

附件 1

金牛区环城生态区沙河源片区城中村改造项目 项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

2023 年 7 月 21 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，审议通过了《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》。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

金牛区环城生态区沙河源片区城中村改造项目位于金牛区沙河源街道，涉及踏水、友联、古柏 3 个社区，15 个村组。本项目改造区域建筑密度大，经营形态复杂，存在以聚集的小型租地企业或作坊。低矮厂房、违法搭建等建筑杂乱。整个片区在羊西线以西区域呈现典型“城中村”形

态，人居环境需拓展区域发展空间，提升城市综合形象。

本项目手续完备、前期工作准备充分，项目已具备施工条件。项目属于国务院常务会议关于地方政府专项债券发行中重点鼓励的城中村改造项目。项目未曾发行过专项债，满足发行专项债的项目资格。

(二) 项目情况

1. 参与主体

本项目涉及多个职能部门，为统一组织，保障协调各项工作的顺利开展，责任部门进行明确分工，具体分工如下：

(1) 主管部门：成都市金牛区公园城市建设和城市更新局

(2) 项目（业主）单位：成都市踏歌建设有限公司

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

2. 项目概况

项目涉及沙河源街道，北至新都区界，南至金声路道路，西至新都区界，东至金丰路道路。实施范围约 1256 亩，全部为集体用地。涉及农户数 542 户，项目范围内待安置人员 3116 人。新建安置房屋占地约 110 亩，新建安置房总建筑面积 36.88 万平方米。其他配套设施建设占地约 186 亩，房屋总建筑面积约 29.12 万平方米，配套建设停车位约 3681 个，配套供水、排水、供气、安防、垃圾收储及其他配套基础设施。

二、经济社会效益分析

本项目的实施可以完善城市功能、提升城市品质；改善区域内人居环境，消除安全隐患；提高市民生活质量与长期经济收益；实现群众利益的

最大化。通过本项目的实施，可以使得区域内及周边人民群众生活环境将得到极大改善，本项目高起点高标准规划和建设的安置房，采光充足、通风良好、结构合理，符合消防规划，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全；区域内居民住宅转变为证件齐全的商品房，提高群众长期的、稳定的经济收益，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势。

总体上，项目的实施不仅有利于沙河源片区的发展，同时有利于改变片区城中村破旧形象，进一步提升片区内环境，因此本项目是一项关系市民群众身心健康的民生工程，满足了人们日益增长的健康生活、怡养身心的需求。

经计算，项目债券存续期内各年累计盈余资金均不小于 0。说明本项目各年的现金流入足以应付现金流出，以保证项目可以持续运营下去，具有财务生存能力。因此本项的建设具有显著的经济社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投包含改造安置补偿、新建安置房及周边配套基础设施、新建公共服务设施等，预计项目总投资为 35.00 亿。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目预计总投 350000.00 万元，项目建设资金由多个部分组成，具体如下：

（1）资本金：项目资本金 85400.00 万元，项目资本金由业主自筹安

排，占项目总投资的 24.40%；

（2）发行专项债券：本项目计划发行专项债券融资 214600.00 万元，占项目总投资的 61.31%；

（3）专项借款：拟向政策性银行申请城中村专项借款 50000.00 万元，借款资金占总投资比例为 14.29%。

2. 资金使用计划

项本项目预计总投 350000.00 万元，计划建设期为 5 年，其中 2024 年已发行 2000 万元，2025 年已发行 28500 万元。本次拟继续发行 10300 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

本项目的收益来源主要为土地出让净收益、公服设施运营收入。经合理预测，在债券存续期间，本项目可产生收入 639577.50 万元。

2. 项目成本

项目总成本包括经营成本、折旧摊销费用、财务费用，其中经营成本包括公服资产运营人工成本、运营管理费用等。

预计债券存续期，本项目运营成本合计为 368512.75 万元。

（二）资金测算平衡情况

根据本项目预期收益分析，计算期内经营活动累计净现金流量为 507664.03 万元，累计投资活动净现金流量为-326541.20 万元，累计筹资

活动净现金流量为 47714.00 万元,累计实现净现金流量为 228836.84 万元。

本项目 214600.00 万元专项债、50000.00 万元专项借款到期时,在偿还当年到期的本息后,期间不存在任何资金缺口。

城市更新



01061203

区



07127

政



单



金牛区环城生态区沙河源片区城中村改造项目

资金测算平衡表

金额单位：万元

序号	项目内容	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.00	经营活动净现金流量	507664.04		198271.86	129348.12	79172.97	75519.28	6482.34	6977.56	7472.79	4419.11
1.10	现金收入	639577.50		247076.00	165304.00	97273.00	91905.00	8757.92	9349.86	9941.81	9969.91
1.1.1	经营收入	639577.50		247076.00	165304.00	97273.00	91905.00	8757.92	9349.86	9941.81	9969.91
1.1.2	其它流入										
1.20	现金流出	131913.46		48804.14	35955.88	18100.03	16385.72	2275.58	2372.30	2469.02	5550.80
1.2.1	经营成本	4285.55						995.79	1054.99	1114.18	1120.59
1.2.2	税金及附加	4822.28				963.81	910.62	648.87	652.89	656.91	989.18
1.2.3	增值税	31180.82			10126.32	8031.72	7588.49	630.91	664.42	697.92	3441.03
1.2.4	所得税	91624.81		48804.14	25829.56	9104.51	7886.61				
1.2.5	其它流出										
2.00	投资活动净现金流量	-326541.20	-72277.60	-76502.80	-80094.80	-76500.30	-21165.70				
2.10	现金流入										
2.20	现金流出	326541.20	72277.60	76502.80	80094.80	76500.30	21165.70				
2.2.1	建设投资	326541.20	72277.60	76502.80	80094.80	76500.30	21165.70				

序号	项目内容	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2.2.2	维持运营投资										
2.2.3	流动资金										
2.2.4	其它流出										
3.00	筹资活动净现金流量	47714.00	72277.60	76502.80	80094.80	76500.30	-30834.30	-73403.20	-74672.00	-68432.00	-10320.00
3.10	现金流入	350000.00	72475.60	79100.00	85200.00	83985.50	29238.90				
3.1.1	项目资本金投入	85400.00	60475.60	2500.00	5200.00	7985.50	9238.90				
3.1.2	项目投资借款	50000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00				
3.1.3	短期借款										
3.1.4	债券	214600.00	2000.00	66600.00	70000.00	66000.00	10000.00				
3.1.5	流动资金借款										
3.1.6	其它流入										
3.20	现金流出	302286.00	198.00	2597.20	5105.20	7485.20	60073.20	73403.20	74672.00	68432.00	10320.00
3.2.1	支付利息	37686.00	198.00	2597.20	5105.20	7485.20	8073.20	6803.20	4672.00	2432.00	320.00
3.2.2	债券发行费用										
3.2.3	偿还债券本金	214600.00					2000.00	66600.00	70000.00	66000.00	10000.00
3.2.4	偿还市场化融资本金	50000.00					50000.00				
3.2.5	应付利润（股利分配）										
3.2.6	其它流出										

（盖章）
（盖章）
（盖章）

序号	项目内容	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
4.00	净现金流量	228836.84		198271.86	129348.12	79172.97	23519.28	-66920.86	-67694.44	-60959.21	-5900.89
5.00	累计盈余资金			198271.86	327619.98	406792.95	430312.23	363391.37	295696.94	234737.73	228836.84

五、项目绩效目标

目标 1：完成项目建设；

目标 2：在 2028 年 12 月前完成项目竣工验收；

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡；

目标 4：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和群众生活质量。

六、潜在影响项目的风险评估

本项目风险主要有投资测算不准确风险、利率波动风险等风险，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、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。

项目业主依法对专项贷款融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账

户，将专项贷款融资资金以及项目对应可用于偿还专项贷款融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障专项贷款融资到期偿付。

八、主管部门和项目单位职责

（一）主管部门职责：

依据职能职责做好项目审批审核，负责统筹做好本行业项目规划与储备，按照项目轻重缓急提出项目安排建议，负责指导项目单位及时规范使用专项债券资金，对项目建设运营情况进行监督，做好专项债券资金使用审核工作，核查专项债券资金使用和项目建设进展的真实性、准备性、匹配性。发现专项债券资金使用异常情况及时衔接财政部门并采取必要措施，确保债券资金合规使用。

（二）项目单位职责：负责加快项目建设进度，规范使用专项债券资金，提高资金使用效益，发现风险或异常情况及时向主管部门、财政部门报告，自觉主动接受监督，积极配合主管部门、财政、审计等部门的监督、检查和审计。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 214600.00 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，2024 年-2025 年已发行 30500 万元。本次拟继续发行 10300 万元，期限 5 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。