管线，以及绿化、照明、供配电等配套设施建设。

本项目的建设方案分别如下所示：

（1）一号安置点天颐苑

项目总用地面积 87.36 亩（58240 m²），新建面积 227639.04 m²，其中：住宅 198544.92 m²，公共建筑及配套用房 29094.12 m²，容积率 3.5，绿地率 32%，小区总居住户数 2295 户。

（2）二号安置点天福苑

项目总用地面积 41.9586 亩（27972.4 m²），新建面积 43628.49 m²，其中：住宅 40236.04 m²，公共建筑及配套用房 3392.45 m²，容积率 1.5，绿地率 35%，小区总居住户数 416 户。

（3）道路工程

道路总长 4.92 公里，道路总面积 104125.47 平方米。其中：

东六路工程：总占地面积 48.15 亩（32100 m²），道路长 2003.272 米，宽 16 米；

横二路工程：总占地面积 17.367 亩（11578 m²），道路长 723.596 米，宽 16 米；

东七路工程：总占地面积 90.67 亩（60447.47 m²），道路长 2190.3 米，宽 24 米。

3、项目总投资及资金来源

项目总投资共计 120,000.00 万元；资金来源：业主自筹、发行政府专项债券。发债募集资金比例为 37.50%，业主自筹资金比例为 62.50%。

二、经济社会效益分析

一方面本项目建设完成后预计可实现土地转让收入、商铺出租收入、商铺出售收入及停车场出租收入。另一方面本项目的建设有利于改善居民生活环境，提高物业管理的服务水平和质量，更好地保障和服务民生，项目的建设为以后项目区不仅提供良好基础设施条件，还有利于改善区域投资环境，带动沿线土地增值。更有利于提高招商引资的力度，改善城市的投资环境，实现间接经济效益。

本项目的建设符合国家和地方政策导向要求。进一步改善居民居住环境，提高生活品质，提升城市的形象和品位，促进城市经济和社会事业的全面发展，是一项民生工程。因此，本项目具有良好的社会效益。

质量。同时，工程建设中的植物护坡等的建设，能起到保土、保水作用，对防止水土流失，绿化、美化环境，保持生态平衡、增加植被等都将带来正面效益。

项目建成后主要面向城市中低收入家庭，解决他们住房的后顾之忧。另外，本项目的规划、设计严格按照人居环境的标准进行建设，建成后对城镇居民的生活水平和质量有明显的积极意义。

本项目规划、设计、布局、建设将严格执行棚户区改造工程项目标准，按照土地利用总体规划合理利用土地，达到节约用地的目的。规划布置片区基础设施过程项目实施后，不仅可以改善小区居民生活居住环境，而且可以提高群众生活中采用标准化、

集约化、系列化的部件、配件，可有效节约建筑材料。项目采用集中采购、应用新型材料、节能设施、节水设施，有利于运营过程中的节能、节水。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目建设总投资为 120,000 万元，其中：

(1) 工程建设费用 92,012.70 元，占项目总投资的 76.68%；

(2) 工程建设其它费用 10,601.15 万元，占项目总投资的 8.83%；

(3) 建设期利息 12,720.95 万元，占项目总投资 10.60%；

(4) 预备费 4,665.20 万元，占项目总投资 3.89%。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资共计 120,000.00 万元；资金来源：业主自筹、发行政府专项债券。发债募集资金比例为 37.50%，业主自筹资金比例为 62.50%。

2. 资金使用计划

业主自筹于 2020 年之前到位约 64,000 万元，业主自筹部分剩余约 11,000 万元和本次债券融资资金 45,000 万元将于 2020 年-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）294,559.19 万元，包括土地出让收入、商铺出租收入、商铺出售收入及停车场出租收入。

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 16,112.38 万元。

(二) 资金测算平衡情况

自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目运营收入 294,559.19 万元，扣除未包含折旧摊销利息的运营成本 16,112.38 万元，收入扣除上缴专项基金后的项目收益 278,446.81 万元，本次自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目专项债券发行规模 45,000.00 万元，发行期限为 7.00 年，利息按照 4.00%/年计算，银行贷款 46,000.00 万元，利息按 4.9%/年计算，本次债券、银行贷款本息合计共 122,183.45 万元，项目收益是债券本息的 2.28 倍，其中，专项债券覆盖倍数为 2.51 倍，银行融资覆盖倍数为 2.07 倍

本项目资金平衡情况分析，详见下表：

表 5：项目资金平衡表

单位：万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
1、资金流入	8,365.00	45,926.00	873.00	8,918.00	35,000.00	20,918.00	13,598.25
1.1、业主自筹资本金流入	8,365.00	7,926.00	873.00	918.00	5,000.00	5,918.00	
1.2、银行贷款资金流入		38,000.00		8,000.00			
1.3、债券资金流入					30,000.00	15,000.00	
1.4、运营现金流入							13,598.25
2、资金流出	8,365.00	45,926.00	873.00	8,918.00	35,000.00	20,918.00	2,158.24
2.1、建设投资资金流出	8,365.00	45,926.00	873.00	8,918.00	35,000.00	20,918.00	
2.2、运营现金流出							358.24
2.3、发债利息支出							1,800.00
2.4、归还债券本金							
2.5、归还银行贷款本金							6,500.00
2.6、归还银行贷款利息							2,094.75

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1、资金流入	14,363.26	26,574.44	50,859.36	64,462.45	91,315.18	25,973.76	407,146.70
1.1、业主自筹资本金流入							29,000.00
1.2、银行贷款资金流入							46,000.00
1.3、债券资金流入							45,000.00
1.4、运营现金流入	14,363.26	26,574.44	50,859.36	64,462.45	91,315.18	25,973.76	287,146.70
2、资金流出	2,195.80	2,234.72	2,243.41	2,252.28	31,661.33	21,305.98	184,199.89
2.1、建设投融资资金流出							120,000.00
2.2、运营现金流出	395.80	434.72	443.41	452.28	609.46	6,005.98	8,699.89
2.3、发债利息支出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,200.00	300.00	10,500.00
2.4、归还债券本金					30,000.00	15,000.00	45,000.00
2.5、归还银行贷款本金	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	7,000.00	46,000.00
2.6、归还银行贷款利息	1,776.25	1,457.75	1,139.25	820.75	502.25	171.50	7,962.50
3、现金净流入	12,167.47	24,339.72	48,615.95	62,210.17	59,505.71	4,667.79	222,946.81
3.1、本息前运营现金净流入	13,967.47	26,139.72	50,415.95	64,010.17	90,705.71	19,967.79	278,446.81
4、期末累计现金结存	23,607.48	47,947.19	96,563.14	158,773.31	218,279.02	222,946.81	

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
3、现金净流入							11,440.01
3.1、本息前运营现金净流入							13,240.01
4、期末累计现金结存							11,440.01

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①一号安置点天颐苑已完工，完成改造户数 2117 户。②二号安置点天福苑已完工，完成改造户数 400 户。③东六路已完工，道路全长约 550 米，宽 16 米。④东七路一、二期已完工，道路全长约 2190.3 米，宽 24 米。⑤卫坪中心小学一、二期已完工，总建筑面积约 33596.88 平米，包括教学楼、综合楼、多功能厅、食堂及配套用房、大门、门卫室、图书馆、风雨操场和体育场看台库房等。⑥板仓中区道路路灯工程已完工，完成路灯安装 556 杆。

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 29000.00 万元，债券资金计划支出 45000.00 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）278,446.81 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：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目主要收入为土地出让收入、商铺出租收入、商铺出售收入及停车场出租收入。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：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目拆迁完成后，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：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施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

根据原发行计划及额度安排,此项目计划于 2020 年发行 30000.00 万元,因地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况等原因未发行。调整后本次拟发行 1000.00 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,债券跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。