

附件1

# 绵竹市 2023 年危旧房棚户区安置房建设项目 项目情况

## 一、项目基本情况

### （一）市县及行业专项规划概况

《绵竹市城市总体规划（2014-2030 年）》提出规划提出绵竹市总体发展目标为：将绵竹建成“产业发达、功能完备、生态优宜、城乡一体”的现代中等城市，全面建成小康的富强绵竹、文化绵竹、生态绵竹、幸福绵竹。结合绵竹城市发展的新条件和新机遇，规划期内把绵竹城市建设成为：成德同城化重要的二级中心城市，生态宜居文化名城。

《绵竹市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确提出：近年来，绵竹市高度重视城市老旧小区改造工作，积极采取有效措施强力推进，工作成效明显。在肯定成绩的同时，找准和正视存在的问题，千方百计破解难题，全力以赴加快项目建设。抢抓当前利好政策机遇，认真谋划棚户区改造工作；建立监管机制，加大对工程项目资金监管力度，力求把民心工程实实在在办好，让老百姓满意；做好资金、人员保障，加大宣传引导，注重新老城区均衡发展，确保市委、市政府提出的“疏解老城、繁荣新城、做精做细、愉悦市民”这一城市建设目标顺利实现

作为成都平原古郡，绵竹市存在大量的属于棚户区性质的建筑。随着城市化进程的加速推进，新城区与这些老旧小区形成强烈反差，成为影响社会和谐稳定的重要因素。这些旧城棚户区具有共同点：一是人均住房面积小，居住十分困难。许多棚户区人

均普遍不足 15 平方米，有的甚至不到 5 平方米，搭接房、自建房等无产权房较多，且多为几代人同住。二是基础设施功能不配套，生存环境较差。街道狭窄、管线老化、排水不畅、污水横流，脏乱差特别突出。三是安全隐患突出，居民安全感缺失。房屋多为砖混结构，集中成片且年久失修，尤其是“5·12”地震后，部分房屋墙体开裂、变形，存在垮塌危险；电力设施设备老化，线路乱牵乱绕，极易发生火灾，消防隐患异常突出。

在“十四五”期间，绵竹市将继续大力推进城镇老旧小区改造，重点将符合条件的城中村纳入棚改范围，与加快推进城市更新改造工作有机结合起来，进一步提升人居环境和城市品质，持续改善困难群众居住条件，更好满足人民群众对美好生活的向往。

## **（二）项目情况**

### **1. 参与主体**

实施机构：绵竹市住房与城乡建设局

项目业主：绵竹市金申投资集团有限公司

### **2. 项目概况**

项目名称：绵竹市 2023 年危旧房棚户区安置房建设项目

项目建设地点：绵竹市。

建设规模及内容：新建安置房及配套设施，总用地面积约 165 亩，总建筑面积约为 300331 平方米，共修建安置房约 2481 套，燃气、强弱电、通讯、监控、供排水及其他小区配套。

项目建设期限：2023 年 11 月—2028 年 11 月。

项目所属领域：本项目属棚户区改造项目，是具有一定收益

的公益性事业项目，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”及《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）相关要求。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

本项目总投资估算为142035.00万元，可实现项目运营收入31165.41万元，土地出让收入247913.12万元，净利润83243.21万元，偿还当年到期的专项债券本息后，将有90828.61万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。项目实施有利于促进当地产业结构优化的同时，也适应区域经济社会发展的需要，具有较强的直接经济效益。

本项目的建设有利于加速局部经济增长，从而实现城市的聚集和扩散功能，缓解外部力量对本区域经济的压力，减小区域人才、资金、资源外流，吸引外部力量服务于本区域经济建设，为加快城市建设，推动区域内经济发展具有重要意义。项目建成后能为以后项目区不仅提供良好基础设施条件，还有利于改善景区投资环境，促进经济的进一步发展，带动沿线土地增值。更有利于提高招商引资的力度，改善城市的投资环境。

### （二）社会效益分析

高标准规划建设集中棚户区安置房居，是改善绵竹市人居环境、提高城市化水平的重要途径。本项目范围内的居民原为市政及公益基础设施配套不完善，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较为薄弱，人居环境不佳。本项目的建设，对棚户区改造居民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是棚户区居民将迁入的小区各

项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，居民可以真正过上方便的现代城市生活；二是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用功能配置与空间视觉体验两个层面全面提升社区的整体品质，区别于以盈利为目的的商品房，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。与此同时，群众还能得到不同程度的经济补偿，为他们以后的安居乐业增添一份保障，这也是绵竹市政府取之于民、用之于民、富民强区政策的具体体现。

### 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 142035.00 万元，其中包括：

##### （1）工程费用 105698.18 万元；

其中主要包含：土石方工程、地上建筑物、地下建筑物、总平工程等工程费用。

##### （2）工程建设其他费 22639.63 万元；

其中主要包含：建设用地使用费、建设单位管理费、勘察费、设计、监理等费用。

##### （3）基本预备费 2709.19 万元；

##### （4）建设期发债利息 9756.00 万元；

债券利率参照“2022 年四川省政府专项债券（四十二至五十三期）发行结果公告，其中：30 年期 3.42%、20 年期 3.27%、15 年期 3.21%、10 年期 2.91%”，本项目依据谨慎性原则按照 3.60% 计算，发行额度为 80000.00 万元。建设期债券利息 9756.00 万元，运营期债券利息 33444.00 万元，债券利息共计 43200.00

万元。

(5) 债券发行费用 80.00 万元。债券发行费为债券发行金额的 0.10% 预估，金额为 80.00 万元。以实际发行的承销协议为准。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

绵竹市 2023 年危旧房棚户区安置房建设项目总投资为 142035.00 万元，资金来源于项目资本金和发行专项债券。其中：项目资本金 62035.00 万元，占总投资的 43.68%；计划发行专项债融资额度 80000.00 万元，占总投资的 56.32%。资本金 62035.00 万元，来源于财政拨款。财政拨款部分纳入绵竹市中期财政规划和相应年度财政预算，财政局按照项目实施进度经合规审批后及时、足额拨付。

2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排，项目建设资金逐步投入，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。资金使用计划见下表：（单位：万元）

| 序号     | 项目名称      | 合计      | 资金来源及分年使用计划 |          |          |          |          |         | 比例      |
|--------|-----------|---------|-------------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|
|        |           |         | 第一年         | 第二年      | 第三年      | 第四年      | 第五年      | 第六年     |         |
| 项目投资   | 项目建设总投资   | 6609.95 | 46269.65    | 26439.80 | 19829.85 | 19829.85 | 13219.90 | 93.07%  | 6609.95 |
|        | 项目建设期发债利息 | 93.60   | 885.60      | 1605.60  | 1965.60  | 2325.60  | 2880.00  | 6.87%   | 93.60   |
|        | 债券发行费     | 2.60    | 22.00       | 20.00    | 10.00    | 10.00    | 15.40    | 0.06%   | 2.60    |
|        | 项目总投资     | 6706.15 | 47177.25    | 28065.40 | 21805.45 | 22165.45 | 16115.30 | 100.00% | 6706.15 |
| 资金使用计划 | 资本金       | 4106.15 | 25177.25    | 8065.40  | 11805.45 | 12165.45 | 715.30   | 43.68%  | 4106.15 |

|  |        |         |          |          |          |          |          |         |         |
|--|--------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|
|  | 发行债券   | 2600.00 | 22000.00 | 20000.00 | 10000.00 | 10000.00 | 15400.00 | 56.32%  | 2600.00 |
|  | 资金使用合计 | 6706.15 | 47177.25 | 28065.40 | 21805.45 | 22165.45 | 16115.30 | 100.00% | 6706.15 |

#### 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

本项目收益来源主要为项目建成后的项目运营收入（其中包含：物管费收入、充电桩收入、停车费收入、广告收入）共计收入 31165.41 万元；土地出让收入共计 247913.12 万元。详见下表：（单位万元）

项目收入预测表（金额单位：人民币万元）

| 序号  | 年份项目                      | 合计       | 运营期（年）  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-----|---------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|     |                           |          | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10      | 11      | 12      | 13      | 14      |
| 一   | 运营收入                      | 31165.41 | 1390.71 | 1600.15 | 1809.59 | 2055.96 | 2140.68 | 2285.82 | 2349.64 | 2349.64 | 2349.64 | 2413.46 | 2570.81 | 2570.81 | 2639.25 | 2639.25 |
| 1   | 物管费收入                     | 4478.76  | 297.00  | 297.00  | 297.00  | 297.00  | 297.00  | 320.76  | 320.76  | 320.76  | 320.76  | 320.76  | 347.49  | 347.49  | 347.49  | 347.49  |
|     | 单价（元/月.㎡）每 5 年上浮 8%       |          | 1.00    | 1.00    | 1.00    | 1.00    | 1.00    | 1.08    | 1.08    | 1.08    | 1.08    | 1.08    | 1.17    | 1.17    | 1.17    | 1.17    |
|     | 面积万.㎡                     |          | 24.75   | 24.75   | 24.75   | 24.75   | 24.75   | 24.75   | 24.75   | 24.75   | 24.75   | 24.75   | 24.75   | 24.75   | 24.75   | 24.75   |
| 2   | 充电桩收入                     | 21198.80 | 814.68  | 977.62  | 1140.55 | 1355.63 | 1440.35 | 1560.38 | 1620.40 | 1620.40 | 1620.40 | 1680.41 | 1809.68 | 1809.68 | 1874.31 | 1874.31 |
|     | 充电桩数量（个）                  | 496      | 496     | 496     | 496     | 496     | 496     | 496     | 496     | 496     | 496     | 496     | 496     | 496     | 496     | 496     |
|     | 单价服务费（元/度）每 5 年上涨 8%      |          | 0.60    | 0.60    | 0.60    | 0.60    | 0.60    | 0.65    | 0.65    | 0.65    | 0.65    | 0.65    | 0.70    | 0.70    | 0.70    | 0.70    |
|     | 每车平均充电电量. kwh             |          | 60      | 60      | 60      | 60      | 60      | 60      | 60      | 60      | 60      | 60      | 60      | 60      | 60      | 60      |
|     | 周转率（每 3 年增长 0.1）          |          | 2.50    | 2.50    | 2.50    | 2.60    | 2.60    | 2.60    | 2.70    | 2.70    | 2.70    | 2.80    | 2.80    | 2.80    | 2.90    | 2.90    |
|     | 使用率%                      |          | 50%     | 60%     | 70%     | 80%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     |
| 3   | 停车费收入                     | 4373.67  | 228.27  | 266.31  | 304.36  | 323.38  | 323.38  | 324.73  | 324.73  | 324.73  | 324.73  | 324.73  | 326.08  | 326.08  | 326.08  | 326.08  |
|     | 平均单价（元/次.）按每 5 年上涨 1 元测算） |          | 240.00  | 240.00  | 240.00  | 240.00  | 240.00  | 241.00  | 241.00  | 241.00  | 241.00  | 241.00  | 242.00  | 242.00  | 242.00  | 242.00  |
|     | 数量（个）                     | 1321     | 1321.00 | 1321.00 | 1321.00 | 1321.00 | 1321.00 | 1321.00 | 1321.00 | 1321.00 | 1321.00 | 1321.00 | 1321.00 | 1321.00 | 1321.00 | 1321.00 |
|     | 出租率（%）                    |          | 60%     | 70%     | 80%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     | 85%     |
| 4   | 广告收入                      | 1114.18  | 50.76   | 59.22   | 67.68   | 79.95   | 79.95   | 79.95   | 83.75   | 83.75   | 83.75   | 87.56   | 87.56   | 87.56   | 91.37   | 91.37   |
| 4.1 | 电梯广告牌收入                   | 1114.18  | 50.76   | 59.22   | 67.68   | 79.95   | 79.95   | 79.95   | 83.75   | 83.75   | 83.75   | 87.56   | 87.56   | 87.56   | 91.37   | 91.37   |
|     | 单价（万元.年.个）（每 3 年上涨 5%）    |          | 0.60    | 0.60    | 0.60    | 0.63    | 0.63    | 0.63    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.69    | 0.69    | 0.69    | 0.72    | 0.72    |
|     | 数量（个）每套设三个广告牌             | 141      | 141     | 141     | 141     | 141     | 141     | 141     | 141     | 141     | 141     | 141     | 141     | 141     | 141     | 141     |

|     |                               |           |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          |
|-----|-------------------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
|     | 出租率 (%)                       |           | 60%     | 70%     | 80%     | 90%     | 90%     | 90%     | 90%     | 90%     | 90%     | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      |
| 4.2 | 标牌广告收入                        | 197.58    | 9.00    | 10.50   | 12.00   | 14.18   | 14.18   | 14.18   | 14.85   | 14.85   | 14.85   | 15.53    | 15.53    | 15.53    | 16.20    | 16.20    |
|     | 单价 (万元. 年. 个) (每<br>3 年上涨 5%) |           | 0.60    | 0.60    | 0.60    | 0.63    | 0.63    | 0.63    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.69     | 0.69     | 0.69     | 0.72     | 0.72     |
|     | 数量 (个)                        | 25        | 25      | 25      | 25      | 25      | 25      | 25      | 25      | 25      | 25      | 25       | 25       | 25       | 25       | 25       |
|     | 出租率 (%)                       |           | 60%     | 70%     | 80%     | 90%     | 90%     | 90%     | 90%     | 90%     | 90%     | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      |
| 二   | 可用于资金平衡的土地收<br>入              | 185934.84 | 2700.00 | 2781.00 | 2864.44 | 2950.39 | 3038.85 | 3130.01 | 3223.89 | 3320.64 | 3420.26 | 29357.25 | 30237.75 | 31145.25 | 32079.75 | 35685.36 |
| 三   | 税金及附加                         | 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     |
| 1   | 应交增值税                         | 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     |
| 2   | 城市维护建设税 (增值税<br>×7%)          | 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     |
| 3   | 教育费附加 (增值税×3%)                | 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     |
| 4   | 地方教育费附加 (增值税<br>×2%)          | 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     |



项目可用于资金平衡的土地收入测算表（金额单位：人民币万元）

| 序号  | 年份 项目                                       | 合计        | 运营期（年）  |         |         |         |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          |
|-----|---|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
|     |   |           | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10       | 11       | 12       | 13       | 14       |
| (二) | 土地出让收入                                      | 247913.12 | 3600.00 | 3708.00 | 3819.24 | 3933.84 | 4051.80 | 4173.36 | 4298.52 | 4427.52 | 4560.36 | 39143.00 | 40317.00 | 41527.00 | 42773.00 | 47580.48 |
| 1   | 住房用地出让收入                                    | 247913.12 | 3600.00 | 3708.00 | 3819.24 | 3933.84 | 4051.80 | 4173.36 | 4298.52 | 4427.52 | 4560.36 | 39143.00 | 40317.00 | 41527.00 | 42773.00 | 47580.48 |
| 1.1 | 土地亩数（亩）                                     | 616.00    | 12.00   | 12.00   | 12.00   | 12.00   | 12.00   | 12.00   | 12.00   | 12.00   | 12.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 108.00   |
| 1.2 | 住房用地价格预测（每年上涨3%）（万元/亩）                      |           | 300.00  | 309.00  | 318.27  | 327.82  | 337.65  | 347.78  | 358.21  | 368.96  | 380.03  | 391.43   | 403.17   | 415.27   | 427.73   | 440.56   |
| 2   | 土地出让计提费用                                    | 61978.28  | 900.00  | 927.00  | 954.80  | 983.45  | 1012.95 | 1043.35 | 1074.63 | 1106.88 | 1140.10 | 9785.75  | 10079.25 | 10381.75 | 10693.25 | 11895.12 |
| 2.1 | 国有土地收益基金（按土地出让收入的5%计提）                      | 12395.66  | 180.00  | 185.40  | 190.96  | 196.69  | 202.59  | 208.67  | 214.93  | 221.38  | 228.02  | 1957.15  | 2015.85  | 2076.35  | 2138.65  | 2379.02  |
| 2.2 | 农业土地开发基金（（农业土地开发资金、农田水利建设资金等）按土地出让收入的10%计提） | 24791.31  | 360.00  | 370.80  | 381.92  | 393.38  | 405.18  | 417.34  | 429.85  | 442.75  | 456.04  | 3914.30  | 4031.70  | 4152.70  | 4277.30  | 4758.05  |
| 2.3 | 其他费用或基金（按土地出让收入的10%计提）                      | 24791.31  | 360.00  | 370.80  | 381.92  | 393.38  | 405.18  | 417.34  | 429.85  | 442.75  | 456.04  | 3914.30  | 4031.70  | 4152.70  | 4277.30  | 4758.05  |
| 3   | 可用于资金平衡的土地收入                                | 185934.84 | 2700.00 | 2781.00 | 2864.44 | 2950.39 | 3038.85 | 3130.01 | 3223.89 | 3320.64 | 3420.26 | 29357.25 | 30237.75 | 31145.25 | 32079.75 | 35685.36 |

## 2. 项目成本

本项目成本包括：工资及福利费、动力费、修缮费、期间费用、折旧与摊销、相关税费、其他经营成本及财务费用等。详见下表（单位：万元）

| 序号  | 年份<br>项目               | 合计       | 运营期（年） |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |
|-----|------------------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
|     |                        |          | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 13      | 14      |
| 1   | 人员工资及福利费               | 5390.85  | 315.00 | 324.70 | 334.45 | 344.70 | 355.00 | 365.85 | 376.75 | 388.20 | 399.70 | 411.70 | 424.25 | 436.85 | 450.00  | 463.70  |
| 1.1 | 管理人员（人）                |          | 5.00   | 5.00   | 5.00   | 5.00   | 5.00   | 5.00   | 5.00   | 5.00   | 5.00   | 5.00   | 5.00   | 5.00   | 5.00    | 5.00    |
|     | 工资、补贴标准（万元/人·年）每年上浮 3% |          | 8.00   | 8.24   | 8.49   | 8.74   | 9.00   | 9.27   | 9.55   | 9.84   | 10.14  | 10.44  | 10.75  | 11.07  | 11.40   | 11.74   |
| 1.2 | 普通职工（人）                |          | 50.00  | 50.00  | 50.00  | 50.00  | 50.00  | 50.00  | 50.00  | 50.00  | 50.00  | 50.00  | 50.00  | 50.00  | 50.00   | 50.00   |
|     | 工资、补贴标准（万元/人·年）每年上浮 3% |          | 5.50   | 5.67   | 5.84   | 6.02   | 6.20   | 6.39   | 6.58   | 6.78   | 6.98   | 7.19   | 7.41   | 7.63   | 7.86    | 8.10    |
| 2   | 动力费（运营收入的 4%计算）        | 1246.63  | 55.63  | 64.01  | 72.38  | 82.24  | 85.63  | 91.43  | 93.99  | 93.99  | 93.99  | 96.54  | 102.83 | 102.83 | 105.57  | 105.57  |
| 3   | 修缮费（折旧额的 6%计算）         | 5255.18  | 375.37 | 375.37 | 375.37 | 375.37 | 375.37 | 375.37 | 375.37 | 375.37 | 375.37 | 375.37 | 375.37 | 375.37 | 375.37  | 375.37  |
| 4   | 管理费用（运营收入的 2%计算）       | 623.31   | 27.81  | 32.00  | 36.19  | 41.12  | 42.81  | 45.72  | 46.99  | 46.99  | 46.99  | 48.27  | 51.42  | 51.42  | 52.79   | 52.79   |
| 5   | 营销费用（运营收入的 1%计算）       | 311.67   | 13.91  | 16.00  | 18.10  | 20.56  | 21.41  | 22.86  | 23.50  | 23.50  | 23.50  | 24.13  | 25.71  | 25.71  | 26.39   | 26.39   |
| 6   | 经营成本<br>（1+2+3+4+5+6）  | 12827.64 | 787.72 | 812.08 | 836.49 | 863.99 | 880.22 | 901.23 | 916.60 | 928.05 | 939.55 | 956.01 | 979.58 | 992.18 | 1010.12 | 1023.82 |

|     |                    |           |         |         |         |          |          |          |          |          |          |         |         |         |         |         |
|-----|--------------------|-----------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 7   | 折旧费                | 87585.40  | 6256.10 | 6256.10 | 6256.10 | 6256.10  | 6256.10  | 6256.10  | 6256.10  | 6256.10  | 6256.10  | 6256.10 | 6256.10 | 6256.10 | 6256.10 | 6256.10 |
| 8   | 利息支出               | 33444.00  | 2880.00 | 2880.00 | 2880.00 | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2786.40 | 1994.40 | 1274.40 | 914.40  | 554.40  |
| 8.1 | 专项债券利息支出           | 33444.00  | 2880.00 | 2880.00 | 2880.00 | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2786.40 | 1994.40 | 1274.40 | 914.40  | 554.40  |
| 9   | 总成本费用合计<br>(7+8+9) | 133857.04 | 9923.82 | 9948.18 | 9972.59 | 10000.09 | 10016.32 | 10037.33 | 10052.70 | 10064.15 | 10075.65 | 9998.51 | 9230.08 | 8522.68 | 8180.62 | 7834.32 |

## （二）资金测算平衡情况

本项目拟融资金额 80000.00 万元，假设融资利率 3.60%，期限为 15 年，每年支付利息，在每期债券存续期最后一年一次性还本。根据测算，截至债券到期该项目实现息前净现金流量为 204272.61 万元，总体债券本息和为 123200.00 万元。偿债覆盖率=项目息前净现金流量/总体债券还本付息=1.66。经上述测算，项目预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，对本期债券本息的覆盖率为 1.66 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

绵竹市 2023 年危旧房棚户区安置房建设项目资金测算平衡表（万元）

| 序号    | 项目                     | 建设期      |           |           |           |           |           | 运营期（年）  |         |         |         |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          | 合计         |
|-------|------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|
|       |                        | 1        | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10       | 11       | 12       | 13       | 14       |            |
| 1     | 经营活动净现金流量<br>(1.1-1.2) |          |           |           |           |           |           | 3302.99 | 3569.07 | 3837.54 | 4142.36 | 4299.31 | 4514.60 | 4656.93 | 4742.23 | 4830.35 | 30814.70 | 31828.98 | 32723.88 | 33708.88 | 37300.79 | 204272.61  |
| 1.1   | 现金流入                   |          |           |           |           |           |           | 4090.71 | 4381.15 | 4674.03 | 5006.35 | 5179.53 | 5415.83 | 5573.53 | 5670.28 | 5769.90 | 31770.71 | 32808.56 | 33716.06 | 34719.00 | 38324.61 | 217100.25  |
| 1.1.1 | 营业收入                   |          |           |           |           |           |           | 1390.71 | 1600.15 | 1809.59 | 2055.96 | 2140.68 | 2285.82 | 2349.64 | 2349.64 | 2349.64 | 2413.46  | 2570.81  | 2570.81  | 2639.25  | 2639.25  | 31165.41   |
| 1.1.2 | 补贴收入                   |          |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          | 0.00       |
| 1.1.3 | 其他流入                   |          |           |           |           |           |           | 2700.00 | 2781.00 | 2864.44 | 2950.39 | 3038.85 | 3130.01 | 3223.89 | 3320.64 | 3420.26 | 29357.25 | 30237.75 | 31145.25 | 32079.75 | 35685.36 | 185934.84  |
| 1.2   | 现金流出                   |          |           |           |           |           |           | 787.72  | 812.08  | 836.49  | 863.99  | 880.22  | 901.23  | 916.60  | 928.05  | 939.55  | 956.01   | 979.58   | 992.18   | 1010.12  | 1023.82  | 12827.64   |
| 1.2.1 | 经营成本                   |          |           |           |           |           |           | 787.72  | 812.08  | 836.49  | 863.99  | 880.22  | 901.23  | 916.60  | 928.05  | 939.55  | 956.01   | 979.58   | 992.18   | 1010.12  | 1023.82  | 12827.64   |
| 1.2.2 | 税金及附加                  |          |           |           |           |           |           | 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       |
| 1.2.3 | 所得税                    |          |           |           |           |           |           | 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       |
| 2     | 投资活动净现金流量<br>(2.1-2.2) | -6706.15 | -47177.25 | -28065.40 | -21805.45 | -22165.45 | -16115.30 |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          | -142035.00 |
| 2.1   | 现金流入                   |          |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          | 0.00       |
| 2.2   | 现金流出                   | 6706.15  | 47177.25  | 28065.40  | 21805.45  | 22165.45  | 16115.30  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          | 142035.00  |
| 2.2.1 | 建设投资                   | 6706.15  | 47177.25  | 28065.40  | 21805.45  | 22165.45  | 16115.30  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          | 142035.00  |
| 2.2.2 | 维持运营投                  |          |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          |            |

|       |                            |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
|-------|----------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       | 资                          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
| 2.2.3 | 流动资金                       |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
| 2.2.4 | 其他流出                       |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
| 3     | 筹资活动净<br>现金流量<br>(3.1-3.2) | 6706.15 | 47177.25 | 28065.40 | 21805.45 | 22165.45 | 16115.30 | -2880.00 | -2880.00 | -2880.00 | -2880.00 | -2880.00 | -2880.00 | -2880.00 | -2880.00 | -5480.00 | -24786.40 | -21994.40 | -11274.40 | -10914.40 | -15954.40 | 28591.00  |
| 3.1   | 现金流入                       | 6706.15 | 47177.25 | 28065.40 | 21805.45 | 22165.45 | 16115.30 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           | 142035.00 |
| 3.1.1 | 项目资本金<br>投入                | 4106.15 | 25177.25 | 8065.40  | 11805.45 | 12165.45 | 715.30   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           | 62035.00  |
| 3.1.2 | 建设投资借<br>款                 |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.3 | 流动资金借<br>款                 |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.4 | 债券资金流<br>入                 | 2600.00 | 22000.00 | 20000.00 | 10000.00 | 10000.00 | 15400.00 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           | 80000.00  |
| 3.1.5 | 市场化融资<br>流入                | 0.00    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           | 0.00      |
| 3.1.6 | 其他流入                       |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
| 3.2   | 现金流出                       |         |          |          |          |          |          | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 5480.00  | 24786.40  | 21994.40  | 11274.40  | 10914.40  | 15954.40  | 113444.00 |
| 3.2.1 | 各种利息支<br>出                 |         |          |          |          |          |          | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2880.00  | 2786.40   | 1994.40   | 1274.40   | 914.40    | 554.40    | 33444.00  |
| 3.2.2 | 偿还债券本<br>金流出               |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          | 2600.00  | 22000.00  | 20000.00  | 10000.00  | 10000.00  | 15400.00  | 80000.00  |
| 3.2.3 | 偿还市场化<br>融资本金流<br>出        |         |          |          |          |          |          | 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      |
| 3.2.4 | 其他流出                       |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           | 0.00      |
| 4     | 净现金流量<br>(1+2+3)           |         |          |          |          |          |          | 422.99   | 689.07   | 957.54   | 1262.36  | 1419.31  | 1634.60  | 1776.93  | 1862.23  | -649.65  | 6028.30   | 9834.58   | 21449.48  | 22794.48  | 21346.39  | 90828.61  |
| 5     | 累计盈余资<br>金                 |         |          |          |          |          |          | 422.99   | 1112.06  | 2069.60  | 3331.96  | 4751.27  | 6385.87  | 8162.80  | 10025.03 | 9375.38  | 15403.68  | 25238.26  | 46687.74  | 69482.22  | 90828.61  |           |

## 五、项目绩效目标

本项目收益来源主要为项目建成后的项目运营收入(其中包含:物管费收入、充电桩收入、停车费收入、广告收入)共计收入 31165.41 万元;土地出让收入共计 247913.12 万元。项目建设将进一步完善区域基础设施,刺激区域经济发展;项目建设有利于提升绵竹市城市形象和完善城市功能;项目建设有利于改善居民住房条件。

## 六、潜在影响项目的风险评估

(一)建设期风险。项目建设阶段,可能存在资金、质量、进度三大风险,其中:资金风险表现为资金不到位,资金被业主方截留或者挪用,承包商把资金挪为它用等;质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题,施工方偷工减料,材料不合格导致质量问题等;进度风险表现施工方没有按时完成预期进度,项目不能按时投入使用等。(二)经营风险。若项目投入运营后的相关收益以及其他经营收益未能达到预测值,将影响项目整体收益,对债券还本付息产生影响。(三)财务风险。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。

## 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、主管部门及项目单位职责

本项目的实施机构为绵竹市住房与城乡建设局。其职责如下：

（一）配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。

（二）配合做好债券对应项目做好日常统计和动态监控；确保项目产生收益优先用于保障偿还债券资金。

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

（四）根据专项债有关文件规定，做好与对应的项目专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控。

（五）本项目全套信息披露文件应通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露。

本项目的项目单位（项目业主）为绵竹市金申投资集团有限公司。其职责如下：

项目建设期间，根据项目实施计划开展工程建设等相关工作；保证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门汇报项目实施进度及项目资金使用情况。

项目建成后，项目业主应保障项目的顺利运营，一是尽快办

理取得经营开展所需的执照、资质；二是为项目配备适格的人才，保持合理的员工结构，为生产经营创造良好的条件；三是严格执行预算管理制度，严控成本及费用。在项目的管理中形成：质量控制管理制度、采购管理制度、生产管理制度、销售管理制度、货币资金制度等。

## 九、补充说明

此项目债券资金总需求 80000 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，2024 年及以前年度共发行 19600 万元，2025 年已发行 16000 万元，本次拟继续发行 6000 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。