

遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目情况说明

一、项目基本情况

（一）市县及级行业专项规划概况

船山区位于四川盆地中部，东邻南充，西连成都，南接重庆，北靠绵阳，是遂宁市的政治、经济、文化中心。2003 年经国务院批准设立县级行政区，全区幅员面积 367.1 平方公里，辖 6 镇 1 乡 5 个街道，69 个行政村、48 个社区，常住人口约 83 万。拥有“全国文明城市”“中国优秀旅游城市”和“中国观音文化之乡”等 10 多张城市名片，有“慈善之都”的美誉。

船山历史悠久，人文荟萃。自东晋置县 1660 多年来，历为郡、府、州、县、专署治所，素有“东川巨邑”“川中重镇”之称。境内拥有龙凤古镇、世界荷花博览园、九莲州生态湿地公园、十里荷画等自然人文景区景点。灵性的山水、灿烂的文化、悠远的文明，孕育出了明代大学士席书、清代名相张鹏翮、近代著名翻译家敬隐渔等一批名贤雅士。

船山区位独特，交通便捷。地处成渝腹心，与成都、重庆等距 128 公里，是成渝之间重要黄金节点城市，90 分钟经济圈覆盖成渝两大城市在内的 37 座城市；是四川重要次级综合交通枢纽、国家“一带

一路”重要通道、全国物流重要节点城市，已建成3向7线铁路和1环8射高速公路，渝成遂、遂成绵两个交通循环圈交汇于此，形成水陆相连、空地一体、便捷高效、内畅外达的现代立体交通运输体系。

船山生态宜居，物产富饶。四季分明，雨量充沛，日照充足，年平均气温17度、平均降水1059毫米、无霜期283~300天，全区绿化率达68%，是全省第一个绿化达标城市，先后被评为全球绿色城市、国际花园城市、中国十佳宜居城市。流长67公里的涪江贯穿全境，船山被列为全国水生态文明城市建设试点。船山是全省优质生猪、绿色蔬菜、特色中药材的重要生产基地，素有中国“白芷之乡”美誉。矿产资源丰富，探明天然气储量350亿立方米，盐卤储量42亿吨，开发前景良好。船山发展稳健，前景广阔。

近年来，在省、市党委政府的正确领导下，以“一升三建”（在全省县域经济强县行列中提质升位；建设遂宁高新区船山园区，创建国家现代农业产业园区，创建天府旅游名县）为主抓手，持续攻坚首位提升、开放引领、产业升级、城镇优化、幸福民生“五大行动”，着力抓好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治、科技创新“四大任务”，努力实现经济总量和质量大幅提升、城乡居民收入大幅提升、区域竞争力大幅提升“三个提升”，全区经济社会发展态势良好。2020年，船山区实现地区生产总值（GDP）420.6亿元，增速4.2%，其中，第一产业增加值31.3亿元，增长4.7%；第二产业增加值172.96亿元，增长4.3%；第三产业增加值216.36亿元，增长3.9%；一二三次产业

结构比为 7.4:41.2:51.4。实现全社会固定资产投资总额 535.2 亿元，增长 7%；规上工业增加值增速 4.8%；一般公共预算收入 22.2 亿元，增长 18.6%；城镇居民人均可支配收入达到 41416 元，增长 6.8%；农村居民人均可支配收入达到 18325 元，增长 8.7%。先后荣获全国休闲农业和乡村旅游示范区、国家农村一二三产业融合发展先导示范区以及全省县域经济发展先进县(区)、“三农”工作先进县(区)、脱贫攻坚先进县(区)、农民增收工作先进县(区)等称号。

当前，全区上下正集中智慧、集中力量、集中资源全力建设遂宁高新技术产业船山园区，按照“现代产业新区、生态公园新城”发展定位和“一年起步、两年成形、三年见成效、五年上台阶”总体发展目标，抓好园区骨干路网成形、产业成形、城市功能配套成形和体制机制成形等重点工作，全力打造“川渝合作示范区、遂宁高新增长极”。

国家发展改革委、工业和信息化部、民政部、财政部、住房城乡建设部、交通运输部、农业农村部、商务部、国家卫生健康委、市场监管总局等部门印发《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案(2019 年)》重点考虑是加快推进老旧小区和老年家庭适老化改造，鼓励有条件的地方对家装电梯等给予补贴。提出：“以稳城镇的消费来稳住区域消费”。

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，以下简称《指

导意见》），对全国城镇老旧小区改造工作进行了总体部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

省政府办公厅印发了《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，以下简称《实施意见》）“坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，树立“存量思维”，大力改造提升城镇老旧小区，推进城市更新和开发建设方式转型，按照高质量发展和高品质生活宜居地建设要求，不断满足人民日益增长的美好生活需要。”

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：“全面提升城市品质。实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡结合部的规划建设管理。建设韧性城市，提升城市建筑灾害防御能力，完善应急基础设施。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市路网结构，提升绿色出行便利程度。建设智慧城市，推进社区治理、交通管理等领域智慧创新应用。建设人文城市，传承历史文脉，保护城市传统风貌，加强历史文化街区保护利用，建设文化休闲街区。改造老旧街区、老旧小区、老旧厂区，改善提升人居环境质量。推动智能建造、绿色建材与建筑工业化协同发展。”

中央财经委员会会议强调大力推动成渝地区双城经济圈建设，无疑是对成渝城市群一体化发展战略提升释放的一个重要信号。巴山蜀水，绵延千年，这是重大历史性机遇，更是重大责任。

大力推动成渝地区双城经济圈建设，对于地处成渝腹心的遂宁来说，无疑更是一次难得的重大历史发展机遇。主动作为，抢抓历史发展大机遇，合唱“双城记”，主动融入成渝地区双城经济圈一体化发展，更好实现中部崛起。

为此，市委七届九次全会提出坚定把“联动成渝”作为抢占未来发展制高点的关键举措，鲜明了与成渝城市群协同发展的主攻方向和定位，开启了遂宁在成渝发展主轴上率先实现中部崛起的新篇章。

遂宁结合本地海绵规划管理需求，在实践的基础上，组织编制了《遂宁市海绵城市建设试点实施计划》《海绵城市建设管理办法（试行）》、《遂宁市海绵城市建设管理条例》等一系列制度、办法，提出了打造“国家海绵城市典范”的总目标和浅丘平坝地区内涝防治示范、老城区水环境综合治理示范、滨江水生态文化示范三大具体目标。与此同时，进一步调整了城市总规、片区控制性详细规划等各层级、各专项规划编制，及时修订城市蓝线、绿线管理办法，将海绵城市的理念和要求落实到具体规划中去，科学引领海绵城市建设。国内首部海绵城市专项规划在遂宁诞生，成为国内首部出台的海绵城市专项规划，为全国试点推进海绵城市建设提供借鉴。

《遂宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：全面提升新型城镇化水平。加快停车设施规划建设，鼓励建设集约化停车设施，合理配备电动车充电设施。加大旧城改造和老旧小区改造力度，努力打造有安全保障、有完善设施、有整洁环境、有配套服务、有文化特色、有长效管理的“六有”幸福宜居小区。科学布局建设地下综合管廊，集约利用城镇地下空间。推进供水设施改造，建立饮用水安全保障体系。加强供电供气设施建设，提高安全保障能力。实施排水防涝设施补短板工程，加快消除城镇内涝。加强污水处理和垃圾分类设施建设，完善污水和垃圾处理运营体系。全域推进海绵城市建设。

综上所述，本项目建设是贯彻落实《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《遂宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等文件，无论从国家还是省以及到市，无一不要求促进城市发展，从基础设施建设完善做起，是加快全面小康社会建设和构建和谐社会的具体行动和重要举措。因此，该项目是遂宁市发展的需要。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：遂宁市船山区住房和城乡建设局

业主单位：遂宁兴船实业有限公司

2. 项目概况

项目名称：遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天官路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目

项目所属领域：城镇老旧小区改造

项目建设工期：24 个月

项目区位：遂宁市船山区

项目说明：本项目为新建，本项目资产无抵押或质押情况

建设内容：对船山区育才路北片区、天官路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体进行改造，改造小区 107 个，改造房屋 267 栋，改造面积 30.41 万平方米。主要对建筑外墙进行修缮、风貌改造，屋顶改造，对公共楼顶屋面、楼梯间公共部位等楼栋公共区域进行整治。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的实施将对周边区域的生活品质有着广泛的影响，将对社会经济发展与环境保护目标进行有效协调，给遂宁船山区的经济带来极

大的益处，本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要体现在以下几个方面：

一是项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。

二是项目的建设增大了该区域招商引资的吸引力，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。项目的建设对增强遂宁船山区的综合竞争能力有极大的意义。

三是本项目的实施建设将促进遂宁船山区城镇建设的步伐，改善投资环境，将吸引国内外资本参与遂宁旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为遂宁船山区的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升遂宁船山区城乡形象、改善投资环境、增强遂宁船山区的综合竞争能力有极大的意义。

四是城镇老旧小区改造，既是民生工程，同时也是一个发展工程。2017 年底，住房和城乡建设部在厦门、广州等 15 个城市启动了城镇老旧小区改造试点。试点城市的实践证明，城镇老旧小区改造花钱不多，惠及面广，不仅帮助居民改善基本居住条件，切实增强人民群众的幸福感、获得感、安全感，也成为扩大投资激发内需的重要举措。

抓准老旧小区改造切入点，既能满足群众的期盼，又有利于拓展内需、促消费，同时又不会导致重复建设的重大项目，来扩大有效投资实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。故本项目经济效益良好。

（二）社会效益分析

（1）项目建设有利于社会的稳定

项目的实施将拉动该片区经济社会发展，可吸纳部分剩余劳动力，为当地群众提供就业机会，促进劳动力转移就业，有效地减轻了就业压力，有利于社会的稳定，有利于人民不断增长的物质和文化生活需要的满足。

（2）项目建设提高了项目区居民的生活居住条件和生活水平

项目区内居民大多居住在脏乱差的生活环境里，伴随项目的实施，改善了居民的生活环境，优化了居民的居住条件。从根本上改变和提高了项目区居民的生活居住条件和生活水平。

（3）项目的建设对增强遂宁市船山区的综合竞争能力有极大的意义

本项目的实施促进了遂宁市船山区城镇建设的步伐，改善了遂宁市船山区的投资环境，将吸引国内外资本参与遂宁市船山区旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为遂宁市船山区的发展提供广阔的空间，

对提升遂宁市船山区城乡形象、改善投资环境、增强遂宁市船山区的综合竞争能力有极大的意义。

(4) 项目的建设符合惠民政策，是一项民生工程

遂宁市船山区把院落整治作为一项保障和改善民生的工程，以"小院落"撬动"大民生"，以"小投入"取得"大效益"。本项目的建设正是符合这一惠民政策，是一项民生工程。项目建成完成后将有效提升群众对社区的归属感和整治改造的认同感。

三、项目投资估算与资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目建设动态投资总额为 4925.79 万元，其中：工程费用 4177.78 万元，工程建设其他费用 444.03 万元，预备费 303.98 万元，建设期发债利息 182.40 万元，债券发行费用 3.20 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金来源

(1) 资本金来源：项目资本金：1725.79 万元（占总投资的 35.04%），资本金均来源于财政资金，并纳入年度预算予以拨付。

(2) 融资来源：本项目拟发行专项债券为 3200.00 万元。其中：2022 年申请发行 1600.00 万元，2023 年请发行 1600.00 万元。债券利率按 3.8% 测算，发行费为面值的 1%。

2. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。按照建设进度，总投资计划分 2 个年度投入。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入预测

本项目收入来源：小区广告位出租收入、停车位收入、智慧充电桩服务费收入。

综上，可对本项目债权期限内，项目收入进行测算，预测收入为：11102.45 万元。

2. 成本预测

本项目成本包括经营成本、折旧摊销费、财务费用、税金及附加。预测项目总成本费用为：8887.43 万元。

3. 项目损益

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 11102.45 万元，总成本预计为 8887.43 万元，

累计净利润为 1636.66 万元，本项目息前净现金流量累计 6553.91 万元，本项目息前净现金流/政府专项债融资本息的收益覆盖倍数为 1.30 倍。

（二）资金测算平衡情况

1. 项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.80% 利率计算。本项目发行债券需支付的利息，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 1824.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 182.40 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 1641.60 万元。

2. 项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 1712.31 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 6553.91 万元，政府专项债券到期本息合计 5024.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.30 倍。本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.30 倍，期间不存在资金缺口。资金测算平衡情况具体见表下表所示。

资金平衡测算表

单位：万元

序 号	项 目	合 计	建设期		运营期													
			第 1 年	第 2 年	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
一	经营活动产生的净现金流量	6553.91			288.92	323.82	357.94	396.93	419.43	500.82	518.54	518.54	518.54	537.24	537.24	537.24	556.95	541.75
1	现金流入	11102.45			522.86	563.59	604.31	671.08	706.18	834.39	868.35	868.35	868.35	904.02	904.02	904.02	941.46	941.46
1.1	经营收入	11102.45			522.86	563.59	604.31	671.08	706.18	834.39	868.35	868.35	868.35	904.02	904.02	904.02	941.46	941.46
1.2	补贴收入																	
2	现金流出	4548.53			233.94	239.76	246.38	274.15	286.75	333.57	349.81	349.81	349.81	366.78	366.78	366.78	384.51	399.71
2.1	经营成本	3183.41			206.61	208.24	209.87	217.76	219.17	224.29	231.03	231.03	231.03	237.99	237.99	237.99	245.20	245.20
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	1365.12								109.28	118.78	118.78	118.78	128.78	128.78	128.78	139.32	154.52
二	投资活动净现金流量	-4740.19			-2112.86	-2627.33												
1	现金流入																	
1.1	处置投资物																	
1.2	收到其他投资																	
2	现金流出	4740.1	211	262														

2.5	支付专项 债券本金	3200.0 0																1600.0 0	1600.0 0
2.6	支付市场 化融资本 金																		
四	现金流量 总计																		
1	项目期的 期初资金				167.3 2	202.2 2	369.5 5	605.8 8	881.2 2	1179. 05	1558. 27	1955. 21	2352. 16	2749. 10	3164. 74	3580. 38	3996.0 1	2831.3 6	
2	项目期内 现金变动 (一+二+ 三)	1712.3 1			167.3 2	202.2 2	236.3 4	275.3 3	297.8 3	379.2 2	396.9 4	396.9 4	396.9 4	415.6 4	415.6 4	415.6 4	-1164. 65	-1119. 05	
3	项目期的 期末资金	1712.3 1			167.3 2	369.5 5	605.8 8	881.2 2	1179. 05	1558. 27	1955. 21	2352. 16	2749. 10	3164. 74	3580. 38	3996. 01	2831.3 6	1712.3 1	

五、项目绩效目标

目标 1：完成项目建设施工，建成对船山区育才路北片区、天官路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体进行改造，改造小区 107 个，改造房屋 267 栋，改造面积 30.41 万平方米。主要对建筑外墙进行修缮、风貌改造，屋顶改造，对公共楼顶屋面、楼梯间公共部位等楼栋公共区域进行整治。

目标 2：在 2024 年 9 月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补齐发展短板

2、2023 年度目标

目标 1：完成项目建设施工，建成对船山区育才路北片区、天官路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体进行改造，改造小区 107 个，改造房屋 267 栋，改造面积 30.41 万平方米。主要对建筑外墙进行修缮、风貌改造，屋顶改造，对公共楼顶屋面、楼梯间公共部位等楼栋公共区域进行整治。

目标 2：在 2023 年 12 月 31 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：能够正常运行、保证工作质量、保障正常运转、完成日常工作任务。

3、质量指标

指标 1: 验收合格率-- $\geq 95\%$

指标 2: 项目设计方案变更率-- $\leq 5\%$

4、经济效益指标

指标 1: 项目总收入--处于建设期

指标 2: 增加地方财政收入, 提升财政支出能力--达到预期目标

指标 3: 推动产业转型升级--达到预期目标

5、社会效益指标

指标 1: 完善老旧小区基础设施--达到预期目标

指标 2: 改善投资环境--达到预期目标

6、生态效益指标

指标 1: 环境改善--达成预期目标

7、可持续影响指标

指标 1: 运营期限-- ≥ 15 年

指标 2: 推动城乡可持续发展--不断完善。

六、潜在影响项目的风险评估

1. 经营风险

风险识别: 经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若

项目投入运营后的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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注价格的收取情况，根据实际调整运营成本及业务体系，保证还本付息资金。

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。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

3. 财务风险

风险识别：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。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

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）、《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专项债还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如专项债偿债出现困难，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. 项目主管部门：遂宁市船山区住房和城乡建设局

主要职责包括：严格按照基本建设程序建设项目，监督施工方严格按照施工规范施工，确保项目施工安全、项目建设质量、项目工期，切实加强项目建设、运营管理，确保项目收益覆盖债券本息。

2. 项目资金主管部门：大英县财政局

主要职责包括：（1）配合落实项目配套财政资金、专项债券资金；（2）监督项目资金的实际使用情况及对本期债券本息的按期偿付情况。

3. 项目业主单位：遂宁兴船实业有限公司

主要职责包括：（1）根据项目实施计划开展相关工作；（2）保证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；（3）定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门汇报项目实施进度及项目资金使用

用情况。

九、补充说明

根据原发行计划及额度安排,此项目计划于 2022 年发行 1600.00 万元,因地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况等原因未发行。调整后本次拟发行 3200.00 万元,期限 15 年,该项目实施内容及收益来源未发生变动,在不超过项目债券总需求情况下,债券跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。