



## 内江市东兴区东新片区城中村改造项目情况

### 一、项目基本情况

#### (一) 市县及行业专项规划概况

##### 1. 内江市概况

内江位于四川省东南部，地处成渝发展主轴中心，素有“川南咽喉”“巴蜀要塞”之称，是成渝地区双城经济圈建设的重要节点城市。近年来，内江以“做大工业、做强物流、美乡优城、共同富裕”为总抓手，积极融入成渝地区双城经济圈，推动区域协调发展。

2024 年，内江工业提质增效，实施“4+2”产业体系（“页岩气+”“钒钛+”“甜味+”“装备+”四大特色产业及电子信息、生物医药两大新兴产业），产值达 948 亿元，同比增长 8.7%。

2025 年重点布局人工智能、新型储能、生命科学等未来产业，推进晶导微电子、航空动力高端装备制造产业园等项目，打造国际异种器官移植研发基地。

物流与开放方面，内江保税物流中心（B 型）封关运行，建成西部陆海新通道国际班列集结中心，并获批中国—东盟物流贸易对接基地。深化与川南渝西地区合作，共建食品饮料、电子信息等产业集群，推进成渝高速扩能改造等重大项目，年度计划投资超 50 亿元。

城市建设与乡村振兴方面，内江市推进老旧小区改造（如内铁社区以“铁路文化”焕新），打造“四方块”文旅商业街区，预计 2025 年 7 月焕新亮相，2025 年举办购物节、文旅促消费活动，发展夜间经



济、直播经济，创建“蜀里安逸”消费新场景。

严守耕地红线，建设高标准农田，发展稻渔综合种养产业带（40万亩），推动隆昌稻虾产业“赶早”上市，助力农民增收。开展春季禁渔（2025年3-6月），保护天然水域生态资源。

内江市以成渝双城经济圈建设为核心战略，推动工业转型与新兴产业布局，强化物流枢纽地位，同时注重民生改善与城乡协调发展。2025年，通过“中部崛起”定位和“新质生产力”培育，持续释放经济活力，致力于建设成渝发展主轴产业强市和宜居宜业现代化城市。

## 2. 内江市东兴区概况

东兴区位于四川盆地中南部，居沱江中游东岸，位于成渝铁路、成渝公路、成渝高速公路中段，东靠重庆市荣昌区，南接隆昌市，西隔沱江接市中区，西北接资中县，北抵资阳市安岳县。介于东经 $104^{\circ}59'$ — $105^{\circ}24'$ ，北纬 $29^{\circ}27'$ — $29^{\circ}50'$ 之间，总面积1181平方千米，东兴区东连重庆，西接成都，南通自贡、宜宾、泸州，北达遂宁、南充，是川东交通的重要交汇点。成渝高速公路和成渝铁路及成渝、内安、内吴公路贯穿全境，素有“川中枢纽”之称。成渝高速铁路使东兴半小时到达成都、重庆。

内江市东兴区现辖17个镇（街道），总人口89万，是革命老区，获得“中国天冬之乡”称号。先后荣获全省县域经济发展进步县（市、区）、全省农村改革工作先进县（市、区）、全省维护社会稳定工作先进县（市、区）、省市脱贫攻坚先进县（市、区）、全省促进服务业发展工作先进单位、省级双拥先进区、省级慢性病综合防控示范区等荣

誉。历史悠久，人文璀璨。

2025 年第一季度，东兴区地区生产总值（GDP）达 71.06 亿元，同比增长 7.3%，增速位居全市第二。引人注目的是，在 9 项主要考核指标中，其增速均位居全市前三，其中建筑业、农村人均可支配收入更是全市第一。

### 3. 项目背景介绍

2023 年 4 月，中央政治局会议指出在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，规划建设保障性住房。2023 年 7 月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，意见指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。积极稳步推进城中村改造是以习近平同志为核心的党中央站在中国式现代化战略全局高度作出的具有重大而深远意义的工作部署，城中村改造有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。

《“十四五”新型城镇化实施方案》提出“有序推进城市更新改造”，重点为在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造。城中村是一个非常复杂的生态系统，它的土地性质，利益主体的协调难度都远远大于历史街区和老旧小区改造。一个城中村改造项目从规划到完成基本以 10 年为周期，面对的矛盾

极其复杂，难点很多，顶层设计至关重要。城中村改造发生在城市的集体土地上，它是城市常住人口和流动人口的聚居空间。根据调研，只要一个城市的流动人口占据该城市城区的 1/3，就必定会有大量城中村诞生，也有大量的改造需求。

内江市东兴区部分城中村地处城乡接合部，存在建筑布局混乱、市政设施落后（如道路狭窄、排水不畅）、公共服务缺失等问题，严重影响居民生活质量和城市形象。城中村普遍缺乏现代化居住配套，居民对提升居住品质的需求强烈。内江定位为成渝发展主轴产业强市，通过城中村改造优化城市空间布局，吸引高端产业与人才。内江市城中村改造既是响应国家新型城镇化战略的必然选择，也是破解城市发展瓶颈、实现民生改善与产业升级的关键举措。通过政策创新、资金统筹与文化保护，内江正推动老旧城区向“宜居、宜业、宜游”的现代化城市空间转型，为成渝双城经济圈的高质量发展提供支撑。

## **（二）项目情况**

### **1. 参与主体**

项目业主：内江市东兴区住房和城乡建设局

主管部门：内江市东兴区住房和城乡建设局

### **2. 项目概况**

（1）项目所属领域：项目属于保障性安居工程领域，项目的实施将极大地提高居民生活、居住质量，改善群众生活环境，是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市环境改造和土地资源利用、促进经济高质量发展具有十

分重要的意义。

（2）项目建设目标和任务：本项目拟通过城中村拆除安置、政府组织村民购买商品房的、新建安置房等改善部分居民生活环境，优化城镇空间，为城市高质量发展打下坚实基础。本项目主要任务是通过征地拆迁、拆除外运、城中村拆除安置、政府组织村民购买商品房的、新建安置房等整理 7405.84 亩土地，安置 2330 户居民。

（3）项目性质：新建项目。

（4）建设内容：本项目内容包括征地拆迁、拆除外运、政府组织村民购买存量商品房、新建安置房安置等。其中拟拆迁房屋总建筑面积约 269632.25 平方米，其中住宅面积 261287 平方米，非住宅面积 8345.25 平方米。片区改造户数 2330 户，涉及改造人数 7451 人。由政府组织村民购置存量商品房建筑面积 50712.08 平方米，购房安置户数 528 户，1690 人；新建安置房住宅建筑面积 161758.28 平方米，安置房安置户数 1802 户，5761 人。

（5）建设地点：内江市东兴区。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益

#### 1. 经济收入分析

本项目土地出让收入共计约 719827.75 万元，其中土地出让收入 705834.58 万元，契税 21175.04 万元，印花税 352.91 万元。上缴契税后，本项目合计产生区级留存收入 719827.75 万元。收入全部用于偿还专项债本息。

## 2. 带动经济发展

在项目建设期间，大规模的工程建设直接拉动了相关产业的需求。

项目对土地的整理，为产业发展腾出空间，能促进产业集聚，推动地区经济的发展。

### **（二）社会效益**

#### 1. 增进民生福祉，提高生活品质

项目的实施将改善居住条件。城中村地区的居住条件亟待改善，本项目现状房屋年代久远，结构安全隐患突出，损坏和危险房屋占比高，而且存在防汛、消防安全隐患等问题。这些问题严重影响了区域居民的生活质量和幸福感。项目改造通过上楼改善居住环境、增加绿化空间、提升配套设施等手段，可以有效改善居民的居住条件。这不仅提升了居民的生活品质，也增强了城市的吸引力，为城市的长期发展奠定了坚实的基础。

#### 2. 带动周边经济发展

项目建成后，刺激消费和旅游业，将间接提供一定工作岗位，提升当地居民收入，同时，完善公共服务体系建设，可带动周边经济繁荣，促进地区开发，进而促进当地经济发展，从而提高当地居民的收入，因此，本项目建设对所在地居民收入的影响是正面的，可以在一定程度上提高居民收入，减轻家庭负担。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

##### 1. 编制依据及原则

项目总投资约 182511 万元，其中安置费用 130268.7 万元（政府组织村民购买存量商品房费用 26877.4 万元，新建安置房费用 103391.3 万元），征拆费用 35415.81 万元，前期工作费用 1656.85 万元，预备费 5019.64 万元，财务成本 10005 万元，债券发行费 145 万元。

#### （二）资金筹措方案

##### 1. 资金筹集情况

项目总投资 182511 万元，其中资本金 37511 万元，占总投资比例的 20.55%，申请专项债 145000 万元，占总投资比例的 79.45%。

##### 2. 资金使用计划

表 2 资金使用计划表（单位：万元）

序号	项目	合计	计算期（年）				占比
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	
一	总投资使用计划	182511.00	73004.40	36502.20	36502.20	36502.20	100.00%
1	安置费用	130268.70	54474.61	25922.23	25264.70	24607.16	71.38%
2	征拆费用	35415.81	14809.87	7047.41	6868.65	6689.88	19.40%
3	前期工作费用	1656.85	692.85	329.70	321.33	312.97	0.91%
4	预备费	5019.64	2099.07	998.86	973.52	948.19	2.75%
5	财务成本	10005.00	870.00	2175.00	3045.00	3915.00	5.48%
6	债券发行费	145.00	58.00	29.00	29.00	29.00	0.08%
二	资金筹措及使用	182511.00	73004.40	36502.20	36502.20	36502.20	100.00%

1	自筹资金	37511.00	15004.40	7502.20	7502.20	7502.20	20.55%
2	专项债资金	145000.00	58000.00	29000.00	29000.00	29000.00	79.45%

#### 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。本项目主要以土地出让收入作为还款来源。经初步测算，项目建成后，预计产生可出让经营性土地 3931.38 亩，其中住宅用地 3416.65 亩、商业用地 490.99 亩、工业工地 23.74 亩。本项目土地出让收入 705834.58 万元，契税 21175.04 万元，印花税 352.91 万元。上缴契税及印花税后，本项目合计产生区级留存收入 719827.75 万元，可用于还本付息金额 719827.75 万元。

2. 项目成本：项目运营期成本费用主要为财务费用，本项目拟发行专项债 145000 万元，第五年付息 4350 万元，第六年付息 2610 万元，第七年付息 1740 万元，第八年付息 870 万元，本息共计 154570 万元。

##### （二）资金测算平衡情况

本项目发行专项债 145000 万元，借款期限 5 年（建设期 4 年），第五年开始逐年还本。运营期内本息共计 154570 万元，根据测算，本项目收入中可用于还本付息资金共计 719827.75 万元，综合偿债备付率为 4.66。



内江市东兴区东新片区城中村改造项目资金测算平衡表

序号	项目	计算期								合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	287931.10	143965.55	143965.55	143965.55	719827.75
1.1	土地收入	0.00	0.00	0.00	0.00	287931.10	143965.55	143965.55	143965.55	719827.75
2	现金流出	72134.40	34327.20	33457.20	32587.20					172506.00
2.1	建设投资	72134.40	34327.20	33457.20	32587.20					172506.00
2.2	流动资金									
3	所得税前净现金流量	-72134.40	-34327.20	-33457.20	-32587.20	287931.10	143965.55	143965.55	143965.55	547321.75
4	累计所得税前净现金流量	-72134.40	-106461.60	-139918.80	-172506.00	115425.10	259390.65	403356.20	547321.75	547321.75
5	折现净现金流量	-70033.40	-32356.68	-30618.08	-28953.31	248371.90	120568.88	117057.17	113647.73	437684.22
6	累计所得税前折现净现金流量	-70033.40	-102390.08	-133008.15	-161961.46	86410.44	206979.32	324036.49	437684.22	437684.22
7	调整所得税									
8	所得税后净现金流量	-72134.40	-34327.20	-33457.20	-32587.20	287931.10	143965.55	143965.55	143965.55	547321.75
9	累计所得税后净现金流量	-72134.40	-106461.60	-139918.80	-172506.00	115425.10	259390.65	403356.20	547321.75	547321.75
10	所得税后折现净现金流量	-70033.40	-32356.68	-30618.08	-28953.31	248371.90	120568.88	117057.17	113647.73	437684.22
11	累计所得税折现后净现金流量	-70033.40	-102390.08	-133008.15	-161961.46	86410.44	206979.32	324036.49	437684.22	437684.22

内江市东兴区东新片区城中村改造项目还本付息表

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
1	借款偿还									
1.1	年末借款本息累计	/	58000.00	87000.00	116000.00	145000.00	91350.00	60610.00	30740.00	870.00
1.1.1	本金	/	58000.00	87000.00	116000.00	145000.00	87000.00	58000.00	29000.00	0.00
1.1.2	建设期利息	10005.00	870.00	2175.00	3045.00	3915.00				
1.2	本年借款	145000.00	58000.00	29000.00	29000.00	29000.00				
1.3	本年应计利息	9570.00					4350.00	2610.00	1740.00	870.00
1.4	计入建设期利息	10005.00	870.00	2175.00	3045.00	3915.00				
1.5	计入偿还期利息	9570.00					4350.00	2610.00	1740.00	870.00
1.6	本年还本付息	154570.00	0.00	0.00	0.00	0.00	62350.00	31610.00	30740.00	29870.00
1.7	本年还本	145000.00					58000	29000	29000	29000
1.8	本年付息	9570.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4350.00	2610.00	1740.00	870.00
1.9	可用于还本付息金额	719827.75					287931.10	143965.55	143965.55	143965.55
1.10	偿债倍付率	4.66					4.62	4.55	4.68	4.82

## 五、项目绩效目标

目标 1: 本项目拟通过城中村拆除安置, 改善部分居民生活环境, 优化城镇空间, 为城市高质量发展打下坚实基础。本项目主要任务是整理 7405.84 亩土地, 安置 2330 户居民。

目标 2: 在 2029 年分批次完成土地上市出让。

目标 3: 债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

## 六、潜在影响项目的风险评估

项目可能存在施工、运营、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素, 通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生, 经评估, 项目风险可控。

## 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

本项目主管部门是内江市东兴区住房和城乡建设局, 项目主管部

门将会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。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各类项目收益专项债券对应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。

本项目项目单位为内江市东兴区住房和城乡建设局，项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立账、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理

升级。项目单位不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

## **九、补充说明**

内江市东兴区东新片区城中村改造项目债券资金，总需求14500万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，本项目已累计发行10300万元，本次拟继续发300万元，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。