



遂宁市船山区圣莲岛社区棚户区改造项目（二期）配套设施工程项目情况说明

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》指出优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。因城施策增加改善性住房供给。建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。建立房屋全生命周期安全管理制度。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提出：展望2035年，我国将基本实现社会主义现代化。经济实力、科技实力、综合国力将大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入将再迈上新的大台阶，关键核心技术实现重大突破，进入创新型国家前列。基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，建成现代化经济体系。基本实现国家治理体系和治理能力现代化，人民平等参与、平等发展权利得到充分保障，基本建成法治国家、法治政府、法治社会。建成文化强国、教育强国、人才强国、体育强国、健康中国，国民素质和社会文明程度达到新高度，国家文化软实力显著增强。广泛形成绿色生产生活方式，碳排放达峰后稳中有降，生态环境根本好转，美丽中国建设目标基本实现。形成对外开放新格局，参与国际经济合作和竞争新优势明

显著增强。人均国内生产总值达到中等发达国家水平，中等收入群体显著扩大，基本公共服务实现均等化，城乡区域发展差距和居民生活水平差距显著缩小。平安中国建设达到更高水平，基本实现国防和军队现代化。人民生活更加美好，人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

经济发展取得新成效。发展是解决我国一切问题的基础和关键，发展必须坚持新发展理念，在质量效益明显提升的基础上实现经济持续健康发展，增长潜力充分发挥，国内生产总值年均增长保持在合理区间、各年度视情提出，全员劳动生产率增长高于国内生产总值增长，国内市场更加强大，经济结构更加优化，创新能力显著提升，全社会研发经费投入年均增长7%以上、力争投入强度高于“十三五”时期实际，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，农业基础更加稳固，城乡区域发展协调性明显增强，常住人口城镇化率提高到65%，现代化经济体系建设取得重大进展。

改革开放迈出新步伐。社会主义市场经济体制更加完善，高标准市场体系基本建成，市场主体更加充满活力，产权制度改革和要素市场化配置改革取得重大进展，公平竞争制度更加健全，更高水平开放型经济新体制基本形成。

社会文明程度得到新提高。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提高，公共文

化服务体系和文化产业体系更加健全，人民精神文化生活日益丰富，中华文化影响力进一步提升，中华民族凝聚力进一步增强。

生态文明建设实现新进步。国土空间开发保护格局得到优化，生产生活方式绿色转型成效显著，能源资源配置更加合理、利用效率大幅提高，单位国内生产总值能源消耗和二氧化碳排放分别降低13.5%、18%，主要污染物排放总量持续减少，森林覆盖率提高到24.1%，生态环境持续改善，生态安全屏障更加牢固，城乡人居环境明显改善。

民生福祉达到新水平。实现更加充分更高质量就业，城镇调查失业率控制在5.5%以内，居民人均可支配收入增长与国内生产总值增长基本同步，分配结构明显改善，基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，劳动年龄人口平均受教育年限提高到11.3年，多层次社会保障体系更加健全，基本养老保险参保率提高到95%，卫生健康体系更加完善，人均预期寿命提高1岁，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴战略全面推进，全体人民共同富裕迈出坚实步伐。

国家治理效能得到新提升。社会主义民主法治更加健全，社会公平正义进一步彰显，国家行政体系更加完善，政府作用更好发挥，行政效率和公信力显著提升，社会治理特别是基层治理水平明显提高，防范化解重大风险体制机制不断健全，突发公共事件应急处置

能力显著增强，自然灾害防御水平明显提升，发展安全保障更加有力，国防和军队现代化迈出重大步伐。

《四川省“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要》提出：经济实力大幅提升。经济持续平稳增长，经济总量再跨上两个万亿元台阶、年均增长 6%，人均地区生产总值与全国差距进一步缩小，经济结构持续优化，发展质量和效益明显提升。现代产业体系加快构建，数字化智能化绿色化转型全面提速，农业基础更加稳固，常住人口城镇化率提升幅度高于全国，城乡区域发展协调性明显增强。

发展活力充分迸发。重点领域和关键环节改革取得重大进展，高标准市场体系基本建成，市场主体更加充满活力。“四向拓展、全域开放”立体全面开放态势更加巩固，更高水平开放型经济新体制基本形成。科技创新对经济增长贡献显著增强，研发经费投入强度提升幅度高于全国，建成国家创新驱动发展先行省。

社会文明不断进步。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提高，社会文明风尚更加浓厚。公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，人民精神文化生活日益丰富，文化强省旅游强省基本建成。

生态环境持续改善。环境治理效果显著增强，能源资源配置更加合理、利用效率大幅提高，主要污染物排放总量持续减少。绿色低碳生产生活方式基本形成，大气、水体和土壤质量明显好转，城乡人居环境明显改善，长江、黄河上游生态安全屏障进一步筑牢。

民生福祉明显提升。实现更加充分更高质量就业，居民收入增长和经济增长基本同步，城乡居民人均可支配收入增速高于全国，分配结构明显改善。基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，卫生健康体系更加完善，多层次社会保障体系更加健全，人民群众对美好生活新期待得到更好满足。

治理效能显著增强。社会主义民主法治更加健全，社会公平正义进一步彰显，更高水平的法治四川平安四川建设扎实推进。城乡基层治理制度创新和能力建设取得新成效，社会治理新格局加快形成。防范化解重大风险体制机制不断健全，发展安全保障更加有力。

本项目符合《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《四川省“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要》的要求。

（二）项目情况

1.参与主体

实施机构：遂宁市船山区住房和城乡建设局。

项目业主：遂宁市天泰旅游投资开发有限公司，该公司为市场化运作的独立企业法人，不属于融资平台公司。

2.项目概况

项目所属领域：保障性安居工程及城市更新-棚户区改造领域。

产出说明：建设遂宁市船山区圣莲岛社区棚户区改造项目（二期）配套设施工程，主要包括配套服务用房约 0.8 万 m²、室外活动

场地 1130m²、划线停车位 320 个，配套建设新能源充电桩、配套道路及管网等工程。

二、经济社会效益分析

项目的建设有利于深入贯彻落实习近平总书记对四川工作系列重要指示精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，深入实施“一干多支、五区协同”“四向拓展、全域开放”战略部署，主动融入以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，统筹发展和安全，推进治理体系和治理能力现代化，实现经济行稳致远、社会安定和谐，为全面建设社会主义现代化四川开好局、起好步。

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 4600.00 万元，其中工程费用 3536.16 万元，工程建设其他费用 723.08 万元，预备费 212.96 万元，建设期利息 125.20 万元，债券发行费用 2.60 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

本项目总投资 4600.00 万元，其中：

(1) 项目资本金 1000.00 万元，来源于业主自筹，项目资本金来源已落实；

(2) 拟发行专项债券 2600.00 万元，全部用作资本金。

(3) 市场化融资 1000.00 万元，已与金融机构达成合作意向。

2.资金使用计划

本项目总投资 4600.00 万元，计划 1 年内使用完毕。

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

本项目收入为服务用房出租收入、停车位运营收入、充电桩充电服务费收入、自有资金。项目计算期内可实现总收入 13513.74 万元，

2.项目成本

本项目成本主要包括生产维护成本（外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费）、管理费用、销售费用、其他费用、折旧费及利息支出，项目预计总成本费用 11752.99 万元，其中经营成本 4150.98 万元。

(二) 资金测算平衡情况

项目计算期内，可用于偿还融资本息的资金共计 7579.22 万元，对融资本息 6880.64 万元（含建设期利息）的覆盖倍数为 1.10。项目各年度融资平衡情况详见下表：

序号	项目	合计 4,472.20	项目计算期（万元）													
			4,472.20													
2.2.1	建设投资	4,472.20														
2.2.2	维持运营投资	-														
2.2.3	流动资金	-														
2.2.4	其他流出	-														
3	筹资活动净现金流量	-2,283.24	4,472.20	-135.20	-136.78	-138.28	-139.69	-141.02	-142.26	-143.42	-144.50	-145.49	-146.40	-147.22	-147.96	-148.62
3.1	现金流入	4,600.00	4,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	1,000.00	1,000.00													
3.1.2	建设投资借款	-														
3.1.3	流动资金借款	-														
3.1.4	债券	3,600.00	3,600.00													
3.1.5	短期借款	-														
3.1.6	其他流入	-														
3.2	现金流出	6,883.24	127.80	135.20	136.78	138.28	139.69	141.02	142.26	143.42	144.50	145.49	146.40	147.22	147.96	148.62
3.2.1	债券利息支付	3,280.64	125.20	125.20	124.78	124.28	123.69	123.02	122.26	121.42	120.50	119.49	118.40	117.22	115.96	114.62
3.2.2	发行费用投入	2.60	2.60													
3.2.3	偿还债务本金	3,600.00	-	10.00	12.00	14.00	16.00	18.00	20.00	22.00	24.00	26.00	28.00	30.00	32.00	34.00

序号	项目	合计 (元二)	项目计算期 (万元)													
3.2.4	应付利润 (股利分配)	-														
3.2.5	其他流出	-														
4	净现金流量	823.78	-	96.95	113.03	128.75	127.19	125.69	124.27	122.90	121.58	120.34	119.16	118.04	116.99	115.99
5	累计盈余资金		-	96.95	209.98	338.73	465.93	591.62	715.89	838.79	960.37	1,080.72	1,199.88	1,317.92	1,434.91	1,550.90

[illegible]

序号	项目	合计 一七三、	项目计算期 (万元)															
			36.00	38.00	40.00	42.00	44.00	46.00	48.00	50.00	52.00	54.00	56.00	58.00	60.00	62.00	14.00	2,614.00
3.2.3	偿还债务本金	3,600.00																
3.2.4	应付利润 (股利分配)	-																
3.2.5	其他流出	-																
4	净现金流量	823.78	115.07	114.20	113.40	112.66	111.98	111.37	110.81	110.33	109.90	109.54	109.24	109.00	108.83	108.72	158.67	-2,440.88
5	累计盈余资金		1,665.98	1,780.18	1,893.58	2,006.24	2,118.22	2,229.60	2,340.41	2,450.74	2,560.64	2,670.18	2,779.43	2,888.43	2,997.26	3,105.98	3,264.65	823.78

五、项目绩效目标

1.产出目标

（1）数量目标

数量指标是指项目实施的实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。本项目数量指标预计达到100%。

本项目产出内容包括：建设遂宁市船山区圣莲岛社区棚户区改造项目（二期）配套设施工程，主要包括配套服务用房约 0.8 万 m²、室外活动场地 1130 m²、划线停车位 320 个，配套建设新能源充电桩、配套道路及管网等工程。

根据《关于遂宁市船山区圣莲岛社区棚户区改造项目（二期）配套设施工程有关情况的说明》本次申请 2026 年专项债券的“遂宁市船山区圣莲岛社区棚户区改造项目（二期）配套设施工程”属于圣莲岛社区棚户区改造项目的配套设施内容，圣莲岛社区棚户区改造项目整体拆分为主体工程及配套设施工程两个部分。项目改造户数 127 户，主体工程规划总建筑面积 44664.88 平方米，建设住宅 324 套。本项目作为配套设施工程，建设内容主要包括配套服务用房约 0.8 万 m²、室外活动场地 1130m²、划线停车位 320 个，配套建设新能源充电桩 96 个、配套道路 2km、管网 2km。

（2）质量目标

质量指标是指项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。本项目质量指标预计达到 100%。

项目单位对工程实施质量管理，将严格选择具有较高技术与管理水平的承建商，加强施工安全管理，保证项目工期和质量，力争工程质量达到国家现行规范要求，并经验收合格。

（3）时效目标

时效指标是指项目实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。项目时效指标预计达到 90% 以下。

项目单位对工程实施进度管理，通过合理的施工组织与科学的施工方法，缩短各施工工序的时间来加快施工进度。根据总体施工进度安排，合理组织、统筹安排，确保工程的正常施工。同时在施工过程中不断对照原计划的工期安排，找差距、找原因，并根据施工现场实际具体情况，动态调整工期计划及关键线路，完善进度管理技术和措施。

（4）成本指标

成本指标是指完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目的成本节约程度。项目成本指标预计达到 10% 以上。

项目单位对工程实施投资管理，项目资金将根据工程实施进度计划，本着节约、合理的原则，安排资金分期分项投入，避免工程资金

的浪费和资金紧缺。同时在计划执行过程中对其进行跟踪检查，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。

2.效益目标

（1）经济效益目标

项目实施过程中将拉动钢材、水泥、砂石等原材料企业生产，将在一定程度上促进当地建筑业、建材业等行业的发展，带动地方建设投入，对扩大内需发挥积极作用，可增加地方财政收入，加快地方社会和经济的发展。

（2）社会效益目标

通过本项目的建设，可吸纳大批劳动力，解决当地群众的再就业问题，拓展了当地群众的增收途径。最终促进区域内经济的发展，并最大程度的提高人民的收入水平，改善人民生活质量。

（3）可持续影响目标

顺应人民过上更好生活的新期待，提升居民幸福指数，走民生导向发展之路，让百姓共享更多发展成果，已成为各地政府的共识，事关改革、发展、稳定的全局，事关扩大内需和人民生活水平进一步改善与提高。“绿色发展”，从广义上讲，不仅是指生态意义上的“绿色”，而且还有在发展过程中对环境的保护、对资源的节约利用，以及对经济增长质量的要求，要把经济增长建立在提高质量、优化结构、增加效益、降低消耗、保护环境的基础之上，推进绿色发展将是必然选择，具有重大现实意义和长远战略意义。

3.服务对象满意度目标

通过问卷调查等手段,获取满意度达到“良好/满意/80分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

项目可能存在施工、运营、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素,通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效的规避、减轻相关风险的发生,经评估,项目风险可控。

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责任

(一) 主管部门及职责(资产登记管理部门)

本项目的主管部门是遂宁市船山区住房和城乡建设局,其职责为:

- 1.项目主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。
- 2.指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。
- 3.指导本行业及时规范使用债券资金,对建设运营情况进行监督。

（二）项目单位职责（资产运营单位）

本项目的业主单位是遂宁市天泰旅游投资开发有限公司，其职责为：

- 1.项目业主负责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.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。
- 5.做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 2600.00 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，2026 年已发行 1400.00 万元。本次拟继续发行 1185.00 万元，期限 30 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，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。