

附件1

丹棱县城区城中村改造项目一批次情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1. 《四川省“十四五”城乡社区发展治理规划》

规划提出，“十四五”时期是四川省转型发展、创新发展、跨越发展的关键时期，面临城镇化快速发展、城乡形态深刻重塑、社会结构深刻变化、利益格局深刻调整的时代背景和发展态势，城乡社区发展治理面临新挑战与新要求。

规划明确要求推进形态更新。坚持高起点规划、片区化。布局、项目化实施，按照先自治后整治、“一院一策”原则，持续推进城镇老旧小区改造；以改善居住环境为目标，推动棚户区和“城中村”改造；以安全、秩序、整洁为原则，加强对社区建筑立面和建筑风格的有效管控，全面实施背街小巷综合整治；推动城乡结合新型街区形态优化更新。

2. 《眉山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

纲要提出：以新型城镇化为引领，围绕建设“现代化成都都市圈副中心”目标，构建“主城做优、新城做强、全域协同”的空间格局，重点推进交通次枢纽建设（如轨道交通网、高速公路网、城际快速干线），形成“30分钟”成眉通勤圈，促进城乡要素流动和产城融合，打造临空经济、枢纽经济示范区。

保障性住房建设方面，构建以公租房、保障性租赁住房和共

有产权住房为主体的住房保障体系，结合城镇棚户区改造和老旧小区改造，有效增加保障性住房供给。推进“非改租”模式，盘活闲置商业楼宇、厂房等存量资源改建为保障性租赁住房，完善民用水电气配套及公积金支付租金政策，重点覆盖新市民、青年群体；支持国有企业收购存量商品房用于配租配售，鼓励金融机构提供专项贷款支持，2025 年前计划新增保障性租赁住房供给覆盖率达 60%以上。

3. 《丹棱县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

纲要提出，以新型城镇化为核心，推动城乡融合发展，重点优化县域空间布局，通过交通基础设施升级（如完善县域公路网、对接成渝地区双城经济圈交通干线）促进产城融合，强化县城综合服务能力。

城中村改造坚持整合低效用地建设集中安置区，优先就地安置居民，同步配套教育、医疗等公共服务设施，并探索“房票”安置模式，通过货币化补偿和购房奖励政策引导居民自主选择安置方式。

保障性住房建设延续“租购并举”原则，结合棚改和城市更新项目，盘活存量资源（如闲置厂房、商业楼宇）改建保障性租赁住房，完善民用水电气配套及公积金支付租金政策，重点覆盖新市民、青年群体；同时强化公租房实物配租与租赁补贴并行的保障体系，动态调整准入退出机制，确保住房公平分配。

（二）项目情况

1. 参与主体

行业主管部门：丹棱县住房和城乡建设局

主管部门已对业主落实管理责任，且能够有效监督和指导项目业主单位按照有关要求切实履行专项债券资金管理、项目建

设、项目运营、收入管理、债券还本付息、资产管理等职责。

项目业主：四川丹宏建设开发有限公司；

项目业主单位背景介绍：

注册资本：20,000 万（元）；

注册地址：四川省眉山市丹棱县齐乐镇东升路 193 号；

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

经营范围：许可项目：房地产开发经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；房地产经纪；房地产咨询；城市公园管理；森林公园管理；物业管理；光伏设备及元器件销售；太阳能热发电装备销售；电池销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 项目概况

项目所属领域：保障性安居工程-城中村改造项目，属于有一定收益的公益性事业领域。

（1）项目性质：拆除；

（2）建设地点：项目位于丹棱县齐乐镇。

项目四至范围东至眉山东坡区界牌，南至丹棱大道，西至新南路新北路，北至 G315 范围内，齐乐镇板桥社区、东升社区、城西社区、城南社区的部分房屋和土地。

（3）主要建设内容：项目改造区域主要包括齐乐镇板桥社区、东升社区、城西社区、城南社区的部分房屋和土地。涉及土地面积约为 779.00 亩。其中：集体土地为 463.00 亩，国有土地为 316.00 亩。

1.集体土地 463.00 亩，涉及农户 537 户，涉及居民 1665 人，

待拆房屋总面积 139620.00 m²。

2.国有土地 316.00 亩，涉及居民 791 户，待拆房屋总面积 94920.00 m²。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.直接带动产业发展

建筑行业将迎来显著增长。本项目的性质为拆除，涉及大量房屋拆除，从基础建设到主体施工，对建筑材料如钢材、水泥、砖块等需求大增，本地建材企业订单量有望大幅攀升，刺激其扩大生产规模、提升技术水平，拉动上下游产业链协同发展，创造众多就业岗位，吸纳包括泥瓦工、架子工、水电工等在内的技术工种与普通劳工。

装修装饰市场随之繁荣。新住宅、商业建筑落成后，室内外装修需求旺盛，带动涂料、地板、灯具等装修材料经销，促使本地家装企业拓展业务，引入新设计理念，提升服务品质，进一步推动相关产业发展。

2.促进商业繁荣与消费升级高质量发展

根据 15 分钟生活圈规划的新商业区域及周边原有的商业区域，丰富居民的消费选择，促使本地消费市场扩容。

随着居民生活环境改善，收入水平因就业机会增加而提升，消费观念逐渐转变，对高品质生活的需求日益旺盛，有力推动消费升级，带动如智能家电、健身休闲、文化教育等领域消费增长，为县域经济持续注入动力。

3.增加地方财政收入

土地出让环节，通过合理规划、优化土地用途，提升土地价值，政府可获得可观的土地出让金，为基础设施建设、公共服务投入等提供资金保障。在项目运营阶段，营业税、房产税等税收收入随着商业活动活跃、房地产市场升温而稳步增长，增强政府财政实力，为后续城市发展、民生改善项目提供持续支持。

总的来说，本项目城中村改造工程的经济效益主要表现在通过立足实际，强调城市发展的质量与效益，促进片区内的经济高质量和可持续发展。

（二）社会效益分析

1.统筹城乡经济发展

通过对城中村改造项目实施，可推动丹棱县的发展，可以改善当地居民的生产、生活条件和生活环境，增加居民收入，提高居民生活质量。是统筹城乡经济发展，加快实施“三个集中”，提升城市文明程度，推动城市高质量发展。

2.改善区域投资环境

本项目的实施可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升周边土地价值，满足本区域经济发展和城市建设用地的需求。本项目符合丹棱县经济发展和整体规划的要求，形成一定的区域优势，对整个地区的良性发展有着重要的社会意义。

3.提升区域土地价值

本项目基础设施建设将提高丹棱县土地的利用率，加强土地集约利用。促进该片区经济实现跨越式发展，促进项目城市建设良性循环，有利于提升集体建设土地的价值。

4.促进社会和谐稳定

拆迁安置过程中，秉持公平、公正、公开原则，妥善解决居民住房、就业等问题，有效减少因居住条件差异引发的社会矛盾。居民安居乐业，对城市发展的认同感与归属感增强，为构建和谐社会奠定坚实基础。新增就业机会众多，缓解本地就业压力，减少闲散人员，降低社会治安隐患。不同阶层人群在改造后的社区、商业区域互动交流，增进彼此了解与信任，促进社会融合。

综上所述，本项目的实施将提升片区居民生活环境，提高居民就业率和收入水平，提升土地价值和使用效益，改善区域投资环境，促进社会和谐稳定。同时，项目的实施能促进全城社会经济持续稳定增长和全面协调发展，具有良好的国民经济效益和社会

会效益。

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 114,118.00 万元，其中建设投资 106,892.00 万元，建设期利息 7,136.00 万元，发行费用 90.00 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 114,118.00 万元，其中：项目资本金 24,118.00 万元，占项目总投资的 21.18%；拟发行专项债券 90000.00 万元，占项目总投资的 78.82%。

资本金来源于财政预算，能够覆盖项目建设期利息和债券发行费用，按照项目实际实施及资金使用情况及时足额到位。

2. 资金使用计划

本项目总投资 114,118.00 万元，预计 2025 年拟投入 27,894.44 万元，占总投资 24.44%。预计 2026 年拟投入 27,894.44 万元，占总投资 24.44%。预计 2027 年拟投入 29,164.56 万元，占总投资 25.56%，预计 2028 年拟投入 29,164.56 万元，占总投资 25.56%。

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

本项目收入为：政府性基金收入，主要为土地出让州级财政计提后返还收入（含住宅用地、商业用地）；项目预计收入合计 131,970.00 万元。

2. 项目成本

本项目还款期成本费用包括财务费用。运营期财务成本合计 2,880.00 万元。

(二) 资金测算平衡情况

本项目采用政府专项债的方式融资，营运期将用于偿还政府融资债务的专项收入 131,970.00 万元，整体债务收益偿还覆盖倍数为 1.42 倍。

项目资金测算平衡表

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、建设资金来源	114,118.00	27,894.44	27,894.44	29,164.56	29,164.56	-
（一）财政安排资金	-	-	-	-	-	-
（二）地方政府专项债券	90,000.00	22,000.00	22,000.00	23,000.00	23,000.00	-
（三）项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-
（四）单位自筹资金	24,118.00	5,894.44	5,894.44	6,164.56	6,164.56	-
（五）其他资金	-	-	-	-	-	-
二、项目建设支出	114,118.00	27,894.44	27,894.44	29,164.56	29,164.56	-
（一）项目建设成本（不含财务费用）	106,892.00	27,168.44	26,464.44	26,997.56	26,261.56	-
（二）财务费用-专项债券付息	7,136.00	704.00	1,408.00	2,144.00	2,880.00	-
（三）专项债券发行费用	90.00	22.00	22.00	23.00	23.00	-
三、项目运营收入	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
（一）财政补贴收入	-	-	-	-	-	-
（二）经营收入	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
1.一级土地开发收益	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
四、项目运营支出	2,880.00	-	-	-	-	2,880.00

(二) 财务费用-专项债券付息	2,880.00	-	-	-	-	-	2,880.00
五、专项债券还本	90,000.00	-	-	-	-	-	90,000.00
六、市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-
七、资金平衡情况	-	-	-	-	-	-	-
八、累计盈余资金	39,090.00	-	-	-	-	-	39,090.00

五、项目绩效目标

时效目标:本次债券发行期限为 5 年,专项债券 5 年内还本付息,因本项目业主单位为四川丹宏建设开发有限公司,为方便项目后期运营,因此在项目建成后,丹棱县人民政府将统一组织协调该公司进行项目运营,可根据项目收益及实施情况提前还本付息。

经济效益目标:创造就业机会,创造地方国民生产总值,增加税收。

社会效益目标:项目实施运营后,给地区投资及发展带来直接改善。也给当地居民提供了更多的就业机会,部分居民可以从事相关行业工作。从而提高当地居民收入,特别是贫困人口的收入,对促进地区收入分配公平、缩小贫富差距有着积极意义。

可持续影响目标:优化区域经济结构和产业布局。

六、潜在影响项目的风险评估

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的运营收入未能达到预测值,将影响项目整体收益,对债券还本付息产生影响。要求项目管理单位密切关注项目运营情况,保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现,不能偿还到期债券本金时,可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还,项目收入实现后予以归还。

市场风险是在专项债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响,进而影响项目投资收益的平衡。要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限,做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场,充分与市场机构沟通,选择合适的发行窗口,降低财务成本,保证项目收益与融资平衡。

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

本项目的主管部门为丹棱县住房和城乡建设局，主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行工作，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。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将本项目形成的资产纳入国有资产管理，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。

本项目的业主单位为四川丹宏建设开发有限公司。在项目收益专项债券发行期间，业主单位将会配合做好本地区项目收益专项债券发行工作，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。在项目建设期间，业主单位将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况等信息。项目单位会同项目主管部门将项目资产纳入国有资产进行管理，根据资产形式和类别建立资产登记和统计报告制度，做到项目资产的精细化监督管理。在项目运营期间，业主单位将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。业主单位定期对项目资产开展资产查验工作，重点检验项目资产是否按照国有资产管理相关规定管理，是否按照专项债券发行时设定的用途进行使用，防止国有资产发生流失、减值等情况，保障资产高效运营。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 90000.00 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，2025 年已发行 7700 万元。本次拟继续发行 5000 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。