

开江县 2020 年中心城区（城中村）棚户区改造 （三期）建设项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

《四川省人民政府关于加快推进危旧房棚户区改造工作的实施意见》(川府发〔2014〕15号)提出的总体要求为适应新型城镇化发展需要，加快改善城市和小城镇等困难群众住房条件，2013年至2017年改造危旧房棚户区约150万户，2020年前基本完成全省城镇现有危旧房和各类棚户区改造，努力实现住有所居的小康目标；全面推进城市棚户区和城中村改造，城市棚户区改造可采取改建(扩建、翻建)、综合整治、拆除新建等多种方式；加大政策支持力度，多渠道筹措资金，用好中央补助资金，加大省级补助力度，切实加大市、县财政投入，强化政府资金支持。

（二）项目情况

1.参与主体

实施单位：开江县住房和城乡建设局，负责项目准备、方案编制等工作。

项目业主：开江县住房和城乡建设局、开江县人民政府房屋征收与补偿办公室、开江县金山投资经营有限责任公司

2.项目概况

产出说明：总计征拆1073.76亩，总拆迁房屋面积319121.7平方米，涉及拆迁户986户予以拆迁，新建房屋986套，新建面积150397.87平方米。

二、经济社会效益分析

经济效益分析：一是从项目角度看。本项目在测算期内，能够实现收入188933.67万元，净利润90655.86万元。二是从经济增长性看。项目建设的作用是提升区域功能，增强招商引资的竞争力，这不仅有利于促进经济增长、增加税收、创造新的就业机会，而且能够调整优化所有制结构，形成有效竞争的格局。完善的政策，宽松的环境，配

套的设施，良好的服务吸引众多企业，从而加快经济的迅速增长。

社会效益分析：一是本项目的实施是推进城镇化建设，提升城镇发展质量和水平的客观要求。二是本项目的实施是满足困难群众基本住房需求，改善民生的重大举措。三是本项目的实施是构建和谐社会的需要。另外，棚改也实现了城市环境的优化，为中低收入家庭、下岗失业和退休职工、外来务工人员提供了相对良好的环境与安全舒适的居所，促进社会和谐。

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 110600.00 万元，其中工程费用 77615.65 万元、工程建设其它费用 4841.71 万元、房屋征收拆迁补偿费及过渡安置费 12469.23 万元、基本预备费 8245.74 万元、建设期债券利息 7339.20 万元、债券发行费用 88.48 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

本项目总投资 110600 万元，建设投资拟采用地方财政自筹和发行债券进行，其中县级财政自筹 22120.00 万元，发行债券 88480.00 万元。

2.资金使用计划

本项目总投资 110600 万元，计划建设期第 1 年投入 9841.71 万元，第 2 年投入 35000 万元，第 3 年投入 40000 万元，第 4 年投入 25758.29 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、商业、停车场出售产生的专项收入。经营期总收入 188933.67 万元，其中安置区商业收入 21333.67 万元、土地出让收入 167600.00 万元。

2.项目运营成本

项目经营期内运营成本为 25600.41 万元，包括安置房物业运营成本、周边连接道路及附属设施运营成本等。

（二）资金测算平衡情况

本项目的债券偿还能力和自身平衡能力主要依靠项目出让收入和专项收入，项目在发债期限内累计盈余资金为 56116.39 万元，具有较强的资金平衡能力。（资金平衡测算详见下表）

资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	计算期									
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	经营活动净现金流量	162,031.60	-	-	-	-	27,269.07	27,219.94	27,168.86	27,024.47	26,969.52	26,379.74
1.1	现金流入	188,933.67	-	-			32,100.00	32,100.00	32,100.00	31,320.00	31,320.00	29,993.67
1.1.1	商业收入	21,333.67					4,100.00	4,100.00	4,100.00	3,320.00	3,320.00	2,393.67
1.1.2	补贴收入	-										
1.1.3	增值税销项税额	-										
1.1.4	土地出让收入	167,600.00					28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	27,600.00
1.2	现金流出	26,902.08	-	-	-	-	4,830.93	4,880.06	4,931.14	4,295.53	4,350.48	3,613.93
1.2.1	运营成本	25,600.43					4573	4622.13	4673.2	4102.08	4157.03	3472.99
1.2.2	税金及附加	1,301.64					257.93	257.93	257.93	193.45	193.45	140.94
1.2.3	其他流出	-										
2	投资活动净现金流量	-110,600	-9,841.71	-35,000.00	-40,000.00	-25,758.29	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-										
2.2	现金流出	-110,600	-9,841.71	-35,000.00	-40,000.00	-25,758.29						
2.2.1	建设投资	-110,600	-9,841.71	-35,000.00	-40,000.00	-25,758.29						
2.2.2	维持运营投资	-										
2.2.3	流动资金	-										
2.2.4	其他流出	-										
3	筹资活动净现金	4,684.80	9,841.71	35,000.00	40,000.00	25,758.29	-3,539.20	-3,539.20	-3,539.20	-33,539.20	-37,339.20	-24,419.20

	流量											
3.1	现金流入	110,600.00	9,841.71	35,000.00	40,000.00	25,758.29	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	110,600.00	9,841.71	35,000.00	40,000.00	25,758.29						
3.1.2	建设投资借款	-										
3.1.3	流动资金借款	-										
3.1.4	债券	88,480.00		30,000.00	35,000.00	23,480.00						
3.1.5	短期借款	-										
3.1.6	其他流入	-										
3.2	现金流出	105,915.20	-	-	-	-	3,539.20	3,539.20	3,539.20	33,539.20	37,339.20	24,419.20
3.2.1	债券利息支付	17,435.20					3,539.20	3,539.20	3,539.20	3,539.20	2,339.20	939.20
3.2.2	偿还债务本金	88,480.00								30,000.00	35,000.00	23,480.00
4	净现金流量	56,116.39	-	-	-	-	23,729.87	23,680.74	23,629.66	-6,514.73	-10,369.68	1,960.54
5	累计净现金流量			-	-	-	23,729.87	47,410.60	71,040.26	64,525.53	54,155.85	56,116.39

项目息税折旧摊销前利润为 162031.60 万元，因业主自有资金比例占比 20%，分批次投入项目建设中，从项目本息保障倍数分析，项目专项债券项目的年度本息保障倍数（收益覆盖倍数）=162,031.60/105915.2≈1.53，满足还本付息需要。

五、项目绩效目标

（一）产出指标

数量指标:指标 1: 棚户区改造, 拆迁旧房屋、建设新安置房 150397.87 平方米。

质量指标:符合验收标准, 达到行业基准水平。

时效指标:严格执行工程建设程序, 合理有序推进项目建设进度。

成本指标:指标 1: 项目建设总投资成本 \leq 110600 万元; 指标 2: 项目融资总成本 \leq 88480 万元; 指标 3: 项目运营成本 \leq 3000 万元。

预算执行指标:指标 1: 债券资金实际支出 \leq 88480 万元; 指标 2: 地方投入资金实际支出 \leq 22120 万元。

（二）效益指标

经济效益指标: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、商业、停车场出售产生的专项收入。经营期总收入 188933.67 万元, 其中安置区商业收入 21333.67 万元、土地出让收入 167600.00 万元。可实现累计息税折旧摊销前利润 162031.6 万元。债券本息 105915.2 万元, 累计息税折旧摊销前利润覆盖本息倍数为 1.53。

社会效益指标: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, 有利于构建和谐社会; 有利于培育长效城市产业, 项目经济社会效益显著。

可持续影响指标:保障地方经济可持续发展, 全面提升工业化水平, 推动区域全面协调发展。

（三）满意度指标

服务对象满意度指标:通过采用问卷调查等方式, 区域辐射人群满意度达 90 分以上。

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、主管部门和项目单位职责

本项目主管部门是开江县住房和城乡建设局，项目主管部门积极配合做好本项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，主管部门将履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，主管部门配合县财政局编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同县财政局将各类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，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。

本项目项目单位为开江县住房和城乡建设局、开江县人民政府房屋征收与补偿办公室、开江县金山投资经营有限责任公司，项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做

到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

九、补充说明

开江县 2020 年中心城区（城中村）棚户区改造（三期）建设项目专项债券资金总需求 88480 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实际进展情况，2020 年-2022 年已发行 36156 万元。本次拟继续发行 7170 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。