

德昌县新华街等 10 个老旧小区改造项目专项债券项目情况

同惠报送！
沈佳

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

德昌县战略定位为“攀西新兴增长极，阳光康养度假地”；发展战略为区域协作战略、同城西昌战略、创新升级战略、生态优先战略；将德昌定位为“凤凰阳光康养城”“阳光凤凰、安宁德昌”。城市性质为攀西重要的阳光康养度假目的地，新能源和装备制造产业示范基地，具有山水园林环境和民族风情特色的生态宜居城市。产业发展方向，以农业、光伏、风电、商贸服务为基础型产业；旅游、农副产品加工、装备制造、稀土钒钛为优化型产业；康养、生物医药、电商物流为培育型产业。以有机粮蔬、特色林果、优质烟草、桑蚕产业、优势畜牧的五大特色农业，稀土钒钛产业、高端装备制造、生物医药、节能环保、农副加工的五大工业集群，康养度假、文化创意、商贸服务、电商物流、现代金融的五大现代服务业，着力构建“5+5+5”的现代化产业体系。

德昌县规划以建立布局合理、服务完善、设施齐全、环境优美的城市居住空间为目标。推进老城区成片改造，改善老城区住房条件，增加公建用地、道路和交通设施用地，提升老城区生活品质 and 整体形象。新区建设强调尊重自然、合理布局，确保住宅建设和配套的基础设施、公共服务设施建设同步推进，形成具有一定吸引力、成规模的居住区。

(二) 项目情况

1. 参与主体

- (1) 主管部门：德昌县住房和城乡建设局
- (2) 项目业主：德昌县住房和城乡建设局

2. 项目概况

本项目是老旧小区改造项目，项目计划投资 6,240.00 万元。项目位于德昌县城区内，总建筑面积为 50131 平方米，占地面积为 38326 平方米，周边道路改造长度共计 2475 米。项目主要建设内容包括：小区内路面改造、外立面改造、给排水管改造、电网改造、小区风貌改造、停车位改造、消防设施，以及部分小区屋顶防水工程。该项目符合控制性详细规划，且已取得可研批复、用地预审和选址意见书的情况说明、环境影响登记表、资本金来源落实情况说明、无需办理规划许可证的复函、财政投资评审报告等合法合规性文件。

二、经济社会效益分析

项目计划投资 6,240.00 万元，预计会带来项目总收入 10308.95 万元。

项目建成后，可以充分发挥地方资源优势，发展地方经济，不仅具有良好的经济效益，同时还具有很好的社会效益，符合地方经济的可持续发展的要求。在经济效益方面，本项目的完成有助于当地城市建设发展，提高居民生活质量。项目不仅关系人民群众的生活便利，也是保护和发展生产力，推动经济和社会发展的基础。通过实施城市老旧小区改造工程建设，填补城市老旧小区内基础设施缺失的空白，完善城市老旧小区的基础配套设施，促进了社会结构优化，又改善城市老旧小区居民生活条件，提高城市老旧小区居民生活质量，吸引各类生产要素聚集，有利于实现产业再造和经济转型。

在社会效益方面，老旧小区改造项目是德昌县重要的民生工程 and 民心工程，德昌县把老旧小区改造和城市功能品质提升相融合，顺应群众期盼，着力补齐民生短板，让“老城区”焕发了“新活力”。项目的建设将区域内道路和市政管网不完善的现状得到较大改善，项目建成后将改善区域交通条件，吸引放射状道路的交通流，缓解区域内道路交通压力，从而改善小区周边的交通环境，方便片区居民的出行，是贯彻以人为本的执政宗旨的最佳体现。城市的发展往往取决于良好的城市环境，环境出形象、出效益、出生产力已成为人们的共识。凉山州德昌县近年来的快速发展，无不得益于城市基础设施的改善、环境形象的提升。通过本项目的建设，有利于改善人们的居住与生存条件，维护社会安定团结。加快本项目的建设，有利于提升城市环境吸引力，赢得更多的发展机遇。

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 6,240.00 万元。其中工程费用为 5,405.25 万元, 工程建设其他费用为 537.61 万元, 预备费为 156.74 万元, 债券发行费为 3.60 万元, 建设期利息为 136.80 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为 6,240.00 万元, 资金来源于项目资本金和发行专项债券。其中: 财政拨款 2,640.00 万元, 占总投资的 42.31%; 计划发行专项债融资额度 3,600.00 万元, 占总投资的 57.69%。其中: 第一年发行 3,600.00 万元。

2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排, 项目建设资金逐步投入, 建设计划、资金使用与投资计划相匹配。本项目建设工期为 2021 年 7 月-2022 年 11 月。按照建设进度, 建设期第 1 年计划投资 6,240.00 万元。

项目资金使用计划表 (金额单位: 人民币万元)

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划	比例
			第一年	
项目投资	项目建设总投资	6099.60	6099.60	97.75%
	项目建设期发债利息	136.80	136.80	2.19%
	债券发行费	3.60	3.60	0.06%
	项目总投资	6240.00	6240.00	100.00%
资金使用计划	财政拨款	2640.00	2640.00	42.31%
	发行债券	3600.00	3600.00	57.69%
	资金使用合计	6240.00	6240.00	100.00%

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

本项目收益来源主要为建成后的便民服务中心出租收入、物管费及垃圾清运费收入、停车位收入、充电桩收入、广告收入等，共计 10,308.95 万元，纳入政府性基金预算管理。项目收入来源有事实依据，整体具有可行性。

2. 项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 7,456.20 万元，主要包括工资及福利费、动力费、修缮费、期间费用、折旧与摊销、相关税费和利息。

(二) 资金测算平衡情况

德昌县新华街等 10 个老旧小区改造项目以建成后运营收入为资金来源，待本项目全部 3,600.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 1,499.04 万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.21 倍。

项目资金测算平衡情况如下所示：

项目还本付息表 (金额单位: 人民币万元)

项目	项目还款期																	第 19 年	第 20 年
	建设期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
合计																			
发行债券 (利率)	3.80%		3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%
期初本金金额			3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00
本年新增本金	3600.00																		
本年应计利息	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
其中: 计入建设期利息	136.80																		
计入还款期利息			136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
本年还本付息	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
还本																			
付息	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
期末本金余额	3600.00		3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	0.00
还款资金来源及还款分析																			
还款资金来源	0.00	305.05	325.50	344.16	375.76	379.50	388.01	402.10	399.61	397.04	411.80	421.21	418.40	434.38	431.41	428.34	458.59	451.98	470.07
当年净利润		31.68	52.13	70.79	102.39	106.13	114.64	128.73	126.24	123.67	138.43	147.84	145.03	161.01	158.04	154.97	185.22	178.61	196.70

项目资金平衡表 (金额单位: 人民币万元)

序号	项目	建设期	运营期（年）																			合计
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)		305.05	325.50	344.16	375.76	379.50	388.01	402.10	399.61	397.04	411.80	421.21	418.40	434.38	431.41	428.34	458.59	455.33	451.98	470.07	7698.24
1.1	现金流入		404.47	429.90	453.50	492.01	499.27	510.70	529.48	529.48	529.48	549.30	562.08	562.08	583.57	583.57	583.57	620.48	620.48	620.48	615.05	10308.95
1.1.1	营业收入		184.47	209.90	233.50	272.01	279.27	290.70	309.48	309.48	309.48	329.30	342.08	342.08	363.57	363.57	363.57	400.48	400.48	400.48	425.05	6128.95
1.1.2	补贴收入		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	4180.00
1.1.3	其他流入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	现金流出		99.43	104.40	109.34	116.26	119.77	122.69	127.38	129.87	132.44	137.50	140.87	143.67	149.18	152.16	155.23	161.90	165.15	168.50	174.98	2610.71
1.2.1	经营成本		89.75	93.11	96.44	100.58	103.22	106.15	109.51	112.00	114.57	118.20	121.57	124.37	128.34	131.31	134.38	139.38	142.64	145.99	150.67	2262.17
1.2.2	税金及附加		9.68	11.29	12.90	15.68	16.55	16.55	17.87	17.87	17.87	19.30	19.30	19.30	20.84	20.84	20.84	22.51	22.51	22.51	24.31	348.54
1.2.3	所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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																					
	现金流量		-6240.00																			-6240.00

五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量目标：涉及德昌县新华街等 10 个老旧小区 520 户，老旧小区改造总建筑面积为 50131 平方米，占地面积 38326 平方米，小区内外路面改造 3.525 公里，给排水管网 3.35 公里、雨污管网 3.38 公里、电网改造 2.95 公里、风貌改造 12414 平方米、停车位改造 100 个、道旗 109 盏，充电桩 30 个。

质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：本项目建设期预计 18 个月，严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目建设进度。

成本目标：项目总投资 6,240.00 万元，

（二）效益目标

经济效益目标：德昌县新华街等 10 个老旧小区改造项目以建成后运营收入为资金来源，待本项目全部 3600.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 1499.04 万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

社会效益目标：老旧小区改造项目是德昌县重要的民生工程和民心工程，德昌县把老旧小区改造和城市功能品质提升相融合，顺应群众期盼，着力补齐民生短板，让“老城区”焕发了“新活力”。项目的建设将区域内道路和市政管网不完善的现状得到较大改善，项目建成后将改善区域交通条件，吸引放射状道路的交通流，缓解区域内道路交通压力，从而改善小区周边的交通环境，方便片区居民的出行，是贯彻以人为本的执政宗旨的最佳体现。

可持续影响目标：近年来，各地不断以国家新型城镇化综合试点为契机，按照“拆除新建一批、翻新整治一批、分离改造一批”的思路，有序推进老旧小区改造，取得了良好的经济效益和社会效益。实施旧城提质行动和老旧小区整治密切结合起来，互相弥补、统筹推进。使居民的住房水平同步提升、同步改善，有效推动居民从

“住有所居”向“住有宜居”转变。通过持续不断的“美丽”建设，让市民居住环境既整洁又怡人，既便利又舒适，把“短板补齐”，打造环境优美度高、生活便捷度高、文明和谐度高、城市品质品位高的美丽之城，为解决当前社会主要矛盾铺平道路，是落实科学发展观、统筹城乡发展、构建和谐社会的具体体现。

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

对于不可抗力风险、施工方的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将采取对地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的的安全管理工作等措施予以控制。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将全面分析国家项目相关的政策、法律、制度的发展变化；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流监测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。

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、主管部门和项目业主职责

（一）主管部门及职责

本项目的主管部门是德昌县住房和城乡建设局，其职责为：

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任，跟踪项目建设进度。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，确认资产权益归属，做好日常统计和动态监控。
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。

（二）项目单位职责

本项目的业主单位是德昌县住房和城乡建设局，其职责为：

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. 向上级部门总结汇报项目实施情况，贯彻落实上级指示要求；研究解决项目实施中的其他重大问题。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排,此项目 2022 年拟申请发行 3,600 万元,本次拟发行 3,600 万元,期限 20 年。