

附件 1

新都区斑竹园街道忠义片区城中村改造及配套基础设施项目 项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

2017 年 4 月，成都市第十三次党代会明确提出“东进、南拓、西控、北改、中优”城市发展战略。其中，“中优”范围为成都市五环路以内区域，总面积 1264 平方公里。“中优”区域是成都市城市核心功能的集中承载区，商务办公、时尚消费和现代服务的主要承载地，以及公共设施、开放平台和文旅资源的主要集聚地。《成都市中优“十四五”规划》明确“中优”区域已率先进入存量更新为主的新阶段，以存量资源开发为主的城市有机更新成为新时期“中优”区域城市发展的主流，城市更新正逐渐从单个项目建设向片区综合开发转变、从粗放管理向精细化治理转变。

（二）项目情况

1. 参与主体

财政部门：成都市新都区财政局

主管单位：成都市新都区住房和城乡建设局

项目单位：成都市顺江建设开发有限公司

2. 项目概况

本项目位于斑竹园街道，旨在通过实施约 11.51 亩范围内的城市

基础配套设施建设（包括 16183.43 平方米的新建设施）和周边配套道路（约 1867.62 米）及供水、排水、供气、管线等基础设施的完善，以提升区域城市功能，改善居民生活质量，并促进经济社会的可持续发展

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

（1）拉动内需。

城中村改造拉动内需主要涉及四大方向：一是住房租赁消费，供给端有村民将富余的安置房出租，需求侧有异地安置期间村民阶段性过渡租赁和原有租户再租赁；二是安置房及配套道路相关产业链的消费和投资，带动建筑业、机械工业、电器机械、电子及通信设备制造业等房地产上下游产业。

（2）提升区域环境，促进区域经济发展。

项目的实施将有效改善改造片区的环境，提升城市形象，拉动地方招商引资，促进区域经济发展。。

（3）促进项目区域土地增值。

区域社会经济的发展、城市化进程、是土地价值的重要决定因素，市政基础配套是提高了整个区域的土地价值，本项目实施后，区域地面区域交通环境和市政设施随之大为改善。有了好的交通条件和市政配套设施，必然带来好的经济发展机遇，从而带动沿线土地增值，有利于加速区域开发建设。

2. 社会效益

(1) 有利于增加更多的就业机会

本项目是劳动密集型项目，需要投入大量的人力、物力，项目的实施能为当地居民提供大量岗位，随即带动当地居民经济。

(2) 有利于改善沿线环境

本项目完善了斑竹园街道忠义片区拆迁区域居民居住环境，改善区域脏乱差环境，对于改善沿线环境有极大推动作用。

(3) 有利于提高沿线人民生活水平。

本项目的实施使沿线人民出行安全和舒适得到了保障，生活质量得到提高。也进一步改善了地区投资环境，增强了对社会投资者吸引力，进一步提高沿线居民的生活水平。

综上，本项目的建设和实施对成都市能产生积极的经济影响和社会影响。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

项目总投资 31815.00 万元，其中工程费用 21763.08 万元，工程建设其他费用 6567.52 万元，预备费 1443.40 万元，建设期利息及 2016.00 万元（专项债利率暂按 2.8% 计算），债券发行费用 25.00 万元。

表 3.1 项目估算投资总表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	占比
1	静态投资	29774.00	93.58%
1.1	工程费用	21763.08	68.41%
1.2	工程建设其他费用	6567.52	20.64%
其中	土地费用	3798.30	11.94%
1.3	预备费用	1443.40	4.54%
2	发行费用	25.00	0.08%
4	建设期利息	2016.00	6.34%
5	总投资	31815.00	100.00%
其中	专项债	25000.00	78.58%
	资本金	6815.00	21.42%

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 31815.00 万元。其中，其中企业自筹资本金 6815.00 万元（占总投资比例为 21.42%），通过发行地方政府专项债券筹集资本金 25000.00 万元（占总投资比例为 78.58%）。

表 3.3 资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	占比
专项债	25000.00	78.58%
资本金	6815.00	21.42%
总投资	31815.00	100%

2. 资金使用计划

2025 年投入 11500.00 万元，其中专项债资金 10000.00 万元，资本金 1500.00 万元；2026 年投入 7500.00 万元，其中专项债资金 6000.00 万元，资本金 1500 万元；2027 年投入 7000.00 万元，其中

专项债资金 5000.00 万元,资本金 2000.00 万元;2028 年投入 5815.00 万元,其中专项债资金 4000.00 万元,资本金 1815.00 万元

表 3.2 资金使用计划表

项目	金额	2025	2026	2027	2028
专项债	25000.00	10000.00	6000.00	5000.00	4000.00
资本金	6815.00	1500.00	1500.00	2000.00	1815.00
合计	31815.00	11500.00	7500.00	7000.00	5815.00

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

项目建成后,由业主自营出租,城市配套基础设施、停车场、充电桩等由成都市顺江建设开发有限公司自营。

(1) 城市配套基础设施(城市社区嵌入式服务设施)出租收入

本项目预计修建 16183.43 平方米城市配套基础设施,建成后计划全部用于出租,根据当地同类型项目租金价格,本项目租金价格暂按 70.00 (平方米/元/月),考虑到经济发展状况,租金价格按每年 3% 增长;运营起初第一、第二年出租比例暂 80%,后按一定比例增长到 100%后保持不变。运营期内本项收入共计 60682.90 万元。

(2) 占道停车费收入

本项目预计在新建道路设置路边停车位 350 个,停车位业主自营出租,参考周边路边停车位收费单价,本项目停车单价暂按出租

暂按 2 元/小时暂估，周转率按 2 次/填考虑，停车率按 80%考虑，收费单价不考虑增长。债券存续期内，本项收入共计 1074.08 万元。

（3）地下临时停车收入

本项目建成后预计提供 219 个地下停车位用于临停和包月，根据周边地下停车收费标准，本项目收费单价暂按 5 元/小时考虑，单价每年按 2.5%增长，周转率按 2 次/天考虑，一年按 330 天计算；运营期初停车率按 60%考虑，后每年增长 5%到 80%后不再增长。债券存续期内，本项收入共计 3238.63 万元。

（4）地下停车费包月收入

本项目预计本项目建成后预计提供 219 个地下停车位，参考周边停车收费标准，本项目夜间包月停车收费暂按 250 元/月考虑，收费单价每年增长 2.5%，停车位出租率运营期初暂按 30%考虑，后每年增长 5%到 85%后不再增长。债券存续期内，本项收入共计 2101.53 万元。

（5）充电服务费收入

本项目共设计 65 个 75kw 充电桩，充电桩服务费 0.6 元/度，运营期服务费不考虑上涨，充电桩运营期首年使用率 60%，使用率每年增长 5%，增长至 80%后保持不变。运营期初每个充电桩时长 2 小时，充电时长每年上涨 0.5 小时到 4 小时候不再增长。债券存续期内，本项收入共计 9859.52 万元。

（6）物业费收入

本项目物业服务面积为 16183.43 平方米，物业服务单价按 3 元/平方米考虑，单价每年增长 2.5%。债券存续期内，本项收入共计 2404.99 万元。

综上所述，本项目在债券存续期内，收入合计 79361.65 万元。

3. 项目成本

(1) 燃料及动力费用

燃料及动力按运营收入的 4.5%计提。债券存续期内，本项成本共计 3571.27 万元。

(2) 工资及福利费用

本项目计划招聘 12 名工作人员，运营期首年平均年薪 4200 元/月，福利按工资的 20%考虑，工资及福利费用每年增长 1%。债券存续期内，本项成本共计 2427.70 万元。

(3) 维修费

维修费按折旧摊销的 10%暂估。债券存续期内，本项成本共计 1638.29 万元。

(4) 管理及其他费用

管理及其他费用按出租收入的 6%考虑。债券存续期内，本项成本共计 3127.60 万元。

(5) 充电桩管理费

充电桩管理费按充电服务费 8%暂估。债券存续期内，本项成本共 788.76 万元。

(6) 财务费用

财务费用为债券存续期间的资金利息，利率为 2.8%。债券存续期内，本项成本共计 18984.00 万元。

经测算，项目总成本共计 53979.23 万元，经营成本为 11553.62 万元

（二）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计资金流入 79361.65 万元，累计资金流出 23955.78 万元，累计资金结余 55405.86 万元。本项目全部 25000.00 万元专项债到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有 11421.86 万元的累计现金结余。期间不存在任何资金缺口。

资金测算平衡表

单位: 万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营活动净现金流量	35405.86					977.66	1051.49	1253.14	1443.64	1545.14	1608.96	1682.45	1731.39	1781.93	1830.82	1881.25	1933.25
1.1	现金流量	79361.65					1364.52	1452.50	1700.30	1933.41	2053.89	2131.61	2223.60	2284.65	2347.65	2409.05	2472.36	2537.61
1.1.1	经营活动	79361.65					1364.52	1452.50	1700.30	1933.41	2053.89	2131.61	2223.60	2284.65	2347.65	2409.05	2472.36	2537.61
1.2	现金流量	23055.78					386.86	401.01	447.16	489.77	508.75	522.65	541.15	553.26	565.72	578.23	591.11	604.36
1.2.1	经营活动	11533.62					256.36	266.59	291.40	315.08	328.82	337.32	346.36	352.63	359.08	365.39	371.88	378.55
1.2.2	投资活动	1978.82					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	现金流量	7618.53					130.50	134.42	155.76	174.69	179.93	185.33	194.78	200.63	206.65	212.85	219.23	225.81
1.2.4	销售活动	2804.81					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	投资活动净现金流量	-29774.00	11210.00	7046.00	6407.00	-5111.00												
2.1	现金流量	0.00																
2.2	现金流量	29774.00	11210.00	7046.00	6407.00	5111.00												
3	筹资活动净现金流量	14210.00	11210.00	7046.00	6407.00	5111.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	700.00
3.1	现金流量	31815.00	11500.00	7500.00	7000.00	5815.00												
3.1.1	现金流量	6815.00	1500.00	1500.00	2000.00	1815.00												

五、项目绩效目标

- (1) 数量指标：建设城市配套设施 23856.80 平方米
- (2) 时效指标：本项目预计年 2028 底完成施工并验收
- (3) 成本指标：本总投资项目 31815.00 万元
- (4) 经济效益指标：本项目收入 79361.15 万元
- (5) 社会效益指标：促进地区均衡发展达成预期目标

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险，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。

八、主管部门和项目单位职责

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、资金主管部门：成都市新都区财政局

主要职责包括：配合落实项目配套财政资金，专项债资金；监督项目资金的实际使用情况及对本期债券本息的按期偿付情况。

2、项目主管部门：成都市新都区住房和城乡建设局

主要职责：根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，做好本专项债券发行和项目管理工作，指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。指导本行业及时规范使用债券资金。

3、项目单位：成都市顺江建设开发有限公司

项目单位负责项目的建设及运营。

主要职责：根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，依法依规履行以下主要职责：

（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）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。

(5) 做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 25000.00 万元,2025 年已发行 1000.00 万元,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 100.00 万元,期限 30 年。