

大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目 情况说明

一、项目基本情况

（一）市县及级行业专项规划概况

大竹县系北纬 30°川东第一城，素有中国苎麻之乡、中国香椿第一县、中国醪糟之都、中国糯米之乡、川东绿竹之乡美誉，唐武则天久视元年（公元 700 年）始置县，迄今有 1300 多年历史，因“竹多竹大”而得名。全县幅员 2076 平方公里，辖 3 个街道、28 个乡镇、374 个行政村、69 个社区，总人口 112 万。

区位优势独特，交通优越。地处成都、重庆、西安、武汉交汇辐射的腹心地带，境内达渝高速公路、南大梁高速公路、国道 318 线、国道 210 线纵横贯穿，县城北距达州 60 公里，南距重庆机场 135 公里，东距万州港 176 公里，西距成都 350 公里，县域内 100% 的乡镇、100% 的行政村通水泥（油）路，70% 的行政村实现联网互通，初步形成了“半小时达州、1 小时重庆、3 小时成都、5 小时西安、5 小时武汉”的通达格局。

环境优美，资源富集。属亚热带季风气候，风光秀丽怡人，物产资源富饶，境内有五峰山国家 AAAA 级旅游景区，有启于先秦、兴于三国的古官驿道，有四川历史文化名镇清河古镇；境内有苎麻 30 万亩、香椿 11 万亩、竹 40 万亩、糯稻 10 万亩，苎麻纺织品、“巴山

红”香椿、东汉醪糟等享誉国内外。系全国 100 个重点产煤大县之一，拥有亚洲第二大天然气集输站，年输转天然气 27 亿立方米，发展保障有力。

思路明晰，前景广阔。深入贯彻落实中央和省、市决策部署，明确把率先融入“双城圈”、携手共建“示范区”作为重大政治责任、历史机遇和发展使命，科学确立了“1245”总体部署，即：聚焦“基本实现社会主义现代化”总体目标，突出建成“川东北渝东北产业集聚新高地和开放合作新高地”两个定位，实施“城市北进、产业强县、乡村振兴、区域协同”四大战略，打造“新型城镇化、川渝合作先行、现代产业集聚发展、乡村振兴、生态文明”五大示范区，加快建成繁荣美丽活力大竹。

根据四川省人民政府印发的《关于进一步做好城镇危旧房棚户区及农村危房改造工作的实施意见》，要求各地确定“十三五”各年度改造计划，规划改造的棚改项目原则上要求 2020 年底前基本完成改造。四川省 2016 年至 2020 年规划改造危旧房棚户区约 91 万户。为加快推进项目实施，《意见》要求各市县地方政府债券资金要向棚改项目倾斜；国开行省分行和农发行省分行等银行业金融机构应做好相关制度建设和流程优化，在信贷规模匹配、贷款利率优惠和信贷审批等方面向棚改和农村危旧房改造及配套基础设施建设领域倾斜；支持承担棚改任务的企业发行企业债券或中期票据用于棚改。

（二）项目情况

1.参与主体

实施机构:大竹县住房和城乡建设局

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

项目名称：大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目

项目所属领域：棚户区改造工程

项目建设工期：共计 36 个月

项目区位：大竹县东柳街道办事处东柳村 4 社

项目说明：本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况

建设内容：新建房屋面积 426768.44 m²，其中包括住宅面积 266927.9 m²、商业用房 23879.8 m²、地下车库 118803.98 m²、幼儿园 5226.84 m²等。配套建设小区内道路、水、电、气安装、垃圾回收站、公共厕所、卫生站以及视频监控等设施。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

土地出让收入是地方财政收入的重要组成部分，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 110 亩，结余土地面积可

实现土地出让收益。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。本项目有配套建筑，商业用房出租或者出售、停车收入可以产生较好的收益。

（二）社会效益分析

随着经济高速持续发展，我国城市建设已接近国际现代化水平，通过房地产业十多年的快速发展，我国城市居民大多都改变了居住条件，城市面貌随之发生深刻变化。然而，随着城市化的进程，大多农村居民拥入城市，城市房价居高不下，普通低收入者、尤其下岗职工、弱势群体完全没有能力通过购买商品房来改善自身的居住条件。为了共享改革发展成果，提升老百姓生活幸福指数，充分体现党和国家关心弱势群体的宗旨，国务院从 2007 年起先后出台多个件，大力推进公共租赁房、廉租房、保障房、工矿棚户区改造房等多种形式的经济适用房，解决了大量低收入群体住房难的问题，极大地改善了众多低收入群体的居住条件，提高了生活质量，提升了幸福指数，为社会和谐发展提供了源动力。但是，这种以居民收入为前提的零星式的住房改造办法，不能从根本上解决城市及工矿、林区成片低收入群体住房改造问题。为了消除城市二元结构，彻底根除城市发展死角，国务院于 2009 年推出了以地域为标志的城市及工矿、林区等成片棚户区改造计划，以全面彻底解决城市发展不平衡，居住条件差异较大的问题。彻底改善城市低收入群体的居住条件，已成为我国全面实现现代化的

基本要求，也是建设小康社会攻坚克难的最后突破口。为配合国务院棚改政策的落实，国家发改委、财政部、住建部、国土资源部、农业部、林业部、中国人民银行、国家税务总局等多个部委联合或单独发文，出台相关配套政策，对城市及工矿棚户区改造从中央财政到税收均给予大力优惠，银行贷款也给予以积极支持，省市、地方政府及相关部门也分别出台文件，全力推进棚户区改造工作。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。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

本项目建设动态投资总额为 111071.00 万元，静态总投资为 108814.00 万元（与立项批复总投资保持一致）。其中：拆迁安置费用 10647.30 万元；建安工程费 91874.57 万元；配套基础设施 2729.05 万元；工程建设其他费用 3563.08 万元；建设期发债利息 2220.00 万元，债券发行费用 37.00 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金来源

（1）资本金来源：项目资本金：74071.00 万元（占总投资的 66.69%），其中前期已经投入 65288.40 万元；后期需投入 8782.60 万元。资本金均来源于财政预算资金，并纳入年度预算。

(2) 融资来源：本项目拟发行专项债券为 37000.00 万元。发行债券期限为 10 年。

2. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程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。按照建设进度，总投资计划分 4 个年度投入。

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

本项目收入全部为项目本身产生的专项收入，项目收入主要包括土地出让收入、商业用房出售收入、商业用房出租收入、停车收入。经计算，预测收入为 75640.77 万元。

2. 成本预测

总成本费用包括包括土地提取相关基金费用、管理费用、人工工资及福利费、财务费用、税金及附加费。预测项目总成本费用为 21432.65 万元。

3. 项目损益

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期

内运营总收入预计为 75640.77 万元，总成本预计 21432.65 万元，累计净利润为 50552.86 万元，本项目息前净现金流量累计 63132.86 万元。

（二）资金测算平衡情况

1.项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 4%利率计算。每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 14800.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 2220.00 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 12580.00 万元。

2.项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 13552.86 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 63132.86 万元，政府专项债券到期本息合计 51800.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.22 倍。期间不存在资金缺口。资金测算平衡情况具体见表下表所示。

资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2018年12月-2020年5月	2020年6月-12月	2021年1月-11月	2021年12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年1月-5月
一、资金来源															
1	项目资本金	74071.00	65288.40	5249.65	3532.95										
1.1	地方政府财政资金	74071.00	65288.40	5249.65	3532.95										
2	融资资金	37000.00	0.00	37000.00	0.00										
2.1	政府专项债券本金	37000.00	0.00	37000.00	0.00										
3	息前净现金流量	63132.86				4032.91	14040.40	21781.88	11664.19	2092.92	2092.35	2168.31	2167.74	2167.16	925.01
4	资金来源小计	174203.86	65288.40	42249.65	3532.95	4032.91	14040.40	21781.88	11664.19	2092.92	2092.35	2168.31	2167.74	2167.16	925.01
二、资金占用															
1	项目建设投资（静态，不含发行费及利息）	108814.00	65288.40	41349.32	2176.28										
2	发行费	37.00	0.00	37.00	0.00										

3	归还专项 债券本金	37000.00	0.00												37000.00
4	归还专项 债券利息	14800.00	0.00	863.33	1356.67	123.33	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	616.67
5	资金占用 小计	160651.0 0	65288.40	42249.65	3532.95	123.33	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	37616.67
三、当 年资 金结 余		13552.86				3909.58	12560.40	20301.88	10184.19	612.92	612.35	688.31	687.74	687.16	-36691.66
四、期 末累 计资 金结 余						3909.58	16469.98	36771.86	46956.05	47568.97	48181.32	48869.63	49557.36	50244.52	13552.86

五、项目绩效目标

1、项目总体建设目标

目标 1：总建筑面积 426768.44 m²，设计住宅 2790 户，其中地上建筑面积 297363.38 m²，包括住宅面积 266927.9 m²，物管用房 575.19 m²，商业 23879.8 m²，幼儿园 5226.84 m²，社区用房 331.65 m²，架空层建筑面积 290.14 m²，垃圾站 131.86 m²；地下建筑面积 129405.06 m²，包括地下车库 118803.98 m²，夹层 10269.42 m²，物管用房 331.66 m²。

目标 2：工程质量合格率 100%。

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

2、质量指标

指标 1：验收合格率--≥95%

指标 2：项目设计方案变更率--≤5%

3、经济效益指标

指标 1：项目总收入--≥75640.77 万元

指标 2：带动房地产投资和相关产业高速增长--达成预期目标

4、社会效益指标

指标 1：有利于改善城市低收入群体居住条件--达成预期目标

指标 2：有利于提升居民生活水平--达成预期目标

5、可持续影响指标

指标 1：运营期限--≥10 年

指标 2：是实现可持续发展的需求--达到预期目标

六、潜在影响项目的风险评估

1.经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注各项单价的收取情况，根据实际调整运营成本及业务体系，保证还本付息资金。

2.市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

3.财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目

总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

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）、《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专项债还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如专项债偿债出现困难，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、主管部门与项目单位责任

大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目的主管部门为大竹县住房和城乡建设局，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，行业主管部门将会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 37000.00 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，2020-2021 年已发行 15000.00 万元。本次拟继续发行 6000.00 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。