

温江区万春踏水片区城中村改造及综合配 套项目

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：成都隆科和悦长安置业有限公司

发改部门：成都市温江区发展和改革局

编制时间：2025 年 12 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	2
二、经济社会效益分析	2
（一）社会效益分析	2
（二）经济效益分析	2
三、项目投资估算及资金筹措方案	3
（一）投资估算	3
（二）资金筹措方案	3
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	4
（一）预期收益	4
（二）资金测算平衡情况	5
五、项目绩效目标	7
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	7
（一）政策与环境风险	7
（二）组织管理风险	8
（三）投资估算的风险	8
七、还款保障情况	8
八、主管部门职责	9
（一）主管部门职责	9
（二）项目单位职责	9
九、补充说明	10

一、项目基本情况

（一）温江区及行业专项规划概况

发展愿景：全面建成发展高质高效、动能充沛充盈、文化自信自强、社会和顺和谐、城乡共荣共美、人民富裕富足的“幸福温江·美好之城”。城市定位：以建设践行新发展理念的公园城市示范区为统领，规划建设“成都国际消费中心城市生态活力区，西部领先、全国一流、世界知名的医药健康产业高地，成都国家农业高新技术产业示范区，成都西向交通信息枢纽，国家城乡融合发展试验区”。规划思路为“11335”，全面提升公园城市示范区空间治理能力，实现更高质量、更高效率、更加公平、更可持续、更为安全的发展。规划构建“一核引领，一环三轴多区联动”的城区空间结构。“一核”：以光华新城片区和文庙历叱城区为核心的城市中心。”一环”：创智环，以轨道交通和城市主要道路形成的交通环线，以 TOD 模式实现轨道引领空间发展，优化功能布局，引导创新功能沿环状通道实现集聚，增强区域创新驱动能力；“三轴”：产业协同创新轴、公共服务联络轴、生态融合发展轴。依托新华大道，打造医学与健康服务有机联结、产城融合的产业协同创新轴；依托凤溪大道联结新老城区，营造传统与现代交融、多廊融合渗透的生态融合发展轴；依托光华大道联结光华核心与红桥、共耕和成都中心城区的公共服务联络轴。”多区”：包括核心片区、红桥—共耕—浩旺片区、刘家濠片区、先进制造片区、健康产业片区、永盛镇先进制造片区、农高园片区。

综上，本项目为温江区万春镇踏水桥社区基础设施的提升，项目的建设有助于完善当地绿化环境设施，极大的改善了当地居民的居住条件。

（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：成都隆科和悦长安置业有限公司

2、项目概况

（1）建设地点

本项目位于温江区万春镇踏水桥社区。

（2）建设内容

本项目为温江万春踏水桥片区居民提供便利，建设内容包括地下机动车停车位约 1800 个及停车场配套设施，与便民相关的配套道路的供水、排水、供电等基础设施建设。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

可以促进地区产业结构调整，增加社会就业。结合本项目的实施，大力调整产业结构，加快发展现代服务业，大力优化产业结构，提高发展质量和效益。同时，还能够拉动建筑业的发展，促进地区经济的增长和增加社会就业的机会，有利扩大内需。

（二）经济效益分析

城中村环境改造，是中央推动的重大民生工程和发展工程。对于逆周期促进经济增长、促进居民居住条件改善、增强社区治理服务能力具有重大的经济意义。促进盘活城中村及周边资源向需求和

就业端转化，增强社区服务和治理能力。短期内可以迅速有效地扩大内需，促进就业，提振经济。长期来看，是补短板、强弱项、惠民生，提升温江区社会治理水平和治理能力的重要举措，应得到高度重视，多措并举，提质提速，促进各地有序推进、稳步落实城中村改造工程。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据初步测算，本项目工程总投资为 42,110.06 万元。具体组成如下：

工程费用为 34,841.21 万元，占总投资的 82.74%，工程建设其他费用为 3,362.60 万元，占总投资的 7.99%，预备费 3,056.25 万元，占总投资的 7.26%，建设期利息及发行费 850.00 万元，占总投资的 2.02%。

（二）资金筹措方案

1、资金筹集情况

本项目建设资金来源为企业自筹及专项债券资金，其中：

业主自筹资金 32,110.06 万元，占总投资比例 76.25%，项目资本金来源已落实；

落实专项债券资金 10,000.00 万元，占总投资比例为 23.75%。

2、资金使用计划

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，包括外购燃料和动力费、工资及福利费、维修费用、管理费用及其他费用等。

（二）资金测算平衡情况

本项目经营期限内，息税前利润合计 18,384.05 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 15,572.00 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 温江区万春踏水片区城中村改造及修

年度 项目	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
1、资金流入	5,110.06	13,000.00	12,000.00	12,333.08	781.27	892.88	1,054.72	1,113.31	1,113.31	1,168.97
1.1、资本金流入	2,110.06	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-
1.2、债券资金流入	3,000.00	3,000.00	2,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-
1.4、运营现金流入				333.08	781.27	892.88	1,054.72	1,113.31	1,113.31	1,168.97
2、资金流出	5,110.06	13,000.00	12,000.00	12,124.78	498.96	503.09	513.72	515.89	515.89	522.74
2.1、建设投资资金流出	5,040.06	12,748.00	11,720.00	11,720.00	-	-	-	-	-	-
2.2、运营现金流出				124.78	218.96	223.09	233.72	235.89	235.89	242.74
2.3、发债利息支出	70.00	252.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
2.5、归还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、现金净流入	-	-	-	208.30	282.31	389.79	540.99	597.42	597.42	546.23
3.1、本息前运营现金净流入				208.30	562.31	669.79	820.99	877.42	877.42	926.23
4、期末累计现金结存	-	-	-	208.30	490.61	880.40	1,421.39	2,018.81	2,616.23	3,262.46

五、项目绩效目标

项目运营后，实现地下停车场 1800 个机动车位、1030 个充电桩高效运营，车位出租率稳定在 90% 以上，充电桩使用率不低于 85%，满足片区 5400 余常住人口出行需求。道路通行能力提升 50%，雨污水管网运营效率显著提高，无管网渗漏、内涝等问题。6 号公园绿地生态修复成效持续显现，绿化覆盖率达标，碳减排符合要求，年接待游客量稳步增长。广告位出租率逐年提升至 95%，运营期总收益覆盖融资本息倍数不低于 1.12，实现收益与融资自求平衡。建立完善的运营管理体系，设施维护及时率 100%，群众满意度保持在 90% 以上，持续发挥项目经济、社会与生态综合效益。

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可能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注

意与项目有关的财税、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，温江区万春踏水片区城中村改造及综合配套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

成都隆科和悦长安置业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 8,239.00 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。