



2022年黑水县老旧小区改造及配套基础设施 建设工程项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

黑水县位于阿坝州中部，国道 347 线横贯全境东西 120 公里，距省会成都 280 公里，距红原机场 80 公里，距在建的成兰铁路 90 公里，即将开工建设的省道黑理路，距汶马高速 70 公里，是进出大九寨旅游环线和川西大草原的“交通咽喉”。按照“畅通东西，打通南北，覆盖乡村，上档升级”的交通发展思路和实现“3 个 1 小时”的交通发展目标，黑水将实现“1 小时”到达红原机场，“1 小时”到达汶马高速，“1 小时”达到成兰铁路，成为阿坝中部交通枢纽。为黑水更好地融入长江经济带、成渝双城经济圈，推动黑水县发展提供了有利条件。

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。李克强总理在 2019 年《政府工作报告》中对城镇老旧小区改造工作作出部署，又在 2019 年 6 月 19 日主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造工作，顺应群众期盼改善居住条件。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：黑水县住房和城乡建设局；

项目业主：黑水县国有资产投资经营管理有限责任公司。

2. 项目概况

项目所属领域：城镇老旧小区改造项目，属于具有一定收益的公益性项目

(1) 项目性质：改建

(2) 项目所在地

建设地点：黑水县。

(3) 主要建设内容

本项目改造范围为黑水县西起谷汝藏寨大桥东至汽车站，南临哈姆湖街道两侧可视面建筑和巷道老旧小区改造及周边配套设施建设，总建筑面积 26.7 万平方米。

根据前期初步设计，改造内容及规模为：拟对黑水县正街改造约 4.3 万平方米，主管网改造 620m，规划停车位 400 个，充电桩 43 个；西街改造约 2.8 万平方米，主管网改造 650m，规划停车位 410 个，充电桩 45 个；南街改造约 5.5 万平方米，主管网改造 1700m，规划停车位 530 个，充电桩 63 个；团结路改造约 3.2 万平方米，主管网改 210m，规划停车位 300 个，充电桩 28 个；长征路改造约 3.5 万平方米，主管网改 500m，规划停车位 360 个，充电桩 37 个；新区大道改造约 3.6 万平方米，主管网 1100m，规划停车位 480 个，充电桩 55 个；胜利路改造约 3.8 万平方米，主管网 2300m，规划停车位 1000 个，充电桩 130 个。设置灯箱广告位 240 个。改造涉及 3500 户，小区内改造包括道路、水、电、天然气工程、安防工程、和公共区域的改造等。小区外主要是小区配套道路改造，包含养老中心、便利店、托幼中心、家政中心、便民医疗中心等公共区域。

区养老产业及银发服务业的发展。创造更多的就业岗位和发展机会，推进本地区未来转型升级和经济发展的重要动力，加快中心城区的发展，为城市建设提供了后备力量与基础保障，为地方经济的可持续发展、长远发展提供了支持。

（二）社会效益

随着城市发展和人民生活标准提升，老旧小区设计不足，硬件老化，已无法满足时代需求，影响居民生活质量，成为城市建设和管理的重大制约。

1. 促进民生工程改善

居住是群众生活的基本需要，是民生工作的首要问题。生活在老旧小区的群众，居住面积狭小、卫生条件差、缺少必要的生活设施。尽快解决当地群众的住房问题，切实改善居民的居住条件和环境，是改善民生的最大工程。

实施老旧小区改造，作为一项民生工程，是四川省省委、省政府的重要部署，是惠及千家万户、造福子孙后代的一件大事。实施这一工程，不仅可以改善老百姓特别是弱势群体的居住条件，对投资拉动、促进房地产发展、改善城市形象、加快城市化进程也具有积极作用。

2. 有利于完善市政基础设施

本项目通过对黑水县老旧小区的改造，能够消除目前存在的安全隐患等，完善基础设施建设；能够确保居住小区的基础功能，努力拓展公共空间和配套服务功能，为居民创造一个更加舒适、舒心的居住环境，维护社会的稳定；而且还有助于改善城市的面貌以及提高城市的形象，为社区的网格化管理打下了基础。

资金使用计划表（单位：万元）

项目	合计	第 1 年	第 2 年
投资进度	100.00%	66.67%	33.33%
一、投资	-	-	-
（一）建设投资	14,288.00	9,712.00	4,576.00
1、工程费用	12,596.66	8,562.34	4,034.32
（1）建筑安装工程	11,181.66	7,600.52	3,581.14
（2）设备购置	1,415.00	961.82	453.18
2、工程建设其他费用	1,044.21	709.78	334.43
3、预备费用	647.13	439.87	207.26
（三）建设期利息	700.00	280.00	420.00
（四）融资费用	12.00	8.00	4.00
小计	15,000.00	10,000.00	5,000.00
二、筹资	-	-	-
（一）项目资本金	3,000.00	2,000.00	1,000.00
（二）发行债券	12,000.00	8,000.00	4,000.00
小计	15,000.00	10,000.00	5,000.00

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

预计能产生的收入包括：本项目收入来源于养老中心租赁收入、便利店租赁收入、托幼中心租赁收入、家政中心租赁收入、便民医疗中心租赁收入、停车场收入、物业管理收入、灯箱广告收入、充电桩服务等。运营期内各项收入（含税）合计 34,313.25 万元，增值税额 2,294.35 万元，不含税收入 32,018.90 万元。

2022 年黑水县老旧小区改造及配套基础设施建设工程资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目	合计	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
经营活动产生的现金净流量	22,165.92	-	-	1,530.54	1,552.52	1,603.01	1,612.70	1,622.28	1,671.31	1,681.42	1,685.91	1,602.49	1,548.06	1,511.66	1,544.99	1,538.06	1,460.99
一、经营活动产生的现金流入	34,313.25	-	-	2,185.86	2,228.06	2,312.62	2,336.40	2,360.18	2,443.06	2,468.03	2,484.60	2,548.74	2,548.74	2,548.74	2,616.07	2,616.07	2,616.07
(一) 经营收入	32,018.90	-	-	2,043.13	2,081.84	2,159.75	2,181.57	2,203.38	2,279.77	2,302.68	2,317.88	2,377.07	2,377.07	2,377.07	2,439.23	2,439.23	2,439.23
1、闲置空间利用收入	3,699.28	-	-	173.72	188.20	202.68	217.16	231.63	258.42	273.62	288.82	303.26	303.26	303.26	318.42	318.42	318.42
1) 养老中心租赁收入	984.60	-	-	46.24	50.09	53.94	57.80	61.65	68.78	72.83	76.87	80.72	80.72	80.72	84.75	84.75	84.75
2) 便利店租赁收入	421.97	-	-	19.82	21.47	23.12	24.77	26.42	29.48	31.21	32.94	34.59	34.59	34.59	36.32	36.32	36.32
3) 托幼中心租赁收入	1,265.91	-	-	59.45	64.40	69.36	74.31	79.27	88.43	93.63	98.83	103.78	103.78	103.78	108.97	108.97	108.97
4) 家政中心租赁收入	421.97	-	-	19.82	21.47	23.12	24.77	26.42	29.48	31.21	32.94	34.59	34.59	34.59	36.32	36.32	36.32
5) 便民医疗中心收入	604.83	-	-	28.40	30.77	33.14	35.50	37.87	42.25	44.74	47.22	49.58	49.58	49.58	52.06	52.06	52.06
2、停车场收入	8,741.34	-	-	497.74	521.97	573.51	580.85	588.19	625.31	633.02	633.02	664.67	664.67	664.67	697.90	697.90	697.90

项目	合计	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
金净流量																	
一、投资活动产生的现金流入	-																
二、投资活动产生的现金流出	14,288.00	9,712.00	4,576.00	-	-	-											
(一) 建设投资	14,288.00	9,712.00	4,576.00	-	-	-											
(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-											
融资活动产生的金净流量	-3,312.00	9,712.00	4,576.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-8,420.00	-4,140.00
一、融资活动产生的现金流入	15,000.00	10,000.00	5,000.00	-	-	-											
(一) 项目资本金流入	3,000.00	2,000.00	1,000.00	-	-	-											
(二) 发行债券融资流入	12,000.00	8,000.00	4,000.00	-	-	-											
二、融资活动产生的现金流出	18,312.00	288.00	424.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	8,420.00	4,140.00
(一) 偿还专项债	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00	4,000.00

五、项目绩效目标

为贯彻落实十九大关于“全面实施绩效管理”的要求，根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见（中发〔2018〕34号）》文件精神，本项目各项绩效目标如下：

项目名称	2022 年黑水县老旧小区改造及配套基础设施建设工程			
财政地方政府债务信息 系统编码	P22513228-0002	发展改革委政府投资项目 编码	2201-51 3228-17-01-486928	
项目主管部门	黑水县住房和城乡建设局	统一社会信用代码	11513228008942844P	
项目单位	黑水县国有资产投资经营管理有限责任公司	统一社会信用代码	91513228MA692EFM0A	
项目概况	项目所属领域	城镇老旧小区改造项目	项目立项文号	黑发行审〔2022〕10 号
	项目级别	“国家级和省级重点项目	市级重点项目	县（区）级重点项目
	项目起止时间（建设期 +运营期）	建设期：2022 年 6 月——2024 年 5 月；运营期：2024 年 6 月 01 日开始		
	项目主要建设内容	项目主要改造黑水县老旧小区配套基础设施，西起谷汝藏寨大桥东至汽车站，南临哈姆湖街道两侧可视面建筑和巷道，涉及改造建筑面积约 26.7 万平方米，主要包括：道路整治、消防及应急系统完善及公共区域修缮等		
项目资金 （万元）	建设期投入资金总额：	15000	2022 年投入资金总额：	10000.00
	其中：财政拨款	3000	其中：财政拨款	2000.00

			准备			成前期准备	
			指标 2: 工程按时开工	2022/6/1		指标 2: 工程按时开工	2022/6/1
			指标 3: 工程按时竣工验收	2024/5/1		指标 3: 工程按时竣工验收	2024/5/1
		成本指标	指标 1: 项目建设总投资成本	≤ 15000 万元	成本指标	指标 1: 项目建设总投资成本	≤ 10000 万元
			指标 2: 项目融资总成本	$\leq 5\%$		指标 2: 项目融资总成本	$\leq 5\%$
			指标 3: 项目运营成本	$\leq 20\%$		指标 3: 项目运营成本	$\leq 20\%$
		预算执行指标	指标 1: 债券资金实际支出	$\geq 70\%$	预算执行指标	指标 1: 债券资金实际支出	$\geq 70\%$
			指标 2: 地方投入资金实际支出	$\geq 70\%$		指标 2: 地方投入资金实际支出	$\geq 70\%$
		经济效益指标	指标 1: 项目总收入完成率	$\geq 95\%$	经济效益指标	指标 1: 项目总收入完成率	$\geq 95\%$
			指标 2: 内部收益率、投资回收期	优于行业标准		指标 2: 内部收益率、投资回	优于行业标准

	标	标					
--	---	---	--	--	--	--	--

八、主管部门和项目单位职责

本项目的主管部门为黑水县住房和城乡建设局，主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将本项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

本项目的业主单位为黑水县国有资产投资经营管理有限责任公司。在项目收益专项债券发行期间，业主单位将会配合做好本地区项目收益专项债券发行工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。在项目建设期间，业主单位将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况等信息。项目单位会同项目主管部门将项目资产纳入国有资产进行管理，根据资产形式和类别建立资产登记和统计报告制度，做到项目资产的精细化监督管理。在项目运营期间，业主单位将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。业主单位定期对项目资产开展资产查验工作，重点检验项目资产是否按照国有资产管理相关规定

管理，是否按照专项债券发行时设定的用途进行使用，防止国有资产发生流失、减值等情况，保障资产高效运营。

九、补充说明

此项目 2022 年拟申请发行 8000 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目评审通过实施方案，由于对项目实际资金支出需求，本次拟发行 6000 万元，期限 15 年；余下 2000 万元在下一批次额度发行。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，债券分批次发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。