

2019 年大竹县城区棚户区改造项目情况

(香樟林片区、巴国古城片区、东南片区、县医院旁片区、长亭送别片区、路灯所片区、关仓坝片区)

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

四川省大竹县在城镇化建设的发展进程中，逐渐形成了城市基础设施不配套、安全隐患突出的危旧房棚户区，这些区域居民的居住、生活环境和条件亟待改造和完善。根据《大竹县危旧房棚户区改造 2013-2020 年规划》、《大竹县人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》(竹府发[2015]28 号)等文件的要求，大竹县县委、县政府高度重视，为了改造和完善危旧房棚户区老百姓的居住条件和生活环境，由县委、县人民政府决定并主导，启动了 2019 年大竹县城区棚户区改造项目(香樟林片区、巴国古城片区、东南片区、县医院旁片区、长亭送别片区、路灯所片区、关仓坝片区)。本棚户区改造项目响应了党中央、省、市、县棚户区改造任务，是 2019-2020 年棚户区改造任务推进实施的具体体现，符合《四川省大竹县城市总体规划修编(2011-2020 年)》。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：大竹县房屋征收与补偿中心(原大竹县房屋征收局)

业主单位：大竹县竹和房征投资开发有限责任公司

2. 项目概况

(1) 项目所属领域

本项目属于有一定收益的公益性事业项目。

(2) 项目名称

2019 年大竹县城区棚户区改造项目(香樟林片区、巴国古城片区、东南片区、县医院旁片区、长亭送别片区、路灯所片区、关仓坝片区)

(3) 项目地址

香樟林片区位于大竹县竹阳街道办事处竹阳社区，巴国古城片区位于大竹县白塔街道办事处西城社区，东南片区位于大竹县竹阳街道办事处和平、大同社区，县医院旁片区位于大竹县白塔街道办事处西城社区，长亭送别片区位于大竹县白塔街道办事处双马社区，路灯所片区位于大竹县白塔街道办事处西城社区，关仓坝片区位于大竹县白塔街道办事处西城社区。

(4) 项目规模

本项目总占地面积 1871.2 亩，拆迁房屋建筑面积共计 303260 平方米，涉及搬迁户数共 2471 户，共计 8648 人，新建集中安置房建筑面积 345920 平方米。各片区具体情况见下表：

2019 年大竹县城区棚户区改造项目概况表

序号	项目名称	坐落	总占地面积(㎡)	总占地面积(亩)	搬迁户数(户)	搬迁人数(人)	拆迁房屋面积(㎡)			拟新建安置房面积(㎡)
							住宅	非住宅	合计	
1	2019 年大竹县城区棚户区改造项目(香樟林片区、巴国古城片区、东南片区、县医院旁片区、长亭送别片区、路灯所片区、关仓坝片区)	大竹县竹阳街道办事处竹阳社区(香樟林片区)	131434	197. 15	114	400	14000	0	14000	16000
2		大竹县白塔街道办事处西城社区(巴国古城片区)	536987	805. 48	614	2148	85920	0	85920	85920
3		大竹县竹阳街道办事处和平、大同社区(东南片区)	220000	330	581	2032	60960	0	60960	81280
4		大竹县白塔街道办事处西城社区(县医院旁片区)	74989	112. 48	209	732	25620	0	25620	29280
5		大竹县白塔街道办事处西城社区(关仓坝片区)	101219	151. 83	471	1648	57680	0	57680	65920
6		大竹县白塔街道办事处西城社区(路灯所片区)	29100	43. 65	235	824	28840	0	28840	32960
7		大竹县白塔街道办事处双马社区(长亭送别片区)	153743	230. 61	247	864	30240	0	30240	34560
合计			1247472	1871. 2	2471	8648	303260	0	303260	345920

(5) 项目建设起止年限

本项目预计建设期为三年，从2018年12月至2021年11月止，具体时间安排为：2018年12月至2019年3月完成项目前期准备工作，2019年3-9月完成补偿安置、工程设计、招标工作，2019年10月至2021年9月完成工程施工，2021年10-11月完成工程竣工验收。

二、经济社会效益分析

(一)经济效益分析

本项目通过棚户区改造项目实施完成后结余的土地储备在保证地方财政收入、提高政府公共支出能力等方面都有重要作用，是保经济、促民生的重要资源。有利于进一步的招商引资，促进项目所在地社会经济的全面发展，为实现地方可持续发展提供战略储备。通过对棚户区改造后，结余的土地经过整理和重新规划，采取招拍挂形式将土地出让，通过充分的市场竞争，让土地资源得到高效配置，带动房地产投资和相关产业高速增长，对大竹县经济繁荣起到积极推动作用。

(二)社会效益分析

棚户区改造项目实施是国家重大发展战略，落实党中央、国务院重要发展决策的需要。通过棚户区改造，可以改善人们的居住条件，提高人们的住房水平，有利于加快城市周边地段城市化建设步伐，有利于提升居民生活水平。棚户区改造是以社会效益为主、经济效益并重，以改善人居环境、让利于民为指导思路，对于完善基础设施，带动片区开发，提高土地利用价值，改善城市形象及风貌，提高当地居民生活质量，促进社会稳定和谐具有重要意义。通过对棚户区的改造，将大大的改善区域生态环境面貌，通过统筹城乡空间布局，合理规划，实现城乡无缝对接，形成分工明确、梯度有序、开放互通的城乡空间结构体系，加强信息交流、资源流通，统筹城乡发展，促进城乡一体化建设。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

2019 年大竹县城区棚户区改造项目(香樟林片区、巴国古城片区、东南片区、县医院旁片区、长亭送别片区、路灯所片区、关仓坝片区)总投资 196123 万元,其中项目建设投资 183297 万元,债券发行费 147 万元,建设期债券利息 12679 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为 196123 万元,项目自有资本金 49123 万元,由县级财政资金安排,剩余 147000 万元计划通过发债进行筹集(发行债券共三期,每期 10 年,2019 年发行 49000 万元,2020 年发行 49000 万元,2021 年发行 49000 万元)。

2. 资金使用计划

根据本项目的实施计划和工期要求,本项目预计建设期为三年,总投资为 196123 万元,计划 2019 年投入 80521 万元、2020 年投入 59448 万元、2021 年投入 56154 万元。

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

本项目通过棚户区改造项目实施完成后可结余净用地面积约 1208.98 亩,其中居住用地(兼容商业服务业设施用地)1096.21 亩,教育用地 80.55 亩,医疗卫生用地 32.22 亩。本项目预计建设期为三年,土地出让计划自 2022 年起,分七年全部出让完成。参照大竹县近期土地出让价格情况,结合本项目各地块所在区位、用途、规划条件等情况,预测本项目土地出让单价为:居住用地(兼容商业服务业设施用地)330 万元/亩,教育用地、医疗卫生用地 60 万元/亩,结余土地面积可实现土地出让收益 368515.5 万元。

2. 项目成本

(1) 项目建设成本

根据本项目安置补偿方案、安置房建设及配套基础设施建设预算表，本项目建设投资 183297 万元。

项目建设费用表

序号	项目名称	单位	数量	单价(元)	总价(万元)	备注
一	项目投资				183297	
1	安置房建设综合成本费	m ²	345920	2500	86480	
2	安置房土地取得费	m ²	115307	600	6918	
3	社会保障资金	人	8648	60000	51888	
4	过渡费	m ²	303260	8	5823	过渡期为 24 个月
5	搬家补助费及奖金	户	2471	3000	1483	搬家补助费及奖金各 3000 元
6	房屋装饰装修补偿费	m ²	303260	300	9098	
7	地上附着物补偿费	户	2471	5000	1236	
8	配套基础设施建设费	m ²	1247472	120	14970	
9	测绘费	m ²	1247472	0.5	62	
10	预备费	万元	177958	3.00%	5339	按 1-9 项之和的 3%计算

(2) 项目经营成本

本项目为棚户区改造建设项目，项目收入来源为棚户区改造项目实施完成后可结余净用地面积的土地出让收入，本项目收入为政府性基金收入，可全部纳入政府财政预算收入，项目运营期间无经营成本。

(3) 债券发行费

本项目计划发行专项债券 147000 万元，专项债券发行手续费按 2019 年承销面值的 0.1% 计算。经计算，专项债券发行手续费为 147 万元。

(4) 财务费用

根据本项目资金需求及大竹县地方财政实际情况，本项目需通过发行债券融资 147000 万元，发行债券共三期，每期 10 年，其中 2019 年发行 49000 万元，2020 年发行 49000 万元，2021 年发行 49000 万元。债券借款本息归还方式为：每年还息，期末还本。经计算，财务费用为 66150 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目通过棚户区改造项目实施完成后可结余净用地面积约1208.98亩，结余土地面积可实现土地出让收益368515.5万元。债券存续期内，项目累计资金流入368515.5万元，累计资金流出200471万元，累计现金结余168044.5万元。本项目还本付息总额为213150万元，其中偿还债券本金147000万元，偿还经营期债券利息共计66150万元（债券发行期限10年，每年还息，期末还本），本项目偿债备付率（本息覆盖率）=可偿债资金÷债券本息=368515.5÷(147000+66150)=1.73，该项目土地出让净收入完全可以覆盖专项债券还本付息支出，由此可见，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。详见下表：

项目资金测算平衡表(单位：万元)

序号	项目	合计	运营期											
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	经营活动产生的现金													
1	经营活动产生的净现金流量 (1.1-1.2)	368515.5	0	0	0	58119.6	6766.2	153855.9	73240.2	26159.1	38841	11533.5	0	0
1.1	经营活动产生的现金流入	368515.5	0	0	0	58119.6	6766.2	153855.9	73240.2	26159.1	38841	11533.5	0	0
1.1.1	总收入	368515.5	0	0	0	58119.6	6766.2	153855.9	73240.2	26159.1	38841	11533.5	0	0
1.1.1.1	营业收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.1.2	土地出让收入	368515.5	0	0	0	58119.6	6766.2	153855.9	73240.2	26159.1	38841	11533.5	0	0
1.2	经营活动产生的现金流出													
二	投资活动产生的现金													
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-183297	-78818	-54989	-49490	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	投资活动产生的现金流入													
2.2	投资活动产生的现金流出	183297	78818	54989	49490	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.1	建设投资	183297	78818	54989	49490									
2.2.2	流动资金													
三	融资活动产													

	生的现金													
3	融资活动产生的净现金流量(3.1-3.2)	-17174	78818	54989	49490	-6615	-6615	-6615	-6615	-6615	-6615	-6615	-102961	-51205
3.1	融资活动产生的现金流入	196123	80521	59448	56154	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.1	项目资本金流入	49123	31521	10448	7154									
3.1.2	债券融资款流入	147000	49000	49000	49000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.3	流动资金借款流入													
3.2	融资活动产生的现金流出	213297	1703	4459	6664	6615	6615	6615	6615	6615	6615	6615	102961	51205
3.2.1	偿还债券本金	147000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98000	49000
3.2.2	支付债券利息	66150	1654	4410	6615	6615	6615	6615	6615	6615	6615	6615	4961	2205
3.2.3	支付债券发行费	147	49	49	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.4	其他													
四	年净现金流量(1+2+3)	168044.5	0	0	0	51504.6	151.2	147240.9	66625.2	19544.1	32226	4918.5	-102961	-51205
五	累计盈余资金		0	0	0	51504.6	51655.8	198896.7	265521.9	285066	317292	322210.5	219249.5	168044.5
六	资金覆盖情况	偿债备付率(本息覆盖率)=可偿债资金÷债券本息=368515.5÷(147000+66150)=1.73												

五、项目绩效目标

(一) 产出指标

1. 数量指标

指标 1：完成拆迁房屋建筑面积共计 303260 平方米；指标 2：新建集中安置房建筑面积 345920 平方米。

2. 质量指标

指标 1：项目竣工验收达标率； $\geq 95\%$ ；指标 2：项目设计方案变更率 $\leq 5\%$ 。

3. 时效指标

指标 1：在 2022 年 12 月 30 日前完成项目竣工验收。

4. 成本指标

指标 1：项目建设总投资成本 ≤ 196123 万元；指标 2：项目融资总成本 ≤ 66150 万元。

5. 预算执行指标

指标 1：债券资金实际支出=147000 万元。

（二）效益指标

1. 经济效益指标

指标 1：项目总收入=368515.5 万元。

2. 社会效益指标

指标 1：改善城市低收入群体居住条件，提升居民生活水平 ≥ 8648 人；指标 2：美化区域生态环境，促进社会稳定和谐：达成预期目标。

3. 可持续性影响

指标 1：运营期限 ≥ 10 年；指标 2：推动区域全面协调发展：达成预期目标。

4. 融资与收益平衡指标（含还本付息）

指标 1：项目收益覆盖倍数 ≥ 1.73 ；指标 2：债券还本付息：足额还本；指标 3：还本付息资金来源：项目运营收入。

（三）满意度指标

1. 服务对象满意度指标

指标 1：区域辐射人群满意度 $\geq 90\%$ 。

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

风险因素包括自然环境和施工条件风险、来源于施工方的风险因素(施工技术、管理方案)、来源于设计单位的风险因素(设计质量、设计变更)、来源于供应商的风险因素、资金风险、工程事故风险、社会稳定风险因素等。针对以上风险，分别采取相应的风险控制措施：合理制定灾害天气应对预案，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作；通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工单位；通过择优选择设计单位，加强图纸审查，严格控制随意变更；择优选择材料设备供应商，做好材料需求供应计划、并进行动态管理；加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案，做好质量和安全检查；建立社会稳定隐患信息采集体系，提前做好化解隐患工作。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

风险因素主要包括土地使用权出让价格波动风险、财务风险等，针对该风险，应密切关注当地土地市场动态，把握最佳时节出让土地，以获取最大收益；充分落实建设所需资金，在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费，在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证。

(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施。

风险因素主要包括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。针对以上风险，分别采取相应的风险控制措施：项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算；

可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款资本；提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

通过采取合理可控的风险控制措施，能够有效的减轻、规避各类风险的发生，经评估，本项目风险整体可控。

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

本项目主管部门是大竹县房屋征收与补偿中心（原大竹县房屋征收局），项目主管部门将会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，主管部门将会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。

本项目项目单位为大竹县竹和房征投资开发有限责任公司，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的使用和管理，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，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按照计划进行，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

此项目债券资金总需求 147000 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，2019 年-2022 年已发行 109100.00 万元。本次拟继续发行 18400.00 万元，期限 10 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。