宜宾市翠屏区李庄片区城中村改造项目情况说明

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

《四川省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》提出实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡接合部的规划建设管理。建设韧性城市，提升城市建筑灾害防御能力，完善应急基础设施。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市路网结构，提升绿色出行便利程度。建设智慧城市，推进社区治理、交通管理等领域智慧创新应用。建设人文城市，传承历史文脉，保护城市传统风貌，加强历史文化街区保护利用，建设文化休闲街区。改造老旧街区、老旧小区、老旧厂区，改善提升人居环境质量。推动智能建造、绿色建材与建筑工业化协同发展。

《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》提出全面推进城市更新和城镇老旧小区、老旧厂区、老旧街区棚户区、城中村和城乡结合部改造，城市街区建设中植入酒竹茶等特色文化，加强白酒工业、三线企业等工业遗产保护利用，因地制宜打造一批主题街区、社区、公园等，全面培育宜宾城市文化和人文精神。

《宜宾市翠屏区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》提出在“十四五”期间，翠屏区要充分发挥翠屏主城优势，突出城市空间优化、能级提升、内涵丰富和治理优化，实施“幸福翠屏”十大工程建设，不断提高城市人口承载能力，努力打造全市集聚人口的主阵地、中心城市发展核心区，同时要坚持“北延中优、跨江西拓、拥江发展”，重塑翠屏区城市地理版图，优化功能布局，推进新区整体成势、旧城有机更新、片区一体开发、场景立体营造。以及要加快城市有机更新，加快老旧小区、老旧街区以及危旧串架房改造提升，大力实施背街小巷综合整治，提升老城综合承载功能。

综上所述，本项目的实施符合《四川省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》《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》《宜宾市翠屏区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》的要求。

（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：城市更新—城中村改造。

产出说明：该项目位于翠屏区李庄组团，北临长江沿线区域，南至盐李路、李庄大道和园区路，东达新房子、新糖房，西达月亮田景区，改造实施范围约 1283 亩。项目内容主要包括征收土地 1283 亩、房屋 8.94 万㎡（770 户居民、31 家集体经济用房），实施房票安置 477 套 3.81 万㎡；新建配套服务设施 3000 ㎡，其他配套设施 15.39 万㎡。

二、经济社会效益分析

本项目建设是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的重要手段。通过对城中村的改造，可以盘活项目区内建设用地，促进土地节约集约，改善当地居民的生活环境，提高当地居民的幸福感，构筑和谐社会，推动翠屏区现代化建设及经济高质量发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资 128,100.00 万元，其中征收补偿费用 71,889.81 万元，工程建设费用 44,596.93 万元，工程建设其他费用 4,908.11 万元，预备费 1,485.15 万元，建设期利息 5,120.00 万元，发行费用 100.00 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

本项目资本金 28,100.00 万元，占总投资的 21.94%，来源财政预算，项目资本金来源已落实；计划发行专项债券 100,000.00 万元，占总投资的 78.06%。

2.资金使用计划

本项目总投资 128,100.00 万元，建设期第 1 年投资 25,620.00 万元，第 2 年投资 55,620.00 万元，第 3 年投资 46,860.00 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

本项目收入为住宅用地出让收入、商住用地出让收入、商业用地出让收入，计算期内可实现总收入共计 179,349.64 万元。

2.项目成本

本项目成本主要包括开发整理成本支出、利息支出，项目预计总成本费用 138,980.00 万元。

（二）资金测算平衡情况

项目计算期内，项目可用于还款的资金为 131,853.04 万元，对项目债券本息 116,000.00 万元（含建设期本息）的覆盖倍数（项目可用于还款的资金/项目债券本息）为 1.14，项目具有较强的资金平衡能力。详见下表：

项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	项目计算期						
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	经营活动净现金流量	179,349.64	-	-	-	44,837.41	44,837.41	44,837.41	44,837.41
1.1	现金流入	179,349.64	-	-	-	44,837.41	44,837.41	44,837.41	44,837.41
1.1.1	项目收入	179,349.64		-	-	44,837.41	44,837.41	44,837.41	44,837.41
1.1.1.1	专项收入	-							
1.1.1.2	政府性基金收入	-							
1.1.2	增值税销项税额	-							
1.1.3	其他流入	-							
1.2	现金流出	-	-	-	-			-	-
1.2.1	经营成本	-							
1.2.2	增值税进项税额	-							
1.2.3	税金及附加	-							
1.2.4	增值税	-							
1.2.5	所得税	-							
1.2.6	其他流出	-							
2	投资活动净现金流量	-122,880.00	-24,960.00	-24,320.00	-73,600.00	-	-	-	-
2.1	现金流入	-							

序号	项目	合计	项目计算期						
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
2.2	现金流出	122,880.00	24,960.00	24,320.00	73,600.00	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	122,880.00	24,960.00	24,320.00	73,600.00	-	-	-	
2.2.2	维持运营投资	-							
2.2.3	流动资金	-							
2.2.4	其他流出	-							
3	筹资活动净现金流量	12,000.00	24,960.00	24,320.00	73,600.00	-3,200.00	-23,200.00	-22,560.00	-61,920.00
3.1	现金流入	128,100.00	25,620.00	25,620.00	76,860.00		-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	28,100.00	5,620.00	5,620.00	16,860.00		-	-	-
3.1.2	建设投资借款	-							
3.1.3	流动资金借款	-							
3.1.4	专项债券	100,000.00	15,000.00	35,000.00	53,000.00				
3.1.5	短期借款	-							
3.1.6	其他流入	-							
3.2	现金流出	116,100.00	660.00	1,300.00	3,260.00	3,200.00	23,200.00	22,560.00	61,920.00
3.2.1	各种利息支出	16,000.00	640.00	1,280.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	2,560.00	1,920.00
3.2.2	发行费用支付	100.00	20.00	20.00	60.00				
3.2.3	偿还债务本金	100,000.00	-	-	-		20,000.00	20,000.00	60,000.00

序号	项目	合计	项目计算期						
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
3.2.4	应付利润（股利分配）	-							
3.2.5	其他流出	-							
4	净现金流量	68,469.64	-	-	-	41,637.41	21,637.41	22,277.41	-17,082.59
5	累计净现金流量		-	-	-	41,637.41	63,274.82	85,552.23	68,469.64

五、项目绩效目标

（一）产出目标

1、数量目标

数量指标是指项目实施的实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。本项目数量指标预计达到100%。

该项目位于翠屏区李庄组团，北临长江沿线区域，南至盐李路、李庄大道和园区路，东达新房子、新糖房，西达月亮田景区，改造实施范围约1283亩。项目内容主要包括征收土地1283亩、房屋8.94万㎡（770户居民、31家集体经济用房），实施房票安置477套3.81万㎡；新建配套服务设施3000㎡，其他配套设施15.39万㎡。

2、质量目标

质量指标是指项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。本项目质量指标预计达到100%。

项目单位对工程实施质量管理，将严格选择具有较高技术与管理水平的承建商，加强施工安全管理，保证项目工期和质量，力争工程质量达到国家现行规范要求，并经验收合格。

3、时效目标

时效指标是指项目实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。项目时效指标预计达到90%以下。

项目单位对工程实施进度管理，通过合理的施工组织与科学的施工方法，缩短各施工工序的时间来加快施工进度。根据总体施工进度安排，合理组织、统筹安排，确保工程的正常施工。同时在施工过程中不断对照原计划的工期安排，找差距、找原因，并根据施工现场实际具体情况，动态调整工期计划及关键线路，完善进度管理技术和措施。

4、成本指标

成本指标是指完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目的成本节约程度。项目成本指标预计达到 10%以上。

项目单位对工程实施投资管理，项目资金将根据工程实施进度计划，本着节约、合理的原则，安排资金分期分项投入，避免工程资金的浪费和资金紧缺。同时在计划执行过程中对其进行跟踪检查，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。

（二）效益指标

1、经济效益目标

项目实施过程中将拉动钢材、水泥、砂石等原材料企业生产，将在一定程度上促进当地建筑业、建材业等行业的发展，带动地方建设投入，对扩大内需发挥积极作用，可增加地方财政收入，加快地方社会和经济发展。

2、社会效益目标

项目实施后能有效改善当地居民的居住条件和生活环境，提高当地居民的生活水平、生活质量和幸福感，有利于人民的安居乐业和社会安定，进一步盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值，对稳步推进翠屏区现代化建设及经济发展具有极其重要的意义。项目建设对拉动消费、扩大就业、保障和改善民生、促进社会和谐有着积极作用，社会效益显著。

3、生态效益指标

本项目严格贯彻落实中央关于生态文明建设的总体部署和省委关于推进绿色发展建设美丽四川的决定，提升水电能源节约率，助推良好生态环境构建。

4.可持续影响目标

项目的实施有利于拓展城市空间、优化新旧城区资源配置、助推新型城镇化进程、加速城市经济发展，打造经济繁荣、社会稳定、环境优美、设施完善的生态型宜居城市，从而促进经济发展和构建和谐社会，持续增强发展动力和活力，增强地区可持续发展能力。

（三）服务对象满意度目标

通过问卷调查等手段，获得满意度达到 80 分及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

项目可能存在施工、运营、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素，通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能

够有效的规避、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。

八、主管部门和项目单位职责

（一）主管部门责任（资产登记管理部门）

本项目的主管部门是宜宾市翠屏区住房和城乡建设局，其责任为：

1.项目主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。

2.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。

3.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。

4.负责督促项目单位加强专项债券项目对应资产管理，将专项债券项目对应形成的资产转入国有资产管理。

（二）项目业主责任（资产运营单位）

本项目的项目业主是宜宾翠锦建设开发有限公司，其责任为：

1.项目业主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。

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，加强项目建设运营管理，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。

6.负责专项债券项目对应资产管理，将专项债券项目对应形成的资产转入国有资产管理。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 100,000.00 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，已完成发行 30020.00 万元。本次拟继续发行 36000.00 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。