



铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目 项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

推进老旧小区综合改造意义重大，一是拉动投资与需求；二是 2020 年全面住安全、居住条件差，居住环境差等问题；三是落实《中实现小康社会，必须要解决老旧小区居国中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》有关加快老旧小区改造的任务。2020 年 4 月 14 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，确定加大城镇老旧小区改造力度，推动惠民生扩内需等。根据出台的《广元城区老旧小区治理工作指导意见》及广元市政府按轻重缓急，优先安排规模较大、住房条件差、安全隐患大、群众意愿强的项目，有计划有步骤地实施改造。

(二) 项目情况

1. 参与主体

项目单位：广元市园区创业开发建设有限公司

主管部门：广元经济技术开发区建设环保局

2. 项目概况

项目所属领域：城镇老旧小区改造

产出说明：新建老旧小区配套道路 0.9 公里；新建 10000 m²

集社区公共服务中心、地下智慧停车、便民市场为一体的社区综合服务中心一幢；新建 3000 m²社区养老托育中心一幢；改造垃圾中转站 2 座，充电桩 50 个；新建 5000 m²配套幼儿园 1 座；改造文化休闲中心 500 m²、改造社区运动中心 1000 m²以及路灯、安保系统等其他配套设施。

二、经济社会效益分析

经济效益分析：本项目建成后将加快广元市城市化进程，有效带动周边地区发展，促进区域经济增长；另外项目实施后也为从事建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大就业范围，为当地的就业率做出重大贡献。

社会效益分析：项目建成后将解决铁路小区当前公共服务的迫切需求，大大提高居民生活质量，促进社会和谐发展；实施城市棚户区综合改造，也有利于进一步提升城市形象，完善城市功能；最后通过本项目的实施，能有效改善老旧小区居民的居住条件，优化城市环境，促进城市的发展，推进城镇化建设进程，提升广元市发展质量和水平。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资为 19466 万元，其中工程费用 10727.24 万元，工程建设其他费用 7812.32 万元，预备费 520.44 万元，建设期利息 400 万元，债券发行费用 6 万元。

表 1 铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目总投资估算表

序号	项目	总计
一	总投资	19466
1	建设投资(静态)	19060
1.1	建安工程费	10727.24
1.2	工程建设其他费用	7812.32
1.3	预备费	520.44
2	建设期利息	400
3	专项债发行费用	6

(二) 资金筹措方案

1.资金筹集情况

本项目资本金拟定为 13466 万元，占比约为 69.18%，其中 4950 万元为中央基建投资预算资金，剩余 8516 万元为业主自筹。项目资本金以外所需资金，拟通过专项债券发行筹集。债券发行计划如下：

表 2 铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2022	4000	15 年期
2023	2000	15 年期
合计	6000	

2.资金使用计划

本项目总投资 19466 万元。资金筹措及使用计划如下表所示。

表 3 铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目资金使用计划表

时间	完成工作	年度投资合 计	资本金投 入（万元）	债券资金投 入（万元）
----	------	------------	---------------	----------------

2020	已于9月正式开工，年底完成屋顶、楼道内外墙修缮、楼梯维护加固等工作	4950	4950	0
2021	完成小区内外配套基础设施改造工程包括停车位设置，充电设备安装，电梯安装等工作。	889	889	0
2022	完成幼儿园，农贸市场以及配套设施建设。	6977.01	2977.01	4000
2023	12月前完成小区内道路维修及相关设备配置并竣工验收	6649.99	4649.99	2000
	合计	19466	13466	6000

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

本项目收益主要来源于专项收入，包括停车收入、充电设备收入、农贸市场及便民服务中心出租收入、幼儿园收入、养老托育中心收入、物管费收入、广告位租赁收入。

停车收入：

①停车位出售收入：本项目建设可供出售的停车位 60 个。停车位出售单价为 5 万元，运营期 2024 年售出 30 个停车位，2025 年-2027 年每年出售 10 个停车位。

②停车费收入：本项目建设停车位 132 个，每个车位停 4 个小时，流转次数 2 次，平均收费为 8 元/车位*天，暂定 2024 年停车率为 60%，往后每年增加 10%直至 80%。

充电设备收入：本项目充电设备共 50 个。充电服务单价为

0.48 元/千瓦时，每 5 年增长 5%，充电桩采用功率为 60kw·h，实际充电功率按 90%（54kw·h）计算，每个充电桩使用时长为 10 小时。假设 2024 年使用率为 60%，往后每年增长 10%直至 80%。

农贸市场及便民服务中心出租收入：本项目建设农贸市场 2730.28 m²，出租单价为 150 元/月平方米，2024 年出租率为 70%，2025 年及以后年度均为 80%。本项目建设便民服务中心 1461.80 m²，出租单价为 18 元/m²月，2024 年出租率为 70%，2025 年及以后年度均为 80%。

幼儿园收入：本项目建设幼儿园共计 5000 m²，12 个班级，每个班级 30 人。一个学期收费为 3300 元（保教费 1600 元，伙食费 1700 元），一年 2 个学期。

养老托育中心收入：

①养老收入：本项目养老人数约 60 人，收费标准为 2200 元/月，每 5 年增长 5%，

②托育收入：本项目托育人数 30 人，收费标准为 1200 元/月，每 5 年增长 5%，

③日间照料收入：本项目日间照料人数 50 人，收费标准为 1000 元/月，每 5 年增长 5%。

物管费收入：本项目为老旧小区改造，物业管理服务费用价格为 0.70 元/m²·月。

广告位租赁收入：本项目设置 25 个灯箱广告位，每个灯箱广告位收入 2 万元/年，每 5 年增长 5%。

2.项目成本

本项目成本主要包括停车成本、充电设备成本、物业管理服务成本、广告位出租成本、幼儿园成本、养老托育成本、折旧与摊销和财务费用。

停车成本：停车场运营成本主要包括管理费用及人员工资，其中停车场运营工作人员与物业管理共用一套人力资源，该部分人员福利及管理费用计入场地管理费，按照停车收入的 10% 计算，其他费用按停车收入的 2% 进行计算。

充电设备成本：包括场地使用费、设备维护费及其他费用。场地使用费按充电设备收入的 10% 进行计算；设备维护费按充电设备收入的 5% 进行计算；其他费用按充电设备收入的 2% 进行计算。

物业管理服务成本：包括人员工资、设备维护费、秩序维护费、清洁费用、办公费用及水电费。本项目共设置物业管理人员 5 名，根据广元市 2021 年统计年鉴中显示相关行业人均工资 47972 元/年，本项目暂定人均工资 4.8 万元/年，每年增长 3%；设备维护成本暂按物业管理服务收入的 10% 进行计算；清洁成本按物业管理服务收入的 5% 进行计算；办公成本按物业管理服务收入的 5% 进行计算；水电成本按物业管理服务收入的 5% 进行计算。

广告位出租成本：包括广告位使用费、广告制作费、管理费用。广告位使用费按广告位租赁收入的 10% 计算；广告制作费按广告位租赁收入的 10% 计算；管理费用按广告位租赁收入的 5%

计算。

幼儿园成本：主要包括人员工资、食材采购、能源消耗和管理费用。暂定员工 20 人，根据广元市 2021 年统计年鉴中显示相关行业人均工资 66251 元/年，本项目暂定人均工资为 6.6 万元/年，每年增长 3%；食材采购按伙食费收入的 30%计算，能源消耗按伙食费收入的 10%计算；管理费用按幼儿园收入的 5%计算。

养老托育成本：包括人员工资、管理费用。暂定员工 20 人，根据广元市 2021 年统计年鉴中显示相关行业人均工资 66251 元/年，本项目暂定人均工资 6.6 万元/年，每年增长 3%；管理费用按养老托育收入的 5%计算。

折旧与摊销：本项目总投资为 19466 万元，折旧年限按 30 年计提，残值率为 5%，采用平均年限法，则每年折旧额为 616.42 万元。

财务费用：即为发行债券需支付的费用化利息，债券期限 15 年，利率按 4%计算，每半年付息一次，到期后一次性偿还债券本金。

增值税、税金及附加：本项目中物业管理服务收入税率按 6%计算；停车收入税率按 9%计算；充电设备收入税率按 6%计算；农贸市场、便民服务中心出租收入税率按 9%计算，房产税按 12%计算；幼儿园收入税率按 6%计算；广告位租赁收入税率按 9%计算。税金及附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、征收比率分别为增值税额的 7%，3%，2%。

所得税：企业所得税适用税率为 25%。

(二) 资金测算平衡情况

本项目综合偿债备付率为 1.22，项目收益完全能够平衡投资，能够覆盖本项目的债券发行与偿还计划。

表 4 铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目资金平衡表

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
一、经营活动产生的现金					874.36	860.57	883.37	876.49	828.36	848.03	838.01	827.70	817.07	806.13	825.72	814.10	802.14	789.82	11691.87
经营活动产生的现金					1489.29	1492.75	1543.91	1543.91	1493.91	1529.81	1529.81	1529.81	1529.81	1529.81	1567.51	1567.51	1567.51	1567.51	21482.88
经营活动支付的现金					614.94	632.19	660.55	667.42	665.55	681.78	691.80	702.11	712.74	723.69	741.79	753.40	765.36	777.68	9791.00
二、投资活动产生的现金	-4950	-889.00	-6813.01	-6407.99															-19060.00
现金流入																			
现金流出	4950	889	6813.01	6407.99															19060.00
三、融资活动产生的现金	4950	889.00	6813.01	6407.99	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-4240.00	-2080.00	9860.00
现金流入	4950	889.00	6977.01	6649.99															14516.00
资本金流入	4950	889	2977.01	4649.99															8516.00
债券融资款	0.00	0.00	4000.00	2000.00															6000.00
现金流出	0.00	0.00	164.00	242.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	4240.00	2080.00	9606.00

债券发行费 (在总投资里)	0.00	0.00	0.00	4.00	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.00
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00	2000.00	6000.00	
支付债券利息	0.00	0.00	160.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	80.00	3600.00	
期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	634.36	1254.92	1898.29	2534.78	3123.14	3731.17	4329.19	4916.89	5493.96	6060.08	6645.80	7219.90	3782.05		
期内现金变动	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	634.36	643.37	636.49	588.36	608.03	598.01	587.70	577.07	566.13	585.72	574.10	-3437.86	-1290.18	2491.87	
期末现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	634.36	1254.92	1898.29	2534.78	3123.14	3731.17	4329.19	4916.89	5493.96	6060.08	6645.80	7219.90	3782.05	2491.87	

五、项目绩效目标

1.实施进度

项目按时开工、完工。

2.财务指标

综合考量项目带来的收益以及资金使用效率。通过获取专项收入，实现收益和融资自求平衡。

3.经济效益

城市老旧小区配套基础设施改造，促进区域经济增长。

4.社会效益

改善老旧小区居民居住条件，维持社会稳定、提高社区生活水平；推动城镇化建设，优化城市功能布局，提升城市形象。

5.可持续影响

本项目通过劳动力与生产及服务相结合，产生社会所需要的物质财富和精神财富，能使社会劳动力能够不断再创造，从而产生长远的、可持续的经济及社会效益。

四川省地方政府专项债券项目资金绩效目标表

(2022年度)

填报单位(盖章)

单位:万元

项目名称		广元市铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目								
财政地方政府债务信息系统编码		发展改革委投资项目编码		2020-510803-48-01-454318						
项目主管部门		广元经济技术开发区建设环保局		统一社会信用代码						
项目单位		广元市园区创业开发建设有限公司		统一社会信用代码		91510800MA6253RRSW				
项目负责人		罗响亮		联系方式		15883521606				
项目概况		项目所属领域		城镇老旧小区改造		项目立项文号				
		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:2020年09月30日——2023年09月30日;运营期:2023年10月01日——2036年12月31日						
		项目主要建设内容		新建老旧小区配套道路0.9公里;新建10000m ² 集社区公共服务中心、地下智慧停车、便民市场为一体的社区综合服务中心一栋;新建3000m ² 社区养老托育中心一栋;改造垃圾中转站2座,充电桩50个;新建5000m ² 配套幼儿园1座;改造文化休闲中心500m ² 、改造社区运动中心1000m ² 以及路灯、安保系统等其它配套设施。						
项目资金 (万元)		建设期投入资金总额:		19719.21		2022年投入资金总额:				
		其中:财政拨款		13719.21		其中:财政拨款				
		债券资金		6000.00		债券资金				
		自筹资金				自筹资金				
		市场化融资资金				市场化融资资金				
绩效目标		项目总体建设目标				2022年度目标				
		目标1:完成本项目工程建设。 目标2:在2023年09月30日前完成项目竣工验收。 目标3:债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。 目标4:带动区域协同发展,提升区域经济发展水平和群众生活质量。				目标1:完成年度目标 目标2:增加就业岗位				
绩效指标		一级指标	二级指标	三级指标(示例)	指标值(示例)	二级指标	三级指标(示例)	指标值(示例)		
		产出指标	数量指标	指标1:建成社区幼儿园	5000m ²	数量指标	指标1:建成社区幼儿园	2000m ²		
				指标2:建成社区综合服务中心	10000m ²		指标2:建成社区综合服务中心	5000m ²		
				指标3:建成社区养老托育中心	3000m ²		指标4:建成垃圾中转站	2座		
				指标4:建成垃圾中转站	2座		指标5:改造社区运动中心	5000m ²		
				指标5:改造社区运动中心	10000m ²					
				指标6:建成乡镇卫生所	1000m ²					
			质量指标	指标1:完成项目竣工验收	取得竣工验收报告	质量指标	指标1:完成阶段竣工验收	取得阶段验收报告		
				指标2:项目设计方案变更率	≤10%		指标2:项目设计方案变更率	≤10%		
			时效指标	指标1:工程按时竣工验收	2023年9月30日	时效指标	指标1:建成幼儿园2000m ²	2022年12月31日		
							指标2:剑圣社区综合服务中心5000m ²	2022年12月31日		
		成本指标	指标1:项目建设总投资成本	≤19719.21万元	成本指标	指标1:项目建设总投资成本	≤7057.29万元			
			指标2:项目融资总成本	≤3352.67万元		指标2:项目融资总成本	≤244万元			
			指标3:项目运营成本	≤5276.56万元						
		预算执行指标	指标1:债券资金实际支出	≥4000万元	预算执行指标	指标1:债券资金实际支出	≥2000万元			
			指标2:地方投入资金实际支出	≥10000万元		指标2:地方投入资金实际支出	≥2000万元			
		效益指标	经济效益指标	指标1:项目总收入	≥14000万元	经济效益指标	指标1:项目总收入			
				社会效益指标	指标1:转运垃圾吨数		达成预期目标	社会效益指标	指标1:增加就业岗位	20人次
					指标2:社区生活水平提高		达成预期目标			
			指标3:增加幼儿入学人数		80人次/年					
生态效益指标	指标1:水电能源节约率		≥5%	生态效益指标						
	指标2:社区生活环境改善		达成预期目标							
	指标3:杜绝二次污染		达成预期目标							
可持续影响指标	指标1:运营期限		≥20年	可持续影响指标						
	指标2:道路	达成预期目标								
绩效指标	效益指标	融资与收益平衡指标(含还本付息)	指标1:项目收益覆盖倍数	≥1.2	还本付息指标	指标1:还本付息资金来源	建设期利息由资本金偿还			
			指标2:债券还本付息	按时足额						
			指标3:还本付息资金来源	项目运营收入						
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标1:社区人群满意度	≥90%	服务对象满意度指标					

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.自然条件

自然条件主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接及间接威胁。本工程自然条件风险主要表现为：房屋修缮及整治过程中遇到暴雨天气，导致施工质量受到影响，工程施工的材料运输遭遇恶劣天气，导致建筑材料不到位等。

措施：建设单位在施工前应做好地质勘察，充分识别项目施工过程中会遇到的各种风险因素，并制定科学合理的措施进行防范；对于地质灾害、恶劣天气等不可抗力因素，可购买工程保险，将风险进行转移，把损失降到最低。

2.工期

拖延项目工期的因素非常多，如现场的复杂程度、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、施工单位的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加。

措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，施工过程中一旦发生事故将造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4.资金到位

建设资金能否及时到位，是影响工期的决定性因素。专项债券发行成功后由省政府转贷给市政府，市政府拿到资金后再把资金分配到各个项目上，这期间需要一定的周期，综合考量资金周转效率，有利于项目正常建设。

措施：无论是资本金还是申请的专项债券资金，都需要提前落实资金来源，根据资金来源合理预测资金到位时间，进而制定资金使用计划表，尽可能保证资金到位情况与建设进度相匹配。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.项目收入风险

本项目收入能否达标的关键在于物业管理、停车、充电收入是否达到预测标准，从而影响项目能否保障还本付息。

措施：针对物业、停车、充电单价，多方位收集历史数据及当地现行单价，结合两方面更准确的进行收入预测，与现实情况尽可能接轨，保证收入的合理性。并且本项目现金流测算环节后续将聘请事务所专业团队进行评估，进一步保证测算的可靠性。

2.运营成本控制风险

本项目各项成本较高，需要人工、设备维护、管理等支出，需要较高水平的成本控制能力。

措施：加强内部预算管理，编制年度、季度预算方案，追踪预算执行情况，分析偏差因素；加强内部成本监控，定期编制运营分析报告，对异常成本数据进行监控；健全内部审计制度，设立运营管理职能部门，落实岗位责任制，或实行社会化、专业化服务，降低运行管理成本，建立运营成本管理制度和控制措施。

（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

影响本项目融资平衡最大的风险在于收益测算不准确，即项目收入来源的测算以及运营成本的预测与实际出现较大偏差，使项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。尤其是对物业管理收入的预测，其成本也是影响项目总体收益的重要因素，成本的定价过低，导致预测的收益比实际偏低，则可能导致项目收益无法覆盖当年还本付息。

措施：项目的包含的所有收益来源要基于项目的总体定位，结合项目规模以及同地区、同类型、同等级类似项目的历史价格，合理确定收费标准；成本应综合考虑各项费用支出，避免漏项，同时通过市场调查参照同类型项目的成本支出结构，确保预测的数据与实际差距不大。同时本项目现金流测算环节后续将聘请事务所专业团队进行评估，进一步保证测算的可靠性。

2.利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡（项目方案预期的债券利率不代表最终债券发行利率）。若债券发行利率较高，导致利息增加，则收益覆盖倍数将会降低，可能导致项目收益无法偿还债券本息。

措施：根据 2020 年四川省政府专项债券发行结果公告，其中 15 年期专项债券项目利率为 3.43%，本方案测算利率为 4%，远高于实际发行利率，若本项目申报债券成功，预 2022 年年初

发行，根据市场规律以及整个金融环境，预计在此期间，利率市场整体呈下调趋势，故该风险的影响较小。

（四）资金使用风险

部分地方仍存在挪用项目资金的违规行为，即没有完全把专项债资金专用于本项目，而是用于弥补城市建设资金和其他项目资金不足，存在资金使用合规性风险。另一方面，资金使用的效率，如支付工程款是否及时也会影响建设进度。

措施：本项目资金的使用和管理应以资金安全为前提、以提高效益为目标，严格执行资金使用计划，实行专人管理，专款专用，专帐核算。项目单位应定期编制资金使用报告。完善资金使用审批流程，逐级审核，最终经财政局同意后方可支取。

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

主管部门：广元经济技术开发区建设环保局

广元经济技术开发区建设环保局作为本项目主管部门，主要负责按规定权限承担基础设施、配套设施和景观、园林绿化的建设管理；会同有关部门指导、管理、协调园区企业的工程建设；协调办理工业、房屋建筑工程行政审批、公共服务事项及安全质量监督；制定开发区棚户区改造总体规划，编制棚户区改造项目专项规划，制定年度计划；完善棚户区改造相关政策规定、确认棚户区改造地段审查和核定棚户区改造项目；筹措、管理和使用棚户区改造项目资金；协调和指导项目单位办理棚户区改造项目前期手续；负责开发区棚户区改造相关政策的解释、宣传工作；统筹协调三江新区建设有关工作。

广元经济技术开发区建设环保局作为主管部门对广元市园区建设投资有限公司具有监督管理责任，能够有效监督和指导广元市园区建设投资有限公司按照专项债相关要求切实履行专项债券资金管理、项目建设、项目运营、收入管理、债券还本付息、资产管理等职责。

项目单位：广元市园区创业开发建设有限公司

广元市园区创业开发建设有限公司作为本项目的项目单位，需按照专项债相关要求切实履行专项债券资金管理、项目建设、项目运营、收入管理、资产管理等职责。严格控制资金使用，合理制定资金使用计划，设立独立债券资金专户，确保债券资金专款专用。

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 4000 万元,本次拟发行 2000 万元,期限 15 年。