

四川省成都锦江绿道一期示范项目情况



一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1. 成都市城市总体规划（2016-2035）

围绕习近平总书记在深入推动长江经济带发展座谈会上的讲话，同时按照锐平书记调研“三治一增”工作推进情况、天府绿道规划建设工作和对实施锦江流域综合治理（2018年生态环境建设“一号工程”）等系列指示，按照市委市政府“构建成都文化凸显、区域经济联动、文商旅有机融合、投入产出动态平衡的活力型、绿色性、持续性生态经济产业轴绿道”基本要求，结合建设生态绿道，发掘和展示天府文化，开辟生态廊道，串联城市各个功能区，优化城市空间的实际需求，根据初步规划，锦江绿道将按照“分区段、分区域、分组团”原则规划建设相关的绿道配套产业。

2. 天府绿道锦江绿轴规划

锦江绿道是天府绿道体系中的核心“一轴”，因此又被称为“锦江绿轴”，作为区域级绿道，北起都江堰市紫坪铺水库，南至双流区黄龙溪古镇南，途径都江堰、郫都、五城区、高新、双流、天府新区 10 个区(市)，串联紫坪铺、三道堰、黄龙溪等 9 个城镇，绿道全长 240 公里。锦江流域辐射全域成都 70%的人口。

(二) 项目情况

1. 参与主体

项目业主：成都市人民政府。

项目实施机构：成都锦江绿道建设投资集团有限公司。

2. 项目概况

(1) 项目所属领域

本项目属于具有一定收益的公益性事业领域。

(2) 产出说明

项目总长为 51.1 公里，实施范围为中心城区段，北三环以北金声路至府城大道共计 46 公里；高新段，即世纪城东路至天府大桥段，长约 5.1km（单侧），沿岸 50m 范围。计划 2018 年 7 月开工，2019 年底建成。

中心城区段绿道工程主要建设内容包括：绿道骑行道工程、滨河步道工程、亲水栈道工程、景观绿化带工程、绿道附属设施工程、桥梁工程、公厕工程、交通接驳口、驿站、绿道智慧工程、海绵城市建设等；此外，还包含排污口治理工程和堤岸工程。

高新区绿道工程主要建筑内容包括：绿道骑行道工程、滨河步道工程、景观绿化带工程、绿道附属设施工程、交通接驳口、驿站、绿道智慧工程等。

二、经济社会效益分析

生态文明建设是中华民族永续发展的千年大计。作为“绿化全川行动方案”的成都实践，天府绿道由三级慢行系统组成，按照“一轴两山三环七带”进行规划，成都锦江绿道即为天府绿道中的“一轴”。锦江绿道一期示范项目具有较大的社会效益和经济效益。

(一) 践行绿色发展全新实践，打造城市绿色发展的靓丽名片。

(二) 厚植城市自然人文环境，成为筑巢引凤的重大支撑。

(三) 提升市民宜居生活品质，让成都更加宜居。

(四) 推动旧城更新、提升城市面貌及土地价值。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

成都锦江绿道一期示范段项目实施范围为成都中心城区段和高新区段，共计 51.1 公里。项目总投资约为 50.00 亿元，其中工程费用为 40.03 亿元，工程建设其他费用约 3.37 亿元，预备费用 4.36 亿元，建设期利息 2.25 亿元，如下表。

锦江绿道一期示范项目投资估算表

序号	工程和费用名称	估算金额 (万元)			
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	396952.87	3306.18	0.00	400259.05
二	工程建设其他费用			33684.31	33684.31

三	基本预备费			43588.17	43588.17
四	建设期利息			22500.00	22500.00
五	总投资	396952.87	3306.18	99772.48	500031.53

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

成都锦江绿道一期示范段项目总投资约 50 亿元，由成都市财政拨付预算资金 10 亿元作为项目资本金（资本金约占总投资的 20%，目前已到位），通过发行 40 亿元项目收益专项债券来解决资金缺口。项目收益专项债计划 2018-2019 年分两期发行，其中 2018 年发行 20 亿元，2019 年发行 20 亿元，债券期限为不超过 7 年期（即债券存续期为 2018-2026 年）。

2. 资金使用计划

项目资金使用计划如下表所示。

锦江绿道一期示范段项目年度资金使用计划表

时间	资金使用计划	资金来源	
		财政出资	发行项目收益债
2018 年度	30 亿元	10 亿元	20 亿元
2019 年度	20 亿元	0	20 亿元

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

(1) 土地出让溢价收入

根据对锦江绿道规划，经梳理锦江绿道一期示范项目沿线 2000 米范围内土地资源信息统计，在债券存续期内预期可出让的国有建设用地共计 8209 亩。

自 2017 年 11 月，6 个区域的绿道（试验段）项目开工以来，带动了周边土地的升值。目前土地价格已从 1500 万/亩升值到 1800 万/亩，按照土地溢价保守估计 100 万/亩，则锦江绿道一期示范项目沿线 2000 米范围内土地溢价达到 82.09 亿元。按照国家相关土地出让政策性收费标准，扣除土地出让成本（包括土地出让金、农村基础设施建设基金、耕保及社保基金、廉住房保证金等）按 40% 测算，2019-2026 年土地溢价净收益 49.25 亿元。

（2）报建费收入

按照中心城区平均容积率 2 计算，锦江绿道一期示范项目周边将形成 1095.08 万平米的开发量。按照《成都市人民政府关于印发成都市建设项目一站式收费管理办法的通知》（成府发〔2014〕23 号）对基础设施配套费的收费标准，项目预计产生的报建费收入共计 24.75 亿元，其中在 2020-2026 年产生的报建费预期不少于 21.74 亿元。

（3）经营性收入

成都锦江绿道一期示范项目还可以通过经营性项目获得收入，包括旅游观光游览、水上娱乐项目等。通过积极培育锦江绿道特有 IP，利用经营性项目研究开发文旅体融合相关衍生品，

多渠道增加项目收益。锁定全域范围内上述经营性项目建成后在债券存续期间的收益进行预测，观光旅游游船和水上娱乐项目平均日客流量 400 人/日，全年按照 300 天进行计算；地下停车位收费标准为 5 元/个·小时，所有经营性项目地下停车位共计 800 个，全年按 300 天计算，其中 2020 年-2022 年预测客流量分别为正常年份客流量的 70%、80%、90%，预计 2020-2026 年将实现经营性收入约 2.51 亿元。

(4) 各级驿站及停车场收益

锦江绿道一期示范项目规划包含 3 个一级驿站，3 个二级驿站，28 个三级驿站。其中，一级驿站，每个建筑面积为 7500 m²，总建筑面积 22500 m²；二级驿站，每个建筑面积为 4500 m²，总建筑面积为 13500 m²；三级驿站，每个驿站建筑面积为 300 m²，总建筑面积为 8400 m²。上述配套性设施可产生一、二、三级驿站经营收入及停车场收入，每年收入约 1803.6 万元。预计 2020-2026 年实现租金收益约为 1.15 亿元（其中，2020 年-2022 年的使用率分别按照 70%、80%、90%进行测算，2023-2026 年使用率按照 100%测算）。

2. 项目成本

(1) 经营性项目经营成本

该项成本主要是指旅游观光游览、水上娱乐项目（如水上演艺、水幕电影等）、专用广告牌和 LED 屏等的经营成本，需由项

目收入列支。暂按照每项收入的 20%计算，2020-2026 年经营成本合计 5014 万元。

(2) 配套驿站及停车场经营成本

配套驿站及停车场的经营成本按照收入的 20%进行计算，2020-2026 年该项成本合计约 2308.61 万元。

(3) 管理成本

项目建成后，委托成都锦江绿道建设投资集团有限公司负责项目停车场、广告牌和驿站等资产管理及维护，每年支付管理费用按当年收益的 20%进行计算，2020-2026 年管理成本合计约 5858.41 万元。

(4) 财务成本

按照拟定的债券发行规划，2020-2026 年利息合计约 9 亿元。

(5) 财政另行支付的成本

财政另行支付的成本主要是指绿道工程的养护成本，按照项目投资估算，绿道工程面积共计约 157 万平米。养护成本按照约 10 元/平米·年计算，每年养护成本约 1570 万元，在债券存续期内合计养护成本 10990 万元。

按照“财政收支两条线”原则，锦江绿道一期示范项目建成后所产生的养护相关费用由财政另行安排资金解决，经营和管理成本从项目收益中扣减，财务成本自用于债券本息偿付的专项收

入及基金性收入中扣减。

(二) 资金测算平衡情况

根据锦江绿道一期示范项目预期收益分析,该项目未来预期收入主要由土地溢价收入、报建费收入、经营性收入和驿站停车场收益等内容构成,债券存续期内预期总收入为 74.65 亿元,债券存续期内运营期内成本合计约 10.34 亿元。

锦江绿道一期示范项目融资平衡表(单位:亿元)

时间	运营收入					运营成本				净收入
	土地溢价收入	报建费收入	经营性收入	驿站及停车场收入	收入小计	经营成本	财务成本	管理成本	成本小计	
2019年	1.20				1.20					1.20
2020年	1.80	0.60	0.28	0.13	2.81	0.08	1.80	0.07	1.95	0.86
2021年	8.05	0.90	0.32	0.14	9.41	0.09	1.80	0.07	1.97	7.45
2022年	8.05	4.04	0.35	0.16	12.61	0.10	1.80	0.08	1.99	10.62
2023年	8.05	4.05	0.39	0.18	12.67	0.11	1.58	0.09	1.78	10.88
2024年	8.05	4.05	0.39	0.18	12.67	0.11	1.13	0.09	1.33	11.33
2025年	8.05	4.05	0.39	0.18	12.67	0.11	0.68	0.09	0.88	11.78
2026年	6.00	4.05	0.39	0.18	10.62	0.11	0.23	0.09	0.43	10.18
合计	49.25	21.74	2.51	1.15	74.65	0.73	9.02	0.59	10.34	64.31

按拟定的债券发行规划,本息兑付合计 51.25 亿元,其中资本化利息 2.25 亿元,运营期本息合计 49 亿元。本项目依靠计提的土地溢价收入和报建费收入用于还本付息,测算债券本息保障倍数达到 1.45 倍,各年度即期本息保障倍数均大于 1.04 倍。项

目未来收益对本息具有一定的保障性，融资自求平衡状况良好。

锦江绿道一期示范项目专项债券偿债计划（单位：亿元）

年度	可用于还本付息金额	年度还本付息金额	本息保障倍数
2019年	1.20		
2020年	2.40	1.80	1.33
2021年	8.95	1.80	4.97
2022年	12.09	6.80	1.78
2023年	12.10	11.58	1.04
2024年	12.10	11.13	1.09
2025年	12.10	10.68	1.13
2026年	10.05	5.23	1.92
合计	70.99	49.02	1.45

五、项目绩效目标

锦江绿道将建设成碧水长流、生机盎然的宜居滨水廊道，构建成都文化凸显、区域经济联动、文商旅有机融合、投入产出动态平衡的活力性、绿色性、持续性生态经济产业轴。将串联特色产业集群、强化产城融合、促进全流域旅游形成“一心两翼五段”的产业布局，集成旅游、文化、生态、农业、体育、健康六大特色产业集群。

六、潜在影响项目的风险评估

该项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项

用于偿债的操作风险、利率波动风险。

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、主管部门责任

本项目主管部门是成都市住房和城乡建设局，主要负责以下内容：

（1）认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

（2）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

（3）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归

属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业。

(4) 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

九. 补充说明

四川省成都锦江绿道一期示范项目专项债券资金总需求 400000 万元，2018 年原计划发行 200000 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实际进展情况，2018 年已发行 200000 万元。本次拟继续发行 40000 万元，期限 7 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。