



武侯区 2022 年老旧院落改造及配套服务提升项目专项债券 项目情况



一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

成都，四川省省会，副省级市、特大城市、成渝地区双城经济圈核心城市，国务院批复确定的中国西部地区重要的中心城市，国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽。地处中国西南地区、四川盆地西部、成都平原腹地，境内地势平坦、河网纵横、物产丰富、农业发达，自古有“天府之国”的美誉。截至 2021 年，全市下辖 12 个市辖区、3 个县、代管 5 个县级市，总面积 14335 平方千米。截至 2021 年 11 月 1 日零时，成都常住人口 2093.78 万人，是中国人民解放军西部战区机关驻地。作为重要的电子信息产业基地，有国家级科研机构 30 家，国家级研发平台 67 个，高校 65 所，2019 年世界 500 强企业落户 301 家。

《成都市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》中指出，成都将大力改造提升城镇老旧院落，防范化解重大安全风险，着力改善人居环境，补齐功能短板，完善治理服务，打造环境更优美、功能更完善、生活更便利、社区更和谐的“幸福成都”，同时规划明确了五项原则。原则一，是“以人为本，重点突出”。成都市城镇老旧院落改造，要将保障人民群众生命财产安全放在首位，全力消除建筑结构、燃气等重大安全风险隐患，全面实施雨污分流改造，充分征求居民意愿，重点改造完善院落配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动安全健康、设施完善、生活宜居、管理有序的完整居住社区建设。原则二，是“因地制宜，精准施策”。在这一方面，成都将坚持“先整体规划设计、后分批推动实施”，加强区域统筹，将老旧院落与片区更新同步体检、同步规划、同步计划，科学确定改造目标，精细化编制改造方案，品质化实施改造项



目，既尽力而为又量力而行，杜绝政绩工程、形象工程。原则三，是“多方参与，共建共享”。将坚持“党政主导引领、社会参与共建、居民自治共治”原则，按照“市级统筹、行业支持、区级主导、街道主体、社区动员、居民参与”模式，整合资源、多元共担，调动各方力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。原则四，是“保护优先，传承历史”。兼顾传承历史、完善功能和保护利用，落实历史建筑、历史文化街区等保护修缮要求，加强古树名木和原生树木保护。在改善居住条件、提升环境品质的同时，彰显城市特色，延续历史文脉。原则五，是“建管并重，长效治理”。以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造全过程，按照“先自治后整治”原则，构建基层协商、居民自治制度，探索智慧化物业服务 and 防疫防灾管理模式，健全院落长效治理机制。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构（行业主管部门）：成都市武侯区公园城市建设和城市更新局

项目业主：成都市武侯社区商业投资发展有限责任公司

2. 项目概况

本项目是老旧小区改造等民生服务项目，项目总投资估算为 29642.26 万元。项目主要涉及机投桥街道、浆洗街街道、红牌楼街道、簇锦街道、玉林街道、簇桥街道、火车南站街道、晋阳街道、望江路街道等 9 个街道，本次建设不涉及新增用地。该项目符合控制性详细规划，已取可行性研究报告的批复、用地审批和规划相关手续的函、无需办理环境影响评价手续的回函等合法合规性文件。

二、经济社会效益分析

在经济效益方面，武侯区 2022 年老旧院落改造及配套服务提升项目总投资估算为 29642.26 万元。项目建成以后可获得物管费及垃圾清运费收入，可实现项目收入总计为 28523.47 万元，待本项目全部 3000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有 1206.36 万元的累计现金结余。其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.21 倍。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。本项目是成都市老旧小区改造发展的重要举措，有助于当地城市建设发展，提高居民生活质量。项目不仅关系人民群

众的生活便利，也是保护和发展生产力，推动经济和社会发展的基础。通过实施城市老旧小区改造工程建设，填补城市老旧小区内基础设施缺失的空白，完善城市老旧小区的基础配套设施，促进了社会结构优化，又改善城市老旧小区居民生活条件，提高城市老旧小区居民生活质量，吸引各类生产要素聚集，有利于实现产业再造和经济转型。

在社会效益方面，老旧小区改造项目是成都市重要的民生工程 and 民心工程，成都市把老旧小区改造和城市功能品质提升相融合，顺应群众期盼，着力补齐民生短板。项目的建设将区域内道路和市政管网不完善的现状得到较大改善，项目建成后将改善区域交通条件，吸引放射状道路的交通流，缓解区域内道路交通压力，从而改善小区周边的交通环境，方便片区居民的出行，是贯彻以人为本的执政宗旨的最佳体现。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资估算为 29642.26 万元，其中工程费用为 24927.44 万元，工程建设其他费用为 2682.57 万元，基本预备费 1915.25 万元，建设期融资利息 114.00 万元，债券发行费为 3.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

该项目总投资估算为 29642.26 万元，资金来源于财政财政统筹、业主自有资金和专项债券资金。其中项目资本金 26642.26 万元，占总投资的 89.88%，由财政拨款及业主自有资金构成；剩余资金缺口拟通过发行 3000 万元专项债券融资，占总投资的 10.12%，融资利率 3.80%，期限 20 年。

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，项目建设资金将在前 1 年投入，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。本项目施工划分为 2 个阶段，耗时 8 个月（含前期工作时间）。从 2022 年 8 月初开始施工建设，2023 年 3 月完成竣工验收。工程施工阶段在 2023 年 2 月前完成，于 2023 年 3 月，项目竣工验收，并交付使用。按照建设进度，建设期第 1 年（含以前年度）计划投资 29642.26 万元。

资金使用计划表（金额单位：人民币万元）

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划	比例
			第一年	
项目投资	项目建设总投资	29525.26	29525.26	99.61%
	项目建设期发债利息	114.00	114.00	0.38%
	债券发行费	3.00	3.00	0.01%
	项目总投资	29642.26	29642.26	100.00%
资金使用计划	资本金	26642.26	26642.26	89.88%
	发行债券	3000.00	3000.00	10.12%
	资金使用合计	29642.26	29642.26	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

武侯区 2022 年老旧院落改造及配套服务提升项目收入来源主要为项目建成后的物管费及垃圾清运费收入。项目运营期内运营收入合计 28523.47 万元，属于专项收入，纳入政府性基金预算管理。项目收入来源有事实依据，整体具有可行性。

2. 项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 32337.49 万元，主要包括动力费、人员工资及福利费、修缮费、其他费、折旧摊销费、相关税费和利息。

（二）资金测算平衡情况

武侯区 2022 年老旧院落改造及配套服务提升项目采用政府专项债的方式融资，待本项目全部 3000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 1206.36 万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为 1.21 倍，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。

项目资金测算平衡情况如下表所示：

[illegible]

五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量目标：完成 100 个老旧小区改造。

质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：本项目建设期跨度 1 年，严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目建设进度。

成本目标：项目总投资 29642.26 万元，

（二）效益目标

经济效益目标：武侯区 2022 年老旧院落改造及配套服务提升项目收入来源主要为项目建成后物管费及垃圾清运费收入，待本项目全部 3000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 1206.36 万元的累计现金结余。项目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 1.21 倍。

社会效益目标：本项目的建设将改善区域交通条件，吸引放射状道路的交通流，缓解区域内道路交通压力，从而改善小区周边的交通环境，方便片区居民的出行。

可持续影响目标：改善人们的居住与生存条件，维护社会安定团结，提升城市环境吸引力，赢得更多的发展机遇。

（三）满意度目标

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

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对于不可抗力风险、施工方的风险、设计单位的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将采取对地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的

施工单位；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的安管理工作等措施予以控制。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将全面分析国家项目相关的政策、法律、制度的发展变化；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流监测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。

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、主管部门职责和项目单位职责

（一）主管部门职责

本项目的主管部门是成都市武侯区公园城市建设和城市更新局，其职责为：

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用

于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对专项债券对应项目资产进行转移和划拨注入企业。

4. 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

(二) 项目单位职责

本项目的业主单位是成都市武侯社区商业投资发展有限责任公司，其职责为：

1. 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. 向上级部门总结汇报项目实施情况，贯彻落实上级指示要求；研究解决项目实施中的其他重大问题。

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 3000 万元，本次拟发行 3000 万元，期限 20 年。