

富顺城市危旧房建设项目

情况说明

一、项目基本情况

(一) 市县及级行业专项规划概况

1. 区域基本情况

(1) 行政区划。富顺县隶属四川省自贡市，地处四川盆地南部、沱江下游，是川南地区重要的人口大县与农业重镇。全县总面积 1342 平方公里，下辖 16 个镇、3 个街道（富世街道、邓井关街道、东湖街道）及 1 个省级高新技术产业园区。项目覆盖的三个街道均为县城核心功能区：富世街道是全县政治、经济、文化中心，辖 12 个社区、8 个行政村，总面积 46 平方公里，集中了县城主要的商业、医疗、教育资源；邓井关街道位于县城西部，是工业集聚与交通枢纽区，辖 9 个社区、6 个行政村，总面积 38 平方公里，承载着富顺高新技术产业园区的部分功能；东湖街道地处县城东部，为新城区拓展与文旅融合发展区，辖 8 个社区、7 个行政村，总面积 52 平方公里，是近年来县城人口与产业转移的主要方向。三个街道覆盖县城建成区约 25 平方公里，涉及人口约 22 万人，是全县人口最集中、需求最迫切的区域，项目实施可直接服务县城核心区居民。

(2) 社会经济发展情况。富顺县经济基础扎实，是自贡市县域经济的重要支撑。2023 年，全县实现地区生产总值 412.6 亿元，同

比增长 5.8%；一般公共预算收入 21.3 亿元，同比增长 6.2%；固定资产投资完成 185 亿元，同比增长 8.1%。户籍人口 107.2 万人，常住人口 74.1 万人，城镇化率 51.8%，较 2020 年提高 3.2 个百分点，城镇化进程稳步推进。产业结构持续优化，一、二、三产占比为 18.2:42.5:39.3；农业以优质粮油、绿色蔬菜、生态畜禽为主，是“全国超级产粮大县”“中国蔬菜之乡”，2023 年农业总产值 85 亿元；工业以机械制造、化工新材料、食品加工为支柱，富顺高新技术产业园区入驻企业 200 余家，2023 年工业总产值突破 300 亿元；服务业以商贸流通、文化旅游为重点，拥有富顺文庙·西湖 4A 级景区、赵化古镇 3A 级景区等资源，2023 年接待游客 1200 万人次，旅游收入 85 亿元。随着产业集聚与人口向县城集中，县城核心区的住房保障、基础设施短板逐步凸显，危旧房改造及配套设施建设需求迫切。

（3）区位及产业优势。富顺县位于川南城市群几何中心，东连泸州、南接宜宾、北靠内江、西邻自贡市区，是成渝地区双城经济圈南翼的重要节点城市。区位上，紧邻内宜高速、成自泸赤高速、绵泸高铁等交通干线，距自贡市区 25 公里、泸州市区 40 公里、宜宾市区 60 公里，1.5 小时可达成都、重庆，交通辐射能力强。产业方面，富顺是农业大县，素有“川南粮仓”“中国豆花之城”称号，农业产业化水平高，拥有省级农业园区 2 个；工业方面，富顺高新技术产业园区是省级经开区，重点发展装备制造、新材料、食品加工等产业，2023 年园区主营业务收入 280 亿元；服务业方面，依托文庙、西湖、赵化

古镇等文旅资源，着力打造“千年古县·豆花名城”品牌，文旅产业成为县域经济新增长点。产业发展带动人口向县城集聚，县城建成区人口年均增长 1.2 万人，对住房品质提升、基础设施完善提出更高要求，项目建设契合产业发展与人口集聚的现实需求。

（4）自然环境。富顺县地处川南浅丘区，地势平坦，海拔 300-400 米，地貌以缓丘平坝为主，地形起伏较小，无高陡边坡、深切峡谷等复杂地形。气候属亚热带季风气候，年平均气温 18.2℃，年降水量 1050 毫米，温暖湿润、四季分明，无霜期长（约 320 天），降水集中在夏季（6-8 月），但雨热同期有利于工程建设进度安排。沱江自北向南穿境而过，境内流长 94 公里，水资源丰富，为项目给排水管网建设提供了充足的水源保障。地质条件方面，区域内主要为侏罗系中统沙溪庙组砂岩、泥岩，地层稳定，地基承载力较强（一般为 150-250kPa），无滑坡、泥石流等重大地质灾害隐患，土壤及地下水对建筑材料无腐蚀性，适合道路、管网及建筑工程建设。自然环境总体优良，为项目实施提供了良好的基础条件。

（5）交通运输。富顺县交通网络完善，对外连接便捷、对内通达性高。对外交通方面，高速有内宜高速、成自泸赤高速、隆富高速穿境而过，境内设有富顺、童寺、板桥等 5 个高速出口；铁路有绵泸高铁富顺站，直达成都、泸州、宜宾等城市，日发送旅客 5000 人次；水运有沱江航道（IV 级），自贡港富顺港区（一类开放口岸）正在建设，建成后可通航 1000 吨级船舶，通江达海；国省干道有 G348（武

汉-大理）、S206（威远-泸州）、S305（隆昌-富顺）等，形成“高速+铁路+水运+国省干道”的综合交通体系。对内交通方面，县城核心区三个街道形成了以釜江大道、富州大道、东湖大道为骨干的“五横五纵”道路网络，道路总里程达 120 公里，其中沥青混凝土路面占比 85%；公交系统覆盖全部社区，运营线路 18 条，日发班次 800 余次，居民出行便捷。项目涉及的 6.57 公里新建内部道路和 4.38 公里配套改造道路，均位于三个街道的老旧小区、产业园区周边，周边现有 G348、富州大道等道路可满足施工材料运输需求；项目建成后，将进一步优化县城内部交通微循环，衔接对外交通网络，提升居民出行效率与基础设施承载能力。

2. 行业专项规划概况

（1）国家层面规划政策符合性。项目符合国家关于城市更新、危旧房安全整治及基础设施补短板的系列政策要求，是落实国家民生保障与城镇化提质战略的具体实践。一是契合城市更新与危旧房安全治理要求。《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）明确“将危旧房整治纳入老旧小区改造重点内容，消除房屋安全隐患”；《关于做好 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕10 号）进一步要求“统筹推进老旧小区改造与危旧房排查整治，对 D 级危房依法拆除、C 级危房加固改造”。本项目针对富顺县老城区 117 套 D 级危房实施拆除、557 套 C 级危旧房进行排危改造，直接解决老城区房屋安全突出问题，

是城镇老旧小区改造的核心任务之一。二是符合以县城为重要载体的城镇化建设方向。《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》（中办发〔2022〕5号）提出“提升县城综合承载能力，完善市政基础设施体系”，要求“优化老城区路网结构，补齐给排水、电力通信等管网短板，增加停车位及充电设施”。项目拟新建及改造内部道路约10.95公里，敷设管网40千米，改造停车位400个并配套充电桩150个，同步建设消防、安防设施，重点补齐老城区基础设施短板，提升县城公共服务水平，完全契合“县城城镇化”的核心目标。三是符合专项债券资金使用要求。《财政部国家发展改革委关于做好2023年地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2023〕25号）明确专项债券支持“保障性安居工程”“市政和产业园区基础设施”等领域，项目属于保障性安居工程中的危旧房改造及配套市政基础设施建设，纳入专项债券支持范围，资金投向与国家要求高度一致。

（2）省级层面规划政策符合性。项目契合四川省新型城镇化及城市更新的战略部署，是落实四川省“县城品质提升”任务的具体抓手。一是符合四川省新型城镇化规划要求。《四川省“十四五”新型城镇化规划》（川府发〔2021〕21号）提出“推进县城老城区有机更新，实施危旧房、棚户区改造，完善市政基础设施”，项目建设地点位于富顺县老城区核心区域（富世、邓井关、东湖街道），针对老城区危旧房集中、基础设施老化问题，通过拆除D级危房、改造C级危旧房及完善配套设施，推动老城区功能升级，契合“提升县城品质”

的规划目标。二是符合四川省城市更新实施意见。《四川省人民政府办公厅关于推进城市更新工作的实施意见》（川办发〔2022〕33号）明确“城市更新重点任务包括危旧房改造、市政基础设施完善”，要求“对D级危房依法拆除，C级危旧房加固改造，同步配套道路、管网、停车位等设施”。项目的危旧房处置方式（117套D级拆除、557套C级改造）及配套设施建设（道路、管网、充电桩），完全对应意见中的重点任务，是四川省城市更新工作的具体落地项目。三是符合省级专项债券管理要求。《四川省财政厅关于做好2023年地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（川财债〔2023〕14号）要求“优先支持保障性安居工程、市政基础设施等民生项目”，项目属于民生类重点工程，使用专项债券资金用于危旧房改造及配套设施建设，符合省级专项债券资金投向的核心要求。

（3）市县层面规划政策符合性。项目严格落实富顺县“十四五”发展规划及城市更新的具体部署，是富顺县推进老城区有机更新、解决民生痛点的关键项目。一是符合富顺县“十四五”规划纲要。《富顺县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确“推进老城区有机更新，实施危旧房改造工程，完善老城区道路、管网、停车位等基础设施”，项目建设内容（危旧房拆除改造、道路管网建设、停车位及充电桩配套）完全对应规划中“老城区更新”的重点任务，建设地点覆盖老城区三个核心街道，是规划纲要的具体实施载体。二是符合富顺县城市更新规划。《富顺县城市更新

“十四五”规划》明确“老城区更新范围包括富世、邓井关、东湖街道，重点解决危旧房安全隐患、基础设施滞后问题”，要求“对D级危房全部拆除，C级危旧房加固改造，同步建设配套道路、管网及智能设施”。项目的危旧房改造规模（117套D级、557套C级）、配套设施建设（6.57公里新建道路、4.38公里改造道路、40千米管网、150个充电桩），与规划中的具体要求完全一致。三是符合富顺县危旧房改造实施意见。《富顺县人民政府关于推进危旧房改造工作的实施意见》（富府发〔2021〕12号）明确“危旧房改造遵循‘分类处置、安全第一’原则，D级危房必须拆除，C级危房加固维修，同步完善周边配套设施”，项目的危旧房处置方式及配套设施建设（道路、管网、消防安防），完全符合实施意见的规定，是富顺县解决危旧房安全问题、提升老城区品质的重要抓手。

（二）项目情况

1.参与主体

实施机构：富顺县住房和城乡建设局

业主单位：富顺县兴顺实业发展有限公司

2.项目概况

项目名称：富顺城市危旧房建设项目

项目所属领域：城市更新-其他城市更新基础设施建设

项目建设工期：24 个月

项目区位：富顺县富世街道、邓井关街道、东湖街道

项目说明：本项目为改建工程，资产无抵押或质押情况

建设内容：对 117 套 D 级危房进行拆除，涉及建筑面积约 7080 平方米；对 557 套 C 级危旧房实施排危改造，改造面积约 26005 平方米，涵盖室内翻新等内容；新建内部道路约 6.57 公里，配套改造内部道路约 4.38 公里、停车位 400 个，配套充电桩 150 个，敷设给排水、电力通信等管网共计 40 千米；同步建设消防、安防等相关附属设施。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

存量资产盘活与长期收益增长。项目通过对 C 级危旧房的排危改造及 D 级危房的拆除优化，将原本存在安全隐患、使用效率低下的老旧房屋转化为符合市场需求的可出租资产。改造后的房屋满足安全、舒适的使用标准，能够吸引企业或个人租户，通过资产出租形成持续稳定的收入流，实现存量资产从“闲置低效”向“高效运营”的转变，为项目带来长期收益增长。

新增服务设施的稳定收益贡献。项目配套建设的停车位及充电桩设施，精准对接当前城市生活及新能源产业发展需求。停车位可满足

区域内及周边居民、商户的停车需求，通过合理运营形成稳定使用收入；充电桩服务顺应新能源汽车普及趋势，为车主提供充电便利，依托市场需求增长形成持续收益，两者共同构成项目运营期内的重要收入支撑。

区域配套完善带动的间接价值提升。项目新建及改造内部道路、敷设给排水电力通信管网、完善消防安防等附属设施，全面提升区域基础设施水平与整体环境品质。配套完善不仅增强改造后资产的吸引力，还间接带动周边区域价值提升，例如周边商业、住宅等资产因环境改善提高使用或租赁价值，为业主单位及区域经济带来间接价值增益。

运营效率提升与成本优化。改造后的危旧房消除安全隐患，配套设施完善功能配置，降低长期运营中的维修成本及安全管理成本。同时，道路及管网系统完善提升区域通行效率与服务保障能力，有助于提高出租资产入住率及用户粘性，例如企业租户更愿意选择配套齐全、交通便利的场地，从而提升资产运营稳定性与收益水平，实现运营效率与收益质量双提升。

（二）社会效益分析

有效消除居住安全隐患，直接提升居民生活品质。项目涉及的117套D级危房普遍存在结构酥松、墙体开裂、抗震性能不达标等严重安全隐患，部分房屋甚至出现倾斜、消防通道被占用等问题，对居

民生命财产安全构成极大威胁，拆除后将彻底杜绝房屋倒塌、火灾等安全事故发生；557套C级危旧房通过室内翻新、结构加固、水电路改造等措施，将解决墙面脱落、厨卫设施陈旧、通风采光差等问题，直接改善约674户居民的居住条件。改造后的房屋不仅安全达标，更能满足现代生活需求，切实增强居民的安全感、获得感和幸福感。

完善城市基础设施网络，显著提升老城区功能品质。项目针对富世、邓井关、东湖等老城区“道路窄、管网旧、停车难”的突出问题，新建及改造内部道路约10.95公里，将打通区域交通“毛细血管”，提升通行效率；敷设40千米给排水、电力通信管网，将解决老城区“雨天积水、线路杂乱”问题；改造400个停车位、配套150个充电桩，将缓解老城区“一位难求”及新能源汽车充电痛点；同步建设的消防、安防设施，将补齐公共安全短板。这些措施将推动老城区从“功能缺失”向“品质宜居”转变，符合富顺县“优化城区空间、提升城市品质”的新型城镇化规划方向。

推动公共服务均等化，促进社会公平正义。项目覆盖的危旧房区域多为上世纪八九十年代建成的老旧社区，居民以低收入家庭、退休职工、流动人口为主，长期面临“设施差、服务弱”的困境。通过专项债资金支持，将原本滞后的基础设施和公共服务提升至与新城区同等水平，让老城区居民也能享受便捷的交通、可靠的水电、安全的居住环境及现代化的便民服务，有效缩小新旧城区之间的发展差距。这一举措体现了政府对弱势群体的精准保障，是推进公共服务均等化、

促进社会公平正义的具体实践，将增强居民对城市的归属感和认同感。

维护社会和谐稳定，间接带动区域经济发展。一方面，危旧房改造消除了安全隐患，避免因房屋倒塌、设施故障引发的矛盾纠纷，从源头上化解社会风险，维护社会和谐稳定；另一方面，基础设施完善将提升老城区的吸引力和承载力，带动周边商业、服务业等产业发展，比如道路畅通后将促进沿街商铺经营活力，停车位、充电桩配套将吸引更多消费人群。同时，项目建设期间将拉动建筑材料、工程机械等需求，创造约 200 个短期就业岗位；运营期充电桩维护、停车位管理、安防监控运维等环节将提供约 50 个长期就业岗位，间接促进居民增收。这些效应将为富顺县社会经济持续健康发展注入新动力，助力区域竞争力提升。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

本项目投资总额为 12500.00 万元，静态总投资为 12106.00 万元。其中，工程费用 10481.72 万元；工程建设其他费用 1045.06 万元；预备费 579.22 万元。建设期利息 384.00 万元；债券发行费用 10.00 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金来源

本项目资本金来源：资本金均来源于业主自筹，项目资本金 2500.00 万元，占项目总投资的 20.00%。

融资来源：本项目拟发行专项债券总额 10000.00 万元，占总投资比例为 80.00%，其中：第 1 年申请发行专项债券 6000.00 万元，第

2 年申请发行专项债券 4000.00 万元，债券利率按 2.40% 测算，发行年限 30 年，发行费用为面值的 1%。

2. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。按照建设进度，总投资计划分 2 个年度投入。

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

本项目收入全部为项目本身产生的专项收入，项目收入主要包括资产出租收入、停车位收入、充电桩服务收入。经计算，预测收入为 27658.32 万元。

2. 成本预测

项目营业成本、固定资产折旧费、财务费用、税金及附加。预测项目总成本费用为 19270.97 万元。

3. 项目损益

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总不含税收入预计为 27658.32 万元，总成本预计为 19270.97

资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
一	经营活动产生的净现金流量	19112.70	0.00	0.00	291.99	386.76	480.43	586.34	627.43	643.94	667.82	667.82	667.82	
1	现金流入	27658.32			406.55	508.89	621.10	773.74	834.07	859.97	895.09	895.09	895.09	
1.1	经营收入	27658.32			406.55	508.89	621.10	773.74	834.07	859.97	895.09	895.09	895.09	
1.2	补贴收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	现金流出	8545.62			114.56	122.13	140.67	187.40	206.64	216.03	227.27	227.27	227.27	
2.1	经营成本	3485.66			92.41	97.21	102.50	110.24	112.93	113.97	116.14	116.14	116.14	
2.2	相关税费（税金及附加+所得税）	5059.97			22.15	24.92	38.17	77.16	93.70	102.06	111.13	111.13	111.13	
二	投资活动净现金流量	-12106.00	-7350.00	-4756.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1	现金流入	0.00	0.00	0.00										
1.1	处置投资物	0.00	0.00	0.00										
1.2	收到其他投资	0.00	0.00	0.00										
2	现金流出	12106.00	7350.00	4756.00										
2.1	建设投资	12106.00	7350.00	4756.00										
2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00										
三	筹资活动净现金流量	-4710.00	7350.00	4756.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	
1	现金流入	12500.00	7500.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.1	项目资本金投入	2500.00	1500.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.2	专项债券资金	10000.00	6000.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

万元，累计净利润为 6235.70 万元，本项目息前净现金流量累计 19112.70 万元，财务费用为 17200.00 万元，本项目收入净现金流覆盖全部融资本息倍数为 1.11 倍。

（二）资金测算平衡情况

1.项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 2.40%利率计算，债券发行期限为 30 年。假设在年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 7200.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 384.00 万元计入建设投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 6816.00 万元。

2.项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 2296.70 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 19112.70 万元，财务费用为 17200.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.11 倍。期间不存在资金缺口。

2	现金流出	17210.00	150.00	244.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2.1	支付债券利息	7200.00	144.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2.2	支付债券发行费用	10.00	6.00	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	支付专项债券本金	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金流量总计														
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	51.99	198.74	439.17	785.51	1172.94	1576.88	2004.70	2432.52			
2	项目期内现金变动（一+二+三）	2296.70	0.00	0.00	146.76	240.43	346.34	387.43	403.94	427.82	427.82	427.82			
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	198.74	439.17	785.51	1172.94	1576.88	2004.70	2432.52	2860.34			

资金平衡测算表（续前表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	经营活动产生的净现金流量	19112.70	692.75	692.75	692.75	718.78	653.67	644.38	668.30	668.30	668.30	693.30
1	现金流入	27658.32	931.71	931.71	931.71	969.93	969.93	969.93	1009.81	1009.81	1009.81	1051.43
1.1	经营收入	27658.32	931.71	931.71	931.71	969.93	969.93	969.93	1009.81	1009.81	1009.81	1051.43
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	8545.62	238.96	238.96	238.96	251.15	316.26	325.55	341.51	341.51	341.51	358.13
2.1	经营成本	3485.66	118.38	118.38	118.38	120.70	120.70	120.70	123.11	123.11	123.11	125.61
2.2	相关税费（税金及附加+所得税）	5059.97	120.59	120.59	120.59	130.44	195.55	204.84	218.40	218.40	218.40	232.52
二	投资活动净现金流量	-12106.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	现金流入	0.00										
1.1	处置投资物	0.00										
1.2	收到其他投资	0.00										
2	现金流出	12106.00										
2.1	建设投资	12106.00										
2.2	维持运营投资	0.00										
三	筹资活动净现金流量	-4710.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00
1	现金流入	12500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	17210.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2.1	支付债券利息	7200.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00

2.2	支付债券发行费用	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	支付专项债券本金	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金流量总计																		
1	项目期的期初资金		2860.34	3313.09	3765.83	4218.58	4697.36	5111.03	5515.42	5943.72	6372.02	6800.32							
2	项目期内现金变动（一+二+三）	2296.70	452.75	452.75	452.75	478.78	413.67	404.38	428.30	428.30	428.30	453.30							
3	项目期的期末资金		3313.09	3765.83	4218.58	4697.36	5111.03	5515.42	5943.72	6372.02	6800.32	7253.62							

资金平衡测算表（续前表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一	经营活动产生的净现金流量	19112.70	693.30	693.30	719.40	719.40	719.40	746.66	746.66	746.66	775.14	739.14
1	现金流入	27658.32	1051.43	1051.43	1094.85	1094.85	1094.85	1140.18	1140.18	1140.18	1187.50	1187.50
1.1	经营收入	27658.32	1051.43	1051.43	1094.85	1094.85	1094.85	1140.18	1140.18	1140.18	1187.50	1187.50
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	8545.62	358.13	358.13	375.45	375.45	375.45	393.52	393.52	393.52	412.36	448.36
2.1	经营成本	3485.66	125.61	125.61	128.20	128.20	128.20	130.88	130.88	130.88	133.66	133.66
2.2	相关税费（税金及附加+所得税）	5059.97	232.52	232.52	247.26	247.26	247.26	262.63	262.63	262.63	278.70	314.70
二	投资活动净现金流量	-12106.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	现金流入	0.00										
1.1	处置投资物	0.00										
1.2	收到其他投资	0.00										
2	现金流出	12106.00										
2.1	建设投资	12106.00										
2.2	维持运营投资	0.00										
三	筹资活动净现金流量	-4710.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-6240.00	-4096.00
1	现金流入	12500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	17210.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	6240.00	4096.00

五、项目绩效目标

1、项目总体建设目标

目标 1：拆除 D 级危房约 7080.00 平方米；

目标 2：排危改造 C 级危旧：约 26005.00 平方米；

目标 3：完成其他附属设施 1 项。

目标 4：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

2、2025 年度目标

目标 1：拆除 D 级危房约 4000 平方米；

目标 2：排危改造 C 级危旧：约 13000 平方米；

目标 3：完成其他附属设施 50%。

3、质量指标

指标 1：验收合格率-- $\geq 95\%$

指标 2：项目设计方案变更率-- $\leq 5\%$

4、经济效益指标

指标 1：项目总收入-- ≥ 189394.42 万元

指标 2：区域经济带动--达成预期目标

指标 3：农村人均居民可支配收入-- $\geq 25\%$

5、社会效益指标

指标 1：提升社会稳定值--达成预期目标

指标 2：带动就业人数-- ≥ 200 人次

指标 3：群众获得感--达成预期目标

6、生态效益指标

指标 1：人居环境改善--达成预期目标

指标 2：生活生产活动造成的环境影响--降低

7、可持续影响指标

指标 1：运营期限 ≥ 29 年

指标 2：推动区域全面协调发展--达成预期目标

指标 3：推动乡村振兴建设--达成预期目标

六、潜在影响项目的风险评估

1.经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注各项单价的收取情况，根据实际调整运营成本及业务体系，保证还本付息资金。

2.市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

3.财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

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）、《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专项债还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如专项债偿债出现困难，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

富顺城市危旧房建设项目的主管部门为富顺县住房和城乡建设局，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。

本项目的项目单位为富顺县兴顺实业发展有限公司，项目的实施运营管理工作由富顺县兴顺实业发展有限公司选择具有资质的国有平台公司负责，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目

规范化管理升级。运营单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

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 6000.00 万元,本次拟发行 3480.00 万元,期限 30 年。