

自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

情况说明

发改部门：自贡市发展和改革委员会

财政部门：自贡市财政局

主管部门：自贡市住房和城乡建设局

业主单位：四川自贡汇兴置业有限责任公司

二〇二六年九月

自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目 情况说明

一、项目基本情况

（一）城市规划及行业规划

1、城市总体规划

根据《自贡市国土空间总体规划（2021-2035）》，国土空间总体格局为：

构建“两区两屏两廊，一主两副一带”的总体空间格局。

两区：结合自贡自然地理格局和农业产业特色，构建西部粮经复合种植区与东部稻粱主产种植区，筑牢全市城市粮食安全本底；

两屏：保育低山浅丘生态基底，结合自贡市地形地貌特征，建设西北部俩母山生态屏障与南部尖山青山岭生态屏障；

两廊：突出河流廊道沿线保护与开发，通过水陆交通、产业、保护与修复等方面的联动，打造沱江绿色发展经济带走廊与旭水—釜溪河生态文化走廊；

一主：构筑产城融合、职住服均衡的中心城区，引领城市高质量发展；

两副：打造特色鲜明、服务完善的两县城区，分别为荣县城区与富顺县城区；

一带：以富荣产城融合发展带为支撑，推进自贡市产业、公共服务、生态环境、要素市场一体化发展。

2、行业规划

（1）《“十四五”新型城镇化实施方案》

方案提出，有序推进城市更新改造。重点在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新改造，探索政府引导、市场运作、公众参与模式。开展老旧小区改造，推进水电路气信等配套设施建设及小区内建

筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，促进公共设施和建筑节能改造，有条件的加装电梯，打通消防通道，统筹建设电动自行车充电设施，改善居民基本居住条件。基本完成大城市老旧厂区改造，推动一批大型老旧街区发展成为新型文旅商业消费集聚区，因地制宜将一批城中村改造为城市社区或其他空间。注重改造活化既有建筑，防止大拆大建，防止 随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树。

（2）《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》

意见提出，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准有力有序有效推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率，促进产业转型升级，推进以人为核心的新型城镇化，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居韧性、智慧的现代化城市。意见还明确了城中村改造范围、编制城中村改造规划计划、依法实施征收、多渠道筹措改造资金及将城中村改造与保障性住房建设相结合等重点任务。意见还提出了将加大对城中村改造的政策支持，对符合条件的城中村改造项目，中央通过现有渠道适当给予补助。将符合条件的城中村改造项目纳入地方政府专项债券支持范围。设立城中村改造专项借款。鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款，专款专用、封闭管理。

（3）《住房和城乡建设部、财政部联合印发通知部署各地进一步做好城中村改造工作》

通知明确，地级城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的项目，均可纳入政策支持范围。按照通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的 35 个超大特大城市和城区常住人口 300 万以上的大城市，进一步扩大到了近 300 个地级及以上城市。这些城市符合条件的城中村改造项目均可以获得政策支持：纳入地方政府专项债券支持范围，开发性、

政策性金融机构提供城中村改造专项借款，适用有关税费优惠政策，鼓励商业银行按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款等，确保项目顺利推进。

（5）《四川省“十四五”城乡社区发展治理规划》

规划提出，“十四五”时期是四川省转型发展、创新发展、跨越发展的关键时期，面临城镇化快速发展、城乡形态深刻重塑、社会结构深刻变化、利益格局深刻调整的时代背景和发展态势，城乡社区发展治理面临新挑战与新要求。

规划明确要求推进形态更新。坚持高起点规划、片区化。布局、项目化实施，按照先自治后整治、“一院一策”原则，持续推进城镇老旧小区改造；以改善居住环境为目标，推动棚户区和“城中村”改造；以安全、秩序、整洁为原则，加强对社区建筑立面和建筑风格的有效管控，全面实施背街小巷综合整治；推动城乡结合新型街区形态优化更新。

（6）《自贡市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

统筹推进山水园林城市建设，实施山水园林景观工程、宜居生活共享工程，推进山体、水系、道路、街区、庭院、房屋建筑等立体绿化，推进城市绿道体系建设和公园提档升级，实施城市山体修复，推进城市细胞园林化建设。加强城市生态保障功能，推进城市生态绿肺建设，实施小微绿地和重要节点绿化建设。促进水生态与历史文化相结合，培育生态文化新场景地标，打造“水城共融”的城市景观风貌。实施城市生态补水和水系连通工程，强化中心城区湿地保护。加快旧城改造和城市更新，严格控制改造项目建筑密度，增设公共停车场、公共绿地等市政设施，着力打造高品质城区。有序推进城市地下综合管廊、海绵城市、智慧城市和韧性城市建设，建设城市生态系统和安全系统。加快东部新城区建设，着力打造“产业新引擎”“人居新环境”“协同发展新高地”，成

为践行新发展理念的高品质生活宜居地。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：自贡市住房和城乡建设局

项目业主：四川自贡汇兴置业有限责任公司

2. 项目概况

城中村涉及范围北至东盐都大道，南至釜溪河，东至东环线，西至三八路，涉及土地 2039.38 亩、户数 1542 户、人数约 6754 人。新建总建筑面积约 26.75 万平方米，其中地上建筑面积约 22.75 万平方米，地下建筑面积约 4 万平方米，包含安置房约 22 万平方米（约 2464 套）。配套建设水、电、气、通讯管网等附属设施。

自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目已纳入住建部城中村改造计划库。

项目实施时间为 2026 年 3 月至 2028 年 5 月。

二、社会经济效益分析

（一）社会效益

1. 改善片区城中村环境，增强市民幸福感

本项目所处区域功能亟待优化升级，项目将基于城中村改造进行安置房配套基础设施建设，从而促进城市发展，完善城市现代功能，提升城市品质。通过项目建设，美化城市环境，切实改善市民居住生活条件。通过片区功能的延续及提升，在不断满足市民多样化精神文化需求的同时，增强市民对城市的认同感与归属感。

2. 提升居民生活质量，增强社区凝聚力

本项目的建设将有效改善居民居住环境，完善各项配套设施，进一步提高居民生活

质量。改善的居住条件可以提供更好的卫生环境、交通条件和社区设施，从而改善居民的生活品质。另外，城中村通常是贫困人口的聚集地，本项目的实施能够减少贫困人口数量，帮助他们融入城市主流社会，提高生活水平；也有助于重建社区凝聚力和居民社交网络。改造后的社区往往会建设公共空间、休闲设施和文化活动场所，促进居民之间的交流和互动，提升社区凝聚力。

3. 实现城市可持续发展与维护社会稳定

本项目通过改善城市生态环境，减少环境污染和资源消耗，将有效提升居民生态福祉；通过改善居民的居住条件和生活环境，有助于提高社会稳定和社会安全。改善的居住环境可以减少犯罪率，改善社会治安，提高居民的安全感。

（二）经济效益

（1）项目的实施能够带来广告位收入、停车位收入、充电桩收入、土地出让收入等，可产生直接的经济效益。项目是关注民生的需要，通过对城中村进行综合改造，实现城中村居民生活环境和居住品质的提升，保障城中村区域内出行安全、消防安全，构建和谐社区。同时，推动区域配套和城市公共服务设施配套的完善。

（2）本项目的实施对水泥、钢筋、砂石等建筑材料的需求量较大，各种建筑材料以及相关的建筑业、运输业将因此受益，从而带动经济的发展。

（3）项目的实施过程中，可以为当地居民提供短期就业岗位，项目实施后，需要大量科研人员、技术工程师、管理人员和服务业人员，从而提供就业岗位。就业岗位的提供，有利于稳定经济，带动经济的发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据《自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目备案表》（川投资备【2302-510304-04-01-858824】FGQB-0033 号和可行性研究报告，项目总投资为 118596.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资 118596.00 万元，资金来源：业主自筹、争取上级资金。其中：业主自筹资金 48596.00 万元，占总投资的比例 40.98%；争取专项债券资金 70000.00 万元，占总投资的比例为 59.02%。

2. 资金使用计划

资金使用计划见下表（单位：万元）

序号	工程费用或名称	合计	投资比例	建设期		
				2026	2027	2028
一	工程总投资	118596.00	100.00%	46470.00	47280.00	24846.00
1	建设投资	114776.00	96.78%	45910.00	45910.00	22956.00
1.1	建安工程费	95270.17	80.33%	38107.67	38107.67	19054.83
1.2	工程建设其他费	9076.78	7.65%	3630.71	3630.71	1815.36
1.3	预备费	10429.05	8.79%	4171.62	4171.62	2085.81
2	建设期利息	3750.00	3.16%	525.00	1350.00	1875.00
3	债券发行费	70.00	0.06%	35.00	20.00	15.00
二	资金筹措	118596.00	100.00%	46470.00	47280.00	24846.00
1	资本金	48596.00	40.98%	11470.00	27280.00	9846.00
1.1	用于建设投资	44776.00	37.76%	10910.00	25910.00	7956.00
1.2	用于建设期利息	3750.00	3.16%	525.00	1350.00	1875.00
1.3	用于发债费用	70.00	0.06%	35.00	20.00	15.00
2	债券融资	70000.00	59.02%	35000.00	20000.00	15000.00

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

本项目建设停车场有中小型广告位 8 个，道闸广告位 2 个，机动车停车位共 1511 个，充电桩 303 个。

项目收入主要来源于广告位收入、停车位收入、充电桩收入、土地出让收入。

（1）广告位出租收入

广告位数量：停车场设置中小型广告位 8 个，道闸设置 2 个广告位。

停车场广告位出租价格：根据易播网查询，自贡市区域的停车场灯箱广告位价格为 650 元/月/个，本项目按运营第一年 650 元/月/个计算，每 3 年增长 5%。

道闸广告位出租价格：根据易播网查询，自贡社区停车场出入口道闸广告位为 2500 元/月/个，本项目运营第一年按 2500 元/月/个计算，每 3 年增长 5%。

出租率：运营第一年按 70%，每年增加 10%，增加至 95%后不再增加。

（2）停车位出租收入

车位数量：本项目共有车位 1511 个，可出租给安置居民使用。

出租价格：本项目的车位主要出租给安置居民，按包月计算。根据 58 同城网站查询，包月车位一般价格为 180-280 元/月，本项目基于谨慎原则，按 120 元/月计算一个停车位的费用，每 3 年上涨 5%。

出租率：运营第一年按 60%，每年增加 10%，增加至 90%后不再增加。

（3）充电桩出租收入

本项目设置地下充电桩 303 个，均为功率 7kW 的充电桩。

充电桩服务费：包括一般电价及服务费，电费消耗按照实际消耗电费向用户收取后作为成本交给电网公司，业主方实际的收入为充电桩服务费。根据高德地图查询，自贡市内驴充充银桦小区充电站的充电服务费为 0.5 元/度，星星充电汽车充电站（电动高新汇兴路西站）的充电服务费为 0.45 元/度。本项目按 0.45 元/度计算。

每天工作时长：7kW 的充电桩按每天充电 6 小时计算。

充电桩使用率：运营首年为 40%，每年增加 5%，增加至 70%不再增长。

（4）土地出让收入

根据土地拍挂出让成交公示等信息，近年内，自贡市住宅用地的出让平均价格为 268 万元/亩，商业用地的出让平均价格为 210.6 万元/亩。本报告运营第一年（2028 年）开始出让土地，出让土地时价格为目前平均价格增长 5%，即住宅出让用地价格为 280 万元/亩，商业出让用地价格为 220 万元/亩，此后 5 年出让价格不增长。

根据自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目的资金平衡方案，有 946.87 亩土地可供本项目形成出让收入。

2. 项目成本

（1）经营成本

经营成本包含职工工资及福利费、维修养护费、外购燃料及动力费、管理费。

职工工资及福利费：本项目考虑新增职工 6 人，主要管理配套用房出租、广告位出租、停车位出租、充电桩服务收费。其中：管理人员 1 人，普通人员 5 人。参考 2024 年四川省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资，本项目建成后，管理人员年平均工资及福利费按照 14 万元进行测算，普通人员年平均工资及福利费按照 8.0 万元测算；各类职工每三年工资增长率为 5.0%。

维修养护费：按建安费用的 0.15% 计算。

外购燃料及动力费：项目能源消耗品种主要为自来水、电力。项目建设的充电桩由使用用户支付电力费用，本项目仅收取服务费；与本项目有关的能耗主要为广告位出租服务、停车场服务，项目燃料及动力成本按照上述收入的 5.0% 估算；

管理费：按收入的 3% 计算；

（2）土地征收成本

根据自贡市住建局历年的土地征收情况，征收住宅用地和商业用地的成本按 130 万/亩计算。

（3）土地出让缴纳政府性基金

根据国家、省及地方各项政策规定，土地出让需要提留相关基金费用。本项目考虑中省留存基金，回归市区的不考虑。包括农业土地开发基金、农田水利建设基金。此外，根据 2020 年 9 月《中共中央办公厅 国务院印发〈关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见〉》，应按照一定比例计提基金，专项用于支持乡村振兴和农业农村生产。

计算方式：农业土地开发基金（省计提，农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让收益征收标准 41 元/平方米）×土地出让收益用于农业土地开发的比例（15%），其中：30% 作为区本级农业土地开发资金，即按 1.845 元/平方米计算；农田水利建设基金（中省计提，按土地收益的 10% 计算，中省计提 44%）；乡村振兴基金（省级调库统筹，按土地出让收入的 10% 计算，省级调库统筹 10%）。

3、折旧与摊销

采取年限平均法计算，房屋及建筑物的折旧年限为 50 年，机器设备的折旧年限为

10 年，残值率均为 5%；本项目工程建设其他费用拟在 15 年内摊销。

4、财务费用

债券利息按发债利率 3.0%进行测算，专项债券每半年支付利息，发债期末偿还本金和当期利息。债券发行期限为 10 年。

（二）资金测算平衡情况

项目经营收入扣除经营成本和相关税费为 99518.96 万元，筹资活动现金流出合计约 91070.00 万元（含建设期利息和债券发行费）。经计算，本项目本金覆盖倍数为 1.42，本息覆盖倍数为 1.09。

综合来看，本项目在运营期的现金流量完全能够满足贷款本息偿还的需要。

资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项 目	合计	建设期			运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	经营活动净现金流量	99518.96				4796.66	5447.86	9369.90	19428.15	59882.90	103.34	120.65	120.65	120.65	128.20
1.1	现金流入	232168.22				12872.73	11086.56	24793.20	38891.59	142658.84	353.70	375.04	375.04	375.04	386.48
1.1.1	经营收入	3309.82				222.73	256.16	289.60	332.79	343.24	353.70	375.04	375.04	375.04	386.48
1.1.2	土地出让收入	228858.40				12650.00	10830.40	24503.60	38558.80	142315.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	132649.26				8076.07	5638.70	15423.30	19463.44	82775.94	250.36	254.39	254.39	254.39	258.28
1.2.1	经营成本	2497.44				239.80	241.95	244.10	249.73	250.05	250.36	254.39	254.39	254.39	258.28
1.2.2	土地成本	123093.10				7475.00	5028.40	14479.40	17902.30	78208.00					
1.2.3	土地出让价款提取	7058.72				361.27	368.35	699.80	1311.41	4317.89					
1.2.4	各项税金	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-114776.00	-45910.00	-45910.00	-22956.00										
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00										
2.2	现金流出	114776.00	45910.00	45910.00	22956.00										
2.2.1	建设投资	114776.00	45910.00	45910.00	22956.00										

2.2.2	维持运营投资	0.00													
3	筹资活动净现金流量	27526.00	45910.00	45910.00	22956.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-36575.00	-20750.00	-15225.00
3.1	现金流入	118596.00	46470.00	47280.00	24846.00										
3.1.1	资本金	48596.00	11470.00	27280.00	9846.00										
3.1.2	债券融资	70000.00	35000.00	20000.00	15000.00										
3.1.3	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00										
3.2	现金流出	91070.00	560.00	1370.00	1890.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	36575.00	20750.00	15225.00
3.2.1	利息支付	21000.00	525.00	1350.00	1875.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	1575.00	750.00	225.00
3.2.2	债券发行费	70.00	35.00	20.00	15.00										
3.2.3	偿还专项债券本金	70000.00											35000.00	20000.00	15000.00
4	净现金流量	12268.96	0.00	0.00	0.00	2696.66	3347.86	7269.90	17328.15	57782.90	-1996.66	-1979.35	-36454.35	-20629.35	-15096.80
5	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	2696.66	6044.52	13314.42	30642.57	88425.47	86428.81	84449.46	47995.11	27365.76	12268.96

五、项目绩效目标

（一）产出目标

项目新建总建筑面积约 26.75 万平方米，其中地上建筑面积约 22.75 万平方米，地下建筑面积约 4 万平方米，包含安置房约 22 万平方米（约 2464 套）。

（二）时效目标

债券发行期为十年，债券十年内还本付息。

（三）经济效益目标

项目建成运营后，按照本方案的约定，可以获得广告位收入、停车位收入、充电桩收入、土地出让收入等，经济效益较为可观，完全可偿还本次债券本息。

（四）社会效益目标

1. 改善片区城中村环境，增强市民幸福感

本项目所处区域功能亟待优化升级，项目将基于城中村改造进行安置房配套基础设施建设，从而促进城市发展，完善城市现代功能，提升城市品质。通过项目建设，美化城市环境，切实改善市民居住生活条件。通过片区功能的延续及提升，在不断满足市民多样化精神文化需求的同时，增强市民对城市的认同感与归属感。

2. 提升居民生活质量，增强社区凝聚力

本项目的建设将有效改善居民居住环境，完善各项配套设施，进一步提高居民生活质量。改善的居住条件可以提供更好的卫生环境、交通条件和社区设施，从而改善居民的生活品质。另外，城中村通常是贫困人口的聚集地，本项目的实施能够减少贫困人口数量，帮助他们融入城市主流社会，提高生活水平；也有助于重建社区凝聚力

和居民社交网络。改造后的社区往往会建设公共空间、休闲设施和文化活动场所，促进居民之间的交流和互动，提升社区凝聚力。

3. 实现城市可持续发展与维护社会稳定

本项目通过改善城市生态环境，减少环境污染和资源消耗，将有效提升居民生态福祉；通过改善居民的居住条件和生活环境，有助于提高社会稳定和社会安全。改善的居住环境可以减少犯罪率，改善社会治安，提高居民的安全感。

六、潜在影响项目的风险评估

本项目主要存在总投资不准确风险、运营风险、经营风险、投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、利率波动风险等。根据上述风险，提出有效的风险控制措施，经综合评估，上述风险是可控的，风险总体偏低。

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

（一）主管部门职责

- 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

- 1、严格按照专项债券实施方案确定的项目和金额使用债券资金，科学组织项目实施，确保项目按时建成并实现收入。
- 2、严格偿债责任，专项债券偿还主体为项目单位自身，偿还债券本息所需资金纳入本单位年度预算统筹保障。
- 3、在约定还本付息日的 15 个工作日内将还本付息资金及服务费一并缴入指定账户。如项目单位未在规定期限内缴入资金等原因造成的还本付息逾期的罚息，由业主单位全额承担。
- 4、严格按照地方政府债券管理和地方政府专项债管理的有关规定，加强专项债券及时对应资产管理，严禁将专项债券对应资产用于为融资平台公司等企业融资提供

任何形式的担保。

5、加快债券资金使用进度，做好相关资料存管，接受有关部门监督检查。同时，按照要求完成项目进度，债券资金使用情况、债券对应资产统计等信息披露及报送工作。

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 35000 万元，2026 年已发行 26000 万元，本次拟发行 7000 万元，期限 10 年。