



昭觉县新城镇西街三期和新区(城中村)棚户

区改造项目

专项债券

项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

棚户区改造是体现以人民为中心发展思想的重大民生工程，是推动新型城镇化的重要举措。根据《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《四川省人民政府关于加快推进新型城镇化的意见》（川府发〔2013〕2号）。全县正加大城镇棚户区和危旧房改造力度，大力推进配套基础设施建设，努力扩大有效投资，推动经济社会发展和群众安居乐业。

本项目棚户区改造涉及昭觉县西街片区和新区片区，由于社会历史因素，区域内规划管理无序，布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全等问题突出。加之，原有的道路、街道规划无序、供水供电通讯杂乱等现象严重，极大降低了居民的生活质量，影响了城市整体面貌，为加大彝家新寨建设力度，加快改变彝区群众生产生活方式，整体改善彝区贫困面貌，昭觉县按照优先建设最困难的村、优先解决最困难的户“两个优先”原则，着力改善昭觉县棚户区居民居住环境，加速社会经济发展进程。

为改善项目区域内居民居住条件，昭觉县人民政府根据《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、财政部和住建部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11号）等相关文件，拟实施昭觉县西街片区和新区片区棚户区（城中村）改造项

目，对项目区内 1000 户（5938 人）城中村棚户区居民住房进行改造。

《中共凉山州委凉山州人民政府关于加快推进新型城镇化进程的若干意见》（凉委发〔2012〕27 号）提出，着力改善和优化人居环境，深化城乡环境综合治理，积极推进“城中村”和城乡结合部的社区化改造，加大城镇旧城区和农村旧房的改造力度。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构（行业主管部门）：昭觉县住房和城乡建设局

项目业主：昭觉县城乡建设投资发展有限责任公司

2. 项目概况

本项目是棚户区改造项目，项目总投资估算为 108000.00 万元。项目位于昭觉县县城。本项目棚户区改造项目总规划面积:58628.96 m²(87.94 亩)，总建筑面积:177689 m²，地上建筑面积 150183 m²(其中住宅总建筑面积 139295 m²，商业辅助及配套用房总建筑面积 10888 m²)地下建筑面积 27506 m²。按小区统规统建，拟安置搬迁户 1359 户(其中市政道路基础设施搬迁户 700 户，垃圾填埋场搬迁户 21 户，其他搬迁户 638 户)，建筑密度:22.88%，容积率:2.56，绿地率:38.26%，停车位:770 个。配套建设相关的道路、给排水、电气、消防等工程;城市功能提升改造主要内容:新建道路全长约 720 米，宽 24 米，工程内容包括:土石方工程、道路工程、交通工程、雨水工程、污水工程、照明工程、电力工程、通信工程;老城区道路改造:雨污分流工程、给水管网改造工程、强弱电下地工程、道路黑化及人行道改造工程，智能化管理系统等工作内容。

该项目符合控制性详细规划，已取立项文件、用地文件等合法合规性文件。

二、经济社会效益分析

在经济效益方面，昭觉县新城镇西街三期和新区(城中村)棚户区改造项目总投资估算为 108000.00 万元。项目建成以后可获得土地出让收入、商业出租收入、物管费收入、停车位出租收入、土地出让收入，可实现项目收入总计为 172893.26 万元，待本项目全部 50000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有 50849.66 万元的累计现金结余。其中:项目债券本息覆盖倍数为 1.61 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。本项目的实施,加大了基础设施建设资金的投入,有利于为区域扩大内需、拉动地方经济和其他行业的发展、保持经济平稳较快发展创造有利条件。在项目实施期间,由于对建筑材料和生活物资需求的增加,必将带动相关产业的发展,为社会创造更多的就业机会,推动区域经济的发展。项目的建设可提高当地居民经济收入,并促进当地社会稳定,增加就业机会,带动相关产业的发展,促进当地国民经济发展。

在社会效益方面,土地集约利用是生态文明建设的根本之策,是新型城镇化的战略选择。本项目棚户区属城中村,是典型的城镇低效用地,土地浪费现象严重,不适应国家集约发展的要求,是国家集约发展实施综合整治利用的重点对象。项目改造范围涉及的房屋缺乏统一规划,大多为自建房,房屋布局零散,多以低层房屋为主,不仅占用了大量的土地资源,造成土地资源的浪费,同时导致项目区城市建设统一规划受阻,建设和管理混乱。本项目的实施,将促进棚户区居民安置于统一规划的商品房,有利于土地的归集、统一规划和合理布局,对于优化土地资源配臵,提高项目区土地的集约利用水平,促进新型城镇化进程具有积极作用。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

项目总投资估算为 108000.00 万元,其中工程费用为 82951.91 万元,工程建设其他费用为 7396.09 万元,基本预备费 5383.00 万元,建设期融资利息 3219.00 万元,债券发行费为 50.00 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

该项目总投资估算为 108000.00 万元,资金来源于业主自筹和专项债券资金。其中项目资本金 58000.00 万元,占总投资的 53.70%,由业主自筹;剩余资金缺口拟通过发行 50000.00 万元专项债券融资,占总投资的 46.30%,融资利率 3.70%,期限 15 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,项目建设资金将在前3年投入,建设计划、资金使用与投资计划相匹配。本项目施工划分为2个阶段,耗时4年(含前期工作时间)。从2022年10月初开始施工建设,2026年11月完成竣工验收。工程施工阶段在2026年10月前完成,于2026年11月,项目竣工验收,并交付使用。按照建设进度,建设期第1年(含以前年度)计划投资43762.40万元,第2年计划投资49309.26万元,第3年(含以前年度)计划投资43762.40万元。

资金使用计划表(金额单位:人民币万元)

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划			比例
			第一年	第二年	第三年	
项目投资	项目建设总投资	104731.00	14662.34	48176.26	41892.40	96.97%
	项目建设期发债利息	3219.00	259.00	1110.00	1850.00	2.98%
	债券发行费	50.00	7.00	23.00	20.00	0.05%
	项目总投资	108000.00	43762.40	49309.26	43762.40	100.00%
资金使用计划	资本金	58000.00	7928.34	26309.26	23762.40	53.70%
	发行债券	50000.00	7000.00	23000.00	20000.00	46.30%
	资金使用合计	108000.00	43762.40	49309.26	43762.40	100.00%

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

昭觉县新城镇西街三期和新区(城中村)棚户区改造项目收入来源主要为项目建成后土地出让收入、商业出租收入、物管费收入、停车位出租收入。项目运营期内运营收入合计172893.26万元,属于专项收入。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63653.95万元,主要包括动力费、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

昭觉县新城镇西街三期和新区(城中村)棚户区改造项目采用政府专项债的方式融资，待本项目全部 50000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 50849.66 万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为 1.61 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：

项目还本付息表 (金额单位: 人民币万元)

[illegible]

[illegible]

五、项目绩效目标

(一) 产出目标

数量目标：本项目棚户区改造项目总规划面积:58628.96 m²(87.94 亩)，总建筑面积:177689 m²，地上建筑面积 150183 m²(其中住宅总建筑面积 139295 m²，商业辅助及配套用房总建筑面积 10888 m²)地下建筑面积 27506 m²。按小区统规统建，拟安置搬迁户 1359 户(其中市政道路基础设施搬迁户 700 户，垃圾填埋场搬迁户 21 户，其他搬迁户 638 户)，建筑密度:22.88%，容积率:2.56，绿地率:38.26%，停车位:770 个。配套建设相关的道路、给排水、电气、消防等工程；城市功能提升改造主要内容:新建道路全长约 720 米，宽 24 米，工程内容包括:土石方工程、道路工程、交通工程、雨水工程、污水工程、照明工程、电力工程、通信工程；老城区道路改造:雨污分流工程、给水管网改造工程、强弱电下地工程、道路黑化及人行道改造工程，智能化管理系统等工作内容。

质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：本项目建设期跨度 4 年，严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目建设进度。

成本目标：项目总投资 108000.00 万元。

(二) 效益目标

经济效益目标:昭觉县新城镇西街三期和新区(城中村)棚户区改造项目收入来源主要为项目建成后土地出让收入、商业出租收入、物管费收入、停车位出租收入，待本项目全部 50000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 50849.66 万元的累计现金结余。项目预期收益可用以偿还债务本息，实现资金平衡，其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.61 倍。

社会效益目标：本项目城中村改造工程项目，是昭觉县全面推进城中村改造的重点工程，最大限度地保持并维护城市空间形态和传统风貌特色，调整区域内平面布局，完善、提高房屋使用功能和安全性能，对推动城市建设具有重要意义。

可持续影响目标：农民居住、生活条件的改善，老百姓生活质量的提高，对改善民族地区社会治安、促进民族融合和维护社会稳定。

（三）满意度目标

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

（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〕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昭觉县住房和城乡建设局,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. 配合做好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等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注入企业。
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、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

(二) 项目单位职责

本项目的业主单位是昭觉县城乡建设投资发展有限责任公司,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

此项目债券资金总需求 50000 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,2022 年-2026 年已发行 32900 万元。本次拟继续发行 4000.00 万

元，期限 15 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。