

峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造工程 项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

根据《2018年峨边彝族自治县人民政府工作报告》，峨边彝族自治县2018年要加大棚户区危旧房改造力度。为贯彻落实国家住房保障相关政策，早日完成危旧棚户区改造工程，峨边彝族自治县人民政府采取一系列措施推进危旧棚户区改造工程的进程。峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造工程项目符合峨边彝族自治县国民经济和社会发展规划“十三五”规划和棚户区改造规划。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：峨边彝族自治县住房和城乡建设局。

项目业主：峨边彝族自治县住房和城乡建设局。

2. 项目概况

项目所属领域：棚户区改造。

项目区位：本项目位于峨边彝族自治县县城老城区范围内，包括：恋爱桥片区（羊竹坝，恋爱桥，老交警队、养路段）、长线局片区（林业局至酿造厂、大砣下至宏伟桥）、川南机关片区、河沟片区、老街片区、党校片区、马嘶溪片区。

产出说明：项目计划在峨边彝族自治县老城区实施棚户区改造955户，占地面积506,000.00 m²。其中恋爱桥片区165户（其中：羊竹坝38户，恋爱桥47户，老交警队、养路段80户），占地面积90,000.00 m²；长线局片区320户（林业局至酿造厂、大砣下至宏伟桥：大砣23户，城中村50户、茶场医院40户、长线局48户、林业局40户、防疫站85户、沙坪镇28户、水务局16户），占地面积150,000.00 m²；川南机关片区90户，占地面积10,000.00 m²；河沟片区120户，占地面积125,000.00 m²；老街片区14户，占地面积54,000.00 m²；党校片区20户，占地面积20,000.00 m²；马嘶溪片区100户，占地面积57,000.00 m²。

工程方案：根据峨边彝族自治县棚户区的分布数量、人口和社会构成、基础设施服务水平，峨边彝族自治县住房和城乡建设局计划用三年时间基本完成本项目的

改造计划。本项目工程内容主要包括房屋征拆、土地征用、棚改居民还房安置补偿等。

二、经济社会效益分析

经济效益：项目实施后，通过土地流转，居民集中居住，会挪出更多土地进行产业的科学规划、布局，适时发展现代服务业，使峨边县由卫生脏、布局乱、环境差向城乡文明、生产发展、环境生态转变。峨边县投资环境、居住环境改善将吸引众多资金拥入，促进地方增收，确保项目区的稳定投资与持续发展。项目建成后，随着项目区人气的提升及配套设施的完善，土地价值将进一步提高。

社会效益：项目的建设，不仅把项目区的部分居民从危房中解救出来，还能在一定程度上改善该区域房地产市场供应结构，增加房地产建设的土地供给，解决部分低收入家庭的住房需求，从而缓解住房供需矛盾，促进房地产市场平稳健康发展。项目的实施，可以推进基础设施的完善，提高居民生产与生活水平。项目区内各种建设项目的落实，可以扩大居民就业渠道、增加居民就业。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资：项目动态总投资 88,137.29 万元。其中：项目静态总投资 83,069.29 万元（包含实物安置及工程建设费用 58,750.00 万元；货币安置费用 14,500.00 万元，占项目静态总投资的 17.46%；工程建设其他费用 5,863.61 万元，预备费 3,955.68 万元），建设期债券利息 4,998.00 万元，债券发行费用 70.00 万元。

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

资本金来源：资本金 18,137.29 万元，占总投资 20.58%，资本金为业主自有资金。项目资本金之外需要投入的其他资金通过发行专项债券筹集，计划发行专项债券 70,000.00 万元。

2. 资金使用计划

本项目建设期内各年的资金使用计划如下表：

序号	项目	合计	第一年	第二年	第三年
1	总投资	88,137.29	17,215.86	26,411.79	44,509.65
1.1	资本金	18,137.29	3,215.86	5,411.79	9,509.65
1.2	债券资金	70,000.00	14,000.00	21,000.00	35,000.00

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

本项目收入来源为国有土地使用权出让收入和棚改项目配套商业设施销售收入。

①土地使用权出让收入

项目建成之后将会集约国有土地 307.50 亩，将全部用于出让，土地性质为商住用地。由于峨边县近 5 年均没有类似地块的成交价格，用假设开发法测算商住用地的出让价格。本项目 2018 年土地出让单价预测为 305 万元/亩。考虑到该项目所在区域经济和城镇建设的发展，地价总体水平将有一定幅度的增长，预测本项目至 2021 年土地出让单价增长比例按每年 5% 环比增长，2021 年以后地价总体水平将保持平稳发展态势。

经测算，本项目预计国有土地使用权出让收入 108547.50 万元。按国家、四川省、乐山市及峨边县相关土地出让收入管理政策和棚改项目优惠政策计提土地出让收入政策提留资金后，预计土地出让净收益 101057.72 万元。

②房产出售收入预测：

安置修建的房屋中，川南机关片区将会结余 1000 平方米的办公楼，党校片区将会结余 1200 平方米的住房，河沟片区将会结余 4200 平方米的住房，恋爱桥片区将会结余 7350 平方米的住房。预计在建设完成后 3 年内出售完。办公楼出售价格直接采用当前峨边县办公楼出让价格 3000 元/平方米进行计算。根据当前的房价增势以及峨边县政府的预测（价格说明见附件），住房出售价格约为 4000 元/平方米。预计房产出售净收入 5043.60 万元。

2. 项目成本

本项目成本包括建设投资成本、财务费用、债券发行费用和房产销售费用（按相应销售收入的 1% 计）。

（二）资金测算平衡情况

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内：可用于还债的收入 106,101.32 万元，偿还债券本息合计 84,700.00 万元，偿债覆盖倍数 1.25。详见资金测算平衡表。

峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造工程项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	债券计算期						
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	现金流入	194,595.01	17,215.86	26,411.79	44,509.65	37,349.12	34,554.30	34,554.30	-
1.1	资本金	18,137.29	3,215.86	5,411.79	9,509.65				
1.2	专项债券	70,000.00	14,000.00	21,000.00	35,000.00				
1.3	土地出让净收入	101,057.72	-	-	-	35,329.12	32,864.30	32,864.30	-
1.4	办公楼销售收入	300.00	-	-	-	120.00	90.00	90.00	-
1.5	住房销售收入	5,100.00	-	-	-	1,900.00	1,600.00	1,600.00	-
2	现金流出	168,195.69	17,215.86	26,411.79	44,509.65	3,073.32	17,051.54	23,463.54	36,470.00
2.1	项目建设投资	83,069.29	16,613.86	24,920.79	41,534.65				
2.2	发行费	70.00	14.00	21.00	35.00				
2.3	归还专项债券	70,000.00			-	-	14,000.00	21,000.00	35,000.00
2.4	归还专项债券利息	14,700.00	588.00	1,470.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,352.00	1,470.00
2.5	相关税费及销售费用	356.40	-	-	-	133.32	111.54	111.54	-
3	净现金流量	26,399.32	-	-	-	34,275.80	17,502.76	11,090.76	-36,470.00
4	累计净现金流量		-	-	-	34,275.80	51,778.56	62,869.32	26,399.32
5	偿债覆盖率	1.25							

五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量目标：本项目计划在峨边彝族自治县老城区实施棚户区改造 955 户，占地面积 506,000.00 m²。

质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：计划用三年时间基本完成本项目的改造计划，严格执行工程建设程序，合理有序地安排项目建设进度。

成本目标：项目动态总投资 88137.29 万元。

（二）效益目标

经济效益目标：通过棚户区改造后修建的商业服务设施而取得的相关收入等，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

社会效益目标：本项目的建设可提升当地城市建设与公共服务水平，提高人民生活水平，促进地区均衡发展，推进峨边彝族自治县新型城市化进程；保障地方经济可持续发展，提升土地资源价值，促进建筑产业及其相关产业的健康、蓬勃发展。

可持续影响目标：项目的实施将改善峨边县的居住环境和投资环境，促进对项目区的持续投资，保障地方经济可持续发展。

（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/80分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

1、项目实施风险：施工进度和正常运营不能达成的风险。

控制措施：项目符合峨边彝族自治县国民经济和社会发展规划“十三五”规划和棚户区改造计划，法律政策和项目所处地区经济社会环境等项目无重大不良影响。项目实施过程中尽可能通过购买保险和加强监管规避不可预测风险。

2、预期收益保障风险：预期收益不能实现，不能在约定的期限内还本付息的风险。

控制措施：严格按照项目实施计划完成棚户区拆迁、场地平整、在线备案、立项验收等土地出让的准备工作后逐步完成出让，土地出让收入纳入政府性基金预算管理。

理，作为归还专项债券资金来源。

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. 主管部门职责

本项目的主管部门为峨边彝族自治县住房和城乡建设局，主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。

2. 项目单位职责

本项目的项目单位为峨边彝族自治县住房和城乡建设局，项目单位负责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。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 70000 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-2021 年已发行 28600 万元。本次拟继续发行 23800 万元，期限 5 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。