

武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目

(信息披露)

实施单位：武胜县住房和城乡建设局

主管部门：武胜县住房和城乡建设局

财政部门：武胜县财政局

审批部门：武胜县发展和改革局

武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目 情况

一、项目基本情况

（一）武胜县及行业专项规划概况

1、武胜县社会经济概况

武胜县，地处四川省东部嘉陵江中游，广安地区西南部，四川、重庆两省市结合部，东临岳池县，西连遂宁市蓬溪县、南接重庆市合川区，北交南充市嘉陵区。为重庆“1小时经济圈核心板块。全辖区总面积960平方公里，辖17个镇、15个乡，515个村、34个社区，根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，武胜县常住人口555897人。人口主要为汉族，全县有回、藏、蒙、维等35个少数民族。

2020年全县实现地区生产总值（GDP）248.6亿元，较2015年的165.1亿元增长50.6%；全社会固定资产投资215.7亿元，较2015年的157.5亿元增长37%；地方一般公共预算收入7.37亿元，较2015年同口径增长5.4%；社会消费品零售总额83.9亿元，较2015年的52.4亿元增长60.1%。其中，第一产业实现增加值54.4亿元，同比增长5.8%；第二产业实现增加值73.5亿元，同比增长2.5%；第三产业实现增加值120.7亿元，同比增长3.3%，三次产业对经济增长的贡献率分别为31.9%、28.3%、39.8%。

2、 建设背景及政策

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。随着雅安市城乡一体化进程的不断推进，因实施城市规划，产生了很多政策性拆迁片区，拆迁范围内的居民住房问题就成了亟待解决的问题。考虑到住房问题是重要的民生问题，党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。

党的十九大报告提出，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，要求“必须以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，着力解决制约经济持续健康发展的重大结构性问题”，推进经济结构战略性调整。城镇化建设成为十八大之后我国经济社会发展的主战略之一。而城市住房问题是中国这样一个人口大国快速城镇化过程中的大问题，面临非常复杂的情况和十分艰巨的任务；既要解决低收入家庭住房困难，也要改善棚户区、旧住宅区居民的住房条件。

党在十九大报告中指出，带领人民创造美好生活，是我们党始终不渝的奋斗目标。必须始终把人民利益摆在至高无上的地位，让改革发展成果更多更公平的惠及全体人民，朝着实现全体人民共同富裕不断迈进。报告指出，保障和改善民生要抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，既尽力而为，又量力而行，一件事情接着一件事情办，一年接着一年干。坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、

完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

在以上背景下，为改善龙女湖的基础设施，进一步提升城市品质，提高居民生活质量，推动城市高质量发展，根据《中共广安市委关于印发〈广安市实施城市提质工程建设宜居宜业宜游城市推进方案（2018-2022 年）〉的通知》（广委发〔2018〕33 号）、《中共武胜县委关于深入贯彻落实市委五届六次全会精神推进高质量发展建设经济强县宜人武胜的意见》（武委发〔2018〕19 号）、《武胜县实施城市提质工程建设江湾湖畔休闲旅游城市总体方案(2018-2022 年)》等相关文件精神及要求，武胜县住房和城乡建设局提出“武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目”。

3、项目建设必要性

（1）项目建设是贯彻落实党中央、国务院宏观调控政策的要求

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。2007 年以来，国务院多次召开专题会议，其根本目的就是为了解决低收入群众的住房问题。本项目的实施体现了党中央、国务院对人民群众的深切关怀，党的十九大报告指出，中国特色社会主义进入新时代，社会主要矛盾已转化为人民日益增长的

美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。实施保障性安居住房项目,不仅是共享改革发展成果、帮助住房困难群体圆梦的具体体现,更是党和政府关注民生、关心困难群众、改善民生的头等大事,是全心全意为人民服务的凝聚力工程,更是落实党中央、国务院宏观经济调控政策的具体要求。

（2）项目建设是促进社会和谐稳定发展的重要举措

本项目的建设将配套城市基础设施和公共服务配套设施建设,新增道路、供水管线、排水管线、煤气管线,新建安置房等各种配套设施,进一步完善了城市功能,通过保障性安居住房的建设,极大地改善了城市生态环境和居民的生活环境,建成一个布局合理配套齐全、人居环境优良的城市新社区。缩小了城市不同群体、不同区域之间的生活差距,促进了人与人、人与子女之间的和谐。项目的建设有助于促进社会和谐稳定。

（3）项目建设有助于带动投资和消费,促进经济社会协调发展都具有重要意义中央和四川省均把加快保障性安居工程建设作为保增长、保民生、保稳定的重要措施。保障性安居工程建设,既可以有力地拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展,为调整产业结构、扩大内需,保增长、解决社会就业与再就业也做出了积极的贡献,又可以发展社区公共服务,加强社会管理,推进平安社区建设,对推动经济社会协调发展的意义重大。本项目的实施,必将带动武胜县的投资和消费,促进经济社会协调发展,实现武胜县的经济和社会的发展。

（4）项目建设是节约用地，提高土地利用效率，实现土地资源效益最大化。

随着本项目的实施，将完善各片区内的市政基础设施和公共配套设施建设，促进区域城市规划的实施。项目项目的实施将把片区打造成功能分区明确，布局合理，环境优美的居住区，可以改善片区群众的生活、生产及居住条件。

项目建成后，将使原有的区域地块价值进一步提升，充分发挥城市建设用地的价值，有利于城市基础设施建设资金的筹集，达到城市建设的良性循环，有利于武胜县经济发展规划的实施，促进全市社会、经济、环境全面协调和可持续发展。

综上所述，本项目的实施有利于武胜县各个方面的稳步发展，符合武胜县城市发展规划，是落实党和国家政策的重要基础。项目的建设是贯彻落实党中央、国务院关于改善低收入家庭住房困难的具体行动，是解决和改善人民群众最直接、最现实问题的重要举措，对于保持武胜县经济持续发展、社会和谐稳定具有重要意义。由此可见，本项目的建设是非常迫切和必要的。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：武胜县住房和城乡建设局

项目业主：武胜县住房和城乡建设局

2. 项目概况

（1）项目名称：武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目

(2) 项目建设性质：新建

(3) 项目总投资：40,000.00 万元

(4) 项目建设期：24 个月

(5) 开工时间：2023 年 2 月

(6) 项目建设内容与规模：

本项目建设规模及内容包括：1、保障性安居住房部分：项目总用地面积 31881.31 平方米（约 47.82 亩），住房部分总建筑面积 152882.44 平方米。其中，地上计容建筑面积 111567.21 平方米。新建住宅 1055 套用于拆迁安置，建筑面积 108765.6 平方米；小区配套底层 2376.05 平方米、小区管理配套用房 425.56 平方米；地下建筑 41315.23 平方米，其中，地下机动车建筑面积 37215.38 平方米，车位 904 个，地下非机动车库建筑面积 1801.59 平方米，非机动车位 905 个；地下设备用房面积 2298.26 平方米。

2、配套用房建设：公共配套设施（含地下）25000 平方米，其中社区管理用房 300 平方米，社区服务中心 400 平方米，社区警务室 50 平方米，文化活动室 1000 平方米，社区健康服务中心 2000 平方米，社区老年人日间照料中心 1500 平方米，公共充电站 700 平方米，其他附属用房面积 19050 平方米。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

本项目为武胜县住房和城乡建设局受县委、县政府的委托进行保

障性安居住房建设。本项目的开发建设，不仅带动建筑业、服务业，而且刺激其它相关产业的发展，促进各项消费。随着本项目的建设，将推动商业、建筑业等相关行业的发展，这将进一步地提高武胜县的人口集聚力和承载力。

2. 社会效益

（1）促进就业、消化剩余劳动力

本项目一进入启动阶段，将拉动投资和消费，将有利于进一步吸引投资，推动武胜县经济增长，新增众多的就业机会，从而解决部分市民的就业问题。

同时，在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给相关行业增加了就业机会，由此项目带动了间接的就业岗位。

（2）促进民生发展，推动城镇化进程

本项目必然推动居民素质、物质文明建设的不断改善，将为精神文明建设创造必要的物质基础与基本条件，随着社会风气、民俗风情、新闻传播等各种人文现象和文化活动的不断提高，从而有利于居民自身素质的提高和发展，有利于广大市民文明习惯的形成，有利于社会文明风气，有利于文明城市建设，塑造美好的城市形象。因此，项目的建设将一定程度地改善当地的人文环境。

本项目的建设符合武胜县城市规划要求，有利于进一步增强城市基础配套设施，促进城市可持续发展，可得到当地政府部门的积极支持和配合；项目的建设也有利于推动地方经济的发展，改善城市环境，

可得到当地居民的支持。

3. 项目公益性论证

《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

本项目为武胜县龙女湖保障性安居住房建设，项目属于保障性安居工程领域中的棚户区改造项目、为社会公共利益服务、不以盈利为目的且不宜通过市场化方式运作；故本项目符合上述文件对“公益性项目”的定义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目工程估算总投资为 40000.00 万元，其中：

第一部分工程费用 34908.05 万元，占总投资的 87.27%；

第二部分工程建设其他费用 2197.19 万元，占总投资的 5.49%；

第三部分预备费 1844.76 万元，占总投资的 4.61%；

第四部分建设期利息 1050.00 万元。占总投资的 2.63%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 40,000.00 万元，建设资金来源包括项目资本金

及地方政府专项债券，其中：

(1)项目资本金：以财政资金作为项目资本金投入 20,000.00 万元，占资金来源比例 50.00%。

(2)申请地方政府专项债券融资：20,000.00 万元，占资金来源比例 50.00%。

项目建设过程中，按照项目实施进度保证财政预算资金（资本金）及时足额到位。

2. 资金使用计划

本次项目自筹资本金和本次债券融资资金于 2023 年、2024 年投入到项目工程建设工作中，在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

广安市武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目资金使用计划表

单位：万元

项目	合计	计算期（年）	
		2023 年	2024 年
资本金	20,000.00	7,753.00	12,247.00
专项债	20,000.00	10,000.00	10,000.00
合计	40,000.00	17,753.00	22,247.00

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

本项目为公益性项目。项目收入来源武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目充电桩收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、停

车位出租收入、停车位出售收入、物业收入。债券发行期，项目运营约 9 年，总收入合计为 44,552.76 万元。

(1) 配套用房出租收入

本项目建设住宅底层生活配套用房 2376.05 平方米，配套其他附属用房 19050 平方米，可用于出租出售面积 21,426.05 m²。出租价格参照广安市地区近期网上公开挂出的平均价格下浮 2%按 60.00 元/m²/月取整计算。根据调查同类配套用房市场出租情况，第一年出租率约为 70.00%，之后逐年增加 10.00%直至 90.00%保持稳定不变。根据本项目运营计划，政府拟在专项债的第 7 年、第 8 年、第 9 年将房屋分批出售，分批将配套用房的 25.00%、30.00%以及 45.00%出售。配套用房出租收入=未出售面积×单价×12 月×出租率。运营期收入共计 8,746.56 万元。

(2) 停车位出租收入

本项目建设地下停车场 1,801.59 m²，规划机动车停车位 904 个。出租价格参照广安地区近期网上公开挂出的停车位平均价格（210 元/月/个）计算。根据市场调查同类停车位出租情况，第一年出租率约为 40.00%，之后逐年增加 20.00%直至 80.00%保持稳定不变。根据本项目运营计划，政府拟在运营期的第 7 年、第 8 年、第 9 年分别将停车位的 20.00%、30.00%以及 40.00%出售。停车位出租收入=未出售的车位数量×出租价格×12 月×出租率。运营期收入共计 1,233.17 万元。

（3）配套用房出售收入

根据业主提供的资料以及结合项目用地情况进行测算，出售价格参照广安地区近期网上公开挂出的出售平均价格（8,575.31 元/m²）计算。根据本项目运营计划，政府拟在运营期的第 7 年、8 年、9 年将配套用房分批进行出售，出售面积分别为 20%、25%、30%。配套用房出售收入=出售面积×单价。运营期收入共计 16,856.42 万元。

（4）停车位出售收入

根据本项目运营计划，政府拟在运营期的第 7 年、第 8 年、第 9 年分别将停车位的 20.00%、30.00%以及 40.00%出售。出售价格基数按广安地区近期网上公开挂出的停车位的平均价格 65,000.00 元/个计算。停车位出售收入=出售车位数量×单价。运营期收入共计 4,842.20 万元。

（5）充电桩收入

根据市场调查情况，武胜县目前充电桩较少、远不能保证目前的电动汽车充电需求，本项目规划充电桩 200 个，充电速率为 10 度/小时，充电时间预计为 12 小时/天。国内公共充电桩的充电费一般是由电费和服务费组成的，基本电费根据充电具体时段一般波峰在 1.8 元/度左右，波谷一般在 0.9 元/度左右，平均预计为 1.2 元/度，服务费根据各地物价局批准范围不同，考虑武胜县实际情况，服务费按 0.2 元/度预测，总价平均为 1.4 元/度。充电桩收入=充电桩个数×每天充电时间×充电速率×单价×365。运营期收入共计 10,412.82 万元。

（6）物业收入

根据业主提供的资料，本项目物业收入包括两部分，分别为住宅区物业服务收费与生活配套用房区物业服务收费。参考广安市物业服务收费管理指导标准，住宅区物业服务收费指导价格为 1.30 元/m²/月，生活配套用房物业服务收费指导价格为 2.00 元/m²/月。物业收入=住宅面积×住宅区物业服务单价+生活配套用房面积×生活配套用房区物业服务单价。运营期收入共计 2,461.59 万元。

2. 项目成本

项目预计于 2025 年开始运营，运营期 9 年。运营期内项目成本主要是销售成本、人工、管理费、电费、税金、折旧、财务费用。具体如下：

①销售成本

主要是销售车位成本以及销售生活配套用房成本，销售成本=销售面积比例×生活配套用房或车位建设成本。

②人工

主要为物业人员工资，人员数量按照 20 人计算，年薪按照 5 万元/人，每三年增长 2%计算。

③管理费用

主要为日常管理、办公费用，运营期间管理费用按营业收入的 5.00%计算。

④电费

主要是充电桩电费成本，按阶梯价格收费，根据广安市生活用电

统计情况，波峰波谷平均下来每度成本 0.51 元。

⑤税金

本项目配套用房出租收入、配套用房出售收入、停车位出租收入、停车位出售收入适用 9%增值税税率；充电桩收入、物业收入 6%增值税税率；城市维护建设税适用税率 5%；教育费附加适用税率 3%，地方教育附加费适用税率 2%；出售建筑物房产税按照从价计征扣减 30%后税率 1.2%计算；出租建筑物房产税按照从租计征 12%计算；所得税费用适用税率 25%；土地增值税：根据《国家税务总局四川省税务局关于土地增值税预征及核定征收有关事项的公告》（国家税务总局四川省税务局公告 2023 年第 3 号）、《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税【2013】101 号）等文件的规定，保障性住房暂不预征土地增值税；增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税，本项目不计算土地增值税。

⑥折旧

固定资产折旧：根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物折旧的最低年限为 20 年，本项目折旧年限取 20 年，残值率取 5%。

⑦财务费用

本项目专项债券分两年发行，2024 年已发行 12000.00 万元、2025 年计划发行 8,000.00 万元，专项债利率参考 2023 年四川省政府专项债券（二十至二十六期）发行结果公告，专项债券平均利率为 2.99%。其中 5 年期债券票面利率 2.75%，7 年期债券票面利率 2.88%，10 年

期债券票面利率 2.91%，15 年期债券票面利率 3.06%，20 年期债券票面利率 3.12%，30 年期债券票面利率 3.26%。出于谨慎考虑，本项目发行 10 年期债券利率按照 3.5%进行测算。运营期内债券的利息费用，共计 5,950.00 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目估算建设总投资为 40,000.00 万元。经测算，项目可用于还本付息资金来源为 38,722.86 万元，能够完全覆盖专项债券还本付息金额 27,000.00 万元，项目收益覆盖债券本息倍数 1.40 倍；项目收益与融资能够自求平衡。

项目资金测算平衡表（单位：万元）												
项目	建设期 第一年	建设期 第二年	运营期第一 年	运营期 第二年	运营期 第三年	运营期 第四年	运营期 第五年	运营期 第六年	运营期 第七年	运营期 第八年	运营期 第九年	合计
一、资金流入	17,753.00	22,247.00	2,504.89	2,688.04	2,871.41	2,871.41	2,871.41	2,871.41	7,840.46	8,802.22	11,231.51	84,552.76
项目资本金	7,753.00	12,247.00										20,000.00
债券资金	10,000.00	10,000.00										20,000.00
收入流入			2,504.89	2,688.04	2,871.41	2,871.41	2,871.41	2,871.41	7,840.46	8,802.22	11,231.51	44,552.76
二、资金流出	17,753.00	22,247.00	1,425.79	1,451.43	1,477.10	1,479.10	1,479.10	1,479.10	1,586.68	11,779.37	12,446.31	74,603.98
建设投资	17,403.00	21,547.00										38,950.00
经营成本			596.86	600.52	604.19	606.19	606.19	606.19	707.57	726.80	775.39	5,829.90
所得税费用			-	-	-	-	-	-	-	212.67	617.56	830.23
税金及附加			128.93	150.91	172.91	172.91	172.91	172.91	179.11	139.90	703.36	1,993.85
本息支出	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	10,700.00	10,350.00	27,000.00
其中：支付本金										10,000.00	10,000.00	20,000.00
其中：支付利息	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	7,000.00
三、现金流净额			1,079.10	1,236.61	1,394.31	1,392.31	1,392.31	1,392.31	6,253.78	-2,977.15	-1,214.80	9,948.78
四、累计现金流净额			1,079.10	2,315.71	3,710.02	5,102.33	6,494.64	7,886.95	14,140.73	11,163.58	9,948.78	

五、项目绩效目标

1、项目总体建设目标：

目标 1：完成项目建设施工，完成保障性安居住房及配套设施建设。

目标 2：在 2024 年 12 月 31 日前完成项目竣工验收。

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 4：促进民生发展，推动城镇化进程。增强城市基础配套设施，促进城市可持续发展。

2、2023 年度目标

目标 1：完成场平工程及地基工程，完成以及部分主体建筑结构。

3、产出指标

数量指标：指标 1：建设保障性安居住房住宅工程 43506.24 m²；指标 2：完成新建小区配套底层工程 2376.05 m²；指标 3：完成小区管理配套用房 425.56 m²；指标 4：完成地下机动车停车场 15606.79 m²；指标 5：完成地下非机动车库 1801.59 m²；指标 6：地下设备用房 2298.26 m²；指标 7：完成配套用房开发 10000 m²。

质量指标：指标 1：项目设计方案变更率≤5%。

时效指标：指标 1：工程按时开工：2023/2。

成本指标：指标 1：2023 项目建设总投资成本≤17753 万元。

预算执行指标：指标 1：债券资金实际支出≥10000 万元；指标 2：地方投入资金实际支出≥7753 万元。

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。

风险因素可控，风险较低。

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、主管部门职责

本项目主管部门是武胜县住房和城乡建设局，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。区级以上各级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。

本项目的业主是武胜县住房和城乡建设局。武胜县住房和城乡建设局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，武胜县住房和城乡建设局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。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，武胜县住房和城乡建设局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。武胜县住房和城乡建设局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20000万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，项目已发行18000万元，其中2024年已发行12000万元，2025年已发行6000万元，本次拟继续发行2000万元，期限十年。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。