

广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目 项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1. 国家相关规划政策符合性

2021年3月，十三届全国人大四次会议表决通过《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”，“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”。

2021年10月，中共中央、国务院印发《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》，提出：“开展城市体检，查找城市规划建设管理存在的风险和问题，探索可持续的城市更新模式，有序推进老旧小区、老旧厂区、老旧街区及城中村改造”。

2024年7月，国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》（国发〔2024〕17号），提出：“加快推进城中村改造”，“采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境”，“中央财政城镇保障

性安居工程补助资金对符合条件的城中村改造项目予以积极支持。地方政府专项债券支持符合条件的城中村改造项目。有效发挥城中村改造专项借款作用”。

2. 行业发展规划

2021年2月，四川省第十三届人民代表大会第四次会议批准通过的《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：“全面提升城市品质”，“实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡接合部的规划建设管理”。

2025年1月20日，《2025年四川省人民政府工作报告》中提出：推进以人为本的新型城镇化。开展城市更新和安全韧性提升行动，加力实施城市“里子”工程，改造老旧小区4000个以上、城市危旧房3万套、城中村10万户，更新改造燃气、供排水等老化管道6000公里以上，推进智能化市政基础设施建设改造，打造宜居、智慧、韧性城市。在城市更新、危房改造、征地拆迁、地灾搬迁中鼓励“房票”安置。

《广安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：统筹实施新型城镇化和乡村振兴战略，做大做强中心城区，提质发展县城和中心镇，全面推进乡村振兴，加快形成以中心城区为核心、县城为支撑、中心镇和重点村为基础的城乡融合发展格局。借力成渝大市场，突出产业和产品融入新发展格局，促进消费扩容升级，积极扩大有效投资，创造和培育新的增长点。

《2025 年广安市政府工作报告》提出，提升中心城区颜值品质。实施城市“塑形提质赋能”行动，以广安理工学院为区域核心，推动官盛新区、神龙山组团开发，优化城市空间布局。系统化全域推进海绵城市建设，完成 187 个海绵示范项目，推动西溪河沿岸生态综合治理示范段项目基本完工，着力打造集城市夜游、灯光演艺、消费娱乐、亲水休闲于一体的广安人民幸福河。深入开展城市更新，大力实施城市排水防涝、城市基础设施生命线安全等“里子”工程，加快资州大道等道路建设，完成平安、中桥片区道路管网综合整治，有序推进城中村改造，整治背街小巷，改造老旧小区，提升城市安全韧性水平，全力争创国家城市更新示范城市。

推进县域城镇发展壮大。实施县域百亿主导产业培育行动，壮大县域经济实力。加快推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，完成岳池县、武胜县省级县城新型城镇化建设试点任务，加强华蓥市省级海绵城市示范城市、岳池县省级城市更新行动重点城市建设，支持武胜县、邻水县争创省级城市更新行动重点城市。按照“六个一”标准改造提质重点场镇 7 个，推进“四公一农”建设向中心镇延伸，支持有条件的中心镇打造县域副中心，新培育一批省级百强中心镇。

本项目的实施符合相关规划。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：川渝高竹新区建设和市政管理局

项目业主：四川高竹工程建设有限公司

2. 项目概况

项目名称：广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目

项目所属领域：城市更新-城中村改造

项目区位：广安市川渝高竹新区高滩镇

项目建设期限：36 个月

产出说明：

本项目范围内涉及拆迁改造总面积约 2441.03 亩，其中集体土地 1228.56 亩，国有建设用地 1212.47 亩，拆迁改造房屋总建筑面积约 64969 m²，总户数 286 户，总人数 810 人。采用还房安置，新建安置房总建筑面积约 31350 平方米，约 330 套。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

该项目的实施将极大地改善广安市川渝高竹新区高滩片区的城市环境，提升居民的生活质量。通过城中村改造，可以优化土地利用结构，提高土地利用效率，为城市的发展腾出更多空间。同时，改造项目将带动相关产业的发展，如建筑业、装修业、商业等，为当地创造更多的就业机会，增加居民的收入来源。此外，项目的实施还将提升该片区的城市形象，吸引更多的投资和人才，进一步推动区域经济的发展。

该项目的实施不仅对广安市川渝高竹新区高滩片区产生直接的积极影响，更在宏观经济层面上发挥着重要作用。首先，项目通过提升城市环境和居民生活质量，增强了该区域的吸引力和竞争力，从而有助于吸引更多的外部投资和资源流入。这不仅促进了资金的良性循环，还为广安市的经济发展注入了新的活力。同时还提高了土地利用效率和城市空间布局的科学性，为广安市的可持续发展奠定了坚实基础。通过优化城市资源配置，广安市能够更好地应对未来经济发展的挑战，实现经济社会的全面协调可持续发展。

（二）社会效益分析

该项目的实施，将显著改善广安市川渝高竹新区高滩片区居民的生活环境和生活条件。城中村改造前，该区域的基础设施落后，居住环境较差，居民的生活质量受到一定影响。改造后，随着基础设施的完善和生活环境的优化，居民的生活便利性将得到大幅提升。

城中村改造还将带动周边产业的发展，为居民提供更多的就业机会和创业平台。随着商业活动的增加和就业机会的增多，居民的收入水平有望得到显著提高，从而进一步改善其生活质量。同时，改造后的城中村将引入更多的公共服务和配套设施，如学校、医院、购物中心等，满足居民多样化的生活需求，提升整体生活品质。

因此，本项目具有良好的社会效益。

综上，本项目社会、经济效益良好。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目估算总投资为 48545.77 元，包括静态总投资估算、建设期发债利息和债券发行费用。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目资本金为 10545.77 万元，约占总投资估算总额的 21.72%，为企业自有资金；项目资本金将根据建设进度分年投入。

申请专项债券资金：计划申请专项债券资金总额度 38000 万元。2025 年计划申请发行 15000 万元，2026 年计划申请发行 8000 万元，2027 年计划申请发行 8000 万元，2028 年计划申请发行 7000 万元。

2. 资金使用计划

资金使用计划表（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年5月	2026年	2027年	2028年
一	总投资	48545.77	20545.77	10000.00	10000.00	8000.00
1	建设投资支出	46591.10	20280.77	9417.00	9217.00	7676.33
2	地方政府专项债利息支出	1916.67	250.00	575.00	775.00	316.67
3	发行及融资费用	38.00	15.00	8.00	8.00	7.00
二	筹资总额	48545.77	20545.77	10000.00	10000.00	8000.00
1	业主自筹	10545.77	5545.77	2000.00	2000.00	1000.00
2	地方政府专项债券	38000.00	15000.00	8000.00	8000.00	7000.00

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

（1）项目收入的可行性

本项目收入主要是土地出让收入、停车位收入、充电桩服务费收入。

本次对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

（2）项目收入的分类

本项目收入属于专项收入，纳入政府性基金预算管理的。

（3）项目收入预测

项目收入预测主要来源为土地出让收入、停车位收入、充电桩服务费收入。

本项目在运营期内共计收入 96779.43 万元。

2. 项目成本

本次发行专项债券的项目经营成本包括：本项目成本费用主要包括人员工资、燃料动力费、折旧费用、管理费用、财务费用等共计 49241.13 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目债券期限内：可用于还本付息的资金总额 93691.79 万元，债券本息合计 52250.00 万元，偿债覆盖率为 1.79。

广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目资金测算平衡表（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	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年
			2025年5月	2026年12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一	资金流入																			
1	项目资本金	10545.77	5545.77	2000.00	2000.00	1000.00														
1.1	财政安排资金																			
1.2	企业自筹资金	10545.77	5545.77	2000.00	2000.00	1000.00														
2	地方政府专项债券	38000.00	15000.00	8000.00	8000.00	7000.00														
3	项目自身经营收入	96779.43				16979.09	19605.48	18888.82	18892.17	18892.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17
资金流入合计		145325.20	20545.77	10000.00	10000.00	24979.09	19605.48	18888.82	18892.17	18892.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17
二	资金流出																			
1	项目建设投资	46591.10	20280.77	9417.00	9217.00	7676.33														
2	发行费用	38.00	15.00	8.00	8.00	7.00														
3	经营活动现金流出	13149.79				1881.91	2220.61	2146.93	2153.19	2153.19	248.16	254.28	254.28	254.28	260.58	260.58	260.58	267.07	267.07	267.07
3.1	运营成本（不含财务费用）	3087.64				132.00	198.00	198.00	203.94	203.94	203.94	210.06	210.06	210.06	216.36	216.36	216.36	222.85	222.85	222.85
3.2	税金及附加	10062.15				1749.91	2022.61	1948.93	1949.25	1949.25	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22
3.3	所得税																			
3.4	期间费用																			
4	偿还债券本金	38000.00																23000.00	8000.00	7000.00
5	支付债券利息	14250.00	250.00	575.00	775.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	700.00	375.00	175.00
资金流出合计		112028.89	20545.77	10000.00	10000.00	10515.24	3170.61	3096.93	3103.19	3103.19	1198.16	1204.28	1204.28	1204.28	1210.58	1210.58	1210.58	23967.07	8642.07	7442.07
三	盈余资金					14463.85	16434.87	15791.89	15788.98	15788.98	-845.99	-852.11	-852.11	-852.11	-858.41	-858.41	-858.41	-23614.90	-8289.90	-7089.90
四	累计盈余资金					14463.85	30898.72	46690.61	62479.59	78268.57	77422.58	76570.47	75718.36	74866.24	74007.83	73149.42	72291.01	48676.11	40386.21	33296.31
五	息前净现金流	93691.79				16847.09	19407.48	18690.82	18688.23	18688.23	148.23	142.11	142.11	142.11	135.81	135.81	135.81	129.32	129.32	129.32
收益覆盖倍数		1.79																		

五、项目绩效目标

时效目标：债券发行期为 15 年。债券 15 年内还本付息，广安市政府可根据项目实施及收益情况提前还本付息。

经济效益目标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

社会效益目标：该项目的实施，将显著改善广安市川渝高竹新区高滩片区居民的生活环境和生活条件。城中村改造前，该区域的基础设施落后，居住环境较差，居民的生活质量受到一定影响。改造后，随着基础设施的完善和生活环境的优化，居民的生活便利性将得到大幅提升。

因此，本项目建成后，对地区社会、经济的发展将有较大的促进作用，项目具正面社会影响，与地方政府、群众、工程技术条件互相适应，无社会风险，社会效益非常突出，社会可行性良好。

可持续影响目标：该项目的实施不仅对广安市川渝高竹新区高滩片区产生直接的积极影响，更在宏观经济层面上发挥着重要作用。首先，项目通过提升城市环境和居民生活质量，增强了该区域的吸引力和竞争力，从而有助于吸引更多的外部投资和资源流入。这不仅促进了资金的良性循环，还为广安市的经济发展注入了新的活力。同时还提高了土地利用效率和城市空间布局的科学性，为广安市的可持续发展奠定了坚实基础。通过优化城市资源配置，广安市能够更好地应对未来经济发展的挑战，实现经济社会的全面协调可持续发展。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

恶劣的自然条件：通过购买保险进行风险转移；来源于供应商和施工者的风险：选择有资质供应商和施工方；设计变更导致的风险：明确质量标准；资金落实不到位：加强管理；产生事故：对施工安全情况进行评估。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

生产经营不确定性带来的风险：要求项目管理单位关注土地出让情况，保证还本付息资金；市场经济环境变化产生的风险：合理分配债券的额度和期限财务成本上涨的风险：加强施工预算管理，在施工中合理控制成本。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

投资测算不准确的风险：对测算中的基本假设做合理性评估，复核测算结果；利率波动带来的风险：可约定提前还债；严格执行债券风险预警机制。

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

1、主管部门职责

本项目的主管部门为川渝高竹新区建设和市政管理局，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。

2. 项目单位职责

本项目的项目单位为四川高竹工程建设有限公司，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，发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

此项目债券资金总需求 38000 万元，根据发行计划及额度安排，2025 年已发行 4000 万元，债务期限 15 年；12 月前，成渝双城经济圈川渝高竹新区乡村振兴农旅融合发展示范区建设项目 2500 万元，债券期限 10 年、成渝双城经济圈川渝高竹新区污水处理厂建设项目 1000 万元，债券期限 10 年、成渝双城经济圈川渝高竹新区仓储物流中心建设项目 5000 万元，债券期限 20 年、成渝双城经济圈川渝高竹新区冷链物流建设项目（一期）4000 万元，债券期限 30 年，4 个项目共计 12500 万元已完成调整至此项目；调整后 2025 年总计发行 16500 万元，该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债权总需求情况下，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。