



射洪市太和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、遂宁市积极推动城中村改造，助推城市能级全面提升

2024年6月，遂宁市发布关于公开征求《推进遂宁市主城区危旧房和城中村改造政策（征求意见稿）》意见的公告，政策措施对危旧房和城中村改造项目，给予适当提高容积率的政策倾斜。可将市主城区内开发和闲置零星空地打捆周边相邻房屋整体改造，实现集约用地目的。支持针对不同改造模式的土地利用，依法采用招拍挂或协议出让等多种方式供地。鼓励和引导金融机构加大危旧房和城中村改造项目信贷支持力度。对危旧房和城中村改造项目，在中央预算内投资和地方政府专项债券等方面优先予以支持。

2、射洪市积极响应城中村改造政策

本项目改造区域包括太和街道建设社区、凉帽山社区、南井沟社区、佛南社区、德胜街社区等，项目区域内房屋建设年代久远，随意搭建等现象普遍存在，项目区脏乱现象严重，生活条件恶劣。片区内的房屋主要为砖混结构，由于这些房屋建设时间较早，外观已经破烂不堪。同时区域内

雨污水混排，供水管线老化，各种配套公用设施不完善，部分房屋存在严重的安全隐患，因此提出本项目建设。

（二）项目情况

1、参与主体

实施机构：射洪市住房和城乡建设局

业主单位：射洪市冠能资产管理有限公司

2、项目概况

项目名称：射洪市太和片区城中村改造项目

项目所属领域：城市更新-城中村改造

项目建设工期：36 个月

项目区位：射洪市

项目说明：本项目对射洪市太和片区现有城中村进行改造，改造内容包括征收拆迁、房票安置等。射洪市太和片区城中村改造项目涉及土地面积 1350.38 亩。其中集体土地 793.95 亩，占比 58.79%，涉及群众 1527 户 5346 人，征拆建筑物主体面积约 334198.90 m²。国有土地 556.43 亩，占比 41.21%，涉及群众 548 户 1918 人，涉及企业 7 家，征拆建筑物主体面积约 129669.5 m²。新建安置房约 122010 平方米，套数约 1038 套，占地面积约 40 亩。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目城中村改造建设是一项民心所向的解困工程，与城市今后的经济发展和社会稳定息息相关。切实解决群众住房困难，有效促进城镇经济增长，可改善城市投资环境，提升城市形象，便于招商引资，促进社会生产力的发展，获得间接的经济效益。

（二）社会效益分析

1、有利于提高当地居民的生活水平和生活质量

项目建成后主要针对项目区域内的居民，解决他们住房的后顾之忧。另外，本项目的规划、设计严格按照人居环境的标准进行建设，建成后对城镇居民的生活水平和质量有明显的积极意义。

2、有利于节约和合理利用国家资源

本项目属于高层住房建设项目，项目规划、设计、布局、建设将严格执行相关标准，按照土地利用总体规划合理利用土地，达到节约用地的目的。规划布置片区基础设施过程中采用标准化、集约化、系列化的部件、配件，可有效节约建筑材料。项目采用集中采购、应用新型材料、节能设施、节水设施，有利于运营过程中的节能、节水。

3、有利于增加项目所在地居民的就业机会

本项目的建设和运营对当地居民的就业结构和就业机会均会产生影

响。项目建设时的大量用工可以为居民提供临时就业机会。项目运营中也可以向社会提供大量的就业机会。

4、有利于经济效益的回报

首先，建设的实施将直接汇入射洪市开发的潮流，为城区的开发造声势，添规模。其次，建成后将成为人流的重要聚散地之一，而人流是带动物流的主体因素，该项目的实施对推动片区的开发，促进经济增长发挥重要作用。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一） 投资估算

本项目估算总投资约为 196439.45 万元。其中：工程费用为 60165.33 万元，占比 30.63%，工程建设其他费用为 129375.36 万元，占比 65.86%，预备费 2774.83 万元，占比 1.41%，建设期利息 3967.92 万元，占比 2.02%，债券发行费 156.00 万元，占比 0.08%。

（二）资金筹措方案

本项目估算总投资约为 196439.45 万元。拟申请专项借款 156000 万元，占比 79.41%，业主其他方式筹集项目资本金 40439.45 万元，占比 20.59%。

表 1 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限（年）
------	----------	---------

2025 年	16240	5
2026 年	69880	5
2027 年	69880	5
合计	156000	

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

本项目总收入 230856.63 万元，其中：居住用地销售收入 185846.85 万元；商业服务用地销售收入 43557.86 万元；工业用地销售收入 1451.93 万元。运营期分批实施土地出让，并实现收益，

2、项目成本

运营期内，本项目总成本累计 203471.93 万元，包括经营成本（人员工资等）723.34 万元，折旧摊销 191272.51 万元，财务费用 11476.08 万元。

（二）资金测算平衡情况

项目期内，本项目经营活动净现金流量合计 230133.30 万元，投资活动净现金流量合计-192315.53 万元，筹资活动净现金流量合计 24839.45 万元，累计现金盈余 62657.22 万元。

表 2 项目资金测算平衡表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期	经营期
----	----	----	-----	-----

			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	经营活动 净现金流量	230133.30	0.00	0.00	0.00	57533.32	57533.32	57533.32	57533.32
1.1	现金流入	230856.63	0.00	0.00	0.00	57714.16	57714.16	57714.16	57714.16
1.1.1	营业收入	230856.63				57714.16	57714.16	57714.16	57714.16
1.1.2	销项税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	回收固定 资产余值	0.00					0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	723.34	0.00	0.00	0.00	180.83	180.83	180.83	180.83
1.2.1	经营成本	723.34				180.83	180.83	180.83	180.83
1.2.2	进项税					0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	应缴增值 税					0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	税金及附 加					0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税					0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动 净现金流量	-192315.53	-20254.97	-86798.96	-85261.60	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	192315.53	20254.97	86798.96	85261.60	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	192315.53	20254.97	86798.96	85261.60				
3	筹资活动 净现金流量	24839.45	20254.97	86798.96	85261.60	-3432.00	-19672.00	-72954.72	-71417.36
3.1	现金流入	196439.45	20449.85	87994.80	87994.80	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本 金	40439.45	4209.85	18114.80	18114.80				

3.1.2	专项债券 资金	156000.00	16240.00	69880.00	69880.00				
3.2	现金流出	171600.00	194.88	1195.84	2733.20	3432.00	19672.00	72954.72	71417.36
3.2.1	支付债券 利息	15444.00	178.64	1125.96	2663.32	3432.00	3432.00	3074.72	1537.36
3.2.2	支付债券 发行费用	156.00	16.24	69.88	69.88				
3.2.3	支付专项 债券本金	156000.00				0.00	16240.00	69880.00	69880.00
4	净现金流 量(1+2+3)	62657.22	0.00	0.00	0.00	54101.32	37861.32	-15421.40	-13884.04
5	累计盈余 资金		0.00	0.00	0.00	54101.32	91962.65	76541.25	62657.22

五、项目绩效目标

（一）总体绩效目标

目标 1：改造项目涉及土地面积 1350.38 亩。

目标 2：新建安置房约 122010 平方米。

目标 3：在 2028 年 2 月前完成项目验收。

目标 4：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 5：提升周边整体居住环境，促进区域经济发展。

绩效指标要求

表 3 绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标（示例）	指标值（示例）
产出指标	数量指标	指标 1：土地整理面积	1350.38 亩

		指标 2: 新建安置房指标	122010 平方米
	质量指标	指标 1: 项目竣工验收达标率	≥95%
		指标 2: 项目设计方案变更率	≤5%
	时效指标	指标 1: 工程按时开工	2025 年 6 月
		指标 2: 工程按时竣工验收	2028 年 2 月
	成本指标	指标 1: 项目建设总投资成本	≤196439.45 万元
		指标 2: 项目融资总成本	≤15600.00 万元
		指标 3: 项目运营成本	≤723.34 万元
	预算执行	指标 1: 债券资金实际支出	≤156000.00 万元
		指标 3: 业主自筹资金实际支出	≤40439.45 万元
效益指标	经济效益	指标 1: 项目年均收入	≥57714.16 万元
	社会效益指标	指标 1: 增加就业机会	有效
	指标	指标 2: 促进区域经济发展	有效
	生态效益指标	指标 1: 落实好工程建设环境要求	达成预期目标
	可持续影响指标	指标 1: 运营期限	≤2 年
		指标 2: 推动区域全面协调发展	达成预期目标
	融资与收益平衡指标 (含还本付息)	指标 1: 项目收益覆盖倍数	≥1
		指标 2: 债券还本付息	按时足额
		指标 3: 还本付息资金来源	项目运营收入
满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 区域辐射人群满意度	≥90%

六、潜在影响项目的风险评估

(一) 经营风险

风险识别：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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注业务单价和业务量，根据实际调整运营成本及业务体系，保证还本付息资金。

（二）市场风险

风险识别：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。

风险控制措施：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。

（三）财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

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

射洪市太和片区城中村改造项目的主管部门为射洪市住房和城乡建设局，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。

本项目项目单位为射洪市冠能资产管理有限公司，本项目的实施运营管理工作由射洪市冠能资产管理有限公司负责，项目实施机构对项目运营进行监管。保障项目资产在债券存续期内均能得到有效地使用和管理，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。运营单位认真分析有关单价变化的政策，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

根据发行计划及额度安排,此项目2025年拟申请发行16240万元,本年度已发行3500万元,本次拟继续发行10000万元,期限5年。