

附件1

白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期 项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

1. 旌阳区社会发展与国民经济情况

旌阳区为德阳市主城区，地处成都平原东北边缘，位于北纬 $31^{\circ}05' \sim 31^{\circ}20'$ ，东经 $104^{\circ}15' \sim 104^{\circ}33'$ 之间。东邻中江县，西连绵竹市和什邡市，北接罗江区、绵阳市安州区，南靠广汉市。面积为648平方千米，边界周长162.60千米。旌阳全区地势呈西北高，东南低。地貌上可明显分为平原、丘陵二大类型，西部为绵远河、石亭江扇形平原，地面比降3‰，东部为龙泉山北端山地，地势起伏。

2019年年末总户数156.3万户，户籍总人口384.4万人，其中，城镇人口126.0万人，乡村人口258.4万人。全年出生人口3.0万人，死亡人口4.9万人。年末常住人口356.1万人，城镇化率53.9%。

2019年全年实现地区生产总值（GDP）2335.9亿元，按可比价计算，比上年增长7.2%，人均GDP65745元。其中，第一产业增加值234.6亿元，增长2.5%；第二产业增加值1184.4亿元，增长7.8%；第三产业增加值916.9亿元，增长7.7%。三次产业结构为

10.0:50.7:39.3。

2019 年全年社会固定资产投资比上年增长 10.5%。财政全年实现一般公共预算收入 125.0 亿元，比上年增长 6.3%。一般公共预算支出 288.2 亿元，增长 6.0%。

2019 年全年城镇居民人均可支配收入 37222 元，增长 8.89%，农村居民人均可支配收入 18249 元，增长 10.0%。

2. 德阳市旌阳区国民经济和社会发展规划

根据《德阳市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，未来五年，是德阳同步全面建成小康社会的决胜阶段，也是加快建设“美丽德阳、幸福家园”的关键时期。要贯彻落实中央“四个全面”战略布局，把握宏观环境新变化，坚持新的发展理念，继续实施五大发展战略，适应、把握、引领发展新常态，推动经济社会科学发展、转型发展、加快发展。

经济增长速度高于全国全省平均水平。地区生产总值年均增长 8%以上，到 2020 年地区生产总值达到 1000 亿元以上（考虑 2.5% 的价格指数）。人均地区生产总值与全国全省平均水平的差距进一步缩小。产业结构进一步优化，工业、服务业比重明显上升，现代农业取得更大进展。科技创新能力明显增强，转型发展迈出实质性步伐。社会消费品零售总额达到 500 亿元以上。地方一般公共预算收入达到 60 亿元以上。逐步构建“总量做大、结构趋优、转型加快、创新增

强、质量向好”的经济发展新格局。全面建成区域性综合交通枢纽、商贸物流中心、旅游集散中心和能源供给中心。

人民生活水平和质量明显提高。城乡居民收入保持较快增长，收入差距明显缩小，居民人均可支配收入达到 23900 元以上。就业创业稳步扩大，开创大众创业万众创新新局面。物价总水平保持基本稳定。教育、文化、医疗、社保、体育等公共服务体系更加健全，基本公共服务质量和均等化水平持续提升，民计民生有效显著改善。

市民素质和社会文明程度显著提升。中国梦和社会主义核心价值观更加深入人心，爱国主义、集体主义、社会主义思想广泛弘扬，向上向善、诚信互助的社会风尚更加浓厚，人民群众思想道德水平、科学文化素养、健康素质明显提高。具有地方特色的德阳文化影响力持续提升，新时期德阳精神广泛深入弘扬，人民群众精神文化生活更加丰富。民主法治意识不断增强，社会治理体系和治理能力更加优化，基本形成尚法守制、公平正义、诚信文明、安定有序的依法治市新格局。

全面深化改革实现重大突破。市场在资源配置中的决定性作用得到充分发挥，改革红利充分释放，重要领域和关键环节改革获得新突破。各领域制度机制更加完善，治理体系和治理能力现代化取得重大进展。政务服务水平进一步提高，经济发展环境显著改善。党的建设制度化水平显著提高。发展环境进一步优化，依法治理水

平不断提高。深化全方位开放合作，基本形成内外联动、务实高效的开放合作新格局，力争累计引进到位市外资金 2500 亿元以上。

2020 年是深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神的重要一年，是全面建成小康社会的决胜之年和“十三五”规划的收官之年，旌阳区将坚定以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实中央、省委、市委重大决策部署，认真践行新发展理念，把握高质量发展要求，紧扣区委安排部署，聚焦“美丽德阳、幸福家园”旌阳片区建设，城市体系和交通体系完善、产业发展“三大板块”全力攻坚，统筹抓好脱贫攻坚、环境保护、民营经济、乡村振兴、社会稳定等大事要事，结合新冠肺炎疫情的防控，不断探索和改进新时代社会治理体系和能力建设，坚定不移推进全面从严治党，始终坚持真抓实干、狠抓落实，不断开创全省经济生态强区建设新局面，努力为建设“美丽德阳、幸福家园”和西部现代化强市贡献更多旌阳力量！

3. 行业专项规划概况

根据《德阳市天元片区-北片区控制性详细规划修编》，天元片区北片区是集商贸商业、城市综合服务、生活居住等功能为基础，以先进制造业、新能源为一体的产城融合片区。总体布局结构为两心、两轴、七片：

两心：沿一环路与长江西路交叉口形成的片区商业商务中心和

一环路和沱江路交叉路口形成的天元商贸服务中心。

两轴：沿长江西路形成的城市生活服务轴，沿一环路形成的城市产业发展轴。

七片：三大居住片区和四大产业片区，三大居住片区为段家坝十五分钟生活圈居住片区、黄连桥十五分钟生活圈居住片区、白鹤十五分钟生活圈居住片区，四大产业片区为新能源、新材料产业片区、新旧动能转换片区、现代商业商贸片区、建材五金商贸城。

本项目建设选址即位于三大居住片区中的白鹤十五分钟生活圈居住片区，符合棚户区居民就近安置意愿。至此，白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期被正式提出。

（二）项目情况

1. 参与主体

（1）实施机构：德阳天府旌城市管理委员会

（2）项目业主单位：德阳天府旌城市管理委员会

（3）单位负责人：姜俊

（4）统一社会信用代码：1151055MB1C39637Q

2. 项目概况

（1）项目名称：白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期

（2）项目性质：新建

（3）项目所述领域：棚户区改造

(4) 项目建设地址：德阳市旌阳区

(5) 建设内容与规模：

白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期，建设内容为：新建住宅小区、小区配套设施及其他配套设施等；项目建设规模为：项目总占地面积约 77 亩，总建筑面积约 18.7 万平方米，其中：地上建筑面积约 15.1 万平方米，地下建筑面积约 3.6 万平方米。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 项目新建基础设施、消防治安条件合理的住宅用房，项目建成后，将彻底的改善当地居民居住条件，改善了旌阳区的投资环境和生活环境，为旌阳区的快速发展，提供了良好的基础设施保障。

2. 项目拆迁建设拆除原有棚户区，集中建设住房，在改善当地居民居住条件的同时，节约土地资源，对土地进一步开发利用，能够有效促进当地经济和社会发展的的发展。

3. 工程建成后，将使旌阳区的城市基础设施进一步完善，为区域内的经济发展提供良好的基础环境，从而使当地土地价格增值。

因此本项目的实施将为旌阳城区的经济发展和开发可产生相当可观的经济价值。

（二）社会效益分析

1. 将解决低收入家庭住房困难、缓解住房供需矛盾，改善基础

设施、提高居民生产与生活水平，增加居民就业，并且在日常生活、文化、卫生、教育、安全、休闲等方面均使居民受益。

2. 工程的兴建从整体提升了旌阳区的城镇面貌，给旌阳区的农业、工业以及旅游业提供了良好的生产和发展环境；

3. 棚户改造工程也可带动相关产业如建筑材料、社会服务等行业的发展，增加本地下岗人员再就业，极大地缓解项目区域的就业压力，减少社会闲散劳动力，对维护社会和谐稳定具有重大战略意义。

4. 确保本工程的顺利实施，必将给旌阳区带来立竿见影的效果。彻底消除棚户区脏乱差的现象，将提升城镇品位，提升旌阳区政府在人民群众心中的地位，更将加快旌阳区的城乡环境整治进程，使优美舒适的旌阳区变得更加美丽。

5. 本项目的实施是基于原棚户区基础设施不完善，生活条件较差的现状，项目的实施提升当地居民的生活水平，促进社会的安定和谐，提高了党和政府的威信。

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 81091.30 万元，其中：建筑工程费用 60234.93 万元，占总投资的 74.28%；工程建设其他费用 11510.50 万元，占总投资的 14.19%；预备费用 4885.87 万元，占总投资的 6.03%；建设期利

息 4400.00 万元，占总投资的 5.43%；债券发行费用 60 万元，占总投资的 0.07%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 81091.30 万元，其中项目资本金为 21091.30 万元，占总投资的 26.01%，由政府财政出资，项目拟发行地方政府专项债券 60000.00 万元，占总投资的 73.99%。

2. 资金使用计划

本项目总投资 81091.30 万元，2021 年投入 36091.30 万元，其中：资本金 6091.30 万元，专项债 30000.00 万元；2022 年投入 30000.00 万元，其中：资本金 10000.00 元，专项债 20000.00 万元；2023 年投入 15000.00 万元，其中：资本金 5000.00 万元，专项债 10000.00 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

本项目收入主要包括：土地出让收入（土地出让收入计提 10% 用于农业农村）、机动车位租售收入、商业租售收入。其中：土地出让收入为政府基金性收入，机动车租售收入和商业租售收入为其他专项收入。

经过测算，本项目运营期合计产生收入 150528.14 万元。

2. 项目成本

本项目经营成本 23192.71 万元，折旧摊销 58791.27 万元，利息支出 31600.00 万元，合计总成本费用 113583.97 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计资金流入 231619.44 万元，资金漏出 205716.22 万元，累计现金结余 25903.22 万元。在偿还 60000.00 万元专项债券本息后还将仍有 25903.22 万元资金结余，并且在整个债券存续期间不存在任何资金缺口。项目资金测算平衡情况详见下表

白鹤花园棚户区改造（含配套设施）二期项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021年	2022年	2023年 1-6月	2023年 7-12月	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	2037年
1	经营活净 现金流量	117,503.23				5,435.11	10,876.93	10,878.90	11,169.97	11,157.04	11,141.19	6,212.39	6,194.79	6,169.61	6,351.88	6,325.21	6,297.92	6,483.22	6,454.31	6,354.77
1.1	现金流入	150,528.14				7,141.07	14,310.05	14,329.64	14,771.16	14,763.96	14,751.94	7,652.74	7,647.17	7,631.67	7,844.66	7,828.69	7,812.73	8,030.66	8,014.22	7,997.78
1.1.1	营业收入	150,528.14				7,141.07	14,310.05	14,329.64	14,771.16	14,763.96	14,751.94	7,652.74	7,647.17	7,631.67	7,844.66	7,828.69	7,812.73	8,030.66	8,014.22	7,997.78
1.1.2	补贴收入	-																		
1.1.3	其他流入	-																		
1.2	现金流出	33,024.92				1,705.96	3,433.12	3,450.75	3,601.19	3,606.92	3,610.75	1,440.35	1,452.38	1,462.06	1,492.78	1,503.48	1,514.81	1,547.44	1,559.91	1,643.01
1.2.1	经营成本	23,192.71				909.01	1,831.06	1,843.86	1,890.86	1,902.43	1,914.10	1,359.31	1,372.53	1,385.50	1,417.32	1,431.41	1,446.13	1,480.19	1,496.16	1,512.83
1.2.2	税金及附 加	273.90				10.31	24.23	26.78	29.09	28.15	26.59	20.91	20.18	18.17	16.64	14.57	12.49	10.74	8.59	6.46
1.2.3	增值税	1,102.06				50.70	103.71	105.33	109.44	108.85	107.86	60.13	59.67	58.39	58.82	57.50	56.19	56.51	55.16	53.80
1.2.4	所得税	8,456.25				735.94	1,474.12	1,474.78	1,571.80	1,567.49	1,562.20	-	-	-	-	-	-	-	-	69.92
1.2.5	其他流出	-																		
2	投资活动 净现金流	-76,631.30	-34,861.30	-27,980.00	-13,790.00															

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 81091.30 万元，项目建成运营期累计预计实现收入 150528.14 万元（含税），债券存续期累计实现经营活动净现金流 117503.23 万元，本项目发行债券 60000.00 万元，运营期利息 31600.00 万元，累计应偿还本息合计 91600.00 万元，本息覆盖倍数为 1.28 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 6 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 186925.90 平方米的主体建筑（含地上地下）；（2）新增机动车位 1300 个；（3）竣工验收达标率 $\geq 95\%$ ；（4）项目建设总投资 ≤ 81091.30 万元；（5）项目融资总成本 ≤ 36000.00 万元；（6）项目运营收入（含土地出让收入） ≥ 150528.14 万元；（7）项目运营成本 ≤ 33024.92 万元；（8）经营活动净现金流 ≥ 117503.23

万元；（9）项目总体收益覆盖倍数 ≥ 1.28 倍；（10）服务当地拆迁户1350户；（11）推动区域全面发展；（12）区域辐射群众及区域监管部门满意度 $\geq 90\%$ ；（13）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 年年底之前完成主体建设的 80%；（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）完成主体建筑约 130000.00 平方米；（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 $\geq 95\%$ 。

本项目属于棚户区改造工程，该项目属于棚户区改造工程，通过修建实用、经济、美观的现代化居住小区，解决低收入家庭的住房困难，缓解住房供需矛盾，促进房地产市场平稳健康发展。

项目建设使城市生态环境得到极大改善，有利于进一步释放经济增长潜力，带动城市经济的可持续发展，促进城市商业和工业的发展，增加财政收入。

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

1. 施工中风险分析

本项目的特点是规模大、投资大、建设周期较长。项目涉及区域的居民，原本生活简单自然。项目带来的众多外来人员、大量施工机械，不可避免的施工噪声等等，在建设期里有可能会对附近居民正常生活造成困扰，引起居民的抵制情绪和索赔行为，干扰项目的正常进度，处理不当的话，可能导致项目工期无限期延长，地区影响力下降，负面影响上升。

对策：在项目建设期，应选择合理的施工方案，加强施工现场管理，并采取恰当的安全防护措施，将负面影响降低到最低程度，同时，与所在地政府保持沟通联系，控制不良安全因素，避免矛盾激化而影响项目进程。在项目运营期，要注意对声学环境、绿化成果的保护，认真落实环保部门的要求，尽量减少对周边地区的环境容量需求，避免环境因素引发的社会风险。

2. 投资风险

投资估算不可避免地会存在偏差，建设方案的可能调整也造成投资估算出现不同程度的偏差；同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化也可能对估算投资产生影响，最终可能影响本项目的实际投资。

对策：根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费；测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。

3. 环境影响风险

本项目工程建设和运营期间排气、噪声对周围生活环境、水资源、自然环境等可能产生的负面影响，致使项目不能顺利实施或需要增加大量投资进行治理。本项目主要风环境影响风险因素在于：施工致使环境面临土壤裸露，造成水土保持、尘土污染等风险；管线迁改造成相应管网运行中断风险等。

对策：本项目的环境影响风险是有限的，可控的。项目建设前期应进行充分的环境影响评价工作，提出消除或减少本项目环境负面环境影响的措施。在项目施工和运行中，应严格遵守环境保护和环境卫生管理的有关法律、法规。项目设计方案和施工中应注意道路景观与周边景观的协调，做好绿化工作。

4. 融资风险

项目建设资金来源为业主自筹及外部融资。资金筹措风险主要体现为建设资金不能按时间到位。

对策：针对筹资风险，项目业主应与主管单位进行协调，保持良好沟通与互信，保证建设资金按时足额到位，并使建设投资规模

控制在计划范围内，同时密切注意财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、汇率变化、自然环境的变化。制定特殊条件下的资金筹措风险防范预案。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 收益实现规模与预期存在差异的风险

风险描述：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还本付息所用资金主要来源包括配套商业房的出租、出售收入和地下停车场的停车费收入、出售收入、充电桩充电使用费收入等。商业用房出租和销售收入受宏观经济的影响较大，若经济政策发生不利变化，可能会影响项目后续收益水平，致使相应年度收入规模不及预期。

对策：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具有较高保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与城市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。

2. 收益专项用于偿债的操作风险

风险描述：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还本付息所用资金主要来源包括土地出让收入、机动车位租售收入、商业租售收入等。以上收益具有大额性、分散性和长期性等特点，若不能建立一套科学合理、及时透明的收益管控机制，对后续收益进行全面管理与追踪，可能会造成收益资金被挪用风险，直接影响后续的偿债进程，对项目推进产生较大影响。

对策：针对项目收益资金的后续监控问题，可以通过设立项目资金管理专户，由财政部门进行专项统一管理，严格根据《资金管理办法》的相关要求进行后续操作，保障用于偿债的收益资金的安全性。

3. 利率波动风险

风险描述：受国内外宏观经济形势和国内经济政策变动的影响，资本市场利率水平可能产生不利变动，进而在本项目债权存续期限内影响项目的财务成本，可能使项目的财务成本超过预期水平，对项目的融资平衡产生较大影响。

对策：针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

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）为严格贯彻落实地方政府专项债券有关管理文件精神，做好本专项债券发行管理工作，主管部门德阳天府旌城管理委员会依法依规履行以下主要职责：

1、负责根据德阳市实际，根据公益性事业发展规划和建设进程，梳理符合项目收益专项债券鼓励行业领域的项目，考虑项目投资建设和运营成本等因素，评估筛选可发行项目收益专项债券的项目；

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、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；

4、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。

5、根据专项债有关文件规定，合理确定项目收益和日常维护管理费，并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控。

（二）德阳天府旌城管理委员会作为项目单位，依法依规履行以下职责：

1、加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

2、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。

3、对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况，并单独开设账户，用于专项债券资金、项目资本金、项目收入、还本付息等资金监管。

3、对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况，并单独开设账户，用于专项债券资金、项目资本金、项目收入、还本付息等资金监管。

4、加强项目建设运营管理，确保项目收入如期实现并及时足额缴入国库。在保障专项债券还本付息前，不应将项目收入用于其他支出。

5、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

本项目债券资金需求总额为 60000.00 万元，根据项目建设进度、发行计划及额度安排，本项目 2021 年-2022 年已经发行 26000.00 万元，本次拟继续发行 6000.00 万元，期限 15 年。

项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过债券总需求的情况下，债券分批次跨年度发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。