

天府总部商务区南部园区基础设施

建设项目（二期）

项目情况



四川天府新区公园城市建设局

二〇二二年五月

天府总部商务区南部园区基础设施 建设项目（二期）项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

天府新区作为国家级新区，成都天府新区在全省、全市发展格局中占有非常重要的地位，天府新区成都片区总体发展规划：坚持“世界水平、全国一流、西部第一”工作标准，建设“四化同步”（新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化），“四态合一”（现代化的城市形态、高端化的城市业态、特色化的城市文态、优美化的城市生态）的国际化现代化大都市新区，打造西部地区最具发展活力的新兴增长极。

根据天府新区的发展规划，天府新区内应适当增加道路网密度，整体采用相对较小的道路间距和地块尺度，鼓励在产业园区等人流密集区形成高密度小街坊的路网格局。项目所属于天府中心区域，在“一中心三城”的新区空间结构中属于规划的核心位置，即布局有天府新区主要的金融商务、科技研发、行政文化等高端服务功能的集聚带，是天府新区建设区域生产组织和生活服务的主中心。项目实施后有利于“形成快速系统、加强东西南北贯通、提升路网密度、保证节点畅通”的总体思路，有利于区域内道路路网布局规划的实施。因此，迫切需要完善区域内道路交通网络，形成完善的基础配套设施，有利于天府新区的建设和发展。随着新区城市

化进程加快，道路硬化面积增加，地下管线错综复杂，市政管线基础设施增容和扩建频率不断提高，从而形成反复开挖的“马路拉链”问题。为此，新区在基础设施规划方面考虑了地下综合管廊。新区的地下综合管廊专项规划于 2015 年制定，坚持因地制宜、远近兼顾、全面规划、分步实施的规划原则，严格按照“先规划、后建设”的工作要求，建立起结合城市轨道交通、地下综合体、下穿隧道、河道整治等建设项目，优先安排建设地下综合管廊的统筹建设原则。

（二）项目情况

1. 参与主体

(1) 项目主管部门：四川天府新区公园城市建设局

(2) 财政部门：四川天府新区财政金融局

2. 项目概况

(1) 建设性质：新建

(2) 建设地点：天府总部商务区南部园区

本项目主要建设内容包括综合管廊、城市运维管网、给水管网、排水管网、桥涵工程、交通工程、管线工程（电力工程、通讯工程等）及附属配套工程等。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

(1) 有助于提升区域的基础配套设施环境，为招商引资创造良好的条件

项目的建设将进一步完善天府新区核心区部分区域的道路交通路网，完善天府新区基础设施路网结构，提升区域的基础配套设施环境，有利于进一步提升天府新区的道路通达能力，缓解主干道的交通压力，提升和美化了区域城市形象，有利于天府新区形成集聚效应，为招商引资创造良好的条件，本项目的建设是必要的。

(2) 有利于带动区域相关优势产业发展，促进区域产业结构的优化重组

项目的建设为招商引资打好了坚实的基础，为天府新区大力引进产业高端、主业明晰、贡献突出的优秀企业入驻提供了优越的条件，有利于吸引高新技术企业向天府中心区域迁移，聚集。随着招商引资规模的逐渐扩大，有利于强化企业间的联系，从而吸引更多规模更大，实力更强的企业落户，将带动区域相关优势产业发展，促进区域产业结构的优化重组。

(3) 有助于节约市政建设成本，为各种管线的扩容、更新提供方便

本项目涉及道路等配套工程，手续复杂，浪费严重，严重制约着基础设施的发展与建设。同时伴随着综合管廊基础设施，而综合管廊完善的附属设施配置，对各种管线的维修保护能力大大增强，从而延长了其使用寿命

命，保持了路面的完整性和各类管线的耐久性，便于各种管线的敷设、增减、维修和日常管理，降低了路面多次翻修的费用和工程管线的维修费用，一次性建设可解决多重管线铺设问题，有利于国家综合财力的有效合理使用，有助于节约市政建设成本，同时也为各种管线的扩容、更新提供方便，提高了成都市、天府新区可持续发展的能力。

2. 社会效益

（1）项目建设改善交通出行状况，提升城市品质和形象

项目的建设符合《四川省成都天府新区总体规划（2010-2030）》（2015年）的相关要求，符合天府新区产业发展与成都市“交通先行”与“立城优城”的指导方针，符合成都市人民群众的交通服务需求。项目的建成将直接提升该片区居民的出行状况，将极大地提升城市品质和形象，让绿色城市的理念更加深入人心，21 完善所在地段的规划功能，进一步提高人民生活质量，更好地促使社会、经济和自然协调发展，最终实现人与自然和谐持续发展的目标。

（2）有助于加快整个天府新区的建设步伐

项目建设中综合管廊的建设，可避免给水管道及消防管道、污水管道、电力电缆、通信电缆工程在建设初期投入，从而把原来这些专业工程在同一工作面进行施工各自所需花费的时间，以及相互之间衔接、协调的时间，给了道路工程，使其尽早进行施工，从而加快了整个片区的建设步伐。

综上，本项目的建设和实施对成都市能产生积极的经济影响和社会影

响。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目估算总投资为 246322 万元。其中工程费 198222.16 万元，其他工程费用 15153.77 万元，基本预备费 15862.07 万元；建设期利息费用 16986 万元（债券利率按照 3.80%进行预估），发行费用 20 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 246322.00 万元。其中，企业自筹资本金 62322.00 万元，占总投资的 25.30%；剩余 184000.00 万元通过发行专项债券筹集，占总投资的 74.70%。

2. 资金使用计划

天府总部商务区南部园区基础设施建设项目（二期）总投资 246322 万元。2022 年投入资金 50482 万元，其中资本金 12482 万元，债券资金 38000 万元；2023 年投入资金 50460 万元，其中资本金 12460 万元，专项债券资金 38000 万元，2024 年投入资金 48460 万元，其中资本金 12460 万元，专项债券资金 36000 万元，2025 年投入资金 48460 万元，其中资本金 12460 万元，专项债券资金 36000 万元，2026 年投入资金 48460 万元，其中资本金 12460 万元，专项债券资金 36000 万元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 运营收入

本项目作为天府新区地下综合管廊“四横三纵九片”总体布局的组成部分，通过入廊高低压电力、通信、广播电视、给水、排水、能源、再生水、燃气等 8 大类主要管线，有条件区域实现全断面管线入廊，道路旁边设计的停车位，有利于缓解周边的停车压力，提升交通出行质量。同时带来运营收入。公交广告位以及路灯广告位的出租有利于增加项目运营收入，提高项目还本付息的保障。

（1）地下管廊出租收入

债券存续期内，管廊出租收入为 2326.17 万元

（2）停车位出租收入

债券存续期内，停车位出租收入共计 279306.95 万元。

（3）公交广告牌位出租收入

债券存续内公交广告牌位出租收入共计 6593.88 万元。

（4）路灯广告位出租收入

债券存续期内路灯广告位共计 19762.99 万元。

（5）土地出让收入

2026 年-2034 年，连续出让 10 年，每年需出让 25 亩，共计取得的收入为 264000.00 万元。

综上所述，项目总收入共计 571990.00 万元。

2. 项目成本

项目成本主要有工资及福利、动力费、修理费、其他费用、固定资产折旧费、财务费用。

（1）工资及福利费用

债券存续期内本项费用共计 4012.00 万元。

（2）动力费

债券存续期内本项费用共计 13627.88 万元。

（3）修理费用

债券存续期内本项费用共计 13078.00 万元。

（4）其他费用

债券存续期本项费用共计 12319.60 万元。

（5）财务费用

经营期财务费用为 192774.00 万元。

（6）固定资产折旧

采用平均年限法，房屋建筑物折旧年限为 40 年，机器设备折旧年限 15，均不考虑残值。

经测算，本项目运营期内总成本费用合计 409094.93 万元，其中经营成本合计 43037.47 万元。

（二）资金测算平衡情况

根据前述初步测算的财务数据，对项目未来的现金流进行资金平衡测算。项目运营期内现金流保持良好，除了建设期和债券本金偿还期，其余年份现金变动均为正数，截止到 2055 年，现金流量盈余为 139487.69 万元，项目本息保障倍数为 1.31 倍，收益能够满足与融资自求平衡。

资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	经营活动净现金流	516261.69					28137.87	30190.61	30526.89	30761.08	31006.98	31265.18	31536.29	31820.95	32119.84	32433.68	6363.21	6709.22	7072.53
1.1	现金流入	571990					28641.28	31226.39	31593.6	31849.34	32117.86	32399.81	32695.86	33006.71	33333.1	33675.82	7635.66	8013.5	8410.24
1.1.1	营业收入	307990					2241.28	4826.39	5193.6	5449.34	5717.86	5999.81	6295.86	6606.71	6933.1	7275.82	7635.66	8013.5	8410.24
1.1.2	补贴收入	264000					26400	26400	26400	26400	26400	26400	26400	26400	26400	26400	0	0	0
1.2	现金流出	55728.31					503.4	1035.77	1066.71	1088.26	1110.88	1134.63	1159.57	1185.76	1213.26	1242.13	1272.45	1304.28	1337.71
1.2.1	经营成本	43037.47					503.4	1035.77	1066.71	1088.26	1110.88	1134.63	1159.57	1185.76	1213.26	1242.13	1272.45	1304.28	1337.71
1.2.2	增值税金及附加	6499.06					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.3	所得税	6191.78					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	投资活动净现金流	-229316	-49740	-47572	-44204	-42836	-44964												
2.1	现金流入	0																	
2.2	现金流出	229316	49740	47572	44204	42836	44964												
3	筹资活动净现金流量	-147458	49740	47572	44204	42836	41468	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992
3.1	现金流入	246322	50482	50460	48460	48460	48460	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.1	债券	184000	38000	38000	36000	36000	36000												

3.1.3	资本金	62322	12482	12460	12460	12460	12460												
3.2	现金流出	393780	742	2888	4256	5624	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992
3.2.1	债券利息支付	209760	722	2888	4256	5624	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992
3.2.2	债券发行费用	20	20																
3.2.3	偿还债券本金	184000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	净现金流量	139487.69	0	0	0	0	24641.87	23198.61	23534.89	23769.08	24014.98	24273.18	24544.29	24828.95	25127.84	25441.68	-628.79	-282.78	80.53
5	累计盈余资金		0	0	0	0	24641.87	47840.49	71375.38	95144.46	119159.44	143432.62	167976.91	192805.86	217933.7	243375.38	242746.6	242463.82	242544.35
序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
1	经营活动净现金流	7454.01	7854.55	8325.83	8818.13	9281.82	9768.68	10279.9	10816.67	11380.28	11972.07	12490.81	12980.14	13436.12	12736.56	12704.95	12898.34	13118.49	
1.1	现金流入	8826.81	9264.2	9723.47	10205.7	10712.05	11243.7	11801.95	12388.1	13003.56	13649.8	14328.35	15040.82	15788.92	16574.42	17399.2	18265.22	19174.54	
1.1.1	营业收入	8826.81	9264.2	9723.47	10205.7	10712.05	11243.7	11801.95	12388.1	13003.56	13649.8	14328.35	15040.82	15788.92	16574.42	17399.2	18265.22	19174.54	
1.1.2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.2	现金流出	1372.8	1409.65	1397.64	1387.57	1430.23	1475.02	1522.05	1571.43	1623.29	1677.73	1837.54	2060.68	2352.8	3837.87	4694.25	5366.88	6056.05	
1.2.1	经营成本	1372.8	1409.65	1397.64	1387.57	1430.23	1475.02	1522.05	1571.43	1623.29	1677.73	1734.9	1794.92	1857.95	1924.12	1993.61	2066.57	2143.18	
1.2.2	增值税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77.11	1488.51	1563.95	1643.16	1726.33	
1.2.3	所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102.65	265.76	417.75	425.23	1136.69	1657.16	2186.54	
2	投资活动净现金流																		
2.1	现金流入																		
2.2	现金流出																		

3	筹资活动净现金流量	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-6992	-82270	-40104	-38736	-37368
3.1	现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.1	债券																	
3.1.3	资本金																	
3.2	现金流出	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	82270	40104	38736	37368
3.2.1	债券利息支付	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6992	6270	4104	2736	1368
3.2.2	债券发行费用																	
3.2.3	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76000	36000	36000	36000
4	净现金流量	462.01	862.55	1333.83	1826.13	2289.82	2776.68	3287.9	3824.67	4388.28	4980.07	5498.81	5988.14	6444.12	-69533.44	-27399.05	-25837.66	-24249.51
5	累计盈余资金	243006.36	243868.91	245202.74	247028.87	249318.69	252095.37	255383.27	259207.94	263596.21	268576.29	274075.09	280063.24	286507.36	216973.91	189574.86	163737.2	139487.69

五、项目绩效目标

(1) 数量指标：完成建设城市道路 18 条，道路长 10207 米，道路总面积 197925 平方米；生态工程面积 72 万平方米，配套建设 150 个车位地下公共停车场及相关公服用地；廊桥工程 7431 平方米，绿廊工程 54559 平方米；街区一体化空间打造面积总计 85 万平方米。

(2) 时效指标：本项目预计年 2026 年 6 月底完成施工并验收。

(3) 成本指标：本总投资项目 246322 万元

(4) 经济效益指标：运营收入 571990 万元

(5) 社会效益指标：提升区域的基础配套设施环境，为招商引资创造良好的条件；带动区域相关优势产业发展，促进区域产业结构的优化重组；节约市政建设成本，为各种管线的扩容、更新提供方便；改善交通出行状况，提升城市品质和形象；加快整个天府新区的建设步伐。

六、潜在影响项目的风险评估

项目可能存在施工、运营、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素，通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效的规避、减轻相关风险的发生，经评估，项目风险可控。

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

本项目涉及多个职能部门,为统一组织,保障协调各项工作的顺利开展,责任部门进行明确分工,具体分工如下:

1、资金主管部门:四川天府新区财政金融局

主要职责包括:配合落实项目配套财政资金,专项债资金;监督项目资金的实际使用情况及对本期债券本息的按期偿付情况。

2、项目主管部门:四川天府新区公园城市建设局

项目主管部门(单位)负责对本部门(单位)专项债券项目审核把关。指导本行业项目规划与储备。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

3、项目建设单位:四川天府新区公园城市建设局

本项目的建设单位为四川天府新区公园城市建设局,负责项目的建设及运营。

主要职责: 根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定,依法依规履行以下主要职责:

(1) 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。

(2) 规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 做好数据填报、信息公开等相关工作。

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 38000.00 万元,本次拟发行 4000.00 万元,期限 30 年。