



昭觉县新城镇西街三期和新区（城中村）棚户

区改造项目专项债券项目情况

一、项目基本情况

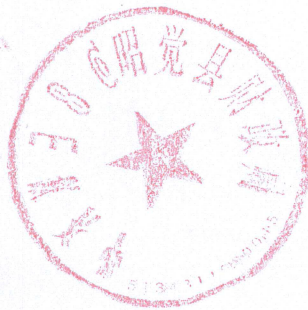
（一）市县及行业专项规划概况

《四川省凉山彝族自治州昭觉县城市总体规划（2013-2030）》指出，昭觉县的总体发展目标是：立足区域，依托区位优势、民族文化优势、生态优势，探索高寒山区、少数民族地区发展路径，重点处理好农民脱贫与经济发展、资源开发与生态环境保护、城乡建设与彝族风貌保护的“三大”关系，将昭觉县建设成为经济可持续发展、资源有序开发、城乡协调发展、文化事业繁荣、生态环境优美的少数民族和谐发展示范县，彝族特色生态宜居名城。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《四川省人民政府关于加快推进新型城镇化的意见》（川府发〔2013〕2号）指出：棚户区改造是体现以人民为中心发展思想的重大民生工程，是推动新型城镇化的重要举措。全县正加大城镇棚户区和危旧房改造力度，大力推进配套基础设施建设，努力扩大有效投资，推动经济社会发展和群众安居乐业。

本项目棚户区改造涉及昭觉县西街片区和新区片区，由于社会历史因素，区域内规划管理无序，布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全等问题突出。加之，原有的道路、街道规划无序、供水供电通讯杂乱等现象严重，极大降低了居民的生活质量，影响了城市整体面貌，为加大彝家新寨建设力度，加快改变彝区群众生产生活方式，整体改善彝区贫困面貌，昭觉县按照优先建设最困难的村、优先解决最困难的户“两个优先”原则，着力改善昭觉县棚户区居民居住环境，加速社会经济发展进程。

（二）项目情况



1. 参与主体

- (1) 实施机构：昭觉县住房和城乡建设局
- (2) 项目业主：昭觉县住房和城乡建设局

2. 项目概况

本项目是保障性安居工程等民生服务项目，项目计划投资 101,000.00 万元。项目位于昭觉县新城镇西街片区和新区片区。项目安置点总用地约 85 亩（其中：昭觉新城镇西街建设用地约 35 亩（23331 m²）、昭觉新城镇建设用地 50 亩），项目区位优势，水、电、气、路、讯等基础设施完善，能保证建设项目顺利进行。项目主要建设内容包括 2 个定向安置房的建设。该项目符合控制性详细规划，且已取得可研批复、资本金落实来源说明、建设项目环境影响登记表、关于同意项目建设用地的批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等合法合规性文件。

二、经济社会效益分析

项目计划投资 101,000.00 万元，预计会带来项目运营收入 11,542.88 万元，可用于资金平衡的土地收入 85000.19 万元。

项目建成后，可以充分发挥地方资源优势，发展地方经济，不仅具有良好的经济效益，同时还具有很好的社会效益，符合地方经济的可持续发展的要求。本项目积极践行“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，对进一步完善昭觉县总体规划和区域布局，对充分利用土地资源，促进地方经济社会可持续发展，促进第三产业的发展，改善提高昭觉县城区棚户区居民的居住条件，满足棚户区居民对现代化的住房要求，将起到积极的作用。本项目城中村改造工程项目，是昭觉县全面推进城中村改造的重点工程，最大限度地保持并维护城市空间形态和传统风貌特色，调整区域内平面布局，完善、提高房屋使用功能和安全性能，对推动城市建设具有重要意义。



三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

项目总投资为 101,000.00 万元。其中工程费用 44,506.02 万元、工程建设其他费 11,907.79 万元、棚户区拆迁改造费 38,307.36 万元、基本预备费 3,078.83 万元、建设期发债利息 3,150.00 万元、债券发行费用 50.00 万元。

(二) 资金筹措方案

1.资金筹集情况

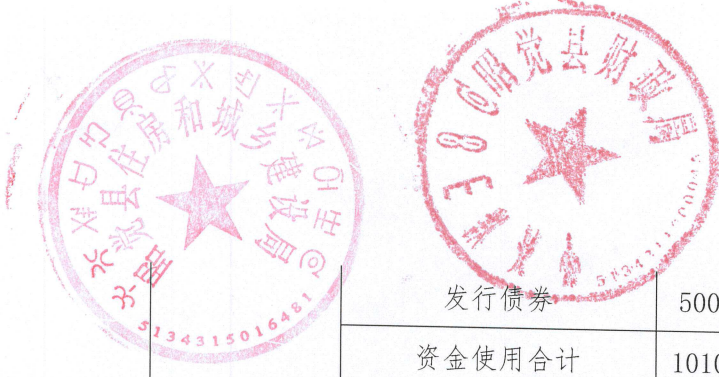
本项目总投资为 101,000.00 万元，资金来源于财政拨款和发行专项债券。其中：财政拨款共 51,000.00 万元，占总投资的 50.50%；计划发行专项债融资额度 50,000.00 万元（计划分两期发行：第一年发行 40,000.00 万元，第二年年发行 10,000.00 万元），占总投资的 49.50%，融资期限为 15 年。

2.资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排，项目建设资金逐步投入，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。本项目建设工期为 2021 年 7 月—2023 年 12 月。按照建设进度，建设期第 1 年计划投资 79680.00 万元；建设期第 2 年计划投资 21320.00 万元。

项目资金使用计划表（金额单位：人民币万元）

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划		比例
			第一年	第二年	
项目投资	项目建设总投资	97800.00	78240.00	19560.00	96.83%
	项目建设期发债利息	3150.00	1400.00	1750.00	3.12%
	债券发行费	50.00	40.00	10.00	0.05%
	项目总投资	101000.00	79680.00	21320.00	100.00%
资金使用计划	资本金	51000.00	39680.00	11320.00	50.50%



发行债券	50000.00	40000.00	10000.00	49.50%
资金使用合计	101000.00	79680.00	21320.00	100.00%

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

本本项目收益来源主要分为两部分：（1）项目运营收入主要包含：商业收入、住房出售收入、物管费收入、停车位出租收入、停车位出售收入，共计运营收入 11,542.88 万元。（2）可用于资金平衡的土地收入，总计可用于资金平衡的土地收入为 85000.19 万元。

2.项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 46765.08 万元，主要包括经工资及福利费、动力费、修缮费、期间费用、折旧与摊销、相关税费、利息。

（二）资金测算平衡情况

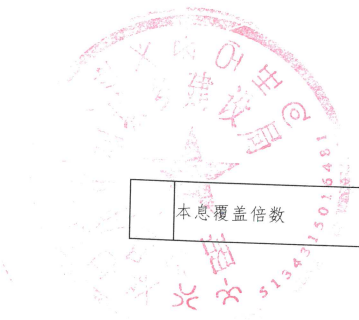
昭觉县新城镇西街三期和新区（城中村）棚户区改造项目以项目建成后运营收入及可用于资金平衡的土地收入为资金来源，待本项目全部 50000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 18998.43 万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.21 倍。

项目预测息前净现金流表及资金测算平衡情况如下所示：

专项债券还本付息情况表（金额单位：人民币万元）

序号	项目	合计	建设期		项目还款期													
			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
一	发行债券（利率）		3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
1	期初本金金额			40000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	10000.00
2	本年新增本金	50000.00	40000.00	10000.00														
3	本年应计利息	26250.00	1400.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	350.00
	其中：计入建设期利息	3150.00	1400.00	1750.00														
	计入还款期利息	23100.00			1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	350.00
4	本年还本付息	76250.00	1400.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	350.00
	还本	50000.00															41750.00	10350.00
	付息	26250.00	1400.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	350.00
5	期末本金金额		40000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	10000.00	0.00
二	还款资金来源及还款分析																	
1	还款资金来源	92098.43			5639.31	5802.58	5911.52	5751.12	5912.03	6082.85	6275.51	6441.91	6613.52	7200.27	7355.81	7513.07	7715.65	7883.28
	当年净利润	49498.40			2496.45	2659.72	2768.66	2608.26	2769.17	2939.99	3132.65	3299.05	3470.67	4057.41	4212.95	4370.22	4572.79	6140.42
	债券财务费用	23100.00			1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	350.00
	折旧及摊销	19500.02			1392.86	1392.86	1392.86	1392.86	1392.86	1392.86	1392.86	1392.86	1392.86	1392.86	1392.86	1392.86	1392.86	1392.86
2	本息偿还分析																	

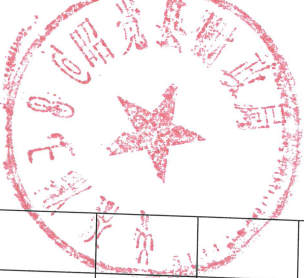
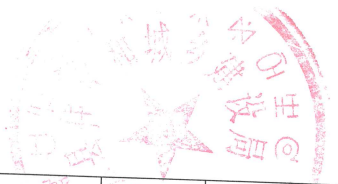


本息覆盖倍数	1.21																	
--------	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

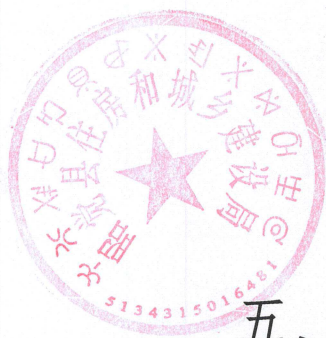
项目资金测算平衡表（金额单位：人民币万元）

项目	建设期		运营期（年）														合计
	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
经营活动净现金流量（1.1-1.2）			5639.31	5802.58	5911.52	5751.12	5912.03	6082.85	6275.51	6441.91	6613.52	7200.27	7355.81	7513.07	7715.65	7883.28	92098.43
现金流入			5935.23	6105.00	6216.13	6038.56	6205.20	6382.26	6583.94	6754.39	6930.18	7548.67	7701.78	7856.46	8060.13	8225.14	96543.07
营业收入			960.48	981.00	938.42	602.52	606.07	615.16	643.83	636.07	628.32	1057.75	1016.13	970.25	967.32	919.55	11542.88
补贴收入																	0.00
其他流入			4974.75	5123.99	5277.71	5436.04	5599.12	5767.10	5940.11	6118.32	6301.86	6490.92	6685.65	6886.22	7092.80	7305.59	85000.19
现金流出			295.92	302.42	304.62	287.44	293.17	299.41	308.44	312.48	316.66	348.40	345.97	343.39	344.48	341.86	4444.65
经营成本			278.81	284.08	285.06	265.62	270.06	275.02	281.48	285.52	289.70	324.63	326.72	328.67	333.78	335.91	4165.05
税金及附加			17.12	18.34	19.56	21.82	23.11	24.39	26.96	26.96	26.96	23.78	19.25	14.72	10.70	5.94	279.59
所得税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-79680.00	-21320.00															-101000.00
现金流入																	0.00
现金流出	79680.00	21320.00															101000.00

建设投资	79680.00	21320.00																
维持运营投资																		101000.00
流动资金																		
其他流出																		
筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	79680.00	21320.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-41750.00	-10350.00	27900.00
现金流入	79680.00	21320.00																
项目资本金投入	39680.00	11320.00																101000.00
建设投资借款																		51000.00
流动资金借款																		
债券资金流入	40000.00	10000.00																
市场化融资流入																		50000.00
其他流入																		0.00
现金流出	1440.00	1760.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	41750.00	10350.00	76300.00
各种利息支出	1400.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	41750.00	10350.00	76300.00
偿还债券本金流出																40000.00	10000.00	50000.00
偿还市场化融资本金流出																		0.00

其他流出	40.00	10.00															
净现金流量 (1+2+3)	0.00	0.00	3889.31	4052.58	4161.52	4001.12	4162.03	4332.85	4525.51	4691.91	4863.52	5450.27	5605.81	5763.07	-34034.35	-2466.72	50.00
累计盈余资金	0.00	0.00	3889.31	7941.89	12103.40	16104.52	20266.55	24599.40	29124.91	33816.82	38680.34	44130.61	49736.42	55499.50	21465.14	18998.43	



五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量目标：建设内容包括 2 个定向安置房的建设。具体为：项目安置点总用地约 85 亩（其中：昭觉新城镇西街建设用地约 35 亩（23331 m²）、昭觉新城镇建设用地 50 亩）。安置区总占地面积 85 亩，总建筑面积 90000 m²，其中：包括住宅 84907.00 m²，配套商业 4245.00 m²，其他配套用房 848.00 m²。停车位 1080 个（地上）。可定向安置 1000 户实物安置居民。

质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：本项目建设期预计 30 个月，严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目建设进度。

成本目标：项目总投资 101,000.00 万元。

（二）效益目标

经济效益目标：昭觉县新城镇西街三期和新区（城中村）棚户区改造项目以项目建成后运营收入及可用于资金平衡的土地收入为资金来源，待本项目全部 50000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 18998.43 万元的累计现金结余。其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.21 倍。

社会效益目标：本项目城中村改造工程项目，是昭觉县全面推进城中村改造的重点工程，最大限度地保持并维护城市空间形态和传统风貌特色，调整区域内平面布局，完善、提高房屋使用功能和安全性能，对推动城市建设具有重要意义。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，优化土地资源配置，提高项目区土地的集约利用水平，促进新型城镇化进程具有积极作用。

（三）满意度目标



服务对象满意度目标：通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意/90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、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；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

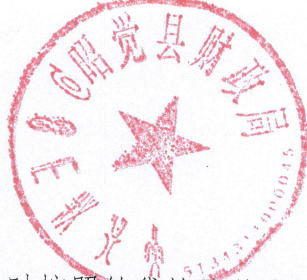
对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将全面分析国家项目相关的政策、法律、制度的发展变化；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

（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、存续债券置换不畅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、主管部门和项目业主职责

(一) 主管部门及职责

本项目的主管部门是昭觉县住房和城乡建设局,其职责为:

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任,跟踪项目建设进度。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作,确认资产权益归属,做好日常统计和动态监控。
4. 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

(二) 项目单位职责

本项目的业主单位是昭觉县住房和城乡建设局,其职责为:

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. 向上级部门总结汇报项目实施情况,贯彻落实上级指示要求;研究解决项目实施中的其他重大问题。



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 40000.00 万元,本次拟发行 7000.00 万元,期限 15 年。