

附件 1

姚家大院片区危旧房改造(民生花苑)项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1. 达州市基本情况

达州市，四川省辖地级市，地处四川省东北部，大巴山南麓，地理坐标介乎东经 106°39'45"~108°32'11"，北纬 30°19'40"~32°20'15"之间，属亚热带季风气候，气候温和，四季分明，总面积 1.66 万平方千米。截至 2022 年末，达州市常住人口 537 万人。截至 2023 年 6 月，达州市辖 2 个区、4 个县，代管 1 个县级市，达州市人民政府驻通川区永兴路 2 号。

2. 行业规划

《达州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》提出：大力实施保障性安居工程，推进廉租住房、公租房和经济适用房建设，建立多层次的住房保障体系。实施廉租房和城区棚户区及经济适用房工程。

危旧房改造工程是党和政府执政为民的重要体现，是一项民生工程、德政工程、温暖工程。为了构建和谐社会，让更多的人享受到改革开放的现代文明成果，达州市政府根据国家和省委关于危旧房改造的精神，及时制定了相关政策，于 2021 年开始陆续启动相关改造项目。

3. 项目规划

为深入贯彻落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区

改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）和《四川省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63号）的精神，进一步推进城市建设，满足人民群众美好生活需要，达州市政府在全省范围内率先启动新一轮危旧房改造工作，印发了《达州市中心城区危旧房改造三年攻坚行动实施方案》等相关政策，积极推动“旧改”工作。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管单位：达州市通川区住房和城乡建设局

项目业主：达州市通和置业有限公司

2. 项目概况

（1）项目名称：姚家大院片区危旧房改造(民生花苑)项目

（2）项目建设性质：改建

（3）项目总投资：66000 万元

（4）项目建设期：24 个月

（5）项目建设点：达州市通川区朝阳东路

（6）项目建设内容与规模：项目占地 37.33 亩，规划总建筑面积约 100000 平方米，其中包含三栋住宅建筑，一栋综合楼及附属设施建设；危旧房屋拆除等。

（7）建设工期：2025 年 4 月-2027 年 4 月。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

本项目将为建筑原材料产业、建筑服务业、房地产行业、建

筑工程业、社区物业服务、智慧社区等多个行业产业带来市场机遇，创造可持续的经济收益。建成后，大量的出入人流及基础设施环境，将吸引更多的商业设施进入该项目周边地块的开发建设，促进商贸配套设施的建设，从而对达州市通川区姚家大院的经济建设发展起推动作用。

2. 社会效益

城区危旧房安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施危旧房拆迁改造项目，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

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 66000.00 万元，其中工程费用 54260.05 万元，工程建设其它费用 8597.07 万元，预备费 3142.88 万。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资为 66000.00 万元，资本金出资 30000.00 万元，由业主自筹资金，剩余资金缺口 36000.00 万元拟申请收益与融资自求平衡专项债券资金，预计 2025 年发行 15000.00 万元；2026 年发行 21000.00 万元，期限为 10 年。

2. 资金使用计划

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
一、项目总投资	66000.00	23100.00	33000.00	50400.00
1、工程费用	54260.05	18991.02	27130.03	8139.01
2、工程建设其他费用	8597.07	3008.97	4298.54	1289.56
3、基本预备费	3142.88	1100.01	1571.44	471.43

二、资金来源	66000.00	23100.00	33000.00	50400.00
1、项目资本金	30000.00	8100.00	12000.00	50400.00
2、地方政府专项债	36000.00	15000.00	21000.00	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

本项目收入全部为项目专项收入，主要收入来源为：土地出让收入、停车场收入和财政补贴，债券偿还期间总收入为 63204.12 万元。

2. 项目成本

本项目总成本费用分为日常经营成本和固定成本，经营成本包括运营期人员工资、管理费用、修理费用定成本包括固定资产折旧和财务费用，债券偿还期间经营成本及税金为 1771.32 万元，固定成本为 29595.39 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目在债券发行期收入合计为 63204.12 万元，扣除经营成本后的项目收益为 61432.80 万元。此次债券预计 2025 年发行 15000.00 万元；2026 年发行 21000.00 万元，发行期限为 10 年，债券利率按 4% 进行测算，债券发行利息共计 14400 万元，债券本息共计 50400 万元。

综合考虑项目收入，预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.25，项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.22。

由此可见，项目完全能实现收益与融资自求平衡。

项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	日期	项目建设期			项目运营期								合计
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
1	经营活动	0.00	0.00	6784.09	6816.02	6823.52	6831.30	6832.69	6834.10	6835.55	6837.02	6838.52	61432.80
1.1	现金流入	0.00	0.00	6975.60	7009.24	7017.98	7027.03	7029.57	7032.16	7034.80	7037.50	7040.25	63204.12
1.1.2	项目收入	0.00	0.00	6975.60	7009.24	7017.98	7027.03	7029.57	7032.16	7034.80	7037.50	7040.25	63204.12
1.2	现金流出	0.00	0.00	191.51	193.22	194.46	195.72	196.88	198.06	199.26	200.48	201.73	1771.32
1.2.1	经营成本	0.00	0.00	191.51	193.22	194.46	195.72	196.88	198.06	199.26	200.48	201.73	1771.32
2	投资活动	-23100.00	-33000.00	-9900.00									-66000.00
2.1	现金流入												0.00
2.2	现金流出	23100.00	33000.00	9900.00									66000.00
2.2.1	项目支出	23100.00	33000.00	9900.00									66000.00
3	筹资活动	23100.00	33000.00	7860.00	-2880.00	-1440.00	-1440.00	-1440.00	-1440.00	-1440.00	-16440.00	-21840.00	15600.00
3.1	现金流入	23700.00	34440.00	9900.00									68040.00
3.1.1	债券	15000.00	21000.00	0.00									36000.00
3.1.2	资本金	8100.00	12000.00	9900.00									30000.00
3.1.3	垫付流动	600.00	1440										2040.00
3.2	现金流出	600.00	1440	2040.00	2880.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	16440.00	21840.00	52440.00
3.2.1	债券利息	600.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	840.00	14400.00
3.2.2	偿还债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15000.00	21000.00	36000.00
3.2.3	回收流动			600.00	1440.00								2040.00
4	净现金流	0.00	0.00	4744.09	3936.02	5383.52	5391.30	5392.69	5394.10	5395.55	-9602.98	-15001.48	11032.80
5	累计净现	0.00	0.00	4744.09	8680.11	14063.63	19454.93	24847.62	30241.72	35637.27	26034.28	11032.80	

五、项目绩效目标

项目总体目标：

指标 1：新建住宅小区 100000 平方米

指标 2：项目竣工验收达标率： $\geq 95\%$

指标 3：项目设计方案变更率： $\leq 5\%$

指标 4：按时完成前期工作：2025 年 4 月 1 日前

指标 5：工程按时开工：2025 年 4 月 4 日前

指标 6：项目建设总投资成本： ≤ 66000 万元

指标 7：项目资本金总成本： ≤ 30000 万元

指标 8：项目运营成本： ≤ 2000 万元

指标 9：债券资金实际支出： $\geq 90\%$

指标 10：地方投入资金实际支出： \geq 资本金

指标 11：项目总收入： ≥ 60000 万元

指标 12：就业岗位个数： ≥ 50 人次

指标 13：水电能源节约率： $\geq 90\%$

指标 14：运营期限： ≥ 9 年

指标 15：融资与收益覆盖率 ≥ 1.2

指标 16：群众满意程度 $\geq 90\%$

指标 17：推动区域全面协调发展：达成预期目标

六、潜在影响项目的风险评估

本项目主要的风险因素有工程质量风险、工程费用风险、工程进度风险及资金管理风险。

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

本期债券的还款保障措施包括：从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案，建立完善的债券资金使用管理机制。

本期债券的还款保障措施包括：

1、本批债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。本批债券募集资金投资项目形成资产经营收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还债券本金。四川省财政厅将按照财政专项资金管理要求，保证本期债券募集资金投资项目自身收益优先用于专项债券本金偿付。

本级财政部门会同本级行业主管部门等，将专项债券对应项目形成的国有资产，纳入本级国有资产管理，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。行业主管部门应当认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。专项债券对应项目形成的国有资产，严格按照专项债券发行时约定的用途使用，不得用于抵押、质押。

2、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

本项目主管部门为达州市通川区住房和城乡建设局，其职责主要在以下几方面：

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门。

项目准备阶段：配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段:配合做好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,如期实现项目收入,保障项目的还本付息。

后续管理阶段:做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库,支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算,明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理,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。

本项目业主为达州市通和置业有限公司,在本项目中的主要职责为: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。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目总申请发行36000万元，2025年**已**发行20000万元，本次拟发行460万元，期限10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**跨**年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。