



高县县城老旧小区改造项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

2020年7月20日，国务院办公厅对外发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，明确提出2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到“十四五”期末（2025年底），结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。7月24日，国务院召开全国房地产座谈会提出：要做好住房保障工作，因地制宜推进城镇老旧小区和棚户区改造，着力解决城市新市民和年轻人住房问题。

2020年8月3日，四川省住建厅出台了《四川省城镇老旧小区改造技术导则》和《四川省城镇老旧小区工作手册（试行）》，导则确定了老旧小区改造内容清单及标准。同时，《四川省人民政府关于城镇老旧小区改造的实施意见》也即将出台，为扎实推进全省城镇老旧小区改造工作提供顶层设计。

近年来，高县“三个到位”扎实推进城镇老旧小区改造，当地坚持“一区一策”原则，严格对照老旧小区改造标准，在文江、庆符开展全面摸排，实事求是、科学评估。确定滨河路金银山公房、南外街公房、吉安路拆迁安置房3个小区共计13栋楼为2019年改造对象，总建筑面积2.4万平方米，涉及居民390户。

2019年启动实施的老旧小区改造项目总投资326.04万元，其中滨河路金银山公房1#、2#改造项目总投资39.05万元，南外街公房

1#、2#、3#、4#、5#楼改造工程总投资 7.5 万元，吉安路拆迁安置房 1#、2#、3#、4#、10#改造工程总投资 279.49 万元。中央配套资金 319 万元，其余资金由地方财政资金配套。

本项目的实施符合《宜宾市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《宜宾市城市总体规划（2013-2030）》、《高县城市总体规划》（2012-2030）的要求，有利于推进城镇化建设进程，提升城镇发展质量和水平。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：高县住房和城乡建设和城镇管理局

项目业主：高县城乡开发建设有限责任公司

2. 项目概况

项目所属领域：城镇老旧小区改造

产出说明：本项目主要对 26 个老旧小区进行改造，主要建设内容及规模为：外墙瓷砖脱落整治 178000m²；新安装路灯 1586 盏及配套电缆线；新增消防栓 133 个；排污管道 15.9km；楼顶防水防渗整治 159600m²；老旧、破损人行道铺设透水混凝土 63450m²；路面硬化 123958m² 及停车场改造 3542 个；增设健身器材 26 套；增设电瓶车集中停放点 52 处、充电桩 354 个、快递柜 26 个、自动贩卖机 26 个；加装电梯 300 部；新建物业用房、商铺、社区养老中心、托幼中心、农贸市场、日间照料中心等，总计 23130m²。涉及老旧小区住户总计 8735 户。

二、经济社会效益分析

本项目的实施有助于改善高县城区的市容市貌，也是对城乡统

筹、改善群众的居住环境，改变群众的生活方式，提高片区生态环境和居住价值具有积极作用，各级政府和当地群众均大力支持本项目建设，然而项目建设带来负面影响微小，按照相关环境保护措施可以得以解决，项目的实施带来的社会综合效益十分显著。本项目建成后，通过运营期可实现营业收入为 79,193.25 万元，经营付现成本约为 9,211.38 万元，相关税费为 6,335.80 万元，项目可偿债收益为 63,646.08 万元，应付专项债本金及利息合计为 48,000.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.33 倍，项目经济社会效益显著。

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 50000.00 万元。其中：工程费用 42012.31 万元，占总投资有 84.02%；工程建设其他费用 3145.10 万元，占总投资有 6.29%；预备费 3612.59 万元，占总投资的 7.23%；建设期利息为 1200.00 万元，占总投资的 2.40%；发行费用按照发行额的 0.1% 计算，共 30.00 万元，占总投资的 0.06%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资估算为 50000.00 万元。其中资本金 20000.00 万元，发行政府专项债券 30000.00 万元，本次专项债发行 3500 万元，每期债券发行期限均为 15 年。

2. 资金使用计划

项目投资使用计划和资金筹措情况如下表：

投资使用计划和资金筹措表（单位：万元）

序号	项目类别	合计	2021 年	2022 年
1	总投资	50,000.00	25,000.00	25,000.00
1.1	建设投资	48,770.00	24,685.00	24,085.00
1.2	建设期利息	1,230.00	315.00	915.00
2	资金筹措	50,000.00	25,000.00	25,000.00
2.1	建设单位自有资金	20,000.00	10,000.00	10,000.00
2.1.1	用于建设投资	18,770.00	9,685.00	9,085.00
2.1.2	用于建设期利息	1,230.00	315.00	915.00
2.2	债券资金	30,000.00	15,000.00	15,000.00
2.2.1	本期发行债券	30,000.00	15,000.00	15,000.00

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

本项目的预期收入主要来源于机动车停车费收入、电瓶车停车费收入、广告收入、充电桩收入、空闲空间租赁收入、物业费收入、快递柜收入及贩卖机出租收入等，项目总收入共计 79,193.25 万元。

2. 项目成本

本项目经营成本主要包括原辅材料、燃料及动力、职工薪酬、日常维护及修理费和管理费，项目经营期内运营付现总成本为 9,211.38 万元。

债券存续期内，项目预计净收益约为 63,646.08 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目债券存续期内可用于偿还债券本息的运营净收益总额为 48,000.00 万元。预计政府债券本息总额为 63,646.08 万元，项目运营净收益对发行政府专项债券本息覆盖倍数为 1.33 倍，项目具备可延续性，具有较强的资金平衡能力。

高县县城老旧小区改造项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	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	第 17 年
一	现金流入																		
1	资本金流入	20,000.00	10,000.00	10,000.00															
1.1	财政预算资金流入	20,000.00	10,000.00	10,000.00															
1.2	业主自筹资金																		
1.3	用于资本金的专项债券资金	-																	
2	债务资金流入	30,000.00	15,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券流入	30,000.00	15,000.00	15,000.00															
2.2	市场化融资流入	-																	
3	项目收入流入	79,193.25	-	-	4,357.73	4,494.25	4,630.77	4,992.55	5,122.80	5,253.04	5,652.45	5,652.45	5,652.45	5,935.07	5,935.07	5,935.07	6,231.82	6,231.82	3,115.91
3.1	政府性基金收入流入	-																	
3.2	专项收入流入	79,193.25			4,357.73	4,494.25	4,630.77	4,992.55	5,122.80	5,253.04	5,652.45	5,652.45	5,652.45	5,935.07	5,935.07	5,935.07	6,231.82	6,231.82	3,115.91
小计	现金流入总额	129,193.25	25,000.00	25,000.00	4,357.73	4,494.25	4,630.77	4,992.55	5,122.80	5,253.04	5,652.45	5,652.45	5,652.45	5,935.07	5,935.07	5,935.07	6,231.82	6,231.82	3,115.91
二	现金流出	-																	
1	建设期静态投资流出	48,770.00	24,685.00	24,085.00															

年份	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	第 17 年
2	运营成本支出	9,211.38			586.35	589.22	592.08	612.38	615.12	617.85	639.57	639.57	639.57	659.51	659.51	659.51	680.45	680.45	340.22
3	相关税费	6,335.80			100.04	131.52	163.01	245.07	275.18	305.29	395.98	395.98	395.98	459.58	459.58	461.92	958.66	1,033.66	554.33
4	债务还本付息	48,030.00	315.00	915.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	15,900.00	15,300.00
4.1	专项债券还本付息	48,030.00	315.00	915.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	15,900.00	15,300.00
	专项债券还本	30,000.00																15,000.00	15,000.00
	专项债券利息	18,030.00	315.00	915.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	900.00	300.00
4.2	市场化融资还本付息	-																	
	市场化融资还本	-																	
	市场化融资付息	-																	
小计	现金流出总额	112,347.17	25,000.00	25,000.00	1,886.39	1,920.74	1,955.09	2,057.45	2,090.30	2,123.14	2,235.55	2,235.55	2,235.55	2,319.10	2,319.10	2,321.43	2,839.11	17,614.11	16,194.55
三	现金净流量	-																	
1	当年现金净流入	16,846.08	-	-	2,471.33	2,573.51	2,675.68	2,935.10	3,032.50	3,129.90	3,416.89	3,416.89	3,416.89	3,615.97	3,615.97	3,613.64	3,392.72	-11,382.28	-13,078.64
2	期末累计现金结存额	16,846.08	-	-	2,471.33	5,044.84	7,720.52	10,655.62	13,688.12	16,818.02	20,234.91	23,651.80	27,068.70	30,684.67	34,300.65	37,914.28	41,307.00	29,924.72	16,846.08

五、项目绩效目标

本项目的建设本项目的建成，必将改善供水基础设施条件，改善投资环境。对高县建设发展提供了根本保障，对吸引外资、发展经济、增强竞争能力，创造全新的高县整体形象发挥巨大作用。具体量化目标如下：

1. 数量指标：

本项目主要对 26 个老旧小区进行改造，主要建设内容及规模为：外墙面瓷砖脱落整治 178000m²；新安装路灯 1586 盏及配套电缆线；新增消防栓 133 个；排污管道 15.9km；楼顶防水防渗整治 159600m²；老旧、破损人行道铺设透水混凝土 63450m²；路面硬化 123958m² 及停车场改造 3542 个；增设健身器材 26 套；增设电瓶车集中停放点 52 处、充电桩 354 个、快递柜 26 个、自动贩卖机 26 个；加装电梯 300 部；新建物业用房、商铺、社区养老中心、托幼中心、农贸市场、日间照料中心等，总计 23130m²。涉及老旧小区住户总计 8735 户。

2. 质量指标

指标 1：项目竣工验收达标率 $\geq 95\%$

指标 2：项目设计方案变更率 $\leq 5\%$

3. 时效指标：本项目为 2021 年 1 月份开工，2022 年 12 月完成竣工验收。

4. 成本指标：项目总投资为 50,000.00 万元；

5. 经济效益指标：

指标 1：项目总收入为 79,193.25 万元

指标 2：项目净收益为 63,646.08 万元

6. 社会效益指标

指标 1：增加就业人数 500 人

指标 2：带动当地群众增收 500 万元

7. 生态效益指标：人居环境改善能够达到预期目标。

8. 可持续影响指标：区域全面协调发展达到预期目标。

9. 融资与收益平衡指标

指标 1：项目收益覆盖倍数为 1.33 倍

指标 2：债券还本付息能够按时足额完成

10. 服务对象满意度指标：区域辐射人群满意度达到 90%以上。

六、潜在影响项目的风险评估

本项目的投资规模相对较大，工程的投资主要依靠项目单位自筹资金、专项债券资金，偿债资金的归还主要依靠项目自身预期收入现金净流量来解决，因此可能存在一定的风险。

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等。

2. 来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制。

3. 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷。

4. 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

5. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 运营风险

风险识别：经营风险是指生产运营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

2. 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定风险。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于项

目各项收入实现的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。

2. 利率波动风险

风险识别：由于在本项目中，融资收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

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责任

高县住房和城乡建设和城镇管理局将规范项目资金的使用，加强项目的审计和监督，对项目实施过程中的违规、违纪、违法行为及时整改、处理，并追究有关责任人的责任。高县财政局将会同高县住房和城乡建设和城镇管理局建立和完善相关制度，加强对本地区专项债券发行、使用、偿还的管理和监督工作。

本项目项目单位为高县城乡开发建设有限责任公司，项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有

效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 30,000.00 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，本次拟发行 3,500.00 万元，期限 15 年。