



遂宁市安居区田园华庭、教师公寓等 老旧小区改造及配套基础设施建设项目

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

《四川省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》提出，老旧小区改造以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会以及省委十一届六次、七次全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件；推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理新格局。树立“存量”思维，坚持新发展理念，推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展、建设高品质生活宜居地，不断满足人民日益增长的美好生活需要。2020 年全省新开工改造城镇老旧小区 4000 个 46 万户，开展 40 个省级试点示范；至 2022 年，全省基本形成城镇老旧小区改造的制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，力争基本完成我省 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

《遂宁市城镇老旧小区改造实施方案》指出，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，以及省委十一届六次全会和市委七届八次、九次全会精神，践行以人民为中心的发展思想，按照高质量发展要求，运用“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念和方法，构建党建引

领下居民小区治理机制，以城市更新为契机做好老旧小区改造，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到提升，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。从 2020 年起，力争通过三年努力，基本完成全市城镇老旧小区改造任务，使老旧小区居住品质得到明显改善，长效机制建设取得明显成效，社区治理体系趋向完善。

本项目对城市老旧小区进行改造提升，符合《四川省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》、《遂宁市城镇老旧小区改造实施方案》的要求。项目建成后对于体现遂宁市安居区的城市建设水平、树立城市形象、提升城市品位和档次、完善城市功能以及提高城市的知名度都将起到重要的作用。

（二）项目情况

1.参与主体

实施机构：遂宁市安居区住房和城乡建设局。

项目业主：遂宁市锦程工业发展有限公司。

2.项目概况

项目所属领域：城镇老旧小区改造。

产出说明：本项目改造老旧小区约 6 万平方米，新建、改造机动车、非机动车棚，新建充电桩，安装电梯，消防、安防等配套基础设施，安装快速储柜等，提升改造小区外道路、雨污管网等。

二、经济社会效益分析

项目的建设有利于巩固全面建设小康社会成果，项目的建设有利于海绵化改造建设，项目的建设有利于扩内需、拉动经济增长，改善

地区人民群众生活质量，提高人民群众生活满意度。

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 10,400.00 万元，其中工程费用 8,501.68 万元，工程建设其他费用 1,019.62 万元，预备费 761.70 万元，建设期利息 114.00 万元，债券发行费用 3.00 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

本项目总投资 10,400.00 万元，项目资本金 7,400.00 万元，计划发行项目收益专项债券 3,000.00 万元。

2.资金使用计划

本项目总投资 10,400.00 万元，拟建设期第一年全部投入。

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

项目收入来源为物业管理费收入、道路临停收入、机动车停车收入、非机动车停车收入、广告出租收入、充电桩充电服务费收入以及财政补贴收入，本项目完工后通过项目运营获得收入，项目计算期内可实现项目总收入共计 8,618.40 万元。

2.项目成本

本项目成本主要包括工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费、利息支出，项目预计总成本费用 10,874.84 万元，其中经营成本 2,122.11 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目总收入为 8,618.40 万元，可实现累计息税折旧摊销前利润 6,438.06 万元，累计息税折旧摊销前利润对融资本息的覆盖倍数为 1.22，项目具有较强的资金平衡能力。

项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	项目计算期										
		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
1	经营活动净现金流量	-	330.04	332.57	335.11	337.64	340.18	340.18	340.18	340.18	340.18	340.18
1.1	现金流入	-	469.41	472.21	475.00	477.79	480.60	480.60	480.60	480.60	480.60	480.60
1.1.1	营业收入		274.69	277.26	279.82	282.38	284.95	284.95	284.95	284.95	284.95	284.95
1.1.2	补贴收入		170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
1.1.3	增值税销项税额		24.72	24.95	25.18	25.41	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65
1.1.4	其他流入											
1.2	现金流出		139.37	139.64	139.89	140.15	140.42	140.42	140.42	140.42	140.42	140.42
1.2.1	经营成本		111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69
1.2.2	税金及附加		2.96	3.00	3.02	3.05	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08
1.2.3	增值税		24.72	24.95	25.18	25.41	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65
1.2.4	所得税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.5	其他流出											
2	投资活动净现金流量	-10,283.00										
2.1	现金流入											

序号	项目	项目计算期										
		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
2.2	现金流出	10,283.00										
2.2.1	建设投资	10,283.00										
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金											
2.2.4	其他流出											
3	筹资活动净现金流量	10,283.00	-114.00	-114.00	-114.00	-114.00	-114.00	-114.00	-114.00	-114.00	-114.00	-114.00
3.1	现金流入	10,400.00										
3.1.1	项目资本金投入	7,400.00										
3.1.2	建设投资借款											
3.1.3	流动资金借款											
3.1.4	债券	3,000.00										
3.1.5	短期借款											
3.1.6	其他流入											
3.2	现金流出	117.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00
3.2.1	债券利息支付	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00

序号	项目	项目计算期										
		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
3.2.2	债券发行费用	3.00										
3.2.3	偿还债务本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	应付利润（股利分配）											
3.2.5	其他流出											
4	净现金流量	-	216.04	218.57	221.11	223.64	226.18	226.18	226.18	226.18	226.18	226.18
5	累计盈余资金	-	216.04	434.61	655.72	879.36	1,105.54	1,331.72	1,557.90	1,784.08	2,010.26	2,236.44

续表

序号	项目	项目计算期									合计
		第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	
1	经营活动净现金流量	340.18	340.18	340.18	340.18	340.18	340.18	340.18	340.18	340.18	6,438.06
1.1	现金流入	480.60	480.60	480.60	480.60	480.60	480.60	480.60	480.60	480.60	9,103.41

序号	项目	项目计算期									合计
		第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	
1.1.1	营业收入	284.95	284.95	284.95	284.95	284.95	284.95	284.95	284.95	284.95	5,388.40
1.1.2	补贴收入	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	3,230.00
1.1.3	增值税销项税额	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	485.01
1.1.4	其他流入										-
1.2	现金流出	140.42	140.42	140.42	140.42	140.42	140.42	140.42	140.42	140.42	2,665.35
1.2.1	经营成本	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	2,122.11
1.2.2	税金及附加	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	58.23
1.2.3	增值税	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	485.01
1.2.4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.5	其他流出										-
2	投资活动净现金流量										-10,283.00
2.1	现金流入										-
2.2	现金流出										10,283.00
2.2.1	建设投资										10,283.00
2.2.2	维持运营投资										-

序号	项目	项目计算期									合计
		第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	
2.2.3	流动资金										-
2.2.4	其他流出										-
3	筹资活动净现金流量	-114.00	-114.00	-114.00	-114.00	-114.00	-114.00	-114.00	-114.00	-3,114.00	5,117.00
3.1	现金流入										10,400.00
3.1.1	项目资本金投入										7,400.00
3.1.2	建设投资借款										-
3.1.3	流动资金借款										-
3.1.4	债券										3,000.00
3.1.5	短期借款										-
3.1.6	其他流入										-
3.2	现金流出	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	3,114.00	5,283.00
3.2.1	债券利息支付	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	2,280.00
3.2.2	债券发行费用										3.00
3.2.3	偿还债务本金	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00	3,000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）										-

序号	项目	项目计算期									合计
		第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	
3.2.5	其他流出										-
4	净现金流量	226.18	226.18	226.18	226.18	226.18	226.18	226.18	226.18	-2,773.82	1,272.06
5	累计盈余资金	2,462.62	2,688.80	2,914.98	3,141.16	3,367.34	3,593.52	3,819.70	4,045.88	1,272.06	/

五、项目绩效目标

1.产出目标

（1）数量目标

数量指标是指项目实施的实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。本项目数量指标预计达到100%。

（2）质量目标

质量指标是指项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。本项目质量指标预计达到100%。

（3）时效目标

时效指标是指项目实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。项目时效指标预计达到90%以下，计划工期内按时完工。

（4）成本指标

成本指标是指完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目的成本节约程度。项目成本指标预计达到10%以上。

2.效益目标

（1）经济效益目标

项目实施过程中将拉动钢材、水泥、砂石等原材料企业生产，将在一定程度上促进当地建筑业、建材业等行业的发展，带动地方建设投入，对扩大内需发挥积极作用，可增加地方财政收入，加快地方社会和经济的发展。

（2）社会效益目标

项目实施将改善安居区社区基础设施现状，切实提高旧城区居民居住环境条件、生活水平和生活质量，美化城市环境、完善城市功能、提升城市形象、提升城市品位。

（3）可持续影响目标

项目的实施有利于拓展城市空间、优化新旧城区资源配置、助推新型城镇化进程、加速城市经济发展，打造经济繁荣、社会稳定、环境优美、设施完善的生态型宜居城市，从而促进经济发展和构建和谐社会，持续增强发展动力和活力，增强地区可持续发展能力。

3.服务对象满意度目标

通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意/80分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

项目可能存在自然环境、施工、资金和管理等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素，通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效的规避、减轻相关风险的发生，经评估，项目风险可控。

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、主管部门及项目业主职责

（一）主管部门职责

本项目的主管部门是遂宁市安居区住房和城乡建设局，其职责为：

- 1.项目主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。
- 2.指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。
- 3.指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。

（二）项目业主职责

本项目的项目业主是遂宁市锦程工业发展有限公司，其职责为：

- 1.项目业主负责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.编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。
- 5.做好数据填报、信息公开等相关工作

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 3,000.00 万

元，本次拟发行 1700 万元，期限 20 年。