

江安县老旧小区整治及附属设施改造项目 情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

为了促进江安县社会经济的发展，适应江安县发展的需要，2011 年江安县由宜宾市城乡规划勘察研究院完成了《四川省江安县总体规划（2010～2020）》的编制工作，新版江安县总体规划确定江安县为省级历史文化名城，宜宾市域二级中心城市，宜东物资集散港，以发展工业、旅游为主的综合型城市。根据江安县总规，江安县城是江安城市核心区域，以行政办公、金融商业、现代服务、文化娱乐、旅游服务等功能为主的综合性组团，是江安未来第三产业发展区；江北新城是主要以商业、现代服务业、行政办公、综合交通和居住为主的综合性组团，为江安县城向北跨江发展，展现江安新城风貌的重点区域，为阳春工业片区提供后勤服务；阳春工业区区（康家坝片区）位于江安县城的西北侧，长江北岸，以酒、竹工艺文化特色产业和旅游服务为主的组团；阳春工业区 B 区位于江安县城的东侧，长江北岸，是阳春工业区的主要组成部分，是江安县承接产业转移的重要工业组团，发展以重化工为主的相关产业。

为推进江安县供水事业的发展，2012 年 12 月，机械工业第三设计研究院受四川省江安县自来水公司的委托，编制了《江安县城城市给水工程专项规划（2012～2020）》，对江安县城城市供水

设施进行了布局 and 规划，确定了江安县的水源规划、供水系统布局及水厂建设规划、输配水管道及加压调蓄系统、用地规模控制、管材选用、分期建设规划、供水安全保障等。江安县县城水厂扩建及配套管网工程项目符合完善城市基础设施、保障基本用水需求、推动城市经济发展的整体政策要求，同时完善的供水设施和配套管网，有利于提高供水效率和质量，实现节约用水，保护水源，对保护和修复长江生态环境也具有重要作用。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：江安县住房和城乡建设和城镇管理局

项目业主：江安睿信建设管理有限公司

2. 项目概况

项目名称：江安县老旧小区整治及附属设施改造项目

项目所属领域：城镇老旧小区改造领域

（1）建设地址：江安县县城（主要集中在二、三、五、六、七社区）

（2）建设内容与规模：本项目为老旧小区改造建设项目，将按照现代居住生活模式改造成为居住方便、配套服务设施完善、物业管理规范、环境优美的安居小区。本项目建设内容为改造江安县城城区约 350 个老旧小区，涉及约 14000 户，56000 人。主要工程包括：

①基础类：道路改造工程（含路灯照明）233912.00 m²、给水改造工程 68548.00 m²、排水改造工程 126680.40m、供气改造

工程 54880.00m、电力电缆改造工程 68760.00m、顶棚外墙、保温防水改造工程 96460.00 m²、拆除工程 129600.00 m²、景观绿化改造工程 350000.00 m²、安防及门禁系统 350 套。

②完善类：新增地面停车位 2000 个、改造地面停车位 3000 个。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本工程项目为城镇老旧小区改造项目，以解决江安县现存部分老旧小区基础设施不足问题，改善区域居民生活环境，是积极践行十九大以来改善民生，提升人居环境的重要一环，有利于提升区域生活环境和建设社会主义和谐社会。

该项目对国民经济的贡献主要表现为外部效果，所产生的效益除部分经济效益可以定量计算外，大部分则表现为难以用货币量化的社会效益；因此，应从系统观点出发，与居民生活环境的改善，区域吸引力的提升，社会主义和谐社会的构建等宏观效果结合在一起评价。

（1）强化城市服务功能，为经济发展提供新动力

本项目的建设，将为宜宾市江安县解决部分劳动力就业，完善城市基础设施，提升区域生活环境，能吸引更多外来人口前往该区域就业和定居，强化江安县城市服务功能，进而促进城市的整体发展。

（2）扩大就业，促进区域发展，创造可持续经济效益

本项目的建设运营，可以安置一批富余劳动力，增加就业

机会，促进劳动力的转移，有利于促进就业和经济发展。同时区域环境的提升改善，可以为宜宾市江安县吸引更多外部资金创造更好的条件，为宜宾市江安县产业升级发展助力，为区域后续发展奠定良好基础，创造可持续经济效益，助力完成区域长期发展规划目标的实现。

（二）社会效益分析

（1）有利于提升区域城市基础设施水平

该项目的建设，将进一步完善城市基础设施，同时随着区域生活环境的改善，将为区域经济带来更多活力，吸引更多外来人口，进一步促进区域社会基础设施的完善，提升居民的生活水平。

（2）有利于构建区域和谐、美好社会

项目的建设作为宜宾市江安县持续构建和谐社会的重要一环，在江安县持续推进产业升级，全力完成“十三五”经济规划的重要时刻，起着十分重要的作用。项目的建成将对外部资金保持较强的吸引力，促进资金在本地的投资，不仅有助于区域经济发展，同时投资的增加还会促进社会基础设施的完善和区域人居环境的进一步完善，不断构建社会主义和谐社会，实现当地人民的美好生活愿望。

综上，项目的建设不仅有助于促进区域经济发展，增加当地的就业和消费，同时也将作为持续构建社会主义和谐社会重要一环，有助于提升当地居民的生活品质。项目具有较好的经济社会效益，属于专项债券重点支持的领域，具有发行专项债券可行性。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据项目建设内容和规模以及相关估算标准,本项目静态总投资 54,000.00 万元,其中:

(1) 第一部分工程费用 45,619.70 万元, 占总投资的 84.48%;

(2) 第二部分工程建设其他费用 2,274.98 万元, 占总投资的 4.21%;

(3) 预备费 4,084.12 万元, 占总投资的 7.56%;

(4) 建设期利息 2,021.20 万元, 占总投资的 3.74%。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 54,000.00 万元,其中资本金 28,000.00 万元由企业自有资金(含项目建设期利息费用及费用 2,021.20 万元), 占总投资的 52%,项目资本金满足国务院对固定资产投资项目资本金比例要求。本次计划申请专项资金 10,000.00 万元,并计划通过四川江安农村商业银行股份有限公司融资 16,000.00 万元。

2. 资金使用计划

本项目资金使用计划表如下（单位：万元）

序号	项目	合计	2021 年	2022 年
一	资金使用	54,000.00	30,000.00	24,000.00
1	建设投资	51,978.80	29324.6	22654.2
2	建设期债券利息	2,011.20	670.40	1,340.80
2.1	专项债利息资本化	600.00	200.00	400.00
2.2	市场化融资利息资本化	1,411.20	470.40	940.80
3	债券发行费用	10.00	5.00	5.00
二	资金筹措	54,000.00	30,000.00	24,000.00
1	项目资本金	28,000.00	17,000.00	11,000.00
2	专项债券	10,000.00	5,000.00	5,000.00
3	市场化融资	16,000.00	8,000.00	8,000.00

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

根据项目运营情况，本次江安县老旧小区整治及附属设施改造项目实施可以产生可靠的收入来源为停车场收入、物业管理收入、小区广告收入。

停车位收入：22,032.00 万元；

物业费收入：11,793.60 万元；

小区广告位收入：15,461.64 万元；

2. 项目成本

本项于 2023 年 1 月份开始运营，专项债券存续期为 10 年。运营期内项目成本主要包括运营成本、折旧及摊销、销售成本、财务费用。

(二) 资金测算平衡情况

根据本项目规划运营情况，结合项目总投资，可以测算出项目在债券发行期间的损益情况。在整个债券发行期间，项目可实现收入 49,287.24 万元，项目成本及费用合计 46,304.58 万元，项目净利润 2,237.00 万元；其中缴存国库(政府专项债专户)项目可实现收入 19,879.22 万元，成本及费用合计 18,376.68 万元，净利润 1092.42 万元；归集计入市场化融资银行监管账户专户收入 29,408.02 万元，成本及费用合计 27,927.90 万元，净利润 1,144.57 万元。

项目收益可保障政府专项债及市场化融资到期偿付，能够实现项目收益与融资自求平衡，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

宜宾市江安县老旧小区整治及附属设施改造项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期												
			第 1 年	第 2 年	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				
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年				
资金来源																	
1	项目资本金	28000.00	17000.00	11000.00													
1.1	财政性投入	0.00															
1.2	项目业主自筹	28000.00	17000.00	11000.00													
2	融资资金	26000.00	13000.00	13000.00													
2.1	政府专项债券本金	10000.00	5000.00	5000.00													
2.2	市场化融资本金	16000.00	8000.00	8000.00													
3	息前净现金流量	40885.80			3545.26	4006.71	4468.15	4540.33	4619.44	5053.61	5039.42	4845.33	4767.56				
3.1	专项债分账息前净现金流量	16359.82			638.15	721.21	804.27	817.26	2540.69	2779.48	2771.68	2664.93	2622.16				
3.2	市场化融资息前净现金流量	24525.97			2907.11	3285.50	3663.88	3723.07	2078.75	2274.12	2267.74	2180.40	2145.40				
4	资金来源小计	94885.80	30000.00	24000.00	3545.26	4006.71	4468.15	4540.33	4619.44	5053.61	5039.42	4845.33	4767.56				

4.1	专项债账户分账 资金来源小计	26359.82	5000.00	5000.00	638.15	721.21	804.27	817.26	2540.69	2779.48	2771.68	2664.93	2622.16
4.2	市场化融资分账 资金来源小计	40525.97	8000.00	8000.00	2907.11	3285.50	3663.88	3723.07	2078.75	2274.12	2267.74	2180.40	2145.40
	资金占用												
1	项目投资 (静态, 不含发行 费及利息)	51978.80	29324.60	22654.20									
2	发行费	10.00	5.00	5.00									
3	归还专项债券本 金	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	5000.00
4	归还专项债券利 息	4000.00	200.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00
5	归还市场化融资 本金	16000.00	0.00	0.00	1888.89	1888.89	1888.89	1888.89	1888.89	1888.89	1888.89	1888.89	888.89
6	归还市场化融资 利息	5880.00	470.40	940.80	940.80	829.73	718.67	607.60	496.53	385.47	274.40	163.33	52.27
7	资金占用小计	87868.80	30000.00	24000.00	3229.69	3118.62	3007.56	2896.49	2785.42	2674.36	2563.29	7452.22	6141.16
7.1	专项债分账资金	13400.00			400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	5400.00	5200.00

五、项目绩效目标

目标 1：在 2022 年 8 月 30 日前完成项目竣工验收，包括完成道路改造工程（含路灯照明）233912.00 m²、给水改造工程 68548.00 m²、排水改造工程 126680.40m、供气改造工程 54880.00m、电力电缆改造工程 68760.00m、顶棚外墙、保温防水改造工程 96460.00 m²、拆除工程 129600.00 m²、景观绿化改造工程 350000.00 m²、安防及门禁系统 350 套，以及新增地面停车位 2000 个、改造地面停车位 3000 个；

目标 2：本项目总投资：54,000.00 万元，拟申请债券资金 10,000.00 万元，市场化融资 16,000.00 万元，债券发行期 10 年，在债券存续期内，实现年度收支平衡和总体收支平衡；

目标 3：在整个债券发行期间，项目实现收入不低于 49,287.24 万元，项目成本及费用不超过 46,304.58 万元，项目净利润达到 2,237.00 万元；其中缴存国库(政府专项债专户)项目实现收入不低于 19,879.22 万元，成本及费用不超过 18,376.68 万元，净利润达到 1092.42 万元；归集计入市场化融资银行监管账户专户收入不低于 29,408.02 万元，成本及费用合计不超过 27,927.90 万元，净利润达到 1,144.57 万元。

目标 4：改善居民生活环境，完善老旧小区配套设施，提升区域生活环境，吸引更多外来人口前往该区域就业和定居，强化江安县城市服务功能，进而促进城市的整体发展；

目标 5：通过问卷调查等手段，获取服务对象满意度达到“良好/满意/80 分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）项目可能风险及应对措施

1. 项目可能风险

（1）投资风险本项目总体规模大、周期较长，施工条件、人工成本、材料、运输等费用都存在不确定或不可预见因素。因此本项目可能因工程量超过预计值、工程费用上涨导致总投资增加。

（2）融资风险

本项目所需资金受宏观经济形势的变化、经济政策的调整、融资成本变化等影响，这些因素都有可能影响资金来源的可靠性、充足性和及时性。

（3）工程管理风险

本项目中施工难度相对较大，有可能造成施工困难等问题。

（4）社会风险

本项目作为城市基础设施建设类项目，社会关注度程度高，社会敏感性强。若项目成功，则社会效益显著；但是，如果项目建设中出现违规操作或发生安全事故，将造成非常严重的社会影响。

（5）外部协作条件风险

本项目涉及层面广泛，包含了政府的计划、财政、规划、国土、城建等部门，以及使用单位、投资方、设计单位、施工单位、监理单位等，牵扯面广，协调工作难度和工作量很大。项目各相关方之间的协调的失误和拖延，都有可能造成项目的延误或损

失。

2. 风险防范对策

(1) 评估方法按照风险损失的大小和损失发生的可能性，将风险程度划分为4个等级（一般风险、较大风险、严重风险、灾难性风险），并针对每一风险因素，以定性分析方法评估其风险程度。

(2) 投资风险对策

项目业主加强对工程设计和概算资金控制，在不影响质量、工期前期下，通过公开招标降低工程造价。在施工中加强资金监督管理，防止项目实施过程中建设费用超支，同时积极争取税费优惠政策。

(3) 融资风险对策

针对项目资金来源的可靠性、充足性和及时性的风险，项目建设过程中应当对建设工期进行周密准确的安排，协调好工程进度。与财政部门加强协调，力保建设资金及时到位。

(4) 工程建设管理

业主应通过公开招投标形式，选择有资质、有资信的单位，参与本项目的建设管理，在施工进度上应避开雨季，项目应采用成熟可靠的技术，并认真做好施工图审查、各阶段的验收工作，不能流于形式。并尽力做好勘探工作，避免出现工程风险损失。

(5) 社会风险对策

为杜绝负面社会影响，在项目建设全过程中严格按照有关法规操作，做到公开、公平、公正；特别强调施工质量与施工安全，

建立完善的安全生产管理制度和安全生产责任制度。

(6) 外部协作条件风险对策

针对项目协调工作难度大、外部配套设施和配套政策条件尚不确定的特点，项目实施过程中，将建立各相关方的协调联络体系，加强沟通协调；通过协议、责任书等形式明确各方权责，力争外部配套设施和配套政策及时到位，杜绝推诿、拖延现象。

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江安县住建局，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江安睿信建设管理有限公司，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

此项目债券资金总需求 10,000.00 万元，计划 2021 年发行 5000 万元，2022 年发行 5000 万元。根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，2022 年提前批已发行 6850.00 万元。本次拟继续发行 3150.00 万元，期限 10 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。