



附件 1



射洪市星光社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) 国家相关政策及规划

《“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。



(2) 四川省相关政策及规划

《四川省“十四五”新型城镇化实施方案》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。活化利用既有建筑，鼓励实施既有建筑节能改造，推动具备改造价值和条件的居住建筑应改尽改，推进公共建筑能效提升重点城市建设。杜绝大拆大建，严禁随意拆除老建筑、砍伐老树。

（3）遂宁市相关政策及规划

《遂宁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》 突出精品城区发展导向，做美城市形态、做绿城市生态、做优城市文态，打造宜居宜业的现代化品质城市，创建国家卫生城市。统筹城市经济需要、生活需要、生态需要和安全需要，推动城市有机更新，优化提升城市新区，加快推进川鼓、老北站、野茅溪、仰天湾等片区棚改和老旧小区改造，抓好老城区消防、市政设施、环境打造等提升改造。强化建筑形态和街区景观管控，高水平设计城市建筑风格、体量色彩、景观轴线、节点地标和特色街区，构建城市合理集聚与适度疏散有机结合的空间结构。加大城区绿化力度，推动城市公园体系建设，打造绿色城市空间，建设城市绿道环线，构建“300 米见绿、500 米见园”的城市生态格局，成功创建国家森林城市、园林城市。加大滨水空间管控，营造优美景观带，建设水美城市。围绕巴文化、红色文化、民俗文化等特色文化资源，加大城市文化培塑和传承保护，打造特色城市文化广场、公园、景观墙和建筑群等。

（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：射洪市欣置建筑有限责任公司

2.项目概况

项目名称：射洪市星光社区城中村改造项目

项目所属领域：城市有机更新

项目建设的工期：36 个月

项目区位：射洪市经开区

项目说明：本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况。

主要建设内容：

本项目拆迁范围位于星光社区、二郎庙村、光荣七里村，整体实施范围约 772 亩，均为集体建设用地。涉及农户 702 户，其中拆迁危旧房农户约 26 户；征拆建筑物主体面积约 203884.29m²，其中征拆危旧房主体约 6325.8 平米；通过提供给安置人员货币化（房票）安置与统规统建还房安置的方式安置 2538 人，其中：货币化（房票）安置 1777 人，统规统建还房安置 761 人。货币化（房票）安置面积约 53310m²；统规统建还房安置总建筑面积 30668.30m²，地上建筑 4732.50m²，地下建筑 5935.80m²。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

1.完善社区生活圈配套，补齐公共服务设施短板。聚焦城市社区服务供给不足、便利共享不够、质量标准不高等问题，通过配套建设安置房基础设施建设，完善现有配套的不足，满足民众的现代化生活需求。

2.城中村改造可新增商住设施，进一步刺激居民消费需求并

带动关联产业创新升级。通过拆除重建使得城市提升、基础设施提升，新建住宅及配套商业项目能带动居民对于家具家电、家居装潢、汽车等消费需求持续增长，进一步促进了产业发展。

（二）社会效益

1.改善居民生活条件

提升居住品质：许多城中村房屋老旧，存在安全隐患，基础设施不完善，如给排水、供电、燃气等设施不齐全，且居住空间狭窄拥挤。通过改造，可建设新的住宅或对旧房屋进行修缮加固、升级改造，提高房屋成套率，完善各类生活设施，为居民提供更安全、舒适、宽敞的居住环境。

完善公共服务：改造过程中会配套建设学校、医院、社区服务中心、公园绿地等公共服务设施，增加便民设施，如推进无障碍和“适老化”改造等，满足居民的教育、医疗、休闲等需求，提升居民生活的便利性和幸福感。

优化生活环境：城中村往往存在环境卫生差、垃圾堆积、污水横流等问题，且道路狭窄、交通不便。改造后可对区域进行重新规划，拓宽道路、改善交通，加强环境卫生治理，增加绿化面积，打造整洁、优美、宜居的社区环境。

2.推动城市发展升级

提升城市形象：城中村往往是城市中的“短板”，影响城市的整体形象和美观。改造后，破旧杂乱的建筑将被现代化的建筑和整洁的街道所取代，提升城市的景观风貌，改善城市的对外形象，增强城市的吸引力和竞争力，有助于吸引投资、人才和游客。

优化城市空间布局：城中村改造可以对城市土地资源进行重新整合和优化配置，将闲置或低效利用的土地转化为高效利用的城市空间，如商业用地、办公用地、公共服务用地等，提高土地利用效率，促进城市空间布局的合理化和优化。

促进产城融合：通过改造，可在城中村区域引入高新技术企业、创新创业孵化中心等，为产业发展提供空间，推动产业升级，同时完善居住、商业、休闲等配套设施，实现产业与城市功能的有机融合，促进城市经济的可持续发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目投资总额为 116440.38 万元，静态总投资为 108195.38 万元，占项目总投资的 92.92%。其中，工程费用 34603.53 万元，占项目总投资的 29.72%；工程建设其他费用 66071.50 万元，占项目总投资的 56.74%；预备费 7520.35 万元，占项目总投资的 6.46%。建设期利息及发行费用 8160.00 万元，占项目总投资的 7.08%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资本金来源：资本金均来源于财政资金，项目资本金 31440.38 万元，占项目总投资的 27.00%。

融资来源：本项目拟发行专项债券总额 85000.00 万元，占总投资比例为 73.00%，其中：第 1 年申请发行专项债券 18000.00

万元,第2年申请发行专项债券35000.00万元,第3年申请发行专项债券32000.00万元,债券利率按3.20%测算,发行年限7年,发行费用为面值的1‰。

2.资金使用计划

资金使用计划表

序号	项 目	合计	建设期		第3年	占比
			第1年	第2年		
一	资金使用	116440.38	28000.00	45000.00	43440.38	100.00%
1	建设投资	108195.38	25262.00	42245.00	40688.38	92.92%
2	建设期专项债券利息	8160.00	2720.00	2720.00	2720.00	7.01%
3	债券发行费用	85.00	18.00	35.00	32.00	0.07%
二	资金筹措	116440.38	28000.00	45000.00	43440.38	100.00%
1	项目资本金	31440.38	10000.00	10000.00	11440.38	27.00%
2	专项债券	85000.00	18000.00	35000.00	32000.00	73.00%

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

本项目收益来源主要为土地出让收入。

1) 土地出让收入

收入计算公式：土地收入=土地出让面积（亩）×土地出让单价（万元/亩）×（1-基金总扣除比例）

土地出让面积

根据射洪市财政局与射洪市自然资源和规划局出具的《关于射洪市星光社区城中村改造项目土地出让的情况说明》载明：“该项目已取得用地审批手续，拟于2027年建成，该地块土地性质为商住混合，土地出让计划拟定于6年内出让完毕，拟于建成后

第一年出售 100 亩土地，第二年出售 100 亩土地，第三年出售 100 亩土地，第四年出售 100 亩土地，第五年出售 100 亩土地，第六年出售 100 亩土地。该地块土地出让收益优先用于本项目。”

收费标准

根据遂宁市公共资源交易中心 (<http://www.snsggzy.com/>) 公布的射洪市供地结果信息 (如下图所示)，根据项目附近区域土地出让价格分析，住宅用地成交亩价在 228 万元/亩-395 万元/亩。基于谨慎性原则，本次用地按照 300 万元/亩进行测算计取。

基金总扣除比例

根据《财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>的通知》(财综〔2004〕49 号)、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发〔2008〕308 号)、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(财综〔2006〕68 号)、《财政部住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41 号)、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48 号)、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62 号) 等规定，项目可用于资金平衡的土地相关收益为土地出让总收入减去应当计提的各项国有土地收益专项基金后的余额，应当计提的国有土地收益专项基金包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、征地调节资

金、农业农村发展基金等。按照中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，涉及土地出让收入的项目，应按照《意见》中的比列对土地收入进行计提（一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到 50%以上计提，若计提数小于土地出让收入 8% 的。则按不低于土地出让收入 8% 计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资本占比逐步达到 10%以上计提），本项目按照 30% 计提。

经计算，项目计算期内预计总收入为 140400.00 万元。

2.项目成本

本项目成本包括人员工资及福利费、维修保养费、管理费用、燃料动力费、外购原材料费、固定资产折旧费、财务费用、税金及附加等。经测算，项目预测期内总成本为 41480.26 万元。

（二）资金测算平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 34476.86 万元，项目在预测期内可偿债“息前净现金流”为 135796.86 万元，“专项债券融资到期本息”合计 109480.00 万元；

本项目收益覆盖倍数（息前息前净现金流/专项债券融资到期本息）为 1.24 倍，期间不存在资金缺口。

射洪市星光社区城中村改造项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			第1年	第2年	第3年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
一	经营活动产生的净现金流量	135796.86				22634.40	22634.40	22634.40	22631.22	22631.22	22631.22
1	现金流入	140400.00				23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00
1.1	经营收入	140400.00				23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00
1.2	补贴收入	0.00									
2	现金流出	4603.14				765.60	765.60	765.60	768.78	768.78	768.78
2.1	经营成本	4603.14				765.60	765.60	765.60	768.78	768.78	768.78
2.2	其他支出（税金及附加+企业所得税）	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	投资活动净现金流量	-108195.38	-25262.00	-42245.00	-40688.38						
1	现金流入	0.00									
1.1	处置投资物	0.00									
1.2	收到其他投资	0.00									
2	现金流出	108195.38	25262.00	42245.00	40688.38						
2.1	建设投资	108195.38	25262.00	42245.00	40688.38						
2.2	维持运营投资	0.00									
三	筹措活动净现金流量	6875.38	25262.00	42245.00	40688.38	-2720.00	-2720.00	-2720.00	-20720.00	-37720.00	-34720.00
1	现金流入	116440.38	28000.00	45000.00	43440.38						
1.1	项目资本金投入	31440.38	10000.00	10000.00	11440.38						
1.2	专项债券资金	85000.00	18000.00	35000.00	32000.00						
1.3	市场化融资	0.00									
2	现金流出	109565.00	2738.00	2755.00	2752.00	2720.00	2720.00	2720.00	20720.00	37720.00	34720.00
2.1	支付债券利息	24480.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00
2.2	支付债券发行费用	85.00	18.00	35.00	32.00						
2.3	支付市场化融资利息	0.00									
2.4	支付市场化融资发行费用	0.00									
2.5	支付专项债券本金	0.00									
2.6	支付市场化融资本金	85000.00							18000.00	35000.00	32000.00
四	现金流量总计	0.00									
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	19914.40	39828.80	59743.20	61654.42	46565.64
2	项目期内现金变动（一+二+三）	34476.86	0.00	0.00	0.00	19914.40	19914.40	19914.40	1911.22	-15088.78	-12088.78
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	0.00	19914.40	39828.80	59743.20	61654.42	46565.64	34476.86

五、项目绩效目标

1、项目总体建设目标

目标 1: 涉及农户 702 户; 征拆建筑物主体面积约 203884.29m²; 通过提供给安置人员货币化(房票)安置与统规统建还房安置的方式安置 2538 人; 统规统建还房安置总建筑面积 30668.30m², 地上建筑 4732.50m², 地下建筑 5935.80m²。

目标 2: 按时完成项目竣工验收。

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: 改善城市面貌、缩小住房差距、提高居民生活质量及水平。

2、2023 年度目标

目标 1: 完成征地拆迁 300 户

3、质量指标

指标 1: 验收合格率-- $\geq 95\%$

指标 2: 项目设计方案变更率-- $\leq 5\%$

4、经济效益指标

指标 1: 项目总收入-- ≥ 80000.00 万元

指标 2: 就业人员人均年收入-- ≥ 5 万元

5、社会效益指标

指标 1: 居住现状是否改善--是

6、生态效益指标

指标 1：周边环境改善--达成预期目标

7、可持续影响指标

指标 1：运营期限--7 年

指标 2：居住环境基础设施建设--不断完善

六、潜在影响项目的风险评估

1.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。

2.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。

3.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

射洪市星光社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管。

本项目项目单位为射洪市欣置建筑有限责任公司,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的使用和管理,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,由财务单独立帐、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

（一）根据专项债券项目调整计划及额度安排,拟调整安排此项目 3500 万元（本次拟发行的 3500 万元，为其他两个项目调整的额度，分别为 2200 万元和 1300 万元，共计 3500 万元，发行期限 7 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，债券跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。

（二）根据专项债券项目调整计划及额度安排，在债券期限与项目期限不完全匹配的情况下，将通过已形成的项目收益等方式及时偿还到期专项债券本息。