



# 宜宾市南溪区南溪街道北部城中村改造项目

## 项目情况

### 一、项目基本情况

#### (一) 市县及行业专项规划概况

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

《四川省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》提出，实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡结合部的规划建设管理。建设韧性城市，提升城市建筑灾害防御能力，完善应急基础设施。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市路网结构，提升绿色出行便利程度。建

设智慧城市，推进社区治理、交通管理等领域人居环境质量。推动智能建造、绿色建材与建筑工业化协同发展。

《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的实施意见》明确提出：推进县城有机更新。鼓励县城开展城市体检，实施城市更新行动，支持县城既有多层住宅加装电梯，加强无障碍设施建设，基本完成2000年年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，因地制宜改造一批老旧厂区、大型老旧街区 and 城中村。推进智慧平安小区建设，以社区为基本单元配建基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施和公共活动空间。加强城市运行管理服务平台建设，推进互联网与政务服务、社区服务深度融合

《四川省“十四五”新型城镇化实施方案》提出，有序推进城市更新改造。重点在老城区推进老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”更新改造。推进老旧小区水电路气信等配套设施建设，有条件的加装电梯、打通消防通道，到2025年实施老旧小区改造约250万户、基本完成2000年年底前建成的需改造老旧小区改造任务。

更新改造一批大型老旧街区，基本完成大城市老旧厂区改造，因地制宜对城中村进行整体重建或修复修缮。杜绝大拆大建，严禁随意拆除老建筑、砍伐老树。

《宜宾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》提出，明确提出：提升中心城区品质。加快补齐城市基础设施

和公共服务设施短板，加快建设海绵城市、管廊城市、韧性城市，完善公共管理和基本商业服务设施，优化城市交通体系，推进房地产健康可持续发展，构建社区“15 分钟生活圈”。全面推进城市更新和城镇老旧小区、老旧厂区、老旧街区、棚户区、城中村和城乡结合部改造，城市街区建设中植入酒竹茶等特色文化，加强白酒工业、三线企业等工业遗产保护利用。

## （二）项目情况

### 1. 参与主体

实施机构：宜宾市南溪区住房和城乡建设局

项目业主：宜宾南溪国有资产经营集团有限责任公司

### 2. 项目概况

产出说明：包括项目位置、项目建设内容等

项目区位：

南溪区南溪街道。

建设内容：

拆迁城中村房屋 556 户，新建住宅 1896 套，建筑面积 256000 平方米，配套新建道路 13623m<sup>2</sup>、绿化 19343m<sup>2</sup>、垃圾收储 1 套、养老、托幼、助餐、日间照料 2481m<sup>2</sup>、停车场 57524m<sup>2</sup>、充电桩 234 个、便民服务设施 370.81 m<sup>2</sup>、文化体育设施 7 套。

## 二、经济社会效益分析

### 社会效益分析



## 民生改善与居住品质提升

新建住房 1896 套，解决原住民及低收入群体住房问题；配套养老、托幼、助餐、日间照料等公共服务设施，惠及居超万人。

## 就业机会与社会稳定增强

经过城中村改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正通过城中村改造，能够使多数普通群众告别城中村搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。同时在施工及完工后均可增加就业机会。

## 经济效益分析

1. 本项目将涉及大规模的拆迁和建设工程，预计将吸纳大量的建筑工人、技术工人和相关服务人员的就业。这将提高当地的就业率，并带动周边经济的发展。

2. 项目的规模较大，需要大量的建筑材料进行施工。这将刺激当地建材市场的需求，促进了建材产业的发展。同时，项目的实施也有望推动建材行业的技术升级和创新。

3. 通过新建住宅、新建道路等项目，将改善社区的基础设施，提高居民居住环境的品质。这将有助于提升整个房价水平，增加居民的资产财富。

4. 修建停车场、充电桩等设施，将为当地商业带来新的机会。停车场和充电桩的建设将提升商业区的便利性，增加商业活动的流动性。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

本项目总投资约为 115000.00 万元，其中：第一部分工程费用 86236.61 万元，第二部分工程建设其他费用 20850.77 万元，第三部分预备费 2795.62 万元，第四部分建设期利息 5025.00 万元，第五部分债券发行费 92.00 万元。

#### （二）资金筹措方案

##### 1. 资金筹集情况

本项目估算总投资 11500.00 万元，资金组成包括资本金和专项债券资金等。

资本金：项目资本金 23000.00 万元，约占总投资估算总额的 20%，资本金来源于财政预算资金。。

专项债券资金：计划通过发行专项债券筹集资金 92000 万元，占总投资 80%。

##### 2. 资金使用计划

资金使用计划      单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
			2025	2026	2027	2028
一	总投资	115000.00	32000.00	38000.00	28000.00	17000.00
1	建设投资支出	109883.00	31595.00	36470.00	25980.00	15838.00

2	利息支出	5025.00	375.00	1500.00	2000.00	1150.00
2.1	地方政府专项债利息支出	5025.00	375.00	1500.00	2000.00	1150.00
3	发行费用	92.00	30.00	30.00	20.00	12.00
3.1	地方政府专项债发行费用	92.00	30.00	30.00	20.00	12.00
二	筹资总额	115000.00	32000.00	38000.00	28000.00	17000.00
1	项目资本金	23000.00	2000.00	8000.00	8000.00	5000.00
1.1	财政预算	23000.00	2000.00	8000.00	8000.00	5000.00
2	地方政府专项债券	92000.00	30000.00	30000.00	20000.00	12000.00

## 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

本项目收入来源主要是土地出让收入、停车位收入、充电桩服务费收入。本项目在债券存续期内预计实现收入 137183.18 万元。

#### 2. 项目成本

本项目总成本包括经营成本(工资及福利费、外购原材料、燃料及动力费、维护修理费、折旧费)、营业费用、管理费用、税金及附加、财务费用等。项目运营期总成本为 59575.05 万元。

### （二）资金测算平衡情况

本项目债券存续期总收入 137183.18 万元，累计净利润为 77608.13 万元，本项目息前净现金流量累计 130179 万元；偿还债券本金 92000 万元，累计债券利息为 23000 万元，偿还债券本息合计 115000 万元；偿债

覆盖倍数为 1.13。因此，本项目完全能实现收益与融资自求平衡。

资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13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
	一、资金流入	252183.18	32000.00	38000.00	28000.00	58476.87	44707.29	39406.77	1348.12	1547.06	1606.09	1670.05	1736.46	1805.34	1879.13
(一)	建设资金流入	115000.00	32000.00	38000.00	28000.00	17000.00									
1	财政补助资金	23000.00	2000.00	8000.00	8000.00	5000.00									
2	银行贷款专项债资金	92000.00	30000.00	30000.00	20000.00	12000.00	项目 -								
2.1	其中：专项债资金														
3	项目单位市场化融资														
4	单位自筹资金														
5	其他资金														
(二)	项目运营预期收入	137183.18				41476.87	44707.29	39406.77	1348.12	1547.06	1606.09	1670.05	1736.46	1805.34	1879.13
1	贷款利息收入														
2	项目运营经营收入	137183.18				41476.87	44707.29	39406.77	1348.12	1547.06	1606.09	1670.05	1736.46	1805.34	1879.13
3	其他收入														
	二、资金流出	251979.18	32000.00	38000.00	28000.00	18786.02	3228.68	3212.83	2872.57	2918.26	2933.39	2949.64	62591.47	21483.89	13002.43
(一)	项目建设支出	115000.00	32000.00	38000.00	28000.00	17000.00									
1	项目建设成本（不含财务费用）	109883.00	31595.00	36470.00	25980.00	15838.00									
2	财务费用-专项债发行息	5025.00	375.00	1500.00	2000.00	1150.00									
3	财务费用-市场化融资发行息														
4	其他建设支出	92.00	30.00	30.00	20.00	12.00									
(二)	项目运营支出	24979.18				1786.02	3228.68	3212.83	2872.57	2918.26	2933.39	2949.64	2591.47	1483.89	1002.43
1	项目运营成本（不含财务费用）	7004.18				636.02	928.68	912.83	572.57	618.26	633.39	649.64	666.47	683.89	702.43
2	财务费用-专项债发行息	17975.00				1150.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	1925.00	800.00	300.00
3	财务费用-市场化融资发行息														
4	其他运营支出														
(三)	专项债偿还本	92000.00											60000.00	20000.00	12000.00
(四)	市场化融资还本														
	三、当年资金结余	20204.00				39690.85	41478.61	36193.94	-1524.45	-1371.20	-1327.30	-1279.59	-60855.01	-19678.55	-11123.30
	四、期末累计资金结余	20204.00				39690.85	81169.46	117363.40	115838.95	114467.75	113140.45	111860.86	51005.85	31327.30	20204.00
五	息前净现金流量（NOPAT-折旧）	130179.00				40840.85	43778.61	38493.94	775.55	928.80	972.70	1020.41	1069.99	1121.45	1176.70
六	项目收益覆盖倍数	1.13													



## 五、项目绩效目标

1. 数量指标：拆迁城中村房屋 556 户，新建住宅 1896 套，建筑面积 256000 平方米。
2. 时效指标：债券发行期 10 年，债券 10 年内还本付息。
3. 成本指标：项目总投资 115000 万元。
4. 经济效益指标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加财政收入，提升财政支出能力。
5. 社会效益指标：完善公共服务设施、提升住房供给质量。

## 六、潜在影响项目的风险评估

风险：若项目的预期收入等未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

控制措施：严格按照项目实施计划完成竣工验收，并按照后期计划执行。若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，可在当年政府性基金预算支出科目中进行调节，待后续取得对应收入后，再弥补之前的调节支出项。

## 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

本项目主管部门为：宜宾市南溪区住房和城乡建设局。主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。

本项目项目单位为：宜宾南溪国有资产经营集团有限责任公司，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，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

根据发行计划及额度安排,此项目债券资金总需求 92000 万元，本次拟发行 6567 万元，期限 10 年。