

# 成都市温江区柳城片区老旧街区改造项目 收益与融资自求平衡地方政府专项债券

## 情 况 说 明

财政部门：成都市温江区财政局

主管部门：成都市温江区住房和城乡建设局

项目业主：成都金态合投资有限公司

发改部门：成都市温江区发展和改革局

编制时间：2025年5月

## 目 录

一、 项目基本情况 .....	1
(一) 温江区及行业专项规划概况 .....	1
(二) 项目情况 .....	4
二、 经济社会效益分析 .....	4
(一) 社会效益分析 .....	5
(二) 经济效益分析 .....	5
三、 项目投资估算及资金筹措方案 .....	6
(一) 投资估算 .....	6
(二) 资金筹措方案 .....	6
四、 项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	8
(一) 预期收益 .....	8
(二) 资金测算平衡情况 .....	8
五、 项目绩效目标 .....	11
六、 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 .....	12
(一) 政策与环境风险 .....	12
(二) 组织管理风险 .....	12
(三) 投资估算的风险 .....	13
七、 还款保障情况 .....	13
八、 主管部门职责 .....	14
(一) 主管部门职责 .....	14
(二) 项目单位职责 .....	14
九、 补充说明 .....	15

## 一、项目基本情况

### （一）温江区及行业专项规划概况

#### 1. 温江区社会发展与经济情况

成都市温江区全区幅员面积 276.14 平方公里，下辖 6 个街道办事处、3 个镇，包含 95 个村（社区）。2023 年，其流动人口达 63.78 万人，户籍人口为 59.26 万人。

经济发展上，2023 年全区实现地区生产总值（GDP）728.89 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.5%。其中，第一产业增加值 22.35 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 242.59 亿元，增长 0.3%；第三产业增加值 463.95 亿元，增长 8.8%，产业结构比为 3.1：33.3：63.6。工业增加值下降 4.5%。全年财政总收入 223.76 亿元，比上年增长 4.83%；地方财政收入 102.93 亿元，下降 10.83%，一般公共预算收入完成 55.73 亿元，同比增长 6.26%。全年城镇居民人均可支配收入比上年增长 4.3%；全年农村居民人均可支配收入比上年增长 6.7%。

2024 年，温江区经济持续发展，全年实现地区生产总值增长 4% 左右（预计数）；固定资产投资增长 7% 以上；实现社会消费品零售总额 192 亿元；地方一般公共预算收入 58.93 亿元、自然口径增长 5.7%；金融机构存贷款余额分别增长 10%、24%；城乡居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步。2025 年，全区经济社会发展主要目标为地区生产总值增长 5.7% 以上；固定资产投资增长 5% 以上；社会消费品零售总额增长 5% 以上；一般公共预算收入自然口径增长

1.9%以上；城乡居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步；城镇调查失业率控制在 5.5%左右。

在发展定位上，温江区突出“健康产业+生态宜居”特色，深化医学城、农科城、生态旅游示范区联动发展，全力构建创新开放、三产共兴的希望之区，努力成为成都国际消费中心城市生态活力区、医药健康产业高地以及国家农业高新技术产业示范区。

从空间布局来看，形成“一心三轴两环三区”的城乡发展格局。“一心”指成温邛高速公路以南，以光华新城片区和文庙历史城区为核心的城市集中发展建设区；“三轴”分别是促进医学城两区联动的产业协同创新轴、依托农科园强化与中心城区联动的生态融合发展轴，以及对接主城区以强化公共服务共建共享的公共服务联络轴；“两环”为南部城市创智环和北部生态旅游环，促进区域协同与产业赋能；“三区”即都市现代农业发展区、健康产业制造区和现代服务业集聚区。同时，规划构建“1+1+3+12+N”的城镇体系，推动全域协调发展。

产业发展方面，积极构建“3+6”现代化产业体系。以医药健康、绿色食品、现代都市农业为 3 个地标产业，同时培育装备制造、电子信息等 6 个重点产业和未来产业。像成都温江高新技术产业园区，打造西部一流的医药健康产业高地、西部知名的绿色食品产业高地、西部重要的高端装备产业基地，聚集众多上下游协作企业，形成产业集群效应。温江国家农业科技园区则加快建设西部领先的现代都市农业高地，聚焦农业生物技术、农业科技服务等特色主导产业。

生态保护是规划重点，落实生态优先、绿色发展理念，构建“四水千渠、两环两地”的生态保护格局。“四水”指金马河、江安河、

清水河、杨柳河；“千渠”为全域纵横分布的渠系；“两环”是环城生态绿隔区、环二绕生态绿隔区；“两地”即寿安水厂天师堰水源保护地和岷江水厂金马河水源保护地，还营造望山亲水、推窗见景的公园生活场景，城市绿化率达 46.5%。

民生保障层面，高品质建设“15 分钟公共服务圈”，在教育、医疗、养老等基本公共服务加大投入。创塑“留心”文化品牌，建成多个“留灯书屋”和“共享运动场”，开展丰富文体活动，成功创建全国首批、四川唯一的“全民运动健身模范区”，提升居民幸福感。

## 2. 项目提出背景

我国老旧街区改造的产业发展规划以“留改拆”为原则，聚焦“文化赋能、业态升级、绿色智慧、多元协同”，通过政策创新与市场活力结合，推动街区功能复合化与可持续发展。

政策层面，国家明确保护历史文脉与提升城市功能并重，2024 年中央财政安排超 4700 亿元支持城市更新，地方如四川获中央补助 38.9 亿元推进 8523 个老旧小区改造。自然资源部允许建筑量统筹、容积率优化等政策，为产业空间释放制度红利。

产业方向突出四大重点：文商旅融合，如苏州十全街保留苏式建筑引入咖啡、非遗体验，威海属相街复原古城元素设文创区，激活消费活力；社区服务升级，完善“15 分钟生活圈”，青岛建共享设施提升民生品质；绿色低碳转型，临沂、无锡推动光伏改造与工业更新联动；数字经济赋能，威海韩乐坊构建智慧服务体系，提升运营效率。

实施机制强调政府引导、企业运营、居民参与。政府通过税收

优惠（如中山免征改造住房相关税费）、简化审批（广州推 97 条惠企措施）吸引社会资本；企业主导运营（如苏州国资平台建设+商户自治管理）；居民“共建共治”（威海商户自主改造获政府授信支持）。金融创新方面，恒丰银行、建设银行等提供专项授信，助力项目落地。

典型实践显示，改造后街区实现“产城景”融合，如重庆九村、长沙长兴路以特色餐饮激活消费，深圳人民南成跨境消费地标。未来将深化精细化运营，加大地下管网、智慧设施等“里子工程”投入，探索 REITs 融资，引入低空经济、数字文创等新业态，实现经济与社会效益双赢。

## （二）项目情况

### 1、参与主体

主管部门：成都市温江区住房和城乡建设局

业主单位：成都金态合投资有限公司

### 2、项目概况

#### （1）建设地点

本项目拟建地点位于成都市温江区柳城片区。

#### （2）建设内容

本项目拟改造柳城街道片区老旧街区，主要建设内容包括改造柳城街道的低效楼宇约 41612 平方米、改造步行街约 372 米、增设 3 处公共健身活动区，配套完善街区停车位、消防、安防及其他基础设施等。

## 二、经济社会效益分析

### （一）社会效益分析

本项目属于老旧街区改造，是惠及民生的服务型项目。本项目建成后，在民生层面，更新水电管网、增设公共设施显著改善居民生活品质，消除安全隐患并提升社区凝聚力；在文化层面，修缮历史建筑与融合传统元素强化了城市文化认同，为文旅经济注入活力；在社会治理层面，改造工程创造就业岗位并促进多元主体协作，形成共建共治共享的社区治理新模式；此外，通过植入绿色技术、优化空间布局，推动低碳宜居城市建设，为城市可持续发展提供示范样本，最终实现物质空间更新与社会治理创新的良性互动。

本项目建设后对提升城市形象，促进经济社会的繁荣发展，形成不可估量的社会效益。

### （二）经济效益分析

建成本项目的建设将改善当地经济社会发展环境，改善居民目前的生活水平和条件并且本项目有利于改善投资发展环境，提升城市管理水平，促进传统产业升级改造及新兴产业加速发展，加快社会经济高质量发展。此外，本项目的建设投资大，能够在很大程度上促进当地的固定资产投资，带动相关产业的发展，能够为当地增加更多的就业岗位，从而在很大程度上刺激当地经济的快速发展。因此，项目建设具有显著的经济效益。

项目运营计算期中，预计可实现收入 23,355.46 万元。专项债全部到期时，在偿还当年到期本息后，仍有 3,022.95 万元的累计现金结余，不存在资金缺口。

项目建设运营计算期中，项目自身可产生专项净利润 17,460.95 万元，因此该项目可实现的用于还本付息的净现金流量为 17,460.95 元。政府专项债券到期本息合计 15,754.00 万元，偿债覆盖倍数约为 1.11 倍。因此，本项目具有良好的经济效益，能实现收益与融资自求平衡。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

本项目建设动态投资总额为 13,100.00 万元。第一部分工程费用 10840.30 万元，占总投资的 82.75%；第二部分工程建设其他费用 827.43 万元，占总投资的 6.32%；第三部分基本预备费 106.27 万元，占总投资的 0.81%；第四部分建设期利息及发行费 1,326.00 万元，占总投资的 10.12%。

#### （二）资金筹措方案

##### 1、资金筹集情况

本项目建设资金来源为财政出资及专项债券资金，其中：

资本金来源：项目资本金 3,100.00 万元（占总投资的 23.66%）。项目资本金来源于财政资金，纳入年度计划，并根据项目建设实际情况计划分批次投入。

融资来源：本项目拟发行 20 年期政府专项债券总额为 10,000.00 万元，占总投资的 76.34%。其中：2025 年申请发行专项



债券 6,000.00 万元,2026 年申请发行专项债券 2,000.00 万元,2027 年申请发行专项债券 2,000.00 万。

2、资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实施建设进度来进行合理分配，且将全部投资于成都市温江区柳城片区老旧街区改造项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。按照建设进度，总投资计划分 3 个年度投入，具体的资金使用、筹措计划见下表 1：

表 3-1 项目资金使用与筹措表

单位：万元

时间	资金使用计划	资金来源	
		业主自有资金 出资	债券融资
2025 年度	6,200.00	200.00	6,000.00
2026 年度	2,200.00	200.00	2,000.00
2027 年度	2,200.00	200.00	2,000.00
2028 年度	1,000.00	1,000.00	
2029 年度	800.00	800.00	
2030 年度	700.00	700.00	
合计	13,100.00	3,100.00	10,000.00

## 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

本项目收入主要来源于摊位出租收入、商铺出租收入、财政补贴收入、停车位出租收入、智能充电桩服务费收入。此收入将随项目的建成而显现，具有可行性。

上述收入符合《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文）关于偿还债券本息的收入来源要求。

#### 2、项目成本

项目运营期成本主要指项目实施后，经营过程中增加的相应成本费用，包括人员工资、外购原料及动力费等。

### （二）资金测算平衡情况

本项目经营期限内，息税前利润合计 17,460.95 万元，本次专项债券发行规模 10,000.00 万元，期限 20 年，利率按 2.80%计算，债券本息 15,754.00 万元。在还款期内，本金偿还保障率超过 100%，项目本身能够达到自求平衡。各年累计现金结余均为正值说明，本项目各年现金流在完成偿专项债券本金和利息的前提下仍有富余，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券本息形成了较好的覆盖。

项目资金流测算平衡表明细如下：

表 4-1 成都市温江区柳城片区老旧街区改造项目资金测算平衡表（单位：万元）

	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
1、资金流入	6,200.00	2,200.00	2,200.00	1,000.00	800.00	1,261.72	1,146.42	1,245.95	1,281.54	1,281.54	1,281.54	1,318.89
1.1、资本金流入	200.00	200.00	200.00	1,000.00	800.00	700.00	-	-	-	-	-	-
1.2、债券资金流入	6,000.00	2,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3、运营现金流入						561.72	1,146.42	1,245.95	1,281.54	1,281.54	1,281.54	1,318.89
2、资金流出	6,200.00	2,200.00	2,200.00	1,000.00	800.00	832.82	552.14	575.63	591.09	591.09	591.09	607.25
2.1、建设投资资金流出 （包括发行费和建设期利息）	6,200.00	2,200.00	2,200.00	1,000.00	800.00	700.00	-	-	-	-	-	-
2.2、运营现金流出						62.82	272.14	295.63	311.09	311.09	311.09	327.25
2.3、发债利息支出						70.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
2.4、归还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、现金净流入	-	-	-	-	-	428.91	594.27	670.33	690.45	690.45	690.45	711.64
3.1、本息前运营现金净流入	-	-	-	-	-	498.91	874.27	950.33	970.45	970.45	970.45	991.64
4、期末累计现金结存	-	-	-	-	-	428.91	1,023.18	1,693.51	2,383.96	3,074.40	3,764.85	4,476.49

表 4-2 成都市温江区柳城片区老旧街区改造项目资金测算平衡表（单位：万元）（续表）

	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年	合计
1、资金流入	1,318.89	1,318.89	1,358.13	1,358.13	1,358.13	1,399.33	1,399.33	1,399.33	1,442.58	1,442.58	1,442.58	36,455.46
1.1、资本金流入	-											3,100.00
1.2、债券资金流入	-											10,000.00
1.3、运营现金流入	1,318.89	1,318.89	1,358.13	1,358.13	1,358.13	1,399.33	1,399.33	1,399.33	1,442.58	1,442.58	1,442.58	23,355.46
2、资金流出	607.25	607.25	624.12	624.12	624.12	641.75	641.75	641.75	6,658.88	2,532.88	2,487.52	33,432.50
2.1、建设投资资金流出 （包括发行费和建设期利息）	-											13,100.00
2.2、运营现金流出	327.25	327.25	344.12	344.12	344.12	361.75	361.75	361.75	378.88	420.88	431.52	5,894.50
2.3、发债利息支出	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	112.00	56.00	4,438.00
2.4、归还债券本金	-	-	-	-	-	-	-		6,000.00	2,000.00	2,000.00	10,000.00
3、现金净流入	711.64	711.64	734.00	734.00	734.00	757.58	757.58	757.58	-5,216.30	-1,090.30	-1,044.94	3,022.95
3.1、本息前运营现金净流入	991.64	991.64	1,014.00	1,014.00	1,014.00	1,037.58	1,037.58	1,037.58	1,063.70	1,021.70	1,011.06	17,460.95
4、期末累计现金结存	5,188.13	5,899.77	6,633.77	7,367.77	8,101.78	8,859.35	9,616.93	10,374.50	5,158.20	4,067.90	3,022.95	

## 五、项目绩效目标

本次成都市温江区柳城片区老旧街区改造项目专项债券，项目总投资预期为 13,100.00 万元，用于保证专项债还款能力的息税前利润为 17,460.95 万元，对债券本息 15,754.00 万元的覆盖率为 1.11 倍。

截至 2024 年底，（存量地方政府债券+本次新中报项目专项债券）/ 年均到期本金 \*10%/ 本地区财政支出 = (219+1)/30\*10%/267.55=0.27%≤10%。

通过发行本次成都市温江区柳城片区老旧街区改造项目专项债券，有利于温江区：

（1）在民生层面，更新水电管网、增设公共设施显著改善居民生活品质，消除安全隐患并提升社区凝聚力；在文化层面，修缮历史建筑与融合传统元素强化了城市文化认同，为文旅经济注入活力；在社会治理层面，改造工程创造就业岗位并促进多元主体协作，形成共建共治共享的社区治理新模式；此外，通过植入绿色技术、优化空间布局，推动低碳宜居城市建设，为城市可持续发展提供示范样本，最终实现物质空间更新与社会治理创新的良性互动。

（2）本项目的建设将改善当地经济社会发展环境，改善居民目前的生活水平和条件并且本项目有利于改善投资发展环境，提升城市管理水平，促进传统产业升级改造及新兴产业加速发展，加快社会经济高质量发展。此外，本项目的建设投资大，能够在很大程度上促进当地的固定资产投资，带动相关产业的发展，能够为当地

增加更多的就业岗位,从而在很大程度上刺激当地经济的快速发展。  
因此,项目建设具有显著的经济效益。

## 六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

### (一) 政策与环境风险

任何项目都是在一定的经济、市场、法律、政策等环境下存在和发展的,外界环境如财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、汇率变化、自然环境的变化等都会在不同程度上对项目产生一定的影响。

对策:由于此类风险是外界客观存在的,不以人的意志为转移,项目有关各方不能防止风险的发生,但可通过合理的分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。此外,项目有关各方也应密切关注与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化,以便及时制定相应的应对措施。

### (二) 组织管理风险

主要是项目建设管理风险,项目业主在项目实施和管理过程中,由于外部环境变化或者组织结构上的缺陷,直接影响项目合理正常实施的情况。

对策:项目业主加强对工程设计和概算资金控制,在不影响质量、工期前期下,通过公开招标降低工程造价。在施工中加强资金监督管理,防止项目实施过程中建设费用超支。

### （三）投资估算的风险

投资估算不可避免地会存在偏差，同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响业主对项目的投资控制。

对策：根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费；测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期（一般按年）对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。

## 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“财预〔2016〕155号”文件规定，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、主管部门职责

### （一）主管部门职责

项目的主管部门成都市温江区住房和城乡建设局应当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。此外，还应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，成都市温江区柳城片区老旧街区改造项目专项债全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露。

### （二）项目单位职责

成都金态合投资有限公司作为项目的业主单位，应依法依规履行以下职责：

①加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

②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。

③对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况，并单独开设账户，用于专项债券资金、项目资本金、项目收入、还本付息等资金监管。

④加强项目建设运营管理，确保项目收入如期实现并及时足额缴入国库。在保障专项债券还本付息前，不应将项目收入用于其他支出。



⑤规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。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。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。

## 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 5,000.00 万元。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、本级财政调度资金等方式及时偿还到期专项债券本息，做好债券的期限配比、还款计划和偿债资金准备。