

白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）一期 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《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保〔2009〕295号、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、关于印发《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》的通知等文件和四川省有关棚户区改造建设相关政策的要求，本项目大力加快棚户区改造进度，贯彻落实中央及地方对国有工矿企业和城市棚户区的改造的各项政策的结果，是一项改善民生的德政工程，福利工程。

天府旌城是德阳市对接成都市“北改”战略的重大举措，旨在充分发挥成德同城发展桥头堡作用，发挥天府旌城对区域经济的辐射带动作用，构建“南有天府新区、北有天府旌城”的新格局。本项目积极贯彻落实《德阳市市域城镇体系规划和德阳市城市总体规划（2016—2030）》，做好天府旌城棚户区改造。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施主体：德阳市天府旌城管理委员会。

建设运营主体：德阳天府旌城投资发展集团有限公司。

2. 项目概况

本项目共改造棚户户 970 户，原地新建安置小区 990 套对拆迁居民进行安置。新建安置小区建设用地面积约 60 亩，总建筑面积为 131086.70 平方米，其中地上建筑面积为 107999.20 平方米，地下建筑面积为 22365.30 平方米，架空层面积为 722.20 平方米。建设内容：新建安置小区及小区配套设施和安置小区外部连接道路及道路配套设施等。其中安置小区外部连接道路共四条，四条道路全长 1460 米，宽度 14-21 米。

本工程为一共 9 栋上部建筑（1#-9#），1#-4#为 21 层剪力墙住宅，5#-9#为 26 层剪力墙住宅；5#楼前面为 2 层框架商业，1#-9#楼下部均带一层地下车库，高层住宅楼层高均为 3.0m，商业层高为 4.2m。地下室层高 3.9 米，地下室顶板覆土厚度 1.2m。

根据《德阳市住房和城乡建设局关于白鹤花园棚户区改造项目一期是否纳入省 2020 年城镇危旧房棚户区改造计划有关事宜的复函》（德建函〔2020〕22 号），本项目明确为 2020 年棚改计划任务。

二、经济社会效益分析

本项目的实施，将充分发挥区域的自然环境优势，在统一规

划，合理布局，综合开发，配套建设的原则下，合理利用土地，对于优化土地资源，提高土地使用价值，完善城市功能，改善城市居民的居住条件，具有良好的社会效益和经济效益。具体如下：

- （1）有利于提升和完善城市功能，优化配置土地资源；
- （2）有利于促进德阳市经济可持续发展需要，促进地区的产业结构调整；
- （3）有利于构建和谐社会、改善民生问题。

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 58,641.99 万元，其中：

- （1）建设投资 56,133.99 万元，占项目总投资的 95.72%。
- （2）建设期利息费用 2,420.00 万元，占项目总投资的 4.13%。
- （3）发行债券相关费用 88.00 万元，占项目总投资的 0.15%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资的 24.97% 为项目资本金，即 14,641.99 万元资本金通过财政性资金解决；项目建设资金缺口约 44,000.00 万元计划通过发行专项债券解决，占总投资约 75.03%。

本项目自 2020 年（14,000.00 万元）、2021 年（20,000.00 万元）和 2022 年（10,000.00 万元）分三年发行政府专项债，合计筹资 44,000.00 万元，发行期限 15 年。

2. 资金使用计划

本项目总投资 58,641.99 万元。根据建设计划，分 3 年进行投入，2020 年投资 18,720.00 万元，其中财政资金 4,720.00 万元，债券资金 14,000.00 万元；2021 年投资 26,700.00 万元，其中财政资金 6,700.00 万元，债券资金 20,000.00 万元；2022 年投资 13,221.99 万元，其中财政资金 3,221.99 万元，债券资金 10,000.00 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

本项目的收入来源包括配套商业用房租售收入、停车位租售收入、土地出让收入等。经科学测算，债券存续期间，项目合计收入为 93,692.96 万元，可用于资金平衡的相关收益为 84,568.89 万元，项目本息保障倍数为 1.20 倍，收益能够满足与融资自求平衡。

2. 项目成本

运营成本包括工资及福利费、管理费用、销售费用及其他费

用，其中工资及福利费预计聘用管理人员 30 人、年薪 6 万元/年，逐年按 3%增长)，社保公积金按工资的 42%进行测算（社保 30%，公积金 12%）；管理费用按照出租收入 5%的预估；销售费用按照销售收入 2%的预估；其他费用（不可预计费用）按照每年 100 万元预估。债券存续期内，运营成本合计为 8,485.94 万元，项目总成本合计为 32,465.94 万。

（二）资金测算平衡情况

根据本项目初步测算的财务数据，项目运营期内现金流保持良好，截止到 2036 年，现金流量盈余为 16,588.89 万元，项目本息保障倍数为 1.20 倍，收益能够满足与融资自求平衡。

项目资金测算平衡表

年份/项目		2020 年	2021 年	2022 年 1-5 月	2022 年 6-12 月	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	合计
一、经营活动产生的现金流		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-
1.经营活动产生的现金		0.00	0.00	0.00	5,312.99	7,138.91	7,384.76	268.80	316.41	366.64	398.62	410.58	431.11	452.67	11,572.39	12,151.01	15,407.83	15,851.56	16,228.68	93,692.96
2.经营活动支付的现金		0.00	0.00	0.00	342.27	548.52	563.56	382.70	393.15	403.99	414.15	423.58	433.70	444.14	750.84	776.76	851.46	869.92	887.21	8,485.94
3.相关税费		0.00	0.00	0.00	13.70	23.49	28.18	33.87	39.87	46.20	50.23	51.73	54.32	57.04	59.89	62.88	60.74	39.57	16.44	638.14
4.经营活动产生的现金流小计		0.00	0.00	0.00	4,957.02	6,566.90	6,793.02	-147.77	-116.61	-83.54	-65.76	-64.73	-56.91	-48.51	10,761.67	11,311.37	14,495.63	14,942.07	15,325.03	84,568.89
二、投资活动产生的现金流		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			0.00
1.支付项目建设资金		18,365.33	25,300.00	12,468.66	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			56,133.99
2.投资活动产生的现金流小计		-18,365.33	-25,300.00	-12,468.66	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			-56,133.99
三、融资活动产生的现金流		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			0.00
1.项目资本金		4,720.00	6,700.00	3,221.99																14,641.99
2.债券融资款		14,000.00	20,000.00	10,000.00																44,000.00
3.债券发行费		28.00	40.00	20.00																88.00
4.偿还债券本金		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	34,000.00	10,000.00	44,000.00	
5.支付债券利息		326.67	1,360.00	733.33	1,026.67	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,433.33	400.00	26,400.00
6.融资活动产生的现金流合计		18,365.33	25,300.00	12,468.66	-1,026.67	-1,760.00	-1,760.00	-1,760.00	-1,760.00	-1,760.00	-1,760.00	-1,760.00	-1,760.00	-1,760.00	-1,760.00	-1,760.00	-1,760.00	-35,433.33	-10,400.00	-11,846.01
四、现金流总计		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1.期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	3,950.35	8,757.25	13,770.27	11,862.50	9,985.89	8,142.35	6,316.59	4,491.86	2,674.95	866.44	9,868.11	19,419.48	32,155.11	11,663.85	
2.期内现金变动		0.00	0.00	0.00	3,950.35	4,806.90	5,033.02	-1,907.77	-1,876.61	-1,843.54	-1,825.76	-1,824.73	-1,816.91	-1,808.51	9,001.67	9,551.37	12,735.63	-20,491.26	4,925.03	16,588.89
3.期末现金		0.00	0.00	0.00	3,950.35	8,757.25	13,770.27	11,862.50	9,985.89	8,142.35	6,316.59	4,491.86	2,674.95	866.44	9,868.11	19,419.48	32,155.11	11,663.85	16,588.89	16,588.89

单位：万元

五、项目绩效目标

本次白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期收益与融资自求平衡专项债券符合相关规划，项目总投资 58641.99 万元，项目建成运营期累计预计实现收入 93692.96 万元（含税），债券存续期累计实现经营净收益 84568.89 万元，本项目发行债券 44000.00 万元，债券利息 26400.00 万元，经营净收益对本息覆盖倍数为 1.20 倍。

根据财政部《地方政府专项债券资金绩效管理办法》，本项目绩效目标管理分别设置项目总体目标和 2022 年年度目标，在项目建设和运营工程中以绩效目标为基础，加强本专项债券资金绩效管理。

本项目具体绩效目标设置如下：

（一）总体目标

1、一级目标：（1）本项目在计划建设期内完成项目全部建设内容；（2）在 2023 年 3 月底前完成全部建设内容并通过竣工验收，项目投入使用；（3）债券存续期内实现年度收支平衡及总体收支平衡。

2、二级指标：（1）新增 131086.70 平方米的主体建筑（含地上地下）；（2）新增机动车位 650 个；（3）竣工验收达标率 $\geq 95\%$ ；（4）项目建设总投资 ≤ 58641.99 万元；（5）项目融资总成本 ≤ 26400.00 万元；（6）项目运营收入（含土地出让收入） ≥ 93692.96 万元；（7）经营活动净收益 ≥ 84568.89 万元；（8）项目总体收益覆盖倍数 ≥ 1.20 倍；（9）服务当地拆迁户 872 户，妥善安置棚户人员，维护安置和

区域稳定；（10）推动区域全面发展；（11）区域辐射群众及区域监管部门满意度 $\geq 90\%$ ；（12）项目建设过程中无重大安全事故发生。

（二）2022 年年度目标

1、一级目标：（1）2022 年项目施工按计划进行；（2）2022 年年底之前完成 100%的主体建设；（3）按照工程进度投入资本金、发行专项债券，并按照进度支付工程款项；（4）建设过程中无重大安全和环境污染事件发生。

2、二级目标：（1）完成 100%主体建筑约 100；（2）完成停车位的基础工程；（3）工程阶段性验收达标率 $\geq 95\%$ ；（4）按计划完成自有资金投入、债券发行；（5）确保年度资金平衡，完成利息支付；（6）区域群众和监管部门满意度 $\geq 95\%$ 。

本项目建设是改善天府旌城天元片区公用及市政基础设施落后、建筑陈旧、缺乏公共排水设施等现状的重要举措。项目棚户区的改造，有利于疏解城市人口，完善城市功能，有利于文明和谐社区的创建。

项目建设能满足现阶段社会经济发展对居住条件的要求，提升原有居住环境和条件，改善德阳市城市低收入家庭住房条件，提高生活水平和生活质量，体现社会主义共同富裕的优越性，提升天元片区的城市品位和城市承载功能，促进德阳社会经济稳定可持续发展。

六、潜在影响项目的风险评估

项目在前期准备、建设、运营等债券发展各阶段可能存在项目合规、投资概算不准确、不能如期建成、不能有效运营、资产流失、财务、不能偿还债券本息等风险。

本项目采取全生命周期管理方案，将项目分为规划期、发行期、建设期、运营期、清偿期五个阶段，提出各个阶段不同的管理目标和重点，从而有针对性地对风险进行全面监控和管理

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

（一）主管部门职责

项目主管部门：德阳市天府旌城管理委员会

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，做好本专项债券发行和项目管理工作，依法依规履行以下主要职责：

（1）考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；

（2）配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（3）根据项目《实施方案》，认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

（4）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（5）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

（6）合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和四

川省有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控。

（二）项目单位职责

项目单位（建设运营主体）：德阳天府旌城投资发展集团有限公司。

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，在财政和主管部门的组织下，做好本专项债券发行和项目建设运营等工作：

（1）配合做好专项债券申报发行工作，包括项目建设运营方案编制、项目融资与收益平衡评估、专业报告出具等各项准备工作，以及信息披露工作；

（2）具体负责项目建设工作，制定资金使用计划，落实项目自有资金、规范使用本专项债券资金，专款专用，确保项目如期建成并投入使用；

（3）具体负责项目运营和维护责任，确保项目合规运营，做好项目收入归集；

（4）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押；

（5）根据国家和四川省有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 44,000.00 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，2020 年-2022 年已发行 35800 万元。本次拟继续发行 4,000.00 万元，期限 15 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。