

威远县 2021 年城镇老旧小区配套道路改造 项目情况

一、项目基本情况

（一）市县行业相关规划

2020 年 7 月 20 日，国务院办公厅印发《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）。《意见》明确提出，建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制，包括支持各地通过发行地方政府专项债券筹措改造资金；支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资；吸引各类专业机构等社会力量投资参与等。

2020 年 12 月 15 日，住房和城乡建设部办公厅《关于印发城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第一批）的通知》（建办城函〔2020〕649 号），总结地方加快城镇老旧小区改造项目审批、存量资源整合利用和改造资金政府与居民、社会力量合理共担等 3 个方面的探索实践，供各地学习借鉴。

2020 年 7 月 28 日，四川省住房和城乡建设厅印发《四川省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》，为四川省城镇老旧小区改造提供技术指引。

2020 年 9 月 24 日，四川省人民政府办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63 号）。明确建立改造资金合理共担机制，包括：按照谁受益、谁

出资原则，引导居民以出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益、捐资捐物、投工投劳等方式参与城镇老旧小区改造和维护管理；市（州）、县（市、区）人民政府对城镇老旧小区改造给予资金支持，可纳入国有住房出售收入存量资金使用范围。支持各地通过发行地方政府专项债券筹措改造资金；水电气信等相关专业经营单位应履行社会责任，出资参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升；支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资；积极推广政府和社会资本合作（PPP）模式，通过特许经营权、合理定价、财政补贴等事先公开的收益约定规则，带动社会资本参与改造。

2021年1月19日，内江市住房公积金管理中心发布《内江市城镇老旧小区改造增设电梯提取住房公积金实施办法》，明确可提取其住房公积金账户储存余额，用于城镇老旧小区改造增设电梯。

2020年12月2日，威远县第十六届人民政府第117次常务会议审议通过《威远县城镇老旧小区改造工作实施方案》，具体落实推动城镇老旧小区改造这一重大民生工程和发展工程。

（二）项目情况

1. 参与主体

项目业主：威远县市政管理所

实施机构：威远县住房和城乡建设局

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

2. 项目概况

本项目属于城镇老旧小区改造项目，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“积极探索在具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。

本项目改造的8条路（外南街、南大街、广场街、阳岗街、外西街、杉树坳街、正西街、建业街）均位于威远县老城区，属于城镇老旧小区配套道路，现拟将8条路进行升级改造，并配套建设附属设施。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

威远县2021年城镇老旧小区配套道路项目建设将带动沿线和基地的开发建设，由此将会增加新的就业机会；加快当地的工业、服务业、餐饮业的发展，由此会增加新的就业机会和就业人数；吸引更多的外来投资。项目的运营将会为威远县的投资环境带来交通便利。改善城市基础设施建设条件，可吸引更多的外来投资，吸引大量有实力的企业，可极大地增加当地居民的就业机会。

2. 社会效益

威远县2021年城镇老旧小区配套道路是威远县建设的重要工程，它的修建是改善现状环境，提升威远城市形象，提高城市人民生活质量的需，提高城市道路交通安全及行车舒适，保护城区居民生命及财产安全的要求，是落实国家政策，打造美丽山水城市、生态宜居城市、低碳城市的保证。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目可研及批复投资约 8300 万元,包括工程费用 7159.07 万元、工程建设其他费用 525.94 万元和基本预备费 943.19 万元,不含建设期利息及债券发行费用。本方案在可研投资基础上,增加了建设期债券利息 156.00 万元和债券发行费用 3.50 万元,调整后项目总投资估算为 8459.31 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为 8459.31 万元,其中资本金 4959.31 万元,占总投资的 58.63%。资本金来源于财政拨款。

本项目拟申请发行专项债券 3500.00 万元,占总投资的 41.37%,除专项债券外,本项目没有其他融资。计划建设期第一年发行 2000.00 万元,第二年发行 1500.00 万元,发行期限 10 年。

2. 资金使用计划

2021 年、2022 年的资金需求分别为 4564.90 万元、3734.91 万元。

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

本项目预计实现收入总计 6908.85 万元,收入来源主要包括停车位收入 4042.75 万元,广告收入 1064.68 万元,配套用房出

租收入 1801.42 万元。

2. 项目成本

本项目经营成本 1239.43 万元；折旧费 3634.24 万元；财务费用 1104.00 万元，总成本费用 5977.67 万元。

(二) 资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 15368.17 万元，累计资金流出 14681.60 万元，累计现金结余 686.57 万元。本项目全部 3500.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 686.57 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

项目资金测算平衡表

运营期															
序号	项目	合计	建设期		运营期										
			2021年5 至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年1 至4月	
一	资金流入	15368.17	4614.9	3844.41	543.57	584.96	672.18	716.54	745.93	822.22	822.22	822.22	884.26	294.75	
1	项目资本金	4959.31	2614.9	2344.41			672.18	716.54	745.93	822.22	822.22	822.22	884.26	294.75	
2	营业收入	6908.85			543.57	584.96	672.18	716.54	745.93	822.22	822.22	822.22	884.26	294.75	
3	财政补贴	0													
4	专项债券	3500	2000	1500											
5	其他流入	0				267.85	272.71	276.57	279.38	309.55	322.67	324.74	2307.4	1597.2	
二	资金流出	14681.6	4614.9	3844.41	264.2										
1	项目投资	8459.31	4614.9	3844.41											
1.1	建设投资	8299.81	4564.9	3734.91											
1.2	建设期利息	156	48	108											
1.3	发行费用	3.5	2	1.5											
2	经营成本	1239.43			121.27	123.85	126.71	129.45	132.26	135.1	137.78	140.54	143.63	48.85	
3	相关税费	378.86			16.94	18	20.01	21.12	21.12	48.45	58.9	58.21	85.78	30.35	
4	偿还债券本金	3500			0	0	0	0	0	0	0	0	2000	1500	
5	支付债券利息	1104			126	126	126	126	126	126	126	126	78	18	

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2021年5 至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年1 至4月
三	盈余资金	686.57	0	0	279.37	317.11	399.47	439.97	466.55	512.67	499.54	497.47	-1423.14	-1302.45
四	累计盈余资金		0	0	279.37	596.48	995.95	1435.92	1902.47	2415.13	2914.68	3412.15	1989.01	686.57

五、项目绩效目标

威远县 2021 年城镇老旧小区配套道路是威远县建设的重要工程，它的修建是改善现状环境，提升威远城市形象，提高城市人民生活质量的的需要，提高城市道路交通安全及行车舒适，保护城区居民生命及财产安全的要求，是落实国家政策，打造美丽山水城市、生态宜居城市、低碳城市的保证。

总体目标包括：

目标 1：完成项目建设施工，①外南街、南大街、广场街、阳岗街、外西街、杉树坳街、正西街、建业街 8 条路改造为沥青混凝土路面，全长共约 3144 米；②对现有地下雨水生活污水管网进行分流改造，长约 7310 米；③人行道改造面积约 35700 平方米；④改造路面停车位 728 个，建设充电桩 40 个；⑤改造社区配套用房 1360 平方米；⑥更换老旧路灯 151 盏；⑦绿化 1257 株；⑧设置路灯广告牌 149 个，小区公共区域广告牌 92 个。

目标 2：在 2023 年 11 月完成项目竣工验收

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：加强内外交通联系，完善城市路网

目标 5：改善城市投资环境，促进城市发展

具体目标包括：

一级 指标	二级指标	三级指标	指标值
----------	------	------	-----

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	指标 1: 8 条老旧小区道路	3144 米
		指标 2: 地下雨水生活污水管网分流改造	7310 米
		指标 3: 人行道改造	35700 平方米
		指标 4: 改造路面停车位	728 个
		指标 5: 建设充电桩	40 个
		指标 6: 改造社区配套用房	1360 平方米
		指标 7: 更换老旧路灯	151 盏
		指标 8: 改造绿化	1257 株
		指标 9: 设置路灯广告牌	149 个
		指标 10: 小区公共区域广告牌	92 个
	质量指标	指标 1: 项目竣工验收达标率	≥95%
		指标 2: 项目设计方案变更率	≤5%
	时效指标	指标 1: 按时取得项目开工许可证	2021 年 9 月 10 日
		指标 2: 工程按时开工	2021 年 10 月 15 日
		指标 3: 工程按时竣工验收	2022 年 12 月 10 日
	成本指标	指标 1: 项目建设总投资成本	≤8459.31 万元
		指标 2: 项目融资总成本	≤109.5 万元
		指标 3: 项目运营成本	≤1239.43 万元
	预算执行指标	指标 1: 债券资金实际支出	≥3500 万元
		指标 2: 地方投入资金实际支出	≥4959.31 万元

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
效益指标	经济效益指标	指标 1: 项目总收入	5290.57 万元
	社会效益指标	指标 1: 加强内外交通联系, 完善城市路网	8 条
		指标 2: 改善城市投资环境, 促进城市发展	改善老旧小区环境, 达成预期目标
	生态效益指标	指标 1: 水电能源节约率	$\geq 95\%$
		指标 2: 片区人居环境改善	达成预期目标
	可持续影响指标	指标 1: 运营期限	≥ 10 年
		指标 2: 推动区域全面协调发展	达成预期目标
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	1.15
		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: 区域辐射人群满意度	$\geq 90\%$

六、潜在影响项目的风险评估

(1) 影响项目施工进度或正常运营的风险因素主要包括自然环境和施工条件、施工方的施工技术及管理方案、设计单位的设计质量和设计变更、供应商的交付质量和时间以及资金落实不到位、工程事故等。针对以上风险, 一是加强风险因素预判, 提前制定解决方案; 二是加强过程管理, 及时发现和解决问题; 三

是严格筛选项目参与主体；四是做好资金计划及使用分析。

(2) 影响项目收益的风险主要是经营风险、市场风险、财务风险。针对上述风险要求项目管理单位密切关注项目收益情况、合理安排债券发行金额和债券期限、建立应急经费保障机制等。

(3) 影响融资平衡结果的风险主要是投资测算不准确、利率波动风险。本项目根据稳健性原则，保守估算，测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地；同时，要求做好期限配比、还款计划和准备，尽量减少利率波动损失。

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

1. 主管部门及职责

本项目主管部门是威远县住房和城乡建设局。其职责为按照

专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖以发行债券本息。

2. 项目单位及职责

本项目业主是威远县市政管理所。其职责为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。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。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。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。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2023 年拟申请发行 2100 万元，本次拟发行 2100 万元，期限 10 年。