

犍为县城市更新（老旧小区改造）项目一期情况说明

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

犍为县第十七届人民代表大会第七次会议审查了县人民政府提出的《犍为县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（草案）》。会议决定批准“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要。。

会议要求要坚持城市引领、统筹协调，拓展高质量发展空间。提升城市品质。坚持人文化、绿色化、便捷化导向，持续拓空间、优形态、提内涵、塑特色，努力把犍为建设成为文化更繁荣、服务更优质、环境更优美的高品质生活宜居城。着力拓展城市空间，实施“揽山入城、拥江发展、跨江而建、三镇同城”战略，统筹推进城市新区开发、工业新城建设和老城区改造，全面建成津华大道、古郡大道、黄旗大道、滨江中路等市政骨干道路，彻底消除城市断头路，完成老旧小区和城镇危旧房棚户区改造，提升城市防洪排涝能力，实施老城区雨污分流系统化改造。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施（管理）机构：犍为县住房和城乡建设局

建设单位：犍为恒鑫世纪工程建设有限公司

2. 项目概况

项目名称：犍为县城市更新（老旧小区改造）项目一期

项目性质：新建

项目建设地点：犍为县城区

项目建设内容：本项目主要为改造老旧小区，户数共计 8026 户，并建设配套基础设施。改建停车场、城市雨污分离建设、城市文化设施建设、城市道路疏堵保畅工程、智能系统安防工程、智慧城市建设工程。配套建设生活广场、市政道路、管网等

基础设施建设。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

城市更新产业已具备成为重要经济增长点。城市更新能够有效带动勘探（地质勘探、打桩）、建筑设计、景观设计、建筑业、建材、消防、监理、装潢设计施工、房地产中介服务机构、广告公司、银行（项目贷款或按揭贷款等）业务开展。同时通过城市更新管理运营有助于打造以新兴产业为内核的现代都市产业综合体，提升区域竞争力，为完善城市功能、推动城市发展注入新动力。

（二）社会效益

从整体上来讲，该项目的建设会明显改善当地的的城市环境，是一项顺民心的工程。通过老旧小区改造建设，改善人民群众居住条件，提高人民群众生活质量，使住户安居乐业，从而构建和谐社会。

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 80,000 万元，主要包括工程费用、其它费用、基本预备费。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资 80,000 万元，其中财政资金 30,000 万元，占筹措资金的 38%，该项资金来源已纳入财政支出计划。

2. 资金使用计划

本项目计划发行专项债券 50,000 万元，占筹措资金的 62%，根据资金使用计划，2022 年拟发行 20,000 万元，2023 年拟发行 30,000 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

本项目收入来源主要为物业服务收费收入、管廊运营维护收入、停车场及智能充电桩收入等。项目运营后取得收入可弥补工程费用、其他费用、基本预备费以及偿还债券本息等。项目财务评价期间收入估算值为 145,043.60 万元。

2. 项目成本

本项目支出主要包括项目投资支出、营运成本、相关税金以及债券利息和发行费用等。其中投资支出总额为 80,000 万元，营运成本估算值为 36,260.90 万元、债券利息及发行费用合计 32,600 万元。

(二) 资金测算平衡情况

本项目预计运营期为 15 年，本项目实施完成后累计实现资金净流入 105,881.83 万元，专项债券本息（含发行费）合计 82,600 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.28 倍；项目能够很好的还本付息，从财务上是可行的，符合债券发行的财务条件。

犍为县城市更新（老旧小区改造）项目一期项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期				还本付息					还本付息									
			2020年	2021年	2022年	2023年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年
一	经营活动产生现金																				
1	经营活动产生现金净流量	105,881.83					5,037.15	5,155.85	5,296.14	5,515.56	5,719.39	6,441.21	6,944.80	7,275.73	7,635.44	8,023.92	8,567.33	8,567.33	8,567.33	8,567.33	8,567.33
1.1	经营活动产生现金流入	145,043.60					6,900.20	7,062.81	7,254.98	7,555.56	7,834.79	8,823.58	9,513.43	9,966.76	10,459.51	10,991.68	11,736.06	11,736.06	11,736.06	11,736.06	11,736.06
1.1.1	小区物业管理收入	21,252.85					1,284.16	1,284.16	1,284.16	1,284.16	1,284.16	1,412.58	1,412.58	1,412.58	1,412.58	1,412.58	1,553.83	1,553.83	1,553.83	1,553.83	1,553.83
1.1.2	停车费收入	37,535.40					2,268.00	2,268.00	2,268.00	2,268.00	2,268.00	2,494.80	2,494.80	2,494.80	2,494.80	2,494.80	2,744.28	2,744.28	2,744.28	2,744.28	2,744.28
1.1.3	充电桩收入	33,047.10					133.04	295.65	487.82	788.40	1,067.63	1,379.70	2,069.55	2,522.88	3,015.63	3,547.80	3,547.80	3,547.80	3,547.80	3,547.80	3,547.80
1.1.4	监控系统租赁费收入	13,240.00					800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	968.00	968.00	968.00	968.00	968.00
1.1.5	地下综合管廊收入	39,968.25					2,415.00	2,415.00	2,415.00	2,415.00	2,415.00	2,656.50	2,656.50	2,656.50	2,656.50	2,656.50	2,922.15	2,922.15	2,922.15	2,922.15	2,922.15
1.2	经营活动产生现金流出	36,260.90					1,725.05	1,765.70	1,813.75	1,888.89	1,958.70	2,205.89	2,378.36	2,491.69	2,614.88	2,747.92	2,934.02	2,934.02	2,934.02	2,934.02	2,934.02
1.2.1	人工成本	17,405.23					828.02	847.54	870.60	906.67	940.17	1,058.83	1,141.61	1,196.01	1,255.14	1,319.00	1,408.33	1,408.33	1,408.33	1,408.33	1,408.33
1.2.2	材料费	11,603.49					552.02	565.02	580.40	604.44	626.78	705.89	761.07	797.34	836.76	879.33	938.89	938.89	938.89	938.89	938.89
1.2.3	维修维护费	4,351.31					207.01	211.88	217.65	226.67	235.04	264.71	285.40	299.00	313.79	329.75	352.08	352.08	352.08	352.08	352.08
1.2.4	其他费用	2,900.87					138.00	141.26	145.10	151.11	156.70	176.47	190.27	199.34	209.19	219.83	234.72	234.72	234.72	234.72	234.72
1.3	税金及附加	2,900.87					138.00	141.26	145.10	151.11	156.70	176.47	190.27	199.34	209.19	219.83	234.72	234.72	234.72	234.72	234.72
二	投资活动现金																				
2	投资活动产生的现金净流量	-80,000.00	-7,200.00	-7,200.00	-28,000.00	-37,600.00															
2.1	投资活动现金流入																				
2.2	投资活动现金流出	80,000.00	7,200.00	7,200.00	28,000.00	37,600.00															
2.2.1	项目投资	80,000.00	7,200.00	7,200.00	28,000.00	37,600.00															
三	筹资活动现金																				
3	筹资活动现金净流量	-2,600.00	7,200.00	7,200.00	26,960.00	35,240.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-31,200.00
3.1	筹资活动现金流入	80,000.00	7,200.00	7,200.00	28,000.00	37,600.00															
3.1.1	项目资本金投入	30,000.00	7,200.00	7,200.00	8,000.00	7,600.00															
3.1.2	债券资金流入	50,000.00			20,000.00	30,000.00															
3.2	筹资活动流出	82,600.00			1,040.00	2,360.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	31,200.00
3.2.1	发行费用	600.00			240.00	360.00															
3.2.2	债券利息	32,000.00			800.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,200.00
3.2.3	偿还本金	50,000.00																			30,000.00
四	期末现金																				
五	累计盈余资金	23,281.83			-1,040.00	-2,360.00	3,037.15	3,155.85	3,296.14	3,515.56	3,719.39	4,441.21	4,944.80	5,275.73	5,635.44	6,023.92	6,567.33	6,567.33	6,567.33	-13,432.67	-22,632.67

五、项目绩效目标

（一）产出指标

1. 数量指标：新建雨水管网系统，改造利用既有合流管道为污水管网系统，对部分无法满足排水需求的污水管道，根据实际情况重建。其中新建雨水管管径 d500~d2200，新建污水管管径 d500~d800，雨、污水管道总长度约 38km。。

2. 质量指标：符合现行国家验收规范合格标准。

3. 时效指标：本项目建设期限为 36 个月，子工程已于 2020 年 9 月开工建设。

4. 成本指标：项目总投资 80,000 万元。

（二）效益指标

社会效益指标：通过老旧小区改造建设，改善人民群众居住条件，提高人民群众生活质量，使住户安居乐业，从而构建和谐社会。

（三）满意度指标

服务对象满意度指标：项目的建设必将得到直接受益者的支持和拥护。

六、潜在影响项目的风险评估

项目在实施过程中，由于外部环境变化或经营者的行为疏忽，或者组织结构上的缺陷，会面临组织管理、经营管理、投资、筹资等各类风险。

针对风险将通过制定风险清单、风险分析对策清单等方式加强风险控制与管理。经过科学的分析与评价，本项目应对风险的能力较强，总体风险较小。

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

1、主管部门职责

1、督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

2、统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

3、加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

2、项目单位职责

1、承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

2、项目建设期，每月5日前向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度运营成本预决算编制等工作；及

时在地方政府债券管理系统中进行相关信息录入。

3、项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

4、按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

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 20,000 万元,本次拟发行 17,000 万元,期限 15 年。