

叙州区安边镇豆坝园区
城中村改造及配套基础设施项目
收益与融资自求平衡专项债券

情
况
说
明

项目单位：宜宾首城工业集团有限公司

主管部门：宜宾叙州区住房和城乡建设局

财政部门：叙州区财政局

发改部门：宜宾叙州区发展和改革局

编制时间：2026年8月

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

宜宾市人民政府办公室关于印发《宜宾市城市更新实施办法（试行）》的通知（宜府办函〔2022〕13号），为抢抓成渝地区双城经济圈建设战略机遇，争创成渝地区经济副中心，加快建设社会主义现代化国家区域中心城市，以城市更新创新城市发展模式，增强城市永续发展动力，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。

(二) 项目情况

1. 参与主体

项目名称：叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目

主管部门：宜宾市叙州区住房和城乡建设局

项目单位：宜宾首城工业集团有限公司

2. 项目概况

1) 项目建设内容与规模

项目建设内容与规模：本项目实施范围约 754.00 亩，包括豆坝村卫星组、石柱组、中心组、马槽组。涉及拆迁总户数 450 户 1110 人，拆除房屋总建筑面积 143427.88 平方米。其中集体土地 660.20 亩，涉及群众 420 户 1050 人；国有土地 93.80 亩，涉及被征收人 30 户 60 人；拟新建安置房 450 套，总建筑

面积约 54120m²，包含地上面积 39270 m²，地下面积 14850m²；安置房总平工程；项目地内建设道路 3 条，长度共计 3250m；配套地下管网工程，包含供水管网 3750m，电力管网 4450m，雨水管网 7100m，污水管网 5250m 及其他相关附属配套工程。

2) 项目进度

宜宾市叙州区安边镇豆坝园区城中村改造项目已于 2023 年 8 月 8 日开展征收工作，具体情况如下；

方案批复

本项目征收补偿方案已取得叙州区人民政府批复。本项目所涉征收土地 754.00 亩已取得批复。

方案征求意见情况

本项目征收补偿方案已取得被征收群众征求意见反馈征拆意愿率为 100%。

签约情况

本项目共涉及拆迁总户数 450 户 1110 人，目前已完成签约户数达 92%。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1、本项目的投入使用能够带动相关产业上下游的收入增加并给叙州区带来包括经济发展、结构调整、产业升级等方面的“诱发性受益”。项目能刺激建筑、餐饮、住宿、交通等服务业

的发展，创造更多的就业机会，促进相关产业经济效益的增长，对于提升叙州区城市形象和品牌宣传有很好的效果。

2、本项目的建设提高了区域土地的综合利用价值，可以带动相关延伸和衍生产业的发展，有利于优化社会经济资源配置，发挥经济效益和提高资源利用率。

3、本项目能够带动增加就业人员。本项目建造施工过程中，将带动与本区建筑施工相关的水泥业、运输业、建材业、水电设备业、装饰业等因业务增加而提供的就业岗位增多，也为进城务工的农民工提供了大量就业岗位，利于减少社会不稳定因素。项目投入运营后，可以缓解社会就业难的压力，促进了社会安定和经济的持续发展。项目建设能够对当地产生连锁的经济效应及影响，包括直接效应、间接效应、诱发效应和继发效应，为当地国民经济建设做出持久和巨大贡献。

4、本项目良好的产业融合，可加速项目周边土地及物业升值，为投资者带来巨大投资回报。

5、本项目在建设过程中大量运用环保建材，推动本地区环保工作的开展，项目的现代化建筑，有效地美化了市容，更重要创造出了一个良好的文化环境。本项目在规划中本着以人为本，注重生态的原则，合理组织绿化和交通体系，力争创造出一个宁静、亲切、安全的小区建筑环境和开阔方便的公共环境以及自然优美的环境。由此可见，该项目建成后将具有良好的生态环境效益。

（二）社会效益分析

（1）项目对所在区域居民就业和收入的影响

本项目一进入启动阶段，将拉动投资和消费。城中村改造是一项民生工程，更是一项发展工程，对于促进投资、扩大内需都能起到重要作用。推进城中村改造将进一步激发上下游相关产业发展活力，带动有效投资和消费，新增众多的就业机会。同时，在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给相关行业增加了就业机会，带动了间接的就业岗位。因此项目的建设总体来说对当地村民的收入影响是正面的。

（2）项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

本项目的建设实施，将提高和改善居住水平和生活环境质量，促进生活配套等各方面的设施完善。注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，在满足交通、消防等市政设施的同时，提高地块的利用率，扩大绿化面积，营造人与自然的和谐环境，建设风格与城市周围景观相协调发展，给市民创造了一个良好的生活环境和生活空间，提高了市民的居住和生活条件。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量的影响是正面的。

（3）项目对所在地区不同利益群体的影响

本项目的建设，增加城市积聚力。本项目的开发建设，不仅带动建筑业、建材业、服务业，而且刺激其它旅游相关产业的发展，促进各项消费。由于本项目位于叙州区，项目拥有较

好的区位优势，项目所在区域的基础配套设施等都将得到极大的改善，项目将推动餐饮业、建材业、商业等相关行业的发展，并将进一步地提高叙州区的人口集聚力和承载力，有利于叙州区的经济发展。主要直接获益的是叙州区。

（4）项目对所在地区弱势群体的影响

本项目的建设对当地妇女、儿童、残疾人员利益不会造成负面影响，反之，由于改善了城市形象，完善了安置房等产业环境，提高了对弱势群体人员合法权益的保护。因此影响是正面的。

（5）项目对所在地区文化、教育、卫生的影响

本项目必然推动市民素质、物质文明建设的不断改善，将为城市精神文明建设创造必要的物质基础与基本条件，随着社会风气，民俗风情、新闻传播等各种人文现象和文化活动的不断提高，从而有利于城市居民自身素质的提高和发展，有利于广大市民文明习惯的形成，有利于社会文明风气的巩固，有利于文明城市的建设，塑造美好的城市形象，以促进区域内的可持续发展。因此，项目的建设将一定程度地改善区域的人文环境。

（6）项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响

本项目的实施将对叙州区的发展起到示范作用，通过项目的实施，有利于提升城市形象与环境、改善居民生活条件、提

升城市投资价值以及解决城市建设治理短板等，项目通过城中村改造实施安置房的建设，满足因城中村改造产生的征迁居民的安置需求，确保征迁居民能够拥有合适的居住环境和条件，项目通过建设高品质的安置房，提升征迁居民的生活质量和幸福感，增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资 45712.00 万元；其中：工程建设费用 20425.09 万元，占总投资的 44.68%；工程建设其他费 22556.78 万元，占总投资的 49.35%；预备费 1110.13 万元，占总投资的 2.43%；建设期利息 1584.00 万元，占总投资的 3.47%；专项债发行费 36.00 万元，占总投资的 0.08%。

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

本项目资金来源为企业自筹及发行专项债券，企业自筹 9712.00 万元，占总投资的 21.25%；申请专项债 36000.00 万元，占总投资的 78.75%，发行期 20 年，专项债利率暂估为 2.00%。

2.资金使用计划

项目总投资 45712.00 万元，2025 年计划投资 18284.80 万元，2026 年计划投资 18284.80 万元，2027 年计划投资 9142.40 万元。

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包括占道停车位收入和广告位收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。经测算，运营期内可实现项目总收入 71311.31 万元。

2.项目成本

项目总成本费用主要包括运营成本、管理费用、税金及附加和财务成本等。根据本项目可行性研究报告，结合项目所在地市场情况进行测算，项目总成本 18334.84 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目对运营期运营收益进行测算，用于偿还专项债券收益为 65792.47 万元，针对专项债券融资部分，项目本息保障比高达 1.31，拥有充足的盈余资金，项目收益完全能与融资自求平衡。期间将不存在任何资金缺口。

附表 1:

项目资金测算平衡表

(金额单位: 万元)

序号	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
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	65792.47	0.00	0.00	0.00	20217.12	20236.30	20258.93	620.66	620.08	619.49	618.89	618.27
1.1	现金流入	71612.97			0.00	21776.38	21798.80	21824.93	709.13	709.13	709.13	709.13	709.13
1.1.1	营业收入	71311.31			0.00	21763.91	21784.48	21808.76	692.96	692.96	692.96	692.96	692.96
1.1.2	回收固定资产余值												
1.1.3	销项税	301.66				12.47	14.32	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17
1.2	现金流出	5820.50				1559.26	1562.49	1566.00	88.47	89.05	89.64	90.24	90.86
1.2.1	经营成本	5482.64				1545.29	1546.46	1547.89	70.36	70.94	71.53	72.13	72.75
1.2.2	增值税进项税												
1.2.3	税金及附加	36.20				1.50	1.72	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
1.2.4	增值税	301.66				12.47	14.32	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17
1.2.5	所得税												
1.2.6	其他流出												
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-45712.00	-18284.80	-18284.80	-9142.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入												
2.2	现金流出	45712.00	18284.80	18284.80	9142.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	45712.00	18284.80	18284.80	9142.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资												

序号	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
2.2.3	流动资金												
2.2.4	其他流出												
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-4688.00	17996.80	17708.80	8422.40	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00
3.1	现金流入	45712.00	18284.80	18284.80	9142.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	9712.00	3884.80	3884.80	1942.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	专项投资借款												
3.1.3	流动资金借款												
3.1.4	债券	36000.00	14400.00	14400.00	7200.00								
3.1.5	短期借款												
3.1.6	其他流入												
3.2	现金流出	50400.00	288.00	576.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
3.2.1	各种利息支出	14400.00	288.00	576.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
3.2.2	偿还债务本金	36000.00											
3.2.3	应付利润 (股利分配)												
3.2.4	其他流出												
4	净现金流量	15392.47	-288.00	-576.00	-720.00	19497.12	19516.30	19538.93	-99.34	-99.92	-100.51	-101.11	-101.73
5	累计盈余资金	15392.47	-288.00	-864.00	-1584.00	17913.12	37429.43	56968.35	56869.02	56769.10	56668.59	56567.48	56465.75

续表:

序号	项目	合计	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	65792.47	617.46	139.63	138.98	138.31	137.63	136.94	136.23	135.51	134.77	134.02	133.25
1.1	现金流入	71612.97	708.93	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83
1.1.1	营业收入	71311.31	692.76	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66
1.1.2	回收固定资产余值												
1.1.3	销项税	301.66	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17
1.2	现金流出	5820.50	91.47	56.20	56.85	57.52	58.20	58.89	59.60	60.32	61.06	61.81	62.58
1.2.1	经营成本	5482.64	73.36	38.09	38.74	39.41	40.09	40.78	41.49	42.21	42.95	43.70	44.47
1.2.2	增值税进项税												
1.2.3	税金及附加	36.20	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
1.2.4	增值税	301.66	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17
1.2.5	所得税												
1.2.6	其他流出												
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-45712.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入												
2.2	现金流出	45712.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	45712.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资												

序号	项目	合计	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
2.2.3	流动资金												
2.2.4	其他流出												
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-4688.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-15120.00	-14832.00	-7344.00
3.1	现金流入	45712.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	9712.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	专项投资借款												
3.1.3	流动资金借款												
3.1.4	债券	36000.00											
3.1.5	短期借款												
3.1.6	其他流入												
3.2	现金流出	50400.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	15120.00	14832.00	7344.00
3.2.1	各种利息支出	14400.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	432.00	144.00
3.2.2	偿还债务本金	36000.00									14400.00	14400.00	7200.00
3.2.3	应付利润 (股利分配)												
3.2.4	其他流出												
4	净现金流量	15392.47	-102.54	-580.37	-581.02	-581.69	-582.37	-583.06	-583.77	-584.49	-14985.23	-14697.98	-7210.75
5	累计盈余资金	15392.47	56363.21	55782.84	55201.82	54620.13	54037.76	53454.69	52870.92	52286.43	37301.20	22603.22	15392.47

五、项目绩效目标

(1) 数量指标:

指标 1: 征拆户数 450 户

指标 2: 安置房 54120 m²

指标 3: 新建道路 3250 米

指标 4: 配套地下管网 20550 米

(2) 质量指标

指标 1: 项目竣工验收达标率 $\geq 95\%$

指标 2: 项目设计方案变更率 $\leq 5\%$

(3) 时效指标:

指标 1: 取得项目开工许可证 按时取得开工许可证

指标 2: 债券资金是否及时拨付 及时

指标 3: 工程按时竣工验收 2028 年 8 月 31 日

(4) 成本指标:

指标 1: 项目建设总投资成本 ≤ 45712.00 万元

指标 2: 预期项目收益覆盖专项债券还本付息倍数 > 1

(5) 预算执行指标:

指标 1: 债券资金实际支出 ≤ 36000 万元

指标 2: 企业自筹实际支出 ≤ 9712.00 万元

(6) 经济效益指标:内部收益率、投资回收期 优于行业标准

(7) 社会效益指标:

指标 1: 促进园区经济发展 有效

指标 2：创造就业机会有效

(8) 生态效益指标：落实好工程建设环境要求 有效

(9) 可持续影响指标：

指标 1：运营期限 ≥ 19 年

指标 2：推动区域全面协调发展 有限

(10) 服务对象满意度指标：

指标 1：辐射区域人群满意度 $\geq 90\%$

六、潜在影响项目的风险评估

(1) 影响项目施工进度或正常运营的风险因素主要包括工期延长、工程事故发生等。针对以上风险，一是全面统筹安排，确保本项目前期运作顺利进行；二是选择优质施工队伍、做好事前预防工作及质量安全检查。

(2) 影响项目收益的风险主要是市场环境的不确定性带来风险。本项目预测价格参考了周边类似项目市场价格，预测单价较为保守，未来成交价格有保证。

(3) 影响融资平衡结果的风险主要是投资测算不准及利率波动风险。本项目实施方案经过大量分析论证工作后认为，投资分析结果较为可靠。同时，项目前期应做好债券期限配比，发债后做好还款计划和准备，尽量减少利率波动损失。

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职责

1.主管部门及职责

主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

2.项目业主及职责

本项目业主是宜宾首城工业集团有限公司。其职责为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。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

根据发行计划及额度安排,此项目2026年拟申请发行21,600.00万元，本次拟发行9,200.00万元，期限20年。