

附件 1

## 乐至县棚户区（城中村）改造四期项目情况

### 一、项目基本情况

#### （一）市县及行业专项规划概况

《四川省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》已经四川省第十二届人民代表大会第四次会议批准，规划坚持“四个全面”战略布局，深化五大发展理念，深入实施“三大发展战略”，明确以供给侧结构性改革为主线，着力推进转型发展，加快形成适应经济发展新常态的体制机制和发展方式，统筹推进经济、政治、文化、社会和生态文明建设，确保与全国同步全面建成小康社会，实现由经济大省向经济强省跨越、由总体小康向全面小康跨越。《乐至县城市总体规划（2010-2030）》指出以科学发展观为指导，坚持五个统筹，节约和集约利用资源，保护生态环境，保护人文资源，尊重历史文化，因地制宜确定城市发展目标与战略，充分发挥规划作为重要公共政策的调控作用，促进城市全面协调可持续的健康发展。与就业岗位、公共服务设施和公共交通线路相结合，进行保障性住房用地布局。在各片区布置保障性住房，解决中低收入家庭的住房问题。除新建房外，还可采用租房、回购房及租金核减等方式增加廉租房供应，规划期末保障性住房建筑面积达到 163 万平方米。

#### （二）项目情况

##### 1. 参与主体

实施机构（主管部门）：乐至县住房和城乡建设局

业主单位：乐至县住房和城乡建设局

## 2. 项目概况

项目所属领域：

本项目为棚户区改造项目，属于具有一定收益的公益性事业领域

产出说明：

该项目拟实施棚户区（城中村）改造 352 户，新建安置房总面积 42500 平方米（其中天池镇西 3 五组（天池大厦后）25000 平方米，天池镇农经路 17500 平方米），建设小区道路 1900 米及绿化、亮化、硬化、水电气等配套设施。

## 二、经济社会效益分析

通过棚户区改造形成的国有土地使用权出让收入，为城市建设提供了后备力量与经济保障。乐至县人民政府可逐步加大对收储地块及周边地区的开发投入，加强储备地块及周边地区的综合整治，坚持基础设施建设和周边生态环境治理先行，适当延长土地储备周期，努力提高土地价值，为地方经济的可持续发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾

该项目属于棚户区改造项目，货币化或集中安置，解决低收入家庭的住房困难，缓解住房供需矛盾。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

项目总投资 25,895.00 万元。其中工程建设费用 20,415.00



万元，占总投资的 78.84%；工程建设其他费用 2,260.00 万元，占总投资的 8.73%；预备费 500 万元，占总投资的 1.93%；建设期利息 2,700.00 万元，占总投资的 10.43%；债券发行费 20.00 万元，占总投资的 0.07%。

## （二）资金筹措方案

### 1. 资金筹集情况

本次项目总投资 25,895.00 万元，拟通过发行棚改专项债券融资 20,000.00 万元，占比 77.23%。地方政府财政投入资本金 5,895.00 万元，占比 22.77%。

### 3. 资金使用计划

表 3-4 资金筹措与使用计划表 单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2019	2020	2021
一	资金使用	25,895.00	20,136.50	3,539.00	2,219.50
1	工程建设费用	20,415.00	17,290.50	2,083.00	1,041.50
2	工程建设其他费用	2,260.00	1,582.00	452.00	226.00
3	预备费	500.00	350.00	100.00	50.00
4	静态总投资	23,175.00	19,222.50	2,635.00	1,317.50
5	建设期利息	2,700.00	900.00	900.00	900.00
6	债券发行费用	20.00	14.00	4.00	2.00
二	资金筹措	25,895.00	25,895.00	0.00	0.00
1	项目资本金	5,895.00	5,895.00		
2	发债	20,000.00	20,000.00		
三	当期结余资金	0.00	-5,758.50	3,539.00	2,219.50
四	累计结余		-5,758.50	-2,219.50	0.00

## 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

根据国家现行财税制度、价格体系和建设机制，分析计算项

目直接发生的财务效益和费用，计算评价指标，考察项目的土地出让收入、土地出让成本及赢利能力等财务状况。

## **2. 项目成本**

成本费用包括经营成本和期间费用，其中期间费用包括人工费用、管理费用和财务费用。

### **(二) 资金测算平衡情况**

本项目 2022 年开始进入土地出让期并能够取得稳定的收入。项目收入足以覆盖当年专项债券本金和利息支出。在满足前述假设条件前提下，本项目经营期收入 40,050.00 万元，总成本费用 3,747.56 万元，税金及附加 0 元，利润总额 36,302.44 万元，总投资收益率 38.52%。出让期内本息合计 23,600.00 万元，收益覆盖倍数 1.70，收益状况良好。还款能力有保障，可以实现项目收益与融资自求平衡。

乐至县棚户区（城中村）改造四期目资金测算平衡表

序号	项 目	合计	建设期			运营期				
			2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
1	经营活动净现金流量	38,962.44	0.00	0.00	0.00	15,083.11	15,083.11	7,073.11	(36.89)	
1.1	现金流入	40,050.00	-	-	-	15,020.00	15,020.00	8,010.00	-	
1.1.1	营业收入（不含税）	40,050.00	-	-	-	15,020.00	15,020.00	8,010.00	-	
1.1.2	增值税销项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2	现金流出	147.56	-	-	-	36.89	36.89	36.89	36.89	
1.2.1	经营成本	147.56	-	-	-	36.89	36.89	36.89	36.89	
1.2.2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2.3	增值税进项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2.4	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2.5	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	投资活动净现金流量	(23,175.00)	(19,222.50)	(2,635.00)	(1,317.50)	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1.1	回收固定资产价值	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	现金流出	23,175.00	19,222.50	2,635.00	1,317.50	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2.1	建设投资	23,175.00	19,222.50	2,635.00	1,317.50	-	-	-	-	
2.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	筹资活动净现金流量	(425.00)	24,981.00	(904.00)	(902.00)	(900.00)	(900.00)	(900.00)	(20,900.00)	
3.1	现金流入	25,885.00	25,885.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.1.1	项目资本金	5,885.00	5,885.00	0.00	0.00	-	-	-	-	
3.1.2	债务资金流入	20,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	
3.2	现金流出	26,320.00	914.00	904.00	902.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	
3.2.1	各种利息支出	6,300.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
3.2.2	偿还债务本金	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	
3.2.3	发行费用	20.00	14.00	4.00	2.00	-	-	-	-	
4	净现金流量	16,302.44	5,758.50	(3,539.00)	(2,219.50)	15,083.11	15,083.11	7,073.11	(36.89)	
5	累计盈余资金		5,758.50	2,219.50	0.00	15,083.11	30,166.22	37,239.33	16,902.44	

## 五、项目绩效目标

### （一）产出目标

数量目标：该项目拟实施棚户区（城中村）改造 352 户，新建安置房总面积 42500 平方米（其中天池镇西 3 五组（天池大厦后）25000 平方米，天池镇农经路 17500 平方米），建设小区道路 1900 米及绿化、亮化、硬化、水电气等配套设施。

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 3 年，严格执行工程建设程序，合理有序地安排项目建设进度。

成本目标：本项目总投资 25895.00 万元。

### （二）效益目标

经济效益目标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

社会效益目标：提升当地城市建设与公共服务水平，提高人民生活水平，促进地区均衡发展，推进当地新型城市化进程，提升地方就业率。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，加速城市扩张与对外开放，促进相关产业的健康、蓬勃发展。

### （三）满意度目标



1. 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

### 1. 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后产生的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注农业领域的政策法规及定价情况，保证还本付息资金。

### 2. 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

### 3. 财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

## 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

本项目的主管部门为乐至县住房和城乡建设局，主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。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。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。

本项目的项目单位为乐至县住房和城乡建设局，项目单位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。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。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。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。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 20000 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 16900 万元。本次拟继续发行 3100 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。

