

附件1

广汉市老旧小区（老城片区）配套基础设施建设项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

广汉市被誉为“成都北大门”，位于四川省最富饶的川西平原东北部，地处成德绵经济带中心地段，自古有“蜀省之要衢，通京之孔道”之说。广汉市处于成都平原经济圈的城镇群密集地带，归属德阳行政管辖，南临成都主城区 24 公里，北距德阳市区 19 公里，西面与彭州、什邡接壤，东面与金堂、中江相连。全市土地东西长约 36 公里，南北宽约 27 公里，幅员面积为 548 平方公里，辖 9 个镇，3 个街道办，39 个社区 182 个行政村，总人口 60 余万，市政府驻地雒城镇。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）指出，城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。并提出如下工作目标：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 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，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。

近年来，广汉市发展迅速，在政府的正确领导下，城市基本格局已初步形成。但由于没有完成全域老旧小区提质改造工程，使得广汉市城市魅力没有得到充分彰显。区域内的老旧小区建筑

物老旧、基础设施落后，居民生活环境差，严重影响了城市的整体形象，不利于城市人居环境的改善，影响城市发展。为改善城市人居环境，完善城市功能配套，提升城市整体形象，广汉市住房和城乡建设局提出老城片区老旧小区改造规划。。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：广汉市住房和城乡建设局

2. 项目概况

项目名称：广汉市老旧小区（老城片区）配套基础设施建设
项目

项目建设地点：广汉市老城片区。

建设规模及内容：广汉市老旧小区（老城片区）配套基础设施建设项目基础设施建设涉及汉口路、佛山路、柳州路三个片区内的老旧小区总计 185 个，户数 12486 户，407 栋，小区面积 120.33 万 m²。项目改造三处幼儿园，总建筑面积 6200 m²，占地 3100 m²；建设老年活动中心 2000 m²；建设公共活动场所 13333 m²，占地 20 亩；建设配套商业 8000 m²，占地 2000 平方米；建设便民健身场所 6 处，总建筑面积 5000 m²；建设地面公共停车场一处（停车位 60 个），建设面积约 1800 m²；建设地下停车场（停车位 1130 个）和地面菜市场一处，占地面积约 22600 m²，加装充电桩 238 个以及其他配套基础设施等。片区内设置小型广告位 200 个，大型广告牌 5 个。

项目建设期限：2021 年 3 月-2024 年 2 月。

项目所属领域：本项目是具有一定收益的公益性事业项目，符合财预〔2017〕89 号文关于“积极探索在有一定收益的公益

性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

广汉市老旧小区（老城片区）配套基础设施建设项目估算投资 46000.00 万元，项目拟一共发行 26000.00 万元专项债券。项目运营期预计实现收入共计 67471.85 万元，待本项目全部专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有 8339.10 万元的累计现金结余，具有较强的直接经济效益。

本项目产生的间接经济效益主要体现在造福人类社会和改善城市人居环境方面。项目的实施满足了国民经济发展和人民生活水平不断提高对生活服务功能日益增长的要求，改善了居民的人居环境，提高了人居的生活质量。该项目建设将促进广汉市城区改造升级，促进发展。城市基础设施建设固定资产投资本身就对国民经济具有拉动作用，形成新的经济增长点，更是促进国民经济发展的重要因素。同时，对扩大内需，增强消费产生直接影响，随着国民经济持续发展，加快市政基础设施建设，完善城市功能，扩大城镇辐射能力，市政建设与国民经济良性互动，协调发展。

（二）社会效益分析

1. 有利于改善民生，提高构建社会主义和谐社会的能力。项目的建设营造了良好的人居环境，能显著提高居民的生活质量。

2. 有利于改善城市形象，提高政府经营城市的能力。该项目建成后，提升了城市整体品质，创造了良好的营商环境。

3. 有利于改善居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感。项目的建设较好解决了老旧小区建筑物和配套设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、物业管理不

到位等问题。

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 46000.00 万元，其中包括：

1、工程费用 39059.98 万元；其中主要包含：主体工程、配套基础设施等工程费用。

2、工程建设其他费 2589.54 万元；其中主要包含：建设单位管理费、勘察费、设计、监理等费用。

3、基本预备费 1864.48 万元；

4、建设期融资利息 2460.00 万元；融资利率按照 4.00% 计算，发行债券额度为 26000.00 万元。建设期融资利息为 2460.00 万元，运营期融资利息为 18340.00 万元，融资利息共计 20800.00 万元。

5、债券发行费用 26.00 万元。债券发行费为债券发行金额的 0.10% 预估，金额为 26.00 万元。以实际发行的承销协议为准。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资金来源：资本金和债券资金。本项目资金总需求为 46000.00 万元。其中，资本金 20000.00 万元，占总投资的 43.48%；拟申请发行专项债券 26000 万元，占总投资的 56.52%。资本金 20000 万元，来源于财政拨款，用于项目建设款项。财政拨款部分纳入广汉市中期财政规划和相应年度财政预算，市财政局按照项目实施进度合规审批后及时、足额拨付。

2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排,项目建设资金逐步投入,建设计划、资金使用与投资计划相匹配。资金使用计划见下表: (单位:万元)

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划			比例
			第一年	第二年	第三年	
项目投资	项目建设总投资	43514.00	25104.23	9204.88	9204.88	94.60%
	项目建设期发债利息	2460.00	600.00	820.00	1040.00	5.35%
	债券发行费	26.00	15.00	5.50	5.50	0.06%
	项目总投资	46000.00	25719.23	10030.38	10250.38	100.00%
资金使用计划	财政拨款	20000.00	10719.23	4530.38	4750.38	43.48%
	发行债券	26000.00	15000.00	5500.00	5500.00	56.52%
	资金使用合计	46000.00	25719.23	10030.38	10250.38	100.00%

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

广汉市老旧小区（老城片区）配套设施建设项目的收入为项目建成后的停车收入、老年活动中心出租收入、东门菜市场出租收入、配套商业出租收入、幼儿园出租收入、广告收入。
总收入预计为 67471.85 万元。均属于专项收入。详见下表：（单位万元）

序号	年份	项目	合计	运营期（年）																		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
一		运营收入	67471.85	1959.71	2230.93	2502.15	3009.85	3043.58	3071.60	3371.30	3371.30	3371.30	3689.51	3722.65	3722.65	4061.61	4061.61	4061.61	4459.66	4459.66	4459.66	4841.49
1		停车收入	24815.97	602.01	702.34	802.68	1007.00	1007.00	1035.02	1189.85	1189.85	1189.85	1362.50	1385.66	1385.66	1557.56	1557.56	1557.56	1776.20	1776.20	1776.20	1965.30
1.1		充电桩收入	7975.35	250.19	291.88	333.58	350.26	350.26	378.28	396.29	396.29	396.29	414.31	447.45	447.45	466.91	466.91	466.91	525.27	525.27	525.27	546.28
		充电桩数量（个）	238.00	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238
		单价服务费（元/度）每5年上涨8%		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.76	0.76	0.76	0.76
		每车平均充电电量.kwh		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
		周转率（每3年增长0.1）		2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.20	2.20	2.20	2.30	2.30	2.30	2.40	2.40	2.40	2.50	2.50	2.50	2.60
		出租率%		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2		停车费收入	16840.62	351.82	410.46	469.10	656.74	656.74	656.74	793.56	793.56	793.56	938.20	938.20	938.20	1090.65	1090.65	1090.65	1250.93	1250.93	1250.93	1419.02
		单价（元/次。）按每3年上涨1块测算		5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	9.00	10.00	10.00	10.00	11.00
		数量（个）	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00	1190.00
		周转率（每3年增长0.1）		2.70	2.70	2.70	2.80	2.80	2.80	2.90	2.90	2.90	3.00	3.00	3.00	3.10	3.10	3.10	3.20	3.20	3.20	3.30
		出租率（%）		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2		老年活动中心出租收入	1565.70	72.00	72.00	72.00	75.60	75.60	75.60	79.38	79.38	79.38	83.35	83.35	83.35	87.52	87.52	87.52	91.89	91.89	91.89	96.49
		单价（元/月.m²）（每3年按上涨5%		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
		建筑面积	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
3		东门菜市场出租收入	17908.05	520.70	607.49	694.27	843.54	843.54	843.54	911.02	911.02	911.02	983.91	983.91	983.91	1062.62	1062.62	1062.62	1147.63	1147.63	1147.63	1239.44
		单价（元/月.m²）（每3年按上涨8%		32.00	32.00	32.00	34.56	34.56	34.56	37.32	37.32	37.32	40.31	40.31	40.31	43.54	43.54	43.54	47.02	47.02	47.02	50.78

本项目成本包括：工资及福利费、动力费、修缮费用、期间费用、折旧与摊销、相关税费及财务费用等。详见下表（单位：万元）

序号	年份	项目	合计	运营期（年）																		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1		人员工资及福利费	2637.27	105.00	108.15	111.39	114.74	118.18	121.72	125.38	129.14	133.01	137.00	141.11	145.34	149.70	154.20	158.82	163.59	168.49	173.55	178.76
1.1		人数（人）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
1.2		工资、补贴标准（元/人·年）每年上浮3%		42000.00	43260.00	44557.80	45894.53	47271.37	48689.51	50150.20	51654.70	53204.34	54800.47	56444.49	58137.82	59881.96	61678.42	63528.77	65434.63	67397.67	69419.60	71502.19
2		动力费（运营收入的5%计算）	3373.59	97.99	111.55	125.11	150.49	152.18	153.58	168.57	168.57	168.57	184.48	186.13	186.13	203.08	203.08	203.08	222.98	222.98	222.98	242.07
3		修缮费（折旧额的8%计算）	3065.65	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40
4		管理费用（运营收入的2%计算）	1349.44	39.19	44.62	50.04	60.20	60.87	61.43	67.43	67.43	67.43	73.79	74.45	74.45	81.23	81.23	81.23	89.19	89.19	89.19	96.83
5		营销费用（运营收入的2%计算）	1349.44	39.19	44.62	50.04	60.20	60.87	61.43	67.43	67.43	67.43	73.79	74.45	74.45	81.23	81.23	81.23	89.19	89.19	89.19	96.83
6		经营成本（1+2+3+4+5）	11776.38	442.78	470.34	497.99	547.03	553.50	559.57	590.20	593.96	597.83	630.46	637.55	641.79	676.65	681.14	685.77	726.36	731.27	736.32	775.89
7		折旧费	38333.09	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53	2017.53
8		利息支出	18340.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	220.00
8.1		专项债券利息支出	18340.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	1040.00	220.00
9		总成本费用合计（6+7+8）	58449.48	3500.31	3527.87	3555.52	3604.56	3611.03	3617.10	3647.73	3651.49	3655.36	3687.99	3695.08	3699.32	3734.18	3738.67	3743.30	3783.89	3788.80	3193.85	3013.42

（二）资金测算平衡情况

广汉市老旧小区（老城片区）配套基础设施建设项目拟以发行专项债券的方式对外融资26000.00万元，假设融资成本为4.00%的情况下，截止融资存续期最后一年，息前净现金流量为52679.10万元，总体融资本息和为46800.00万元。项目收益为项目建成后运营产生的现金流入，预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡，其中：项目债券本息覆盖倍数为1.13倍。

广汉市老旧小区（老城片区）配套基础设施建设项目以项目建成后运营收入为资金来源，待本项目全部26000.00万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有8339.10万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

广汉市老旧小区（老城片区）配套基础设施建设项目资金测算平衡表（万元）

序号	项目	建设期				运营期（年）																			合计
		1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
	经营活动净现																								
1	会流量 (1.1-1.2)				1414.56	1647.81	1880.96	2319.72	2346.97	2368.93	2627.81	2624.05	2620.17	2894.80	2920.85	2916.62	3208.96	3204.47	3199.84	3544.68	3539.77	3534.72	3863.41	52679.10	
1.1	现金流入				1959.71	2230.93	2502.15	3009.85	3043.58	3071.60	3371.30	3371.30	3371.30	3689.51	3722.65	3722.65	4061.61	4061.61	4061.61	4459.66	4459.66	4459.66	4841.49	67471.85	
1.1.1	营业收入				1959.71	2230.93	2502.15	3009.85	3043.58	3071.60	3371.30	3371.30	3371.30	3689.51	3722.65	3722.65	4061.61	4061.61	4061.61	4459.66	4459.66	4459.66	4841.49	67471.85	
1.1.2	补贴收入				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	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.1.3	其他流入				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	0.00	0.00	0.00	0.00	

1.2	现金流出				545.15	583.12	621.19	690.13	696.61	702.68	743.49	747.26	751.13	794.70	801.80	806.03	852.65	857.14	861.77	914.98	919.89	924.94	978.08	14792.75
1.2.1	经营成本				442.78	470.34	497.99	547.03	553.50	559.57	590.20	593.96	597.83	630.46	637.55	641.79	676.65	681.14	685.77	726.36	731.27	736.32	775.89	11776.38
1.2.2	税金及附加				102.37	112.79	123.20	143.11	143.11	143.11	153.30	153.30	153.30	164.24	164.24	164.24	176.00	176.00	176.00	188.62	188.62	188.62	202.19	3016.36
1.2.3	所得税				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	0.00	0.00	0.00	
	投资活动净现																							
2	现金流量			-25719.23	-10030.38	-10250.38																	-46000.00	
	(2.1-2.2)																						0.00	
2.1	现金流入																							
2.2	现金流出			25719.23	10030.38	10250.38																	46000.00	
2.2.1	建设投资			25719.23	10030.38	10250.38																	46000.00	
2.2.2	维持运营投资																							
2.2.3	流动资金																							
2.2.4	其他流出																							
	筹资活动净现																							
3	现金流量			25719.23	10030.38	10250.38	-1040.00	-1040.00	-1040.00	-1040.00	-1040.00	-1040.00	-1040.00	-1040.00	-1040.00	-1040.00	-1040.00	-1040.00	-1040.00	-1040.00	-16040.00	-5940.00	1660.00	
	(3.1-3.2)																							
3.1	现金流入			25719.23	10030.38	10250.38																	46000.00	
	项目资本金投入			10719.23	4530.38	4750.38																	20000.00	

五、项目绩效目标

本项目收入主要项目建成后的停车收入、老年活动中心出租收入、东门菜市场出租收入、配套商业出租收入、幼儿园出租收入、广告收入，共计 67471.85 万元。该项目建设将促进广汉市城区改造升级，促进发展。城市基础设施建设固定资产投资本身就对国民经济具有拉动作用，形成新的经济增长点，更是促进国民经济发展的重要因素。同时，对扩大内需，增强消费产生直接影响，随着国民经济持续发展，加快市政基础设施建设，完善城市功能，扩大城镇辐射能力，市政建设与国民经济良性互动，协调发展。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）建设期风险。项目建设阶段，可能存在资金、质量、进度三大风险，其中：资金风险表现为资金不到位，资金被业主方截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等；质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等；进度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用等。（二）经营风险。若项目投入运营后的相关收益以及其他经营收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。（三）财务风险。由于项目建设周期较长，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，因此面临一定财务风险。

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、主管部门职责

本项目的实施机构及主管部门均为广汉市住房和城乡建设局。其职责如下：

（一）配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，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。

（二）配合做好债券对应项目做好日常统计和动态监控；确保项目产生收益优先用于保障偿还债券资金。

（三）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发生的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

（四）根据专项债有关文件规定，做好与对应的项目专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控。

（五）本项目全套信息披露文件应通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露。

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 5500 万元，本次拟发行 4000 万元，期限 20 年。