



西充县滨河路、将军碑、石板河片区棚户区改造

项 目 情 况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

西充县“十三五”规划明确指出，把老城区改造作为一项改善民生的和谐工程、补足城市短板的核心工程、增强城市承载力的基础工程和提升城市形象的民心工程，下大力气加以推进，不断提高老城区改造成效，不断促进城乡一体化进程，不断推动首府城乡统筹、协调和可持续发展，提升城市的品质。在城市总体规划和控制性详细规划的指导下，打破原行政村建制，按功能分区制定控制性详细规划。合理安排基础设施、房地产开发、生态环境、社会公共配套设施等建设。

(二) 项目情况

1、参与主体实机构：西充县住房和城乡建设局，负责项目准备、方销和项目实施等工作。

项目业主：四川安汉实业投资集团有限责任公司

2. 项目概况

本项目实施的目的是对棚户区进行改造，使得土地满足七通一平，为下一步的城市建设创造良好的基础条件。

具体实施方案是，搬迁安置该项目区内的居民，拆除项目区内的建筑房屋，规划、设计该项目区内的土地利用并达到建设标准、建设还房及配套附属设施。

建设内容包括：改造西充县晋城镇滨河路、将军碑、石板河等棚户区共445,188平方米；拆迁棚户区居民4,899户，其中货币安置1,761户，还房安置3,138



户，新建还房面积 294,878 m²；新建配套商业设施 161,862 平方米（包括可供出售普通住房 48,582 m²及商业用房 113,280 平方米）；新建小区配套地下停车场 43,000 平方米；新建配套高架桥一座长 375 米，宽 40 米；建设道路长 7,950 米，修复破损路面 2.62 万平方米，道路黑化 2.62 万平方米、改造人行道 1.90 万平方米；修建沿河河堤 5.00 千米，滨河绿化景观带 6.70 万平方米及路灯、供排水管网、供电等相关附属设施。

二、经济社会效益分析

1、经济效益分析

经测算，计算期（7年）内可实现营业收入286,978.48万元，产生营业税金及附加974.50万元，总成本费用291,751.06万元，中央财政预算内专项补贴40,000.00万，累计实现利润总额34,252.92万元，实现所得税8563.23万元，实现净利润25689.69万元，具有较好的经济效益。

2、社会效益分析

项目建设使城市生态环境得到极大改善，有利于进一步释放经济增长潜力，带动城市经济的可持续发展，促进城市商业和工业的发展，增加财政入。将改善城市居民生活环境质量，在日常生活、文化、卫生、教育、安全、休闲等方面均使居民受益。可带动相关产业如建筑材料、社会服务等行业的发展，增加本地下岗人员再就业。提高居民收入，使当地居民脱贫致富。项目的建设可增加直接就业人数 2000 人，间接就业人数 6000 余人，将极大地缓解项目区的就业压力，减少社会闲散劳动力，对维护社会稳定具有重大战略意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算



项目总投资 225,310 万元，其中土地征用及拆迁补偿 79,128.78 万元，工程建设费用 114,353.33 万元，其他建设费用 12,578.87 万元，基本预备费 5,151.52 万元、建设期债券利息及发行费用 14,097.50 万元。

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	合计	其中			投资比例%
			滨河路一期	将军碑片区	石板河片区	
1	土地征用及拆迁安置补偿	79,128.78	28,050.27	45,913.43	5,165.08	35.12%
2	建筑安装工程费用	114,353.33	30,555.47	75,259.62	8,538.25	50.75%
3	其他建设费用	12,578.87	3,361.10	8,278.56	939.21	5.58%
4	基本预备费	5,151.52	1,549.17	3,236.29	366.06	2.29%
5	建设期融资利息	14,097.50	2,396.58	10,855.08	845.85	6.26%
项目投资合计		225,310.00	65,912.59	143,542.96	15,854.45	100.00%

(二) 资金筹措方案

1、资金来源

项目总投资 225,310 万元，计划建设资金构成：上级资金(中央棚改资金)40,000 万元；项目资本金（地方政府配套资金）47,610 万元；债务资金 137,700 万元。

2. 资金使用计划

结合本项目建设计划，项目资金使用计划为：第 1 年 46,725 万元，第 2 年 113,191.81 万元，第三年 57,468.16 万元，第四年 7,925.02 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

项目收入主要为土地出让费收入、普通住房及商业用房销售、停车场销售、商业用房及车库租赁等为主要收入来源。经估算，计算期（10 年，含建设期 3 年）（下同）内项目可实现营业收入 286,978.48 万元。



2、项目成本

项目成本主要包括土地整理成本、房屋建设成本以及运营费用等。

经估算，计算期内（7年，含建设期3年）总成本费用为 291,751.06 万元。

（二）资金测算平衡情况

项目产生的还本付息资金来源累计 609799.18 万元，项目累计应还本付息 179337.50 万元，偿债备付率为 340.03%，利息备付率为 131.15%。

资金测算平衡情况表

序号	项目	合计	计算期						
			建设期					生产期	
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	项目长期借款								
1.1	期初借款余额	44,250.00		44,250.00	100,000.00	137,700.00	137,700.00	137,700.00	137,700.00
1.2	当期借款本金	137,700.00	44,250.00	55,750.00	37,700.00				
1.3	当期应计利息	41,637.50	2,212.50	5,000.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00
	其中：资本化利息	14,097.50	2,212.50	5,000.00	6,885.00				
	经营期利息	27,540.00				6,885.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00
1.4	当期还本付息	179,337.50	2,212.50	5,000.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00	144,585.00
1.4.1	其中：还本	137,700.00							137,700.00
1.4.2	付息	41,637.50	2,212.50	5,000.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00
1.5	期末借款余额		44,250.00	100,000.00	137,700.00	137,700.00	137,700.00	137,700.00	0.00
2	还本付息资金来源	234,135.82				63,530.41	93,863.78	66,194.57	10,547.06
2.1	当期未分配利润	12,971.52				7,338.10	-13,023.29	10,002.26	8,654.45
2.2	投资折旧摊销金额	221,164.29				56,192.31	106,887.07	56,192.31	1,892.60
3	累计剩余可还款资金	609,799.18				56,645.41	143,624.19	202,933.76	206,595.82
计算 指标	利息备付率 (%)	340.03							
	偿债备付率 (%)	131.15							
	项目贷款借款期:	7 年							

五、项目绩效目标

本项目征用土地 472,135.70 m², 还房及配套商业服务设施占地 22,675.43 m²,



绿化景观占地 67,000.00 m²，其他公用设施占地面积 70,820.36 m²，腾空土地面积 311,639.91 m²（467.46 亩）。按目前本地供地市场及土地供需关系等因素，土地出让价格按 280 万/亩估算，腾空土地出让金 130,888.11 万元。

本项目需还房 3,138 户，还房面积 294,878 m²，根据建设规划，本项目房屋建设 499,740 m²，其中修建普通住房 343,460 m²、建设配套商业用房 113,280 m²、建设地下停车库 43,000 m²。还房 294,878 m²后，尚有普通住房 48,582 m²、商业用房 113,280 m²地下车库 43,000 m²可供出售。

根据测算，本项目普通住房销售收入为 20,490.72 万元、商业用房销售收入为 116,480.00 万元、地下车库销售收入为 17,060.00 万元，房屋销售收入合计 154,030.72 万元。本项目商业用房租赁收入 560.64 万元/年，停车场租赁收入 83.00 万元/年，房屋租赁收入合计 643.64 万元/年。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响本项目施工进度或正常运营的风险主要包括：工程参建施工方、设计单位、供应商的风险，资金落实情况，工程事故，社会稳定风险等。

针对以上风险，择优选择施工、设计和供应商；加强项目管理、财务管理；做好质量和安全检查；注重做好征地拆迁的政策宣传解释，建立社会稳定隐患信息采集体系，加强沟通。通过采取以上控制措施，本项目的施工进度将能得到保证，项目也能正常运营。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

影响本项目收益的主要风险有投资估算的风险。针对投资估算风险在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费，在实范过程电、定期对估算投资



进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，及时采取措施进行解决。

(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响本项目融资平衡结果的主要风险有：投资测算不准确风险。本项目征地拆迁实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请了会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

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

西充县住房和城乡建设局作为主管部门，负责专项债券资金使用方案拟订；负责对专项债券资金项目建设情况动态监管；负责对专项债券资金项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；核实专项债券资金支付资料；负责协调组织专项债券资金项目的竣工验收。

九、补充说明

西充县滨河路、将军碑、石板河片区棚户区改造项目专项债券资金总需求137700万元，2018年原计划发行44250万元，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 5800 万元。本次拟继续发行 3300 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。

