



南充市顺庆区张关垭片区 棚户区改造项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

根据南充市“155 发展战略”规划，按照“南充新未来、成渝第二城”发展定位，充分发挥南充市作为成渝经济区北部中心城市、长江上游山水城市的地位功能，积极谋求城市发展。南充市顺庆区张光垭片区棚户区改造项目是落实南充市棚户区改造总体规划的重要环节之一。本项目位于南充市顺庆区张关垭片区，处在顺庆区主城区。该项目的实施符合南充市、顺庆区土地利用总体规划、城市总体规划及其他相关规划，有利于促进城市发展。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：南充市顺庆区城乡规划建设局。

项目业主：南充市顺庆区城乡规划建设局。

2. 项目概况

项目所属领域：棚户区改造项目。

建设地点：南充市顺庆区张关垭片区。

建设周期：本项目计划建设周期合计 18 个月，具体时间为：2019 年 7 月-2020 年 12 月。

项目产出：包括华凤街道张关垭社区 1 组、2 组、3 组、

6 组、7 组五个居民小组 139 户危旧房的拆除，房屋面积 42,860.00 平方米，安置人数 449 人，改造形成土地面积 300 亩，其中：工业用地面积 100 亩，商住用地面积 200 亩。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的实施将为南充当地带来如下经济效益：

① 促进居民增收，推动产业发展。

当前，顺庆区民居零散分布于各地，出现有限土地低效使用问题；其产业以传统种植业为主，致使居民收入低下。项目的实施，使百姓获得了财产性增值，有力促进居民增收，提高居民可支配收入水平。同时辐射周边的生产和生活区域，促进该地段土地级差地租的增加，有力地促进经济增长，扩大居民消费，极大改善当地投资环境，拉动建筑业、建材业发展，也带动运输业、金融业、家电业、服务业等 30 多个相关产业发展。

② 优化土地资源配置，提高土地利用效益。

目前我国正处于新型工业化和新型城镇化快速发展时期，建设用地供需矛盾十分突出。棚户区缺乏空间开发，土地利用率低，使宝贵的国土资源得不到充分利用。棚户区改造是节约和集约利用土地资源，优化国土空间开发格局，提升经济社会发展承载能力的现实选择。为保证我国经济社会的持续健康发展和人民生活幸福安康，国家大力提倡节约用

地和集约用地，对土地采取保护式的综合开发利用。本项目通过对棚户区进行改造，将归集大量成片土地用于经济社会发展的项目建设，既盘活了现有存量土地，缓解建设用地供求紧张矛盾，又有利于统筹整合和集约、节约利用土地资源，提升土地承载能力，从而为土地的开发利用形成更大的、不断增值的空间。

③ 稳定投资与持续发展，去除楼市库存。

本项目的实施，可扩大被拆迁人购房需求，有效清理南充市商品房库存，提升社会资源利用率，进而促进经济增长。从投资方面来看，棚户区改造可激活房地产并带动房地产相关行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，对促进南充市消费的增长具有积极作用。

（二）社会效益分析

本项目的实施，可提升市民生活质量和水平，共享社会文明进步和改革开放的成果，提高幸福指数，促进“幸福南充”建设。

① 增进了民生福祉，体现社会公正。

城市棚户区常被称作“城市中的农村”，是城市贫富分化的一大标志。其房屋建筑简陋，人口密度大、安全隐患严重，居住环境差。居民多为改制企业职工家属和外来务工人

员等生活困难群体，成份复杂、流动性强，社会管理难度较大，贫富悬殊导致的群体对立矛盾多发。通过棚户区改造，居民从低矮狭小、生活不便的棚户区搬迁到宽敞明亮、配套齐全的安置小区，解决了棚户区居民无力自筹资金改善居住环境的难题。

② 完善城市功能，提升城市形象。

棚户区基础设施缺失，公共厕所、污水和垃圾处理设施配套率均远低于国家最低标准，严重影响了城市功能提升和城市形象优化。2008 年来，我市结合棚户区改造，建成商业综合体 20 余个、文化娱乐场馆 30 所、学校 50 所、公厕 60 座，将原本破败颓废、基础欠缺的棚户区改造成了配套齐备、环境宜居、人气旺盛、商机聚集的新增长极。通过棚户区改造，加速了城市基础设施建设，完善了城市功能，提升了城市的形象和品位，增强了城市的集聚和辐射作用。

③ 改善居住环境，提高幸福指数。

当前，人们已经不满足于基本的物质需求，更多地体现在对良好的生态环境和生活环境的追求。通过改造，对原棚户区现有土地利用现状进行清理改善，形成立体化空间格局，高效利用土地空间。对重点生态保护区域和生态脆弱区域给予重点治理，加强湿地等生态环境建设，提升广场、街道等绿化率，改变过去“脏乱差”城乡环境，特别是消防安全和治安隐患突出的面貌，营造南充市良性循环、可持续发

展、完整合理的生态网络系统，提高当地居民幸福感。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目预计总投资 16,974.8 万元，其中安置补偿及青苗补偿等费用 16,200 万元，棚改期间债券利息支出为 760.5 万元（假设债券票面利率为 3.9%），债券发行相关费用为 14.3 万元（假设债券发行相关费用比 0.11%）。

项目总投资概算表

单位：万元

投资项目	金额	比例
拆迁安置费用	16200	95.44%
建设期利息	760.5	4.48%
发行费用	14.3	0.08%
合计	16974.8	100%

注：本项目投资金额的数据测算以及具体的资金投资计划均由项目主体提供，相关的债券票面利率以及发行相关费用参照市场近几年债券发行的有关情况进行估计，债券票面利率按照 3.9%进行估计，债券发行的发行费与承销费之和按照发行金额的 0.11%进行估计。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为 16,974.8 万元，财政投入 3,974.8 万元，目前资金缺口为 13,000 万元，占总投资的 76.58%，拟通过发行棚户区改造专项债券解决。

资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额（万元）	比例
财政拨付	3974.8	23.42%
政府专项债	13000	76.58%
合计	16974.8	100%

2. 资金使用计划

目前，项目资金已纳入财政预算，资金到位后将根据项目拆迁补偿安置费明细支出。根据实施主体提供的资金使用计划，预计 2019 年投资 14,000 万元，2020 年投资 2,974.8 万元用于项目建设期，总投资预计为 16,974.8 万元。

项目资金使用计划

单位：万元

投资计划	2019年	2020年	合计
投资金额	14000	2974.8	16974.8

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

（1）项目收入可行性

项目完成拆迁工作后，对项目区域内土地进行分类，按照土地性质，按规定用途由国土资源部门出让商住用地。

（2）项目收入的分类

该项目收入为国有土地使用权出让收入，属于政府性基金收入。

符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》关于偿还债券本息的收入来源要求。

(3) 项目收入预测

该项目征收、拆迁和补偿工作完成后，可形成 300 亩土地用于公开出让，其中：工业用地面积 100 亩，商住用地面积 200 亩。根据实施主体提供的相关资料，未来土地出让面积的初步规划如下：

土地出让计划表 单位：亩

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
工业土地出让面积	—	—	25	25	25	25	100
商住土地出让面积	—	—	50	50	50	50	200

根据项目周边区域近三年土地成交情况，测算项目区域现有的土地市场价格。经市场调查与实施主体提供的相关资料，项目位于市区，地段位置极好，土地价格较高，工业用地按照 28 万元/亩对收入进行预测，商住土地按照 780 万元/亩对收入进行预测。

土地出让收入预测 单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
工业土地出让收入	—	—	700	700	700	700	2800
商住土地出让收入	—	—	39000	39000	39000	39000	156000
合计	—	—	39700	39700	39700	39700	158800

注：

1. 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测以项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2017 年南充市 GDP 的增幅，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，对项目的收入、损益表与现金流量表等进行了相关预测。

2. 项目收益及现金流入预测假设

① 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

② 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③ 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

④ 发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

⑤ 土地出让价格在正常范围内变动；

⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2. 项目成本

本项目成本主要包括拆迁补偿安置费用、债券利息及债券发行相关费用，其中前期拆迁补偿安置费用预计为 16,200 万元，主要为征地拆迁安置补偿费；债券利息及债券发行相关费用预计为 2,549.3 万元，项目成本总计 18,749.3 万元。此外，本次土地出让收入优先用于偿还本次发行的本金和利息，取得收入时不进行专项资金的提取，待债券到期偿还本付息后再进行提取。

为方便计算，土地成本单价按照总土地成本除以可出让面积计算。各年度土地出让成本金额为年度出让面积乘以成本单价计算得出。

考虑债券发行前期准备工作，债券发行时间暂定为 2019 年中旬，债券利息系债券发行总额与债券年利率 3.9% 计算得出（3.9% 年利率是根据 2016 年-2017 年四川省专项债券发行案例中列示的平均利率水平（3%-5%）），发行相关费用按照 0.11% 比率预计。

财务费用测算表 单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
债券金额	13000	13000	13000	13000	13000	13000	13000
债券利息	253.5	507	507	507	507	253.5	2535
发行费用	14.3	-	-	-	-	-	14.3
财务费用	267.8	507	507	507	507	253.5	2549.3

土地成本测算表 单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
土地成本	-	-	4050	4050	4050	4050	16200

项目支出测算表 单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
财务费用	267.8	507	507	507	507	253.5	2549.3
土地成本	-	-	4050	4050	4050	4050	16200
合计	267.8	507	4557	4557	4557	4303.5	18749.3

3. 相关税费

本项目收入来源主要为土地出让收入，不涉及相关税费。

4. 项目损益

根据项目情况和可出让用地基本情况，测算项目运营期八年内的盈利状况。（测算结果见：项目损益表）

根据各年度损益数据，除了项目建设期间不能产生收入，收支净额为负值（偿还利息）以外，其余年份由于出让土地产地的收入能覆盖成本费用，故收支金额全部为正数，项目收支总差额为 140,050.7 万元。

项目损益表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
收入	-	-	39700	39700	39700	39700	158800
支出	267.8	507	4557	4557	4557	4303.5	18749.3
收支净额	-267.8	-507	35143	35143	35143	35396.5	140050.7

（二）资金测算平衡情况

根据前述测算的财务数据，对本项目未来的现金流量进行资金平衡测算，经测算项目预计收入远大于本次发行债券的本金及利息，项目运营期间，能够达到项目收益与融资自求平衡。

项目资金测算平衡情况见下表。

资金测算平衡表

单位：万元

项目		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
一	现金流入	14000	2974.8	39700	39700	39700	39700	175774.8
1.1	土地出让收入	—	—	39700	39700	39700	39700	158800
1.2	资本金流入	1000	2974.8	—	—	—	—	3974.8
1.3	债券资金流入	13000	—	—	—	—	—	13000
二	现金流出	14000	2974.8	507	507	507	13253.5	31749.3
2.1	建设投资支出	13732.2	2467.8	—	—	—	—	16200
2.2	利息支出	253.5	507	507	507	507	253.5	2535
2.3	债券本金支出	—	—	—	—	—	13000	13000
2.4	发行相关费用	14.3	—	—	—	—	—	14.3
三	现金流量净额	0	0	39193	39193	39193	26446.5	144025.5
四	现金流量总额	0	0	39193	78386	117579	144025.5	144025.5

五、绩效目标

本项目拟出让土地面积 300 亩，其中：工业用地面积 100 亩、商住用地面积 200 亩。项目建设完工，将平衡经营性用地和公共设施用地，实现土地可持续利用。

通过本项目实施，将对土地市场实现有效调控，促进房地产市场健康平稳发展，极大提高该片区的土地利用效率，促进土地经济、环境和社会效益最大化。

六、潜在影响项目的风险评估

1. 土地征收（回收）进度风险

在土地征收（回收）工作方案、计划制定过程中，项目主管机构要负责沟通衔接国土、规划、财政等多部门，存在信息不对称、沟通不畅，对具体土地征收（回收）工作形成一定影响。

2. 影响项目收益的风险

土地达到出让条件后，往往根据本地区房地产市场、用地需要等进行土地出让，因此，具体出让进度因政策等原因，存在一定不确定性，影响项目收入流入时间。

3. 项目风险管理措施

一是各级政府要制定债务应急处置预案；二是加强项目管理、财务管理，提高资金使用效率；三是为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做

好期限配比、还款计划和准备。

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

按照《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的规定，本级财政部门会同住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门建立完善相关制度，加强对本地区棚户区改造专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行

棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

本项目的项目单位为南充市顺庆区城乡规划建设局，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。项目单位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。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，项目单位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，确保按时还本付息。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 13000 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，2018-2022 年已发行 10000 万元。本次拟继续发行 3000 万元，期限 5 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。