

成都东部新区高厂片区城中村改造及配套基础设施项目 专项债券

项目情况说明

财政部门：成都东部新区管理委员会财政国资局

发改部门：成都东部新区管理委员会经济发展局

行业主管单位：成都东部新区管理委员会公园城市建设局

项目业主单位：成都东部建设发展有限公司

成都东部新区高厂片区城中村改造及配套基础设施项目

专项债券项目情况说明

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

1) 《成都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》

纲要提出：实施城市更新和老旧小区改造提升工程，按照片区综合开发理念，系统谋划环境提升、民生改善、场景培育，全面加速棚户区、城中村和老旧小区改造，推动符合条件并达成一致意见的单元加装电梯“应装尽装”，让“老成都”焕发新活力。到 2025 年，完成棚户区改造 10000 户、城中村改造 6800 户。以党建引领深化推进物业管理改革，推动物业服务管理与城乡社区发展治理有机融合，不断提升各类居民小区物业服务管理覆盖率，推动物业服务质量和居民满意度持续提升。加快安置房建设，做好在外过渡农户安置工作，落实国家、省关于国有土地上房屋征收和补偿的相关政策，进一步规范成都市国有土地上房屋征收与补偿行为，保障被征收人合法权益。

以天府锦城、一环路市井生活圈和锦江公园子街巷改造等城市品质提升重大工程为牵引，深入推进城市有机更新，全面加速老旧小区、棚

户区、城中村改造进程，改善人居环境，提升功能品质，保留城市记忆，让市民家园更有颜值、市井生活更有品味。“十四五”时期，完成老旧小区分类提升改造 6100 个、棚户区改造 10000 户、城中村改造 6800 户。

2) 《成都东部新区城市更新实施办法（试行）》

办法提出：对建成区城市空间形态和功能进行整治、改善、优化，从而实现房屋使用、市政设施、公建配套等全面完善，产业结构、环境品质、文化传承等全面提升的建设活动。内容包括但不限于：完善城市空间结构、实施城市生态修复和功能完善工程、强化历史文化保护、塑造城市风貌、加强城镇老旧街区改造、增强城市防洪排涝能力、实施传统商圈改造提升等。

（二）项目情况

1. 参与主体

（1）项目业主：成都东部建设发展有限公司

（2）主管部门：成都东部新区管理委员会公园城市建设局

2. 项目概况

成都东部新区高厂片区城中村改造实施范围约 2247.15 亩，涉及 704 户，合计 2578 人。四至范围为：东至东新大道、南至绛水南一路、西至环湖路、北至公园大街；涉及三岔街道高厂村 1、2、3、4、5、6 组，国宁村 6、7、8 组，毛家祠村 1 组，板桥村 5 组，玉成街道夜合村 3、4 组。具体建设内容包括新建安置房 1002 套，总建筑面积约 14.2 万平方米；新建城中村配套道路约 2.13 公里及其他基础设施。该项目符合相关规划，已完成项目可行性研究报告并取得备案表等。

二、经济社会效益分析

本项目的建设能够改善民生，实现人居环境高质量发展。完善基础设施建设，提升居住舒适性。为城中村居民补齐基础设施配套短板，进行市政设施更新、推进无障碍和“适老化”改造、打造户外活动场地等便民设施。增设公共服务配套，提升居民生活便利性。本项目进行城中村配套基础设施建设可重新对城中村区域进行规划设计，增设公共服务设施配套，为居民打造“十五分钟生活圈”，满足居民的生活需求。

本项目的建设能够补齐城市建设治理短板，促进城市高质量发展。本项目的实施是促进城市高质量发展的重要举措，将引导城市集约化发展，完善城市产业结构，使城市的发展模式由追求“大而全而散”转向追求“特而强而优”，从而约束城市规模。

本项目的建设能够形成有效需求，推动经济高质量发展。本项目的建设有利于拉动内需，主要涉及建筑行业相关产业链的消费和投资，带动机械工业、电器机械、电子及通信设备制造业等建筑行业上下游产业；配套基础设施建设投资，包括医疗等公共服务设施，公共交通、水电气热、污水垃圾处理等城市基础设施。

本项目的建设能够改善片区城中村环境，增强市民幸福感。本项目所处区域功能亟待优化升级，项目将基于城中村改造进行片区内配套基础设施建设，从而促进城市发展，完善城市现代功能，提升城市品质。项目将综合整治区域环境，打造城市绿色生态环境，为市民提供健康宜居的生活环境，提升生活品质。通过梳理及建设区域内配套基础设施和配套服务设施，增加公共空间舒适度，提升道路环境，美化城市环境，切实改善市民居住生活条件。通过片区功能的延续及提

升，在不断满足市民多样化精神文化需求的同时，增强市民对城市的认同感与归属感。

能够提升居民生活质量，增强社区凝聚力。本项目的建设将有效改善居民居住环境，完善各项配套设施，进一步提高居民生活质量。改善的居住条件可以提供更好的卫生环境、交通条件和社区设施，从而改善居民的生活品质。另外，城中村通常是贫困人口的聚集地，本项目的实施能够减少贫困人口数量，帮助他们融入城市主流社会，提高生活水平；也有助于重建社区凝聚力和居民社交网络。改造后的社区往往会建设公共空间、休闲设施和文化活动场所，促进居民之间的交流和互动，提升社区凝聚力

总的来说，本项目建设的经济和社会效益包括改善民生，实现人居环境高质量发展；补齐城市建设治理短板，促进城市高质量发展；形成有效需求，推动经济高质量发展；改善片区域城中村环境，增强市民幸福感；提升居民生活质量，增强社区凝聚力等方面的积极影响。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资：项目总投资额估算 145,300.00 万元，项目总投资=建设投资费用+建设期专项债券利息+债券发行费用。

（1）项目建设投资费用主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等共计约 139,440.00 万元；

（2）根据建设进度与资金需求，本项目 2025-2028 年分年建设，根据中国地方政府债券信息公开平台提供数据，参考 2025 年四川省政府再融资一般债券(一期)再融资专项债券(一期)、一般债券(一期)及专项债券(一至七期)发行结果公告，5 年期债券票面利率 1.48%，7 年期债券票面利率 1.61%，10 年期债券票面利率 1.79%，15 年期债券票面利率 1.99%，20 年期债券票面利率 2.05%，30 年期债券票面利率 2.07%，本项目参照 30 年期票面利率 2.07%上浮后按照 2.5%进行测算，建设期利息一共 5,750.00 万元。

（3）根据四川省财政厅关于印发《2018 年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知（川财库〔2018〕120 号）文件，四川省财政厅发行 2018 年四川省政府债券，向承销团员支付发行费，1 年、2 年、3 年期为发行面值的 0.5‰，5 年、7 年、10 年、15 年、20 年期为发行面值的 1‰。本项目拟发行债券期限为 30 年，债券发行成本暂按发债额的 1‰计算，故本项目债券发行费用为 110.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 145,300.00 万元，其中项目资本金 35,300.00 万元，发行专项债券 110,000.00 万元。

2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排，项目建设资金逐步投入，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。本项目建设工期为 36 个月。按照建设进度，其中第 1 年(2025 年 6 月-2026 年 5 月底)拟发行 40,000.00 万元，第 2 年(2026 年 6 月-2027 年 5 月底)拟发行 40,000.00 万元，第 3 年(2027 年 6 月-2028 年 5 月底)拟发行 30,000.00 万元。

项目资金使用计划表（金额单位：人民币万元）

项目	合计	第1年	第2年	第3年
投资进度	100.00%	35.00%	35.00%	30.00%
一、投资	-	-	-	-
（一）建设投资	139,440.00	49,815.00	48,815.00	40,810.00
1、工程费用	61,427.22	21,944.90	21,504.37	17,977.95
（1）建筑安装工程	61,427.22	21,944.90	21,504.37	17,977.95
2、工程建设其他费用	74,628.10	26,660.92	26,125.72	21,841.46
3、预备费用	3,384.68	1,209.18	1,184.91	990.60
（二）建设期利息	5,750.00	1,000.00	2,000.00	2,750.00
（三）专项债券发行费	110.00	40.00	40.00	30.00
小计	145,300.00	50,855.00	50,855.00	43,590.00
二、筹资	-	-	-	-
（一）项目资本金	35,300.00	10,855.00	10,855.00	13,590.00
（二）发行专项债券	110,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00
小计	145,300.00	50,855.00	50,855.00	43,590.00

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

本期债券对应项目收入来源土地出让财政计提后返还收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位收入、配套用房租赁收入。总收入共 253,825.96 万元（含税）。

2. 项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 139,340.44 万元，项目总成本包括经营成本、折旧费用、财务费用，其中经营成本包括人员工资、水电能源、其他管理成本、维修维护成本等。

（二）资金测算平衡情况

根据测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目运营期内经营性现金流为 239,986.83 万元，待项目在偿还全部专项债 192,500.00 万元本息后，将仍有 53,236.83 万元的累计现金结余。本息覆盖率为 1.25 倍（ $239,986.83/192,500.00$ ）项目收益完全能够满足融资自求平衡。

项目预测息前净现金流表及资金测算平衡情况如下所示：

项目资金测算平衡表（金额单位：人民币万元）

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
经营活动产生的现金净流量	239,986.83	-	-	-	45,165.29	103,187.15	2,003.83	2,242.22	2,242.22	2,620.10	2,753.78	2,753.78	2,753.78	2,894.14	3,310.77	3,310.77	3,478.98
一、项目运营期收入	253,825.96	-	-	-	45,461.89	103,490.84	2,314.60	2,573.29	2,573.29	2,966.91	3,115.26	3,115.26	3,115.26	3,271.02	3,705.00	3,705.00	3,890.25
（一）项目收入	242,819.18	-	-	-	45,262.82	103,278.51	2,088.99	2,322.46	2,322.46	2,670.81	2,804.35	2,804.35	2,804.35	2,944.56	3,328.61	3,328.61	3,495.04
1、土地出让财政计提后返还收入	144,732.00	-	-	-	43,419.60	101,312.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、停车位收入	6,761.26	-	-	-	157.17	167.65	178.13	198.03	198.03	198.03	207.94	207.94	207.94	218.33	218.33	218.33	229.25
3、充电桩服务费收入	54,473.20	-	-	-	829.39	884.68	939.98	1,045.03	1,045.03	1,393.37	1,463.04	1,463.04	1,463.04	1,536.20	1,920.24	1,920.24	2,016.26
4、广告位收入	28,771.30	-	-	-	668.81	713.39	757.98	842.70	842.70	842.70	884.83	884.83	884.83	929.07	929.07	929.07	975.53
5、配套用房租赁收入	8,081.42	-	-	-	187.86	200.38	212.91	236.70	236.70	236.70	248.54	248.54	248.54	260.96	260.96	260.96	274.01
（二）收到的税费	11,006.77	-	-	-	199.07	212.34	225.61	250.82	250.82	296.11	310.91	310.91	310.91	326.46	376.39	376.39	395.20
1、增值税	11,006.77	-	-	-	199.07	212.34	225.61	250.82	250.82	296.11	310.91	310.91	310.91	326.46	376.39	376.39	395.20
二、项目运营成本	13,839.13	-	-	-	296.60	303.69	310.77	331.07	331.07	346.81	361.48	361.48	361.48	376.88	394.23	394.23	411.27
（一）经营成本	10,403.69	-	-	-	261.99	266.97	271.94	288.24	288.24	302.64	315.24	315.24	315.24	328.48	344.35	344.35	359.04
1、人员工资	4,949.75	-	-	-	136.80	136.80	136.80	143.64	143.64	143.64	150.82	150.82	150.82	158.36	158.36	158.36	166.28
2、水电能源	1,930.87	-	-	-	36.15	38.56	40.97	45.54	45.54	52.51	55.14	55.14	55.14	57.89	65.58	65.58	68.85
3、其他管理成本	2,058.38	-	-	-	38.53	41.10	43.67	48.55	48.55	55.98	58.78	58.78	58.78	61.72	69.91	69.91	73.40
4、维修维护成本	1,464.70	-	-	-	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51
（二）支付的各项税费	3,435.40	-	-	-	34.61	36.72	38.82	42.82	42.82	44.18	46.23	46.23	46.23	48.39	49.88	49.88	52.23
1、增值税	1,518.98	-	-	-	10.04	10.51	10.98	11.86	11.86	13.22	13.72	13.72	13.72	14.26	15.75	15.75	16.39
2、税金及附加	1,183.84	-	-	-	24.57	26.21	27.85	30.96	30.96	30.96	32.51	32.51	32.51	34.13	34.13	34.13	35.84
3、企业所得税	732.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金净流量	-139,440.00	-49,815.00	-48,815.00	-40,810.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	139,440.00	49,815.00	48,815.00	40,810.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）建设投资	139,440.00	49,815.00	48,815.00	40,810.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净流量	-47,310.00	49,815.00	48,815.00	40,810.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00
一、融资活动产生的现金流入	145,300.00	50,855.00	50,855.00	43,590.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）项目资本金流入	35,300.00	10,855.00	10,855.00	13,590.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）发行债券融资流入	110,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、融资活动产生的现金流出	192,610.00	1,040.00	2,040.00	2,780.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00
（一）偿还专项债券本金	110,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）支付专项债券利息	82,500.00	1,000.00	2,000.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00
（三）支付专项债券发行费	110.00	40.00	40.00	30.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、期末现金增加	53,236.83	-	-	-	42,415.29	100,437.15	-746.17	-507.78	-507.78	-129.90	3.78	3.78	3.78	144.14	560.77	560.77	728.98
五、累计盈余资金	-	-	-	-	42,415.29	142,852.44	142,106.27	141,598.49	141,090.71	140,960.81	140,964.59	140,968.37	140,972.15	141,116.29	141,677.06	142,237.83	142,966.81

项目资金测算平衡表（续表）（金额单位：人民币万元）

项目	合计	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年
经营活动产生的现金净流量	239,986.83	3,478.98	3,478.98	3,655.60	3,655.60	3,655.60	3,841.06	3,841.06	3,841.06	4,035.79	4,035.79	4,035.79	4,240.26	4,240.26	4,141.75	3,764.97	3,327.47
一、项目运营期收入	253,825.96	3,890.25	3,890.25	4,084.76	4,084.76	4,084.76	4,289.00	4,289.00	4,289.00	4,503.45	4,503.45	4,503.45	4,728.62	4,728.62	4,728.62	4,965.05	4,965.05
（一）项目收入	242,819.18	3,495.04	3,495.04	3,669.80	3,669.80	3,669.80	3,853.29	3,853.29	3,853.29	4,045.95	4,045.95	4,045.95	4,248.25	4,248.25	4,248.25	4,460.66	4,460.66
1、土地出让财政计提后返还收入	144,732.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、停车位收入	6,761.26	229.25	229.25	240.71	240.71	240.71	252.75	252.75	252.75	265.38	265.38	265.38	278.65	278.65	278.65	292.59	292.59
3、充电桩服务费收入	54,473.20	2,016.26	2,016.26	2,117.07	2,117.07	2,117.07	2,222.92	2,222.92	2,222.92	2,334.07	2,334.07	2,334.07	2,450.77	2,450.77	2,450.77	2,573.31	2,573.31
4、广告位收入	28,771.30	975.53	975.53	1,024.30	1,024.30	1,024.30	1,075.52	1,075.52	1,075.52	1,129.29	1,129.29	1,129.29	1,185.76	1,185.76	1,185.76	1,245.05	1,245.05
5、配套用房租赁收入	8,081.42	274.01	274.01	287.71	287.71	287.71	302.10	302.10	302.10	317.20	317.20	317.20	333.06	333.06	333.06	349.71	349.71
（二）收到的税费	11,006.77	395.20	395.20	414.96	414.96	414.96	435.71	435.71	435.71	457.50	457.50	457.50	480.37	480.37	480.37	504.39	504.39
1、增值税	11,006.77	395.20	395.20	414.96	414.96	414.96	435.71	435.71	435.71	457.50	457.50	457.50	480.37	480.37	480.37	504.39	504.39
二、项目运营成本	13,839.13	411.27	411.27	429.16	429.16	429.16	447.94	447.94	447.94	467.66	467.66	467.66	488.36	488.36	586.87	1,200.08	1,637.58
（一）经营成本	10,403.69	359.04	359.04	374.47	374.47	374.47	390.67	390.67	390.67	407.68	407.68	407.68	425.53	425.53	425.53	444.29	444.29
1、人员工资	4,949.75	166.28	166.28	174.60	174.60	174.60	183.33	183.33	183.33	192.49	192.49	192.49	202.12	202.12	202.12	212.22	212.22
2、水电能源	1,930.87	68.85	68.85	72.30	72.30	72.30	75.91	75.91	75.91	79.71	79.71	79.71	83.69	83.69	83.69	87.88	87.88
3、其他管理成本	2,058.38	73.40	73.40	77.07	77.07	77.07	80.92	80.92	80.92	84.97	84.97	84.97	89.22	89.22	89.22	93.68	93.68
4、维修维护成本	1,464.70	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51	50.51
（二）支付的各项税费	3,435.40	52.23	52.23	54.69	54.69	54.69	57.27	57.27	57.27	59.98	59.98	59.98	62.83	62.83	161.34	755.79	1,193.29
1、增值税	1,518.98	16.39	16.39	17.05	17.05	17.05	17.75	17.75	17.75	18.49	18.49	18.49	19.26	19.26	107.22	504.39	504.39
2、税金及附加	1,183.84	35.84	35.84	37.63	37.63	37.63	39.51	39.51	39.51	41.49	41.49	41.49	43.56	43.56	54.12	103.86	103.86
3、企业所得税	732.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147.54	585.04
投资活动产生的现金净流量	-139,440.00																
一、投资活动产生的现金流入	-																
二、投资活动产生的现金流出	139,440.00																
（一）建设投资	139,440.00																
融资活动产生的现金净流量	-47,310.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-2,750.00	-42,750.00	-41,750.00	-30,750.00
一、融资活动产生的现金流入	145,300.00																
（一）项目资本金流入	35,300.00																
（二）发行债券融资流入	110,000.00																
二、融资活动产生的现金流出	192,610.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	42,750.00	41,750.00	30,750.00
（一）偿还专项债券本金	110,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000.00	40,000.00	30,000.00
（二）支付专项债券利息	82,500.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	1,750.00	750.00
（三）支付专项债券发行费	110.00																
四、期末现金增加	53,236.83	728.98	728.98	905.60	905.60	905.60	1,091.06	1,091.06	1,091.06	1,285.79	1,285.79	1,285.79	1,490.26	1,490.26	-38,608.25	-37,985.03	-27,422.53
五、累计盈余资金	-	143,695.79	144,424.77	145,330.37	146,235.97	147,141.57	148,232.63	149,323.69	150,414.75	151,700.54	152,986.33	154,272.12	155,762.38	157,252.64	118,644.39	80,659.36	53,236.83

五、项目绩效目标

(1)数量指标: 成都东部新区高厂片区城中村改造实施范围约 2247.15 亩, 涉及 704 户, 合计 2578 人。四至范围为: 东至东新大道、南至绛水南一路、西至环湖路、北至公园大街; 涉及三岔街道高厂村 1、2、3、4、5、6 组, 国宁村 6、7、8 组, 毛家祠村 1 组, 板桥村 5 组, 玉成街道夜合村 3、4 组。具体建设内容包括新建安置房 1002 套, 总建筑面积约 14.2 万平方米; 新建城中村配套道路约 2.13 公里及其他基础设施。

(2) 时效指标: 本项目建设期为 36 个月。

(3) 成本指标: 项目总投资 145,300.00 万元。

(4) 经济效益指标: 运营总收入为 253,825.96 万元。

(5) 社会效益指标:

1. 改善片区城中村环境, 增强市民幸福感。本项目所处区域功能亟待优化升级, 项目将基于城中村改造进行片区内配套基础设施建设, 从而促进城市发展, 完善城市现代功能, 提升城市品质。项目将综合整治区域环境, 打造城市绿色生态环境, 为市民提供健康宜居的生活环境, 提升生活品质。通过梳理及建设区域内配套基础设施和配套服务设施, 增加公共空间舒适度, 提升道路环境, 美化城市环境, 切实改善市民居住生活条件。通过片区功能的延续及提升, 在不断满足市民多样化精神文化需求的同时, 增强市民对城市的认同感与归属感。

2. 提升居民生活质量, 增强社区凝聚力。本项目的建设将有效改善居民居住环境, 完善各项配套设施, 进一步提高居民生活质量。改善的居住条件可以提供更好的卫生环境、交通条件和社区设施, 从而改善居民的生活品质。另外, 城中村通常是贫困人口的聚集地, 本项目的实施能够减少

贫困人口数量，帮助他们融入城市主流社会，提高生活水平；也有助于重建社区凝聚力和居民社交网络。改造后的社区往往会建设公共空间、休闲设施和文化活动场所，促进居民之间的交流和互动，提升社区凝聚力。

3. 实现城市可持续发展与维护社会稳定。本项目属于城中村改造配套基础设施项目，此类项目往往很注重环境保护和可持续发展，如推广绿色建筑、节能设施和循环利用系统等。通过改善城市生态环境，减少环境污染和资源消耗，将有效提升居民生态福祉；通过改善居民的居住条件和生活环境，有助于提高社会稳定和社会安全。改善的居住环境可以减少犯罪率，改善社会治安，提高居民的安全感。

综上所述，本项目具备显著的公益性符合申报专项债的行业领域要求。因此，本项目的建设是带动成都东部新区经济社会全面发展的必然要求。

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

对于不可抗力风险、施工方的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将采取对地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的的安全管理工作等措施予以控制。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将全面分析国家项目相关的政策、法律、制度的发展变化；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流监测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。

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、主管部门及项目单位职责

（一）主管部门及职责

本项目的主管部门是成都东部新区管理委员会公园城市建设局，其职责为：

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任，跟踪项目建设进度。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，确认资产权益归属，做好日常统计和动态监控。
4. 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

（二）项目单位职责

本项目的业主单位是成都东部建设发展有限公司，其职责为：

1. 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。
2. 规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。
3. 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。

4. 向上级部门总结汇报项目实施情况，贯彻落实上级指示要求；研究解决项目实施中的其他重大问题。

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 40,000.00 万元,本次拟发行 24,340.00 万元,期限 30 年。