

新都区新都街道万和同仁片区城中村改造

配套基础设施项目专项债券

项目情况

一、项目基本情况

1. 成都市城市总体规划

《成都市城市总体规划》(2016-2035 年)深入贯彻中央新思想新理念,以及落实习近平总书记视察四川的重要指示,将成都市发展战略定位:加快建设全面体现新发展理念的都市,奋力实现新时代成都“三步走”战略目标,建设美丽宜居公园城市、国际门户枢纽城市、世界文化名城,迈向可持续发展的世界城市。

规划明确了成都市发展目标,即:2035 年,加快建设美丽宜居公园城市,全面建成泛欧泛亚具有重要影响力的国际门户枢纽城市;本世纪中叶,全面建成现代化新天府,成为可持续发展的世界城市。2018 年 2 月,习近平总书记视察四川,明确提出支持成都建设全面体现新发展理念的都市,为成都未来的发展指明了方向。国务院批复的《成渝城市群发展规划》确立了成都建设国家中心城市的目标任务。同时,国家赋予了成都以高标准建设天府新区、加快建设中国(四川)自由贸易试验区、创新推动国家自主创新示范区建设等使命。

成都市着眼延续千年立城的历史格局和治理大城市病的现实需要,形成“一心两翼三轴多中心”的网络化市域空间结构。“一心”即龙泉山城市森林公园。将龙泉山由生态屏障提升为两翼共享的世界级品质城市绿心和国际化城市会客厅。“两翼”分别为中心城区和东部城市新区。中心城区范围扩大至 11 个市辖区以及高新区(南区、西区),天府新区直管区,构筑“双核、双轴、一区、多点”的空间结构,规划城市建设用地面积 1388 平方公里、城市人口 1360 万人,建设国家中心城市功能核心区。



成都市城市总体规划（2016-2035）

2. 四川省及成都市城中村改造规划

《四川省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确提出：实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡接合部的规划建设管理。建设韧性城市，提升城市建筑灾害防御能力，完善应急基础设施。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市路网结构，提升绿色出行便利程度。建设智慧城市，推进社区治理、交通管理等领域智慧创新应用。建设人文城市，传承历史文脉，保护城市传统风貌，加强历史文化街区保护利用，建设文化休闲街区。改造老旧街区、老旧小区、老旧厂区，改善提升人居环境质量。推动智能建造、绿色建材与建筑工业化协同发展。

四川省委办公厅、四川省政府办公厅印发的《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的实施意见》明确提出：推进县城有机更新。鼓励县城开展城市体检，实施城市更新行动，支持县城既有多层住宅加装电梯，加强无障碍设施建设，基本完成 2000 年年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，因地制宜改造一批老旧厂区、大型老旧街区和城中村。推进智慧平安小区建设，以社区为基本单元

配建基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施和公共活动空间。加强城市运行管理服务平台建设，推进互联网与政务服务、社区服务深度融合。

《四川省“十四五”新型城镇化实施方案》明确提出：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。杜绝大拆大建，严禁随意拆除老建筑、砍伐老树。

《四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法》明确提出：第四十一条征收土地涉及农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁费、临时安置费等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。重新安排宅基地建房的，宅基地的面积按照本实施办法规定执行，并对其住房按照规定给予货币补偿。不能重新安排宅基地建房的，应当依法提供安置房或者给予货币补偿，其标准不得低于市（州）、县（市、区）人民政府规定的标准。

《成都市城市更新建设规划（2022—2025年）》提出：至2025年，城市有机更新行动全面有序实施，城市功能更加完善，城市品质显著提升，文化魅力充分彰显，城市有机生命体更加健康、更富活力，市民获得感、幸福感、安全感显著增强，支撑城市高质量发展、高品质生活与高效能治理，促进建设践行新发展理念的公园城市示范区迈上新台阶。更新对象包括：老旧小区（院落），城中村，低效工业仓储区，历史文化遗存，老旧商品交易市场，老旧公共空间。以拆旧建新为主的对象主要涉及危房、存在结构与安全隐患，人居环境很差的城中村、需调迁的老旧商品市场、不再具备再利用与保留价值的低效工业区。

3. 新都区城中村改造规划

《新都区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》指出加强市政基础设施建设。以提升城市综合服务水平为导向，着眼未来城

市发展需要，提高市政设施供给水平。加快老城区市政基础设施提升改造，推进地下综合管廊与道路一体化建设，加快集成电力、通信、燃气、给排水等地下市政设施信息，建立综合管网信息库、统一管线信息平台 and 管线管理信息系统。

《纲要》进一步指出，推动城市有机更新整合资源推进片区功能重构，促进城市功能提升、业态更新、形态优化、环境改善，提升城市功能品质，重塑城市价值。深入实施香城细管聚焦“干净整洁的环境、以人为本的功能、文化艺术的张力、多元参与的机制”深入推进香城细管，实现建筑可阅读、街区可漫步、公园可休憩，让城市更有温度。

加快片区综合开发按照“集约高效、产城融合、生态宜居、特色鲜明”的建设导向，引入城市运营合伙人，加快推动七大片区综合开发，打造组团式空间发展模式典范。大力实施老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村、老旧场镇改造，到 2025 年，完成城镇老旧小区改造 63 个、城中村改造 4264 户。以 TOD 模式统筹地上地下空间综合开发，有序推进廖家湾站、成都医学院站、海都路站等 TOD 站城一体化综合开发，促进交通圈、商业圈、生活圈“多圈合一”。

综上所述，本项目的建设符合国家、四川省、成都市、新都区保障民生，稳步推进城中村改造等相关政策规划的要求。同时，项目的建设也是保障人民生产生活环境质量提升、保障社会稳定，提升城市形象的迫切需要，因此，本项目合法合规，利国利民，建设本项目是十分必要的。

（二）项目情况

1. 参与主体

项目名称：新都区新都街道万和同仁片区城中村改造配套基础设施项目

业主单位：成都市新都区兴城建设投资有限公司

经营范围：房地产开发经营（凭相关资质证书经营）；项目投资、投资管理及投资咨询（不含金融、证券、期货）；统建房、廉租住房、经济适用房、限价商品房和商品房的开发建设；土地整理；城市配套基础设施、公共设施、环境整治的投资、建设和管理；其他无需许可或审批的合法项目。

2. 项目概况

项目改造实施范围为东至绕城大道东一段，南至宇翔路，西至育英路，北至

仁乐路，涉及 153 户。建设内容主要为新建社区综合体 44000 平方米，文化教育设施 4500 平方米，及 8 条配套道路。其中包含车位 200 个、充电桩 40 个、给排水、强弱电、通风等其他配套基础设施。配套道路包含鑫盛路东段、同乐路南段、万香路段、万和南路、韶华路、兴乐南路、工业大道东段、育英路。

本项目实施边界四至范围与城中村入库范围一致。

本项目拟建设道路位于城中村范围内，属于支路。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

本项目的建设可以产生直接和间接的经济效益，有效整合了信息资源和管理资源，具体表现为：

1、区域环境随之大为改善。必然带来好的经济发展机遇，从而带动区域土地增值，有利于加速片区开发建设。

2、本项目工程的实施，加大了基本建设资金的投入，有利于新都区扩大内需、拉动地方经济和建筑材料业、运输业、物流运输业等相关行业的发展，这将为新都区保持经济平稳较快发展创造有力条件。

3、工程建成后，将使新都区商业、文化、教育等公共服务设施的配套建设进一步完善，为区域内的经济发展提供良好的基础环境，从而使当地土地价格增值，因此本项目的实施将为新都区的经济发展和开发可产生相当可观的经济价值。

2. 社会效益

1、改善居民出行交通条件项目建设内容包括对城中村内部道路病害的整治，将改善城中村道路破损的现状，方便社区居民行走和生产生活运输，使城中村道路更加舒适顺畅，是贯彻以人为本的执政宗旨的最佳体现。

2、提升城中村风貌环境项目建设内容包括整治绿化、改建围墙、外立面整治、管线序化等，将大大改善整个社区的基础设施条件，提升社区在区域内的形象，也将为提升整个区域城市形象产生局部提升作用。

3、完善公共配套设施，便民利民项目建设内容包括改造道路、绿化、新增庭院照明等，进一步完善公共设施，有利于保障居民生活安全，提高生活品质。

4、建立和谐的社区美好的生活环境对于形成和谐的社区人际关系起着重要作用。本次项目的意义,除了改善、维护社区秩序,保障居民的基本生活条件外,还要协调社会各个方面,解决一系列的矛盾,创造出和谐的人文环境。道路修复、照明完善、绿地、停车场和休闲健身活动区域的统一安排。本项目改造完成后人们的居住环境条件得到改善,环境变得优美,生活也会更幸福,精神文明的建设水平自然会提高。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目总投资 85210.99 万元,其中包括:

(1) 工程费用 58151.00 万元;

其中主要包含: 同仁社区综合服务体、万和文化教育设施、万和社区综合服务体、停车位等。

(2) 工程建设其他费 19964.94 万元;

其中主要包含: 项目前期工作咨询费、建设单位管理费、建设工程监理费、工程设计费、招标代理费、施工图审查、工程保险费、土地费等费用。

(3) 预备费 3763.05 万元;

(4) 建设期利息及债券发行费用 3264.00 万元;

债券利率按照 3.20%计算,发行额度 68,000.00 万元。建设期债券利息 3,264.00 万元,运营期债券利息 62,016.00 万元,债券利息共计 55,680.00 万元。债券发行费按债券发行金额的 0.10%预估,预估债券发行费 68.00 万元。以实际发行的承销协议为准。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

新都区新都街道万和同仁片区城中村改造配套基础设施项目资金来源:资本金和专项债券融资。本项目总投资为 85,210.99 万元,资金来源于业主自筹和发行地方政府专项债券。其中:业主自筹 17,210.99 万元,占总投资的 20.20%;计划发行专项债融资额度 68,000.00 万元,占总投资的 79.80%,在不影响本项目建设和运营的情况下,可按照政策要求根据建设需要和市场资金面情况动态

调整资金筹集方案。债券期限 30 年。

(1) 资本金

本项目建设的资本金 17,210.99 万元，由业主自筹构成。根据项目实施进度和资金需求，在合法合规程序审批下，及时、足额支付。

(2) 专项债券资金

本项目计划发行专项债融资额度 68,000.00 万元，在不影响本项目建设和运营的情况下，可按照政策要求根据建设需要和市场资金面情况动态调整资金筹集方案。债券期限 30 年。

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，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。根据财政部、发展改革委《关于印发地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》的通知〔财预〔2021〕115 号〕，承诺本项目不包含文件负面清单建设内容。

资金使用计划表（金额单位：人民币万元）

序号	投资构成	合计	占比	建设期	
				第 1 年	第 2 年
一	资金使用	85,210.99	100.00%	42,095.50	43115.49
1	静态建设总投资	81,878.99	96.09%	40,973.50	40,905.49
2	建设期债券利息	3,264.00	3.83%	1088.00	2176.00
3	债券发行费用	68.00	0.08%	34.00	34.00
二	资金筹措	85,210.99	100.00%	42,095.50	43,115.49
1	项目资本金	17,210.99	20.20%	8,095.50	9,115.49
2	专项债券	68,000.00	79.80%	34,000.00	34,000.00

备注：该项目拟实施建设期为 24 个月。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。

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

新都区新都街道万和同仁片区域中村改造配套基础设施项目收入来源主要为项目建成后幼儿园租赁收入、社区综合体租赁收入、停车位收入、充电桩收入、广告收入。项目运营期内运营收入合计 159,283.51 万元，属于专项收入，纳入政府性基金预算管理。项目收入来源有事实依据，整体具有可行性。

2. 项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 4,030.48 万元，主要包括人员工资及福利费、修缮费、其他费用、折旧与摊销、相关税费和利息。

(二) 资金测算平衡情况

新都区新都街道万和同仁片区域中村改造配套基础设施项目采用政府专项债的方式融资，待本项目全部 68,000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 13,675.27 万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为 1.08 倍，预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

项目资金测算平衡情况如下表所示：

资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			第1年	第2年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
一	经营活动产生的净现金流量(1-2)	95,004.99	-	-	8,592.35	8,740.39	11,137.27	3,634.79	3,830.20	3,841.72	3,954.37	3,953.98
1	现金流入	105,234.45	-	-	10,320.40	10,518.29	13,714.63	3,767.62	3,972.90	3,988.78	4,139.51	4,139.51
1.1	经营收入	105,234.45			10,320.40	10,518.29	13,714.63	3,767.62	3,972.90	3,988.78	4,139.51	4,139.51
2	现金流出	10,229.46	-	-	1,728.05	1,777.90	2,577.36	132.83	142.70	147.06	185.14	185.53
2.1	经营成本	2,585.42			131.31	131.81	132.31	132.83	133.34	133.86	134.39	134.91
2.2	企业所得税	7,644.04			1,596.74	1,646.09	2,445.05	-	9.36	13.20	50.75	50.62

[illegible]

[illegible]

2.2	支付 债券 发行 费用	68.00	34.00	34.00													
2.3	支付 专项 债券 本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	现金 流量 总计	-															
1	项目 期的 期初 资金		-	-	6,416.35	12,980.74	21,942.01	23,400.80	25,055.00	26,720.72	28,499.09						
2	项目 期内 现金 变动 (一 +二+ 三)	53,660.99	-	6,416.35	6,564.39	8,961.27	1,458.79	1,654.20	1,665.72	1,778.37	1,777.98						
3	项目 期的		-	6,416.35	12,980.74	21,942.01	23,400.80	25,055.00	26,720.72	28,499.09	30,277.07						

[illegible]

资金测算平衡表(续表1)

金额单位：人民币万元

序 号	项 目	合 计	运 营 期										
			第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
—	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	95,004.99	3,953.57	4,096.95	4,169.16	4,168.75	4,305.36	4,304.94	4,304.51	4,450.18	4,449.74	4,495.91	4,620.85
1	现金流入	105,234.45	4,139.51	4,331.22	4,428.05	4,428.05	4,610.76	4,610.76	4,610.76	4,805.56	4,805.56	4,867.71	5,034.87
1.1	经营收入	105,234.45	4,139.51	4,331.22	4,428.05	4,428.05	4,610.76	4,610.76	4,610.76	4,805.56	4,805.56	4,867.71	5,034.87
2	现金流出	10,229.46	185.94	234.27	258.89	259.30	305.40	305.82	306.25	355.38	355.82	371.80	414.02
2.1	经营成本	2,585.42	135.46	135.99	136.54	137.09	137.65	138.21	138.78	139.36	139.94	140.53	141.11

[illegible]

[illegible]

2.1	支付 债券 利息	44,608.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00
2.2	支付 债券 发行 费用	68.00												
2.3	支付 专项 债券 本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	现金 流量 总计	-												
1	项目 期的 期初 资金		30,277.07	32,054.64	33,975.59	35,968.75	37,961.50	40,090.86	42,219.80	44,348.31	46,622.49	48,896.23	51,216.14	
2	项目 期内 现金 变动 (- +二+ 三)	53,660.99	1,777.57	1,920.95	1,993.16	1,992.75	2,129.36	2,128.94	2,128.51	2,274.18	2,273.74	2,319.91	2,444.85	

3	项目 期的 期末 资金	32,054.64	33,975.59	35,968.75	37,961.50	40,090.86	42,219.80	44,348.31	46,622.49	48,896.23	51,216.14	53,660.99
---	----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

资金测算平衡表（续表 2）

金额单位：人民币万元

序 号	项 目	合 计	运营期									
			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
—	经营 活动 产生 的净 现金 流量 (1- 2)	95,004.99	4,636.72	4,653.07	4,784.74	4,802.65	4,821.10	4,960.04	4,980.23	5,001.04	5,147.96	4,898.73
1	现金 流入	105,234.45	5,056.63	5,079.04	5,255.21	5,279.70	5,304.92	5,490.81	5,518.37	5,546.76	5,743.30	5,774.32
1.1	经营 收入	105,234.45	5,056.63	5,079.04	5,255.21	5,279.70	5,304.92	5,490.81	5,518.37	5,546.76	5,743.30	5,774.32
2	现金 流出	10,229.46	419.91	425.97	470.47	477.05	483.82	530.77	538.14	545.72	595.34	875.59

[illegible]

[illegible]

2.1	支付 债券 利息	44,608.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00	1,088.00
2.2	支付 债券 发行 费用	68.00										
2.3	支付 专项 债券 本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,000.00	34,000.00
四	现金 流量 总计	-										
1	项目 期的 期初 资金		53,660.99	56,121.71	58,598.78	61,207.52	63,834.17	66,479.27	69,263.31	72,067.54	74,892.58	43,864.54
2	项目 期内 现金 变动 (- + + 三)	53,660.99	2,460.72	2,477.07	2,608.74	2,626.65	2,045.10	2,784.04	2,804.53	2,825.04	2,628.04	50,189.29

[illegible]

五、项目绩效目标

新都区新都街道万和同仁片区城中村改造配套基础设施项目资金来源主要为项目建成后幼儿园租赁收入、社区综合体租赁收入、停车位收入、充电桩收入、广告收入，待本项目全部 68,000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 13,675.27 万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为 1.08 倍，预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够保证项目收益和融资自求平衡。综合来看，新都区新都街道万和同仁片区城中村改造配套基础设施项目的完成不仅能够全面改善新都区毗河水环境质量，提升区域城市人居环境水平，按照可持续发展和生态发展战略，为促进新都区按城市国土空间总体规划和控制性详细规划逐步实施打下坚实的基础，而且可以确保国民经济和社会可持续发展。本项目具有很强的经济和社会效益。

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、设计单位的风险、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；做好现场的安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、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〕153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款。

八、主管部门职责和项目单位职责

(一)主管部门职责

本项目的主管部门是成都市新都区住房和城乡建设局,其职责为:

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任,确保项目如期建设、如期投入运营,早日实现持续稳定的收益。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金,对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。
3. 配合财政部门做好专项债券对应项目形成资产的登记管理工作,做好日常统计和动态监控;确保项目资产独立性和确认资产权益归属,严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司或其他企业融资提供担保和抵押,不对专项债券对应项目资产进行转移和划拨给其他企业。
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、期限、发行计划安排、还本付息等信息。

(二)项目单位职责

本项目的项目单位是成都市新都区兴城建设投资有限公司,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. 规范使用专项债券资金,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 34000.00 万元，本次拟发行 2800.00 万元，期限 30 年。