



达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1、区域规划概况

(1) 达州市

达州市为四川省地级市，位于四川省东部，幅员面积 16591 平方公里，辖 2 个市辖区（通川区、达川区）、4 个县（宣汉县、开江县、大竹县、渠县）、代管 1 个县级市（万源市），另附一个经济开发区，总人口 690 万人，其中，中心城区人口 102.5 万人。

达州市是四川省人口大市、农业大市、资源富市、工业重镇、交通枢纽和革命老区；达州罗家坝遗址、城坝遗址，是长江上游古代巴人和巴文化中心遗址的发源地；是四川巴渠文化的中心地带；是全国三大气田之一和国家“川气东送”的起点站；是国家天然气综合开发利用示范区；是国家重要能源资源战略基地；素有“巴人故里、中国气都”之称。

达州是国家规划定位的成渝经济圈、川东北城市群重要节点城市；是四川对外开放的“东大门”和四川重点建设的百万人口区域中心城市；是中国公路运输主枢纽和四川省区域性次级枢纽城市；是商贸服务型国家物流枢纽承载城市；是四川省通江达海的东通道；是建设四川东出北上综合交通枢纽和川渝陕结合部区域中心城市。

达州物产丰饶，资源富集。享有中国苧麻之乡、中国黄花之乡、中国油橄榄之都、中国富硒茶之都、中国香椿第一县的美称。2016



年7月，达州被命名为全国双拥模范城；2016年12月，被列为第三批国家新型城镇化综合试点地区；2016年12月，被推选为2016中国特色魅力城市。

根据《达州市城市总体规划（2011-2030）》（2015版），城市开发边界东至亭子，北到魏兴，西临铁山，南抵铜钵河。

《总规》将达州市城市性质进一步概括精炼为“川渝鄂陕结合部区域中心，以发展天然气能源和现代服务业为主的宜业宜居生态城市”。

为引导城市合理扩展空间，防止城市无序扩张和蔓延，《总规》规划达州市城市终极人口规模175万人，用地规模180平方公里。根据达州市资源、环境实际条件，重视集约和节约利用土地，明确城市开发边界东至亭子，北到魏兴，西临铁山，南抵铜钵河，有效控制353.5平方公里的城市开发边界。

《总规》提出优化城市用地布局，重点发展经开区、西城片区和南城片区，优化提升老城片区。

《总规》规划到2030年，达州市城市人口规模为150—160万人，用地规模为160平方公里，城市发展建设用地空间结构形态规划为“一心六片，沿州河与明月江发展的组团式布局结构”，一心即：城市绿心火烽山与大尖子山；六片即：老城片区、西城片区、南城片区、经济技术开发区、河市片区和亭子片区共六个相对独立的城市片区，其中西城片区规划功能定位为全市中央商务区、行政文化中心、区域性商贸物流生产性服务基地，以行政管理、金融商务办公、总部经济、科技研发为主，配套文化教育、体育、医疗与居住的综合发展区；老城片区规划功能定位为城市商贸中心、区级行政中心、职业教育中心，以传统商贸、文化娱乐、职业教育与居住为

主的综合发展区；南城片区规划功能定位为城市副中心与城市门户，以金融、商务办公、居住为主的综合发展区；经济技术开发区规划功能定位为重点发展天然气能源化工、机械制造、冶金建材，及生产服务性等新兴产业；河市片区规划功能定位为能源化工产业区配套发展区，以现代物流、会展、生活配套为主的综合发展区，规划搬迁河市机场至百节；亭子片区规划功能定位为未来达州城市产城融合发展的新组团，以发展现代商贸、现代服务和现代居住为一体的现代化新城。规划期内，重点发展达州经济技术开发区、西城片区和南城片区外围地区，拓展河市片区与亭子新城，优化提升老城片区。

《总规》规划达州市城市的生态格局为“山环水绕，绿色中心”，加强自然山水的保护和积极利用，构建山、水、城、人融合的城市生态新环境。科学协调产业用地性质和规模，合理分区工业用地与生活组团，大力发展与城市定位相适应的新兴产业和现代服务型产业，积极发挥“川渝鄂陕结合部区域中心”作用。

(2) 达州高新技术产业园区

达州高新技术产业园区，简称达州高新区。达州高新区规划面积为 59 平方公里，实施“东连、北优、西跨、南拓”的空间开发战略，开发建设“两园三片五区”，实现东西成片、南北相连的大城市发展新格局。

2019 年 10 月 12 日，四川省人民政府第 34 次常务会议同意认定达州经济开发区为省级高新技术产业园区。

2、区域社会经济概况

经四川省统计局核定，2020 年达州实现地区生产总值（GDP）2117.8 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.1%。其中，第一产业实

现增加值 393.57 亿元，增长 5.5%；第二产业实现增加值 720.30 亿元，增长 4.8%；第三产业（服务业）实现增加值 1003.93 亿元，增长 2.9%。全年全市民营经济增加值达到 1270.46 亿元，增长 3.5%，占 GDP 的比重达到 60.0%，对 GDP 增长的贡献率高达 57.08%，拉动 GDP 增长 2.3 个百分点。其中，第一产业增加值 106.25 亿元，下降 5.5%；第二产业增加值 522.18 亿元，增长 4.2%；第三产业增加值 642.03 亿元，增长 2.5%。

3、区域行业规划概况

《达州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：突出精品城区发展导向，做美城市形态、做绿城市生态、做优城市文态，打造宜居宜业的现代化品质城市，创建国家卫生城市。统筹城市经济需要、生活需要、生态需要和安全需要，推动城市有机更新，优化提升城市新区，加快推进川鼓、老北站、野茅溪、仰天湾等片区棚改和老旧小区改造，抓好老城区消防、市政设施、环境打造等提升改造。强化建筑形态和街区景观管控，高水平设计城市建筑风格、体量色彩、景观轴线、节点地标和特色街区，构建城市合理集聚与适度疏散有机结合的空间结构。加大城区绿化力度，推动城市公园体系建设，打造绿色城市空间，建设城市绿道环线，构建“300 米见绿、500 米见园”的城市生态格局，成功创建国家森林城市、园林城市。加大滨水空间管控，营造优美景观带，建设水美城市。围绕巴文化、红色文化、民俗文化等特色文化资源，加大城市文化培塑和传承保护，打造特色城市文化广场、公园、景观墙和建筑群等。

《达州市危旧房棚户区改造 2013-2020 年规划》提出：规划期内，我市计划改造各类危旧房棚户区 115866 户，1209 万平方米。其

中城市棚户区 104820 户，1123.9 万平方米；国有工矿棚户区 11046 户，85.1 万平方米，其中：规划区内 8838 户、64.7 万平方米，规划区外 2208 户、20.4 万平方米。2018—2020 年，全市完成各类棚户区改造共 48992 户，其中城市棚户区改造 45464 户；国有工矿棚户区改造 3528 户。经开区规划期内完成各类棚户区改造共 5319 户，建筑面积约 38.7 万平方米，其中城市棚户区改造 2625 户；国有工矿棚户区改造 2694 户。

4、拟申报项目列入规划情况

2015 年 12 月 23 日，四川省住房和城乡建设厅出具《四川省住房和城乡建设厅关于达州市堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目（一期）纳入 2016 年改造计划的批复》（川建保发〔2015〕895 号），明确了将本项目列入 2016 年危旧棚户区改造计划。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：达州高新技术产业园区住房和城乡建设局

业主单位：达州经开区投资有限公司

2. 项目概况

（1）项目名称

达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程

（2）项目建设地点

拆迁范围为堰坝村、木瓜村，安置房建设地点为堰坝村 3、4 组

（3）项目所属领域

棚户区改造领域

（4）项目类型

在建项目

(5) 实施内容及规模

1) 拆迁工程

对达州市南外镇堰坝村、斌郎乡木瓜村 1318.86 亩土地范围进行农民棚户区改造，涉及拆迁农民 1272 户（3180 人），拆迁房屋总面积 17.36 万 m²，并对其采取产权调换方式进行安置，并对其地上构筑物、拆迁农民过渡费、搬迁补助等进行补偿。

2) 安置房及配套基础设施工程

本项目建设用地规模 203.94 亩，其中安置房用地规模 87.08 亩，配套道路用地规模 116.86 亩。在堰坝村 3、4 组新建安置房 2050 套，总建筑面积 242000 m²，新建住宅面积 184200 m²，配套用房面积 35800 m²，地下建筑面积 22000 m²。新建安置房周边配套连接道路 4 条，总长 2693m（含配套给水管网和排水管网）。

(6) 实施周期

本项目建设周期 36 个月，即从 2020 年 6 月-2023 年 5 月（不含前期筹建期）。

■2020 年 6 月底之前：完成项目立项报批阶段工作、棚改摸查等工作；完成场平、初设、施工图设计及招投标工作。

■2020 年 6 月-2023 年 3 月，完成棚户区改造、安置房及配套基础设施工程建设。

■2023 年 4 月-5 月，完成工程竣工验收并投入使用。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

随着棚户区改造的完成，土地得到了更加合理的规划及使用，一系列的征地拆迁、整体建设等工作对拆迁土地的配置进行了优化，可显著的提升土地的内在价值。实施棚户区改造有利于拉动投资和

消费，有利于加速房地产业发展，进而促进经济增长，开展棚户区改造、激活房地产市场对启动内需、拉动经济增长的作用将是十分明显的。

项目所在区域为达州市高新区重点发展区域，绿化交通配套齐全，具备较高开发价值。棚户区改造可保障地方经济可持续发展，加速城市扩张，扩大对外开放。带动房地产等相关产业的增长，优化市场投资环境。本项目有利于加强土地调控，促进资源集约，规范土地市场运行，吸引资本投资于第三产业，增加政府土地收益，为经济建设聚集资金。

2. 社会效益

1、有利于集约节约土地资源，优化土地资源配置

由于历史和自然条件等因素，城市发展逐步将规划区内农房包围，逐步形成“城中村”棚户区。这些棚户区大多土地性质大多为集体建设用地，房屋均为自建房屋，以 1-3 层砖混结构为主，占用了大量的建设用地，不利于土地资源的合理配置。

在寸土寸金的城市发展过程中，对土地的需求日益增加，如何高效发挥土地效益已成为城市发展迫切解决的问题。本项目的实施将对棚户区农民进行改造， 拆迁棚户区危旧房，对农民进行还房安置，可以有效腾出拆迁区域的土地按照相关规定进行征收，从而集约出一定的土地资源，促进城市的发展。

2、有利于改善棚户区农民居住环境，使项目区农民安居乐业

本项目的主要目标对象是项目区区域内的困难住户，以解决他们住房问题为基本目标。项目的建设，一方面，对棚户区农民进行集中安置，使他们享受较为完善的配套设施，改善他们的居住环境，提高居民的生活水平和生活质量，另一方面，对棚户区农民

的管理将形成社区化管理，有利于社会治安等的管理，同时，有利于对群众进行文化、技能等宣传培训，从而提高居民的知识文化水平。本项目安置房的规划、设计严格按照人居环境的标准进行建设，使广大棚户区农民的住房质量将获得全面提升；建成后对社区的管理将使居民的知识文化水平得到提高。因此本项目的实施对于广大棚户区农民的生活水平、质量和群众的文化水平有明显的积极意义。

3、有利于提高达州市城市整体面貌，促进人与社会和谐发展

城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。而棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比，棚户区严重影响该城市的整体面貌。

本项目通过对棚户区的改造，将改善棚户区脏乱差的不良现状，提高棚户区居民的生产生活条件，从而提高城市面貌，缩小社会差距，在一定程度上将充分体现人与社会环境的和谐发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目估算总投资 99603.00 万元，其中，拆迁补偿费用 5088.00 万元，工程建设费用 78226.64 万元，工程建设其他费用 9467.75 万元，基本预备费 4460.61 万元，建设期发债利息 2310 万元，债券发行费 50 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目估算总投资 99603.00 万元，其中，资本金 49603.00 万元，占总投资的 49.80%；申请项目专项债券 50000 万元，占总投资

的 50.20%。计划分 2 年发行，即 2022 年发行 30000 万元，2023 年发行 20000 万元，期限 15 年。

2. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目工程建设计划，项目使用需求以及项目相关的其他资金需求全部投资用于本项目，具体项目投资使用计划和资金筹措详见下表。

资金使用计划表（单位：万元）

序号	工程费用或名称	合计	建设期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年
一	工程总投资	99603.00	14586.45	44419.35	40597.20
1	建设投资	97243.00	14586.45	43759.35	38897.20
2	建设期利息	2310.00	0.00	630.00	1680.00
3	债券发行费	50.00	0.00	30.00	20.00
二	资金筹措	99603.00	14586.45	44419.35	40597.20
1	资本金	49603.00	14586.45	14419.35	20597.20
1.1	用于建设投资	47243.00	14586.45	13759.35	18897.20
1.2	用于建设期利息	2310.00	0.00	630.00	1680.00
1.3	用于发债费用	50.00	0.00	30.00	20.00
2	债券融资	50000.00	0.00	30000.00	20000.00

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

经测算，本项目计算期内土地出让收益 213029.44 万元。

其他经营收入 13512.92 万元，其中，安置房配套商业设施出租收入 7270.56 万元，社区幼儿园收入 2636.55 万元，停车场出租收入 3605.81 万元。

2. 项目成本

项目土地出让收入各项计提成本不在此描述，详见基本参数假设章节。

(1) 经营成本

本项目经营成本包括原材料及燃料动力费、工资及福利费、修理费及其他费用。经计算，本项目计算期经营成本 2712.21 万元。

(2) 折旧与摊销

经测算，本项目计算期内折旧与摊销为 37924.79 万元。

(3) 财务费用

经测算，本项目计算期限内财务费用合计 30240.00 万元。

综合上述，本项目计算期内总成本为 70877.01 万元。

(二) 资金测算平衡情况

本项目贷款偿还期间内，息税前利润共计 184899.54 万元，折旧摊销 37924.79 万元，实际可用于还款的资金共计 222824.33 万元，而本项目贷款本息共计 82550.00 万元（含建设期利息 2310 万元），完全可确保足额偿还贷款本息。本项目利息备付率 6.11，偿债备付率 2.30。本项目收入对融资成本覆盖倍数为 2.74 倍，项目收益对融资成本覆盖倍数 2.70 倍。

项目资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项 目	合计	建设期			运营期														
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
1	经营活动净 现金流量	184159.44				10369.09	10638.36	10907.36	11204.99	11434.15	11684.47	11991.12	12241.53	12499.46	12828.46	13116.37	13398.21	13751.64	14050.64	14043.62
1.1	现金流入	226542.36				12464.50	12836.04	13205.65	13624.66	13930.21	14265.17	14695.48	15029.36	15373.26	15833.63	16218.72	16594.51	17087.72	17486.40	17897.03
1.1.1	经营与财政 补贴收入	13512.92				498.84	590.76	672.36	794.71	794.71	814.96	921.11	921.11	921.11	1027.26	1047.51	1047.51	1153.66	1153.66	1153.66
1.1.2	土地收益	213029.44				11965.66	12245.28	12533.29	12829.95	13135.50	13450.21	13774.37	14108.25	14452.15	14806.37	15171.21	15547.00	15934.06	16332.74	16743.37
1.2	现金流出	42382.91				2095.41	2197.69	2298.30	2419.67	2496.05	2580.71	2704.36	2787.83	2873.81	3005.17	3102.36	3196.30	3336.09	3435.75	3853.41
1.2.1	经营成本	2712.21				146.18	151.70	156.59	168.93	168.93	170.15	181.77	181.77	181.77	193.65	194.86	194.86	207.02	207.02	207.02
1.2.2	增值税及附 加	1005.81				35.64	42.65	48.69	58.51	58.51	58.51	68.33	68.33	68.33	78.14	78.14	78.14	87.96	87.96	87.96
1.2.3	所得税	38664.88				1913.59	2003.35	2093.01	2192.22	2268.61	2352.05	2454.27	2537.74	2623.71	2733.38	2829.35	2923.30	3041.11	3140.77	3558.43
2	投资活动净 现金流量	-97243.00				-14586.45	-43759.35	-38897.20												
2.1	现金流入	0.00				0.00	0.00													
2.2	现金流出	97243.00				14586.45	43759.35	38897.20												

五、项目绩效目标

1. 项目产出目标

本项目应严格按照《达州市征地拆迁补偿安置办法》，完成达州市南外镇堰坝村、斌郎乡木瓜村 1318.86 亩土地范围 1272 户（3180 人）农民棚户区改造及安置，并对其地上构筑物、拆迁农民过渡费、搬迁补助等进行补偿。

另外在堰坝村 3、4 组建成安置房 2050 套，总建筑面积 242000 m²，建成安置房周边配套连接道路 4 条，共长 2693m（含配套给水管网、排水管网）。

2. 经济效益目标

项目建成后实现较好经济效益，按照本实施方案测算确保项目还本付息。

3. 社会效益目标

本项目建成后可改善棚户区低收入家庭和弱势群体的生活条件，加快建立和完善住房保障制度。

实施本项目可改善城市面貌，提高城区形象，使基础设施更加完备，城市供水排水、道路交通、垃圾处理以及供电、通讯等设施实现了集约化改造，改变了过去分散建设，效率不高的问题，提高了项目所在片区基础设施综合利用水平，符合建设资源节约型、环境型社会的要求。

实施本项目可提高居民生活质量及水平，促进社会和谐稳定。通过棚户区改造项目实施，改善了棚户区的居住、生活环境，让更多的市民从棚户搬进了崭新的功能齐备楼房，项目的实施将有利于解决任县棚户区居民的居住问题，切实有效地提高当地人民的生活水平。彻底改善当地社会治安和生活环境，能够教育引导居民适应

新的生活方式，成为精神文明建设的重要载体。

六、潜在影响项目的风险评估

结合本项目实际，主要存在投资估算与实际执行时间的差异造成的风险、自然灾害风险、环境影响风险、资金周转风险、社会稳定风险等，并提出有效的风险控制措施，经综合评估，上述风险是可控的，风险总体偏低。

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

达州高新技术产业园区住房和城乡建设局会作为项目的主管部门，将严格按照项目实施方案，配合做好项目专项债券发行各项准备工作，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，全力推进项目建设，监督项目业主单位做好达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程经营管理，确保专项债券到期后，项目收入或收益全部覆盖已发行债券本息。

地方财政部门会同本级主管部门，将专项债券对应项目形成的国有资产，纳入本级国有资产管理，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。并建立完善国有资产管理信息系统。专项债项目形成的国有资产和权益按照规定的用途管理使用，严禁违规注入企业或担保抵押。

达州经开区投资有限公司作为项目业主，做好本项目国有资产的账卡管理、清查登记、统计报告及日常监督检查、国有资产的采购、验收、维修和保养等日常管理工作，保障国有资产安全完整；办理国有资产的配置、处置、出租、出借等事项的审核报批手续；负责与本项目尚未脱钩经济实体的国有资产具体监督管理工作并承担保值增值责任；接受财政部门的指导和监督，报告国有资产管理情况。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2022 年拟申请发行 30000 万元，本次拟发行 2100 万元，期限 15 年。

