宜宾市翠屏区元水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

《宜宾市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“到2025年，建成成渝地区经济副中心”的发展目标。成渝地区双城经济圈建设的一个重要定位，就是要形成具有全国影响力的高品质生活宜居地，翠屏区作为宜宾建设成渝地区经济副中心城市人口承载、要素集聚的主战场，“幸福翠屏”是自身发展的价值追求，迫切需要加快补齐民生短板、提升便民利民惠民水平。

（二）项目情况

1.参与主体

实施机构：宜宾市翠屏区住房和城乡建设局。

项目业主：宜宾翠锦建设开发有限公司。

2.项目概况

项目所属领域：城中村改造。

项目建设内容和规模：该项目位于宜宾市翠屏区象鼻街道元水片区，北至碾子湾以南区域，南达东连接线，西至方碑社区-三谷庄，东至酒都大道。片区范围约1781.33亩，改造范围约1120亩，片区范围内均为集体土地。计划搬迁户数450户1484人，其中集体农户424户、集体经济用房26户；项目区域内搬迁建筑面积约9.26万平方米。新建配套服务设施3000㎡，其他配套设施15.39万㎡，并完善给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

二、经济社会效益分析

经济效益分析：

1.直接经济效益

项目建成后，将直接增加地方和国家财政收入，促进地方经济发展。通过项目财务分析计算，项目的各项财务经济指标均达到行业的基准指标。

2.间接经济效益

本项目的建设规模较大，建设过程时间较长，建设期间能够为翠屏区提供就业机会，缓解就业压力；建设期间的各类建材、运输、餐饮等各行各业均能带动收入;本项目实施后，将带动相关产业发展，为周边居民提供就业机会和增收渠道，带动当地群众就业上岗，提高居民收入。

社会效益分析：

1.项目实施有利于消除城市建设治理短板、改善居民居住环境条件，有助于补齐城市发展的短板，在改善城市环境的同时完善公共服务，提升城市文明程度，推动城市高质量发展。

2.项目实施将有利于提高城市管理效率。通过对土地性质重新规划，使城中村纳入城市发展规划，提高土地资源的利用效率，推动城市公共资源向更加紧凑、高效的方向发展。

项目的建设具有良好的经济、社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资为96,957.00万元。（1）项目建设投资90,099.50万元。其中：工程费用43,945.90万元，工程建设其他费用43,837.15万元，预备费2,316.45万元；（2）建设期利息6,780.00万元，利率按3.2%估算；（3）债券发行费77.50万元，按照发行债券金额的1‰计算。

（二）资金筹措方案

1.资金来源

资本金来源：项目资本金19,457.00 万元，占总投资的20.07%。项目

资本金为业主自有资金，将根据项目建设进度安排。

融资来源:通过专项债券筹集资金77,500.00万元,占总投资的79.93%.

2.资金使用计划

资金使用计划表 单位：万元

序号	项　目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一	**资金筹措**	**96,957.00**	**22,000.00**	**25,000.00**	**25,000.00**	**19,500.00**	**5,457.00**
1	项目资本金	19,457.00	2,000.00	5,000.00	5,000.00	2,000.00	5,457.00
2	专项债券	77,500.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	17,500.00	-

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

本项目收入主要来源于土地出让收入、物业租赁收入。债券存续期内收入合计163,973.61万元。

2.项目成本

项目成本主要包括运营成本、管理费用、税金及附加、折旧费和财务费用。债券存续期内测算项目总成本为38,700.93万元。

3.项目损益

项目总共实现收入163,973.61万元，总成本为38,700.93万元，项目收益为151,830.93万元。

（二）资金测算平衡情况

专项债券发行期限为10年，票面利率为3.2%。项目收益为151,830.93万元，债券本息合计102,300.00万元，收益覆盖本息倍数为1.48，项目预期收益与融资可达平衡，偿债能力较强。

资金平衡测算表 （单位：万元）

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
资金来源															
1	项目资本金	19,457.00	2,000.00	5,000.00	5,000.00	2,000.00	5,457.00								
2	专项债券	77,500.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	17,500.00	-								
3	经营活动现金流入	163,973.61					30,475.92	55,434.57	77,242.56	136.08	136.08	136.08	137.44	137.44	137.44
3.1	专项收入	163,973.61					30,475.92	55,434.57	77,242.56	136.08	136.08	136.08	137.44	137.44	137.44
	资金来源小计	260,930.61	22,000.00	25,000.00	25,000.00	19,500.00	35,932.92	55,434.57	77,242.56	136.08	136.08	136.08	137.44	137.44	137.44
资金运用															
1	项目建设投资	90,099.50	21,500.00	23,700.00	23,060.00	17,002.50	4,837.00								
2	债券发行费用	77.50	20.00	20.00	20.00	17.50	-								
3	经营活动现金流出	12,142.68					2,183.12	3,950.41	5,480.58	85.31	86.33	87.37	88.77	89.85	90.95
3.1	运营成本	11,888.75					2,166.29	3,924.78	5,451.74	55.02	56.04	57.08	58.18	59.26	60.36
3.2	其他运营支出	253.94					16.83	25.64	28.84	30.29	30.29	30.29	30.59	30.59	30.59
3.2.1	管理费用	22.82					1.51	2.30	2.59	2.72	2.72	2.72	2.75	2.75	2.75
3.2.2	税金及附加	231.12					15.32	23.33	26.25	27.57	27.57	27.57	27.84	27.84	27.84
3.2.3	所得税														
4	归还专项债券本息	102,300.00	480.00	1,280.00	1,920.00	2,480.00	2,480.00	2,480.00	2,480.00	2,480.00	2,480.00	2,480.00	42,000.00	21,200.00	18,060.00
	资金占用小计	204,619.68	22,000.00	25,000.00	25,000.00	19,500.00	9,500.12	6,430.41	7,960.58	2,565.31	2,566.33	2,567.37	42,088.77	21,289.85	18,150.95
当年项目现金净流入		56,310.93	-	-	-	-	26,432.80	49,004.16	69,281.98	-2,429.23	-2,430.25	-2,431.29	-41,951.33	-21,152.41	-18,013.51
期末项目累计现金结存额			-	-	-	-	26,432.80	75,436.96	144,718.94	142,289.71	139,859.46	137,428.17	95,476.84	74,324.44	56,310.93
收益覆盖本息倍数		**1.48**													

五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量目标：本次城中村改造实施范围约5186亩，包括拆除新建、安置房新建及配套基础设施建设等内容。改造户数约1053户，约3686人。新建村民安置房屋约21.56万平方米，配套服务设施约6080平方米，其他配套设施1.8万㎡。包含机动车停车位880个、非机动车停车位1785个、供水、排水、供气、安防、垃圾收储及配套基础设施。

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48个月，严格执行工程建设程序，合理有序地安排项目建设进度。

成本目标：本项目总投资96,957.00万元。

（二）效益目标

经济效益目标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

社会效益目标：改善当地居民的住房条件，提升基础设施建设与公共服务水平，提高人民生活水平，促进地区均衡发展，提升地方就业率。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，促进相关产业的健康、蓬勃发展。

（三）满意度目标

1.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/90分”及以上。

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。若项目投入运营后产生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行业的政策法规及定价情况，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。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

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）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

本项目的主管部门为宜宾市翠屏区住房和城乡建设局，主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。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，对建设运营情况进行监督。

本项目的项目单位为宜宾翠锦建设开发有限公司，项目单位负责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。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。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。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。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九．补充说明

根据发行计划及额度安排,此项目 2025 年拟申请发行 20000 万元，本次拟发行 13900万元，期限 10 年。