



米易县 2019 年棚户区改造项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

米易县位于青藏高原东南缘、四川省西南角，是攀枝花市的北大门。工业经济发展壮大，钒钛磁铁矿、钒钛新材料等优势产业不断壮大，清洁能源、循环经济等新兴产业起步发展，工业园区承载能力不断增强。农业经济亮点纷呈，国家现代农业示范区建设稳步推进，“阳光米易”特色农产品品牌成功培育，农业产业化经营带动农户面达 80% 以上，连续五年被评为全省“三农”工作先进县。现代服务业发展水平进一步提高，“春赏花、夏避暑、秋品果、冬暖阳”特色康养旅游品牌不断彰显，现代金融、商贸物流、电子商务等现代服务业形成新的经济增长点。

“十二五”末城镇化率达到 39.7%，较“十一五”末提高 9.2 个百分点。城乡居民可支配收入比由 2010 年的 2.37 调整为 2015 年的 2.07，收入差距进一步缩小。

棚户区的改造工作受到党和国家的高度重视。多年来，各资源型城市相继开展了以政府为主导的多种形式的棚户区改造工作并初见成效，许多群众已经住进了新房。棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。

(二) 项目情况

1. 参与主体

1.1 实施机构

米易县住房和城乡建设局（机构改革前：米易县住房和城乡建设

局)作为本项目的实施机构,负责项目准备、方案编制和项目实施等工作。

1.2 项目业主

米易县攀莲镇人民政府、米易县草场乡人民政府、米易县住房和城乡建设局。

2. 项目概况

2.1 项目名称

项目名称为米易县 2019 年棚户区改造项目。

2.2 项目地点

项目地点为:米易县。

2.3 项目类型

本项目类型:棚户区改造,具有公益性。

2.4 内容及规模

本项目包含:1、米易县草场乡克朗城中村棚户区改造项目;2、米易县酿造厂片区棚户区改造工程(G3—02 地块);3、米易县南部新区 A4-02 号地块棚户区改造工程;4、米易县 2019 年城市棚户区改造项目(一期);5、米易县 2019 年城中村棚户区改造项目(一期);6、米易县 2019 年城中村棚户区改造项目(二期)等 6 个子项目。

2.5 安置方式

产权调换。

2.6 提供的公共产品和服务内容

米易县 2019 年城市棚户区改造项目(一期),项目范围用地 32 亩,可出让 22 亩;米易县 2019 年城中村棚户区改造项目(一期),项目范围用地 140 亩,可出让土地 105 亩;米易县 2019 年城中村棚户区改造项目

(二期),项目范围用地40亩,可出让土地26亩。本项目棚改范围可出让用地为153亩。需要补差价1032户,每户平均补差价7.5万元。地下车库按1032个。

2.7 工程方案

本项目主要建设内容包括土地征用、拆迁和基础设施建设以及安置房建设。基础设施建设内容为安置房、道路、给水、排水、电力、通信、场地平整等工作。

二、经济社会效益分析

1. 社会效益

本项目是为改善米易县广大人民群众的人居环境,加快新型城镇化进程,提升米易县城市整体形象而实施的民生工程项目。本项目实施有利于提升米易县城市整体形象和品位,在促进米易县经济社会发展方面将产生积极作用,从而取得极大的社会效益。本项目的实施在改善群众的人居环境和增强社会凝聚力方面有积极作用,从而产生巨大的社会效益。

2. 经济效益

项目建设将带动农民进城务工和周边建筑业市场的发展;在项目建成后,在道路清洁养护、公建配套设施管护等项目中将提供就业岗位同时项目开发可获得土地出让收益和间接税收等收益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

项目估算总投资105652.87万元,其中工程费85382.08万元,工程建设其他费7031.47费,基本预备费8035.96万元,债券发行费用45.35

万元（根据四川省财政厅关于《2018年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知规定5年期债券的发行费为面值的1‰），债券建设期利息5158.02万元（计划2019年发行债券资金35420万元，2020年发行债券资金6620万元，2021年发行债券资金3310发债期限均为5年，债券利率按4.2%测算）

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目资本金60302.87万元，占总投资的57.08%，其中已完成投资26262.6万元，剩余资金34040.27万元由财政资金解决。

项目资本金之外需要投入的其他资金45350万元通过发行专项债券筹集。

2. 资金使用计划

资金使用计划表 单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			2018年及以前	2019年	2020年	2021年
1	总投资使用计划	105,652.87	26262.6	45,790.27	22,400.00	11200
1.1	项目实施投资（征拆和建筑工程安装费）	100,449.50	26262.6	44,267.21	20,627.70	9,291.99
1.2	项目实施期利息及发行费用	5,203.37		1523.06	1772.3	1908.01
	规模总投资（1.1+1.2）	105,652.87	26262.6	45,790.27	22400	11200
2	资金筹措及使用	105,652.87	26262.6	45,790.27	22400	11200
2.1	发行债券	45,350.00	0	35,420.00	6,620.00	3310
2.1.1	用于项目实施投资	45,350.00		35,420.00	6,620.00	3,310.00
2.1.2	用于项目实施期利息及发行费用	0.00	0	0	0	0
2.2	资本金（财政资金）	60,302.87	26262.6	10,370.27	15,780.00	7,890.00
2.2.1	用于项目实施投资	55,099.50	26262.6	8,847.21	14,007.70	5,981.99
2.2.2	用于项目实施期利息及发行费用	5,203.37	0	1523.06	1772.3	1908.01

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

本项目收入来自国有土地使用权出让收入、安置房补差价和地下车位的出售收入。本项目收入纳入本级财政。

在债券存续期间收入合计约 74520.00 万元。

2. 项目成本

本项目成本主要包括销售车位发生的管理费用、车位销售费用、财务费用以及土地出让提取的各项基金。

在债券存续期间项目成本合计约 8420.88 万元。

（二）资金测算平衡情况

米易县 2019 年棚户区改造项目可用于还债的收入 69471.30 万元，债券本息合计 54873.50 万元，偿债覆盖倍数为 1.27。

米易县 2019 年棚户区改造项目资金测算平衡表 单位：万元

项目	合计	第 1 年及以前	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
资金来源								
1 项目资本金	60,302.88	36,632.87	15,780.00	7,890.00				
2 专项债券	45,350.00	35,420.00	6,620.00	3,310.00				
3 企业息前净现金流量	69,471.30	-	-	-	63,038.50	3,216.40	3,216.40	-
资金来源小计	175,124.17	72,052.87	22,400.00	11,200.00	63,038.50	3,216.40	3,216.40	-
资金占用								
1 项目建设静态投资	100,449.50	70,529.81	20,627.70	9,291.99				
2 发行费	45.35	35.42	6.62	3.31	-			
3 归还专项债券本金	45,350.00	-	-	-	-	35,420.00	6,620.00	3,310.00
4 归还专项债券利息	9,523.50	1,487.64	1,765.68	1,904.70	1,904.70	1,904.70	417.06	139.02
资金占用小计	155,368.35	72,052.87	22,400.00	11,200.00	1,904.70	37,324.70	7,037.06	3,449.02
当年资金结余	19,755.82	-	-	-	61,133.80	-34,108.30	-3,820.66	-3,449.02
期末累计资金结余	19,755.82	-	-	-	61,133.80	27,025.50	23,204.84	19,755.82
偿债覆盖倍数	1.27							

五、项目绩效目标

（一）数量：本项目总投资约 105652.87 万元。

（二）时效：债券发行期 5 年。

（三）经济效益：债券存续期间收入合计约 74520.00 万元。项目建设将带动农民进城务工和周边建筑业市场的发展；在项目建成后，在道路清洁养护、公建配套设施管护等项目中将提供就业岗位同时项目开发可获得土地出让收益和间接税收等收益。

（四）社会效益：1. 本项目实施有利于提升米易县城市整体形象和品位，在促进米易县经济社会发展方面将产生积极作用。2. 本项目实施在扩大内需，拉动消费方面将产生重要的作用。3. 本项目实施在扩大就业，促进人的全面发展方面将产生积极作用。4. 本项目的实施在改善群众的人居环境和增强社会凝聚力方面有积极作用。5. 本项目房屋征用及拆迁，可有效改善当地居民生活水平，有效缓解城市低收入家庭住房问题

（五）可持续影响：保障地方经济可持续发展，加速城市扩张与对外开放，促进房地产等相关产业的健康、蓬勃发展。

（六）服务对象满意度：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

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对于不可抗力风险、施工方的风险、设计单位的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险。项目相关机构将采取对相关地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资

质、业绩良好、经验丰富的施工单位；严格控制设计流程；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的的安全管理工作等措施予以控制。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险。项目相关机构将采取合理设计业主单位的管理模式、选择适当的管理者；全面分析国家关于房地产业的政策、法律、制度的发展变化；形成业主单位财务报表的定期报告制度；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险等影响项目收益的风险。项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流监测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。

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、主管部门职责

1、主管部门职责

米易县 2019 年棚户区改造项目的主管部门为米易县住房和城乡建设局。职责为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,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。主管部门协同财政部门将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,加强资产日常统计和动态监控。

2、项目单位职责

本项目的项目单位为米易县攀莲镇人民政府、米易县草场乡人民政府、米易县住房和城乡建设局。职责为负责提出本项目需求申请,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相关部门报告。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。项目单位对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算,准确反映资金的收支情况。项目单位应当单独开设账户,用于专项债券资金、项目资本金、项目收入、还本付息等资金监管。协同财政部门将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,加强资产日常统计和动态监控。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 45350 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 年上半年已发行 44000 万元。本次拟继续发行 1350 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。