



大英县城东片区棚户区改造（城中村）

项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

根据《遂宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，遂宁市总体发展定位：以建设绿色经济强市为总目标，加快建设四川省次级综合交通枢纽、西部重要现代产业基地、以“养心”文化为特色的现代生态花园城市，成为成渝经济区重要的区域性中心城市。

根据《遂宁市城市总体规划（2013-2030）》，遂宁市城市发展目标定位为成渝合作和区域合作的连接点、承接现代产业转移的理想地、具有遂宁特色的现代产业高地、现代生态田园城市、丘陵地区全面小康示范。

《大英县城市总体规划》（2012-2030）明确未来城市发展将围绕“新型工业县、优秀旅游城、生态示范区”的目标定位，努力把大英建设成“成渝走廊上快速崛起的现代产业高地、全国知名旅游目的地、现代生态田园城市”。

大英县认真落实十九大提出的“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”，全面推进危旧房及城市各类棚户区改造。稳步推进非成片棚户区、零星棚户区改造。全县逐步开展基础设施简陋、建设密度大、集中连片的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施危旧房、“城中村”等棚户区改造，改善基础设施条件，完善居住功能。

本项目的实施符合《遂宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《遂宁市城市总体规划（2013-2030）》、《大英县城市总

体规划》（2012-2030）的要求，能够为棚改区的居民提供良好的生活质量，优化城市环境，促进大英县产业发展，推进城镇化建设进程，提升城镇发展质量和水平。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：大英县住房和城乡建设局

项目业主：大英县恒创实业有限公司

2. 项目概况

项目所属领域：棚户区改造。

产出说明：本项目拆旧地块占地面积 648.37 亩，拆迁安置共 2103 户（新建安置 1,748 户，货币化安置 355 户），拆除旧房面积约 216,125 m²，其中：住宅面积 195,189 m²，非住宅面积 20,936 m²，非住宅面积占总拆迁面积的 9.69%。项目新建安置房规划总建筑面积 247,000 m²，其中地上建筑 209,041 m²，包括住宅、商业、配套用房等；地下建筑面积 37,959 m²（地下机动车位 1,250 个）。

二、经济社会效益分析

本项目的实施有利于推进城镇化建设，提升城镇发展质量和水平，有利于满足困难群众基本住房需求，改善民生；有利于构建和谐社会；有利于节约集约用地，培育长效城市产业，项目经济社会效益显著。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资 100,316.56 万元，其中：安置房建设费用 38,100.92 万元、统购安置房费用 7,311.15 万元、拆迁安置补偿费用 42,804.27 万元、工程建设其他费用 1,801.69 万元、预备费用

2,700.54 万元、建设期债券利息 7,520.00 万元、债券发行费用 78.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 100,316.56 万元，财政预算投资 22,316.56 万元，占总投资的 22.25%；计划发行专项债融资 78,000.00 万元，占总投资的 77.75%。

2. 资金使用计划

项目总投资 100,316.56 万元，建设期第 1 年投资 52,164.61 万元，建设期第 2 年投资 38,120.29 万元，建设期第 3 年投资 10,031.66 万元。

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

本项目收入反映为项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入及棚户区改造新建安置房的住宅、停车场出售产生的专项收入。项目总收入共计 135,304.63 万元，其中专项收入 23,872.39 万元、土地出让收益 111,432.24 万元。

2. 项目成本

本项目成本费用主要为开发整理成本摊销、销售费用、管理费用及财务费用等，项目经营期内总成本费用为 115,834.01 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目未来预期收入主要为项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入及棚户区改造新建安置房的商业、停

车场出售产生的专项收入，债券存续期内预期总收入为 135,304.63 万元，累计息税折旧摊销前利润为 134,107.18 万元；自融资日起第 1 年开始支付利息，债券发行期最后一年末偿还本金，预计债券本息（含建设期利息）约 99,840.00 万元；累计息税折旧摊销前利润对债券本息（含建设期利息）覆盖倍数 1.34，项目具备可延续性，具有较强的资金平衡能力。

资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	计算期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	经营活动净现金流量	134,107.18	-	-	-	47,213.72	30,678.78	28,718.78	27,735.90	-120.00	-120.00
1.1	现金流入	135,304.63	-	-	-	47,731.17	30,858.78	28,858.78	27,855.90	-	-
1.1.1	土地出让收入	111,432.24	-		-	27,858.78	27,858.78	27,858.78	27,855.90	-	-
1.1.2	补贴收入	-									
1.1.3	增值税销项税额	-									
1.1.4	专项收入	23,872.39	-		-	19,872.39	3,000.00	1,000.00	-	-	-
1.2	现金流出	1,197.45	-	-	-	517.45	180.00	140.00	120.00	120.00	120.00
1.2.1	经营成本	1,197.45			-	517.45	180.00	140.00	120.00	120.00	120.00
1.2.2	增值税	-			-	-	-	-	-	-	-
1.2.3	税金及附加	-			-	-	-	-	-	-	-
1.2.4	所得税	-									
1.2.5	其他流出	-									
2	投资活动净现金流量	-92,718.56	-50,486.61	-35,320.29	-6,911.66	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-									

[illegible]

序号	项目	合计	计算期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
3.2.2	债券发行费用	78.00	78.00								
3.2.3	偿还债务本金	78,000.00					-	-	40,000.00	30,000.00	8,000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	-									
3.2.5	其他流出	-									
4	净现金流量	41,787.18	-	-	-	44,093.72	27,558.78	25,598.78	-15,384.10	-31,640.00	-8,440.00
5	累计净现金流量		-	-	-	44,093.72	71,652.50	97,251.28	81,867.18	50,227.18	41,787.18

五、项目绩效目标

1. 产出目标

（1）数量目标

数量指标是指项目实施的实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。本项目数量指标预计达到100%。

本项目拆旧地块占地面积 648.37 亩，拆迁安置共 2103 户（新建安置 1,748 户，货币化安置 355 户），拆除旧房面积约 216,125 m²，其中：住宅面积 195,189 m²，非住宅面积 20,936 m²，非住宅面积占总拆迁面积的 9.69%。项目新建安置房规划总建筑面积 247,000 m²，其中地上建筑 209,041 m²，包括住宅、商业、配套用房等；地下建筑面积 37,959 m²（地下机动车位 1,250 个）。

（2）质量目标

质量指标是指项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。本项目质量指标预计达到100%。

项目单位对工程实施质量管理，将严格选择具有较高技术与管理水平的承建商，加强施工安全管理，保证项目工期和质量，力争工程质量达到国家现行规范要求，并经验收合格。

（3）时效目标

时效指标是指项目实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。项目时效指标预计达到90%以下。

项目单位对工程实施进度管理，通过合理的施工组织与科学的施工方法，缩短各施工工序的时间来加快施工进度。根据总体施工进度安排，合理组织、统筹安排，确保工程的正常施工。同时在施工过程中不断对照原计划的工期安排，找差距、找原因，并根据施工现场实际具体情况，动态调整工期计划及关键线路，完善进度管理技术和措施。

（4）成本指标

成本指标是指完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目的成本节约程度。项目成本指标预计达到 10%以上。

项目单位对工程实施投资管理，项目资金将根据工程实施进度计划，本着节约、合理的原则，安排资金分期分项投入，避免工程资金的浪费和资金紧缺。同时在计划执行过程中对其进行跟踪检查，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。

2. 效益目标

（1）经济效益目标

项目实施过程中将拉动钢材、水泥、砂石等原材料企业生产，将在一定程度上促进当地建筑业、建材业等行业的发展，带动地方建设投入，对扩大内需发挥积极作用，可增加地方财政收入，加快地方社会和经济的发展。

（2）社会效益目标

本项目以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，项目实施后能够让更多困难群众的住房条件早日得到改善。项目的实施有利于推进

区域城镇化建设、美化城市环境、完善城市功能、提升城市形象、提升城镇发展质量和水平；有利于满足困难群众基本住房需求,改善民生；有利于构建和谐社会。

（3）可持续影响目标

项目的实施有利于促进社会公平，增进民生福祉，提高资源配置效率，持续增强发展动力和活力，增强地区可持续发展能力:同时还能有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，提高城镇建设用地使用效率，发挥助推经济实现持续健康发展和不断改善民生的积极效应。

3. 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/80分”及以上。

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、主管部门责任

（一）主管部门及职责

本项目的主管部门是大英县住房和城乡建设局，其职责为：

1. 项目主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。
2. 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。
3. 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。

（二）项目单位职责

本项目的业主单位是大英县恒创实业有限公司，其职责为：

1. 项目业主负责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

此项目债券资金总需求 78,000.00 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，2018 年-2022 年已发行 50,646.00 万元。本次拟继续发行 5,000.00 万元，期限 7 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。