



大安区旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程 项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

2019 年，李克强总理主持召开国务院常务会议，对推进城镇老旧小区改造进行了全面部署。“城镇老旧小区改造，是既能满足群众期盼、有利于拓展内需促消费、又不会导致重复建设的重大项目，加快推进城镇老旧小区改造，是扩大有效投资的重要举措，具有稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效，是重大民生工程和发展工程”。

经过自贡市市委市政府的不断努力，自贡市基本实现城镇常驻居民基本住房保障公共服务全覆盖，全市住房问题得到了较好的改善和解决，但由于经济、发展历史等多因素影响，自贡市居民群众住房保障仍有很大很大欠缺，为促进全市居民住房保障工作建设，自贡市人民政府在《自贡市“十三五”基本公共服务发展规划中》就城市棚户区 and 老旧小区建设工作中明确指出，即：科学编制危旧房棚户区改造规划，全面推进棚户区改造。以集中成片棚户区改造为重点，继续加快推进光凤片区、大安区旧城、贡井老街河街片区等棚户区改造，全面启动釜溪东路、黄桷坪片区、贡井区公井古城、沿滩区洪沟滨河片区、荣县“两河四岸”、富顺文庙西湖片区等棚户区改造，稳妥推进东部新城、板仓片区、自贡航空产业园等区域“城中村、城边村、城郊村”整体改造。大力实施老旧小区综合整治，加快推进电力、燃气、供水、排水等基础设施改造，高标准整治背街小巷，实施老旧小区公共停车位和社区绿化健身小广场建设。

大安区旧城片区是区域典型的老旧小区，大部分小区为 2000 年前建成，存在着小区周边道路破损严重、管线杂乱无章、给排水管线陈旧、便民市场、活动广场等各



类基础设施配套不足等问题。根据当前区域实际情况提出了大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程，旨在通过项目的建设以促进区域居民基本生活环境改善，提高区域居住环境。综上，本项目符合自贡市及行业规划。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：自贡市大安区住房和城乡建设局。

项目业主：四川省国梁建筑有限公司。

2. 项目概况

项目所属领域：城镇老旧小区改造。

项目建设地点：自贡市大安区城区。

项目建设规模及内容：本项目为大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程，拟对盐厂宿舍小区、东锅小区、永合小区、靠山楼片区、张化厂家属宿舍小区等5个老旧小区片区进行改造，建设内容包括小区内外墙、楼梯维修、建筑外立面改造、小区道路改造、新建（改造）小区大门等基础类改造项目，改造修缮消防、通信、供电、供排水、供气、绿化、照明、等基础设施，新建（改造）停车场、垃圾中转站、便民市场、养老服务中心、活动广场等完善类设施建设项目。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益

项目的实施是贯彻党中央、国务院和地方有关决策部署，落实推动老旧小区周边配套基础设施和服务设施改造工作的具体体现，通过项目的建设对带动区域经济发展和城市建设，提高城市的良好形象和小区居民生活质量，改善小区生活周边配套环境等方面都有着非常重要的作用，是一项重要的民生工程。项目建成后，将改善大安区

旧城片区的居民生活水平，对区域经济发展和稳定与安全产生积极的作用。

（二）经济效益

项目的实施可以产生可靠的收入来源：停车场收入、物业管理收入、社区灯箱广告收入、便民市场出租收入。老旧小区改造将直接影响到小区的居住环境，带来可持续发展前景。项目的实施，可改善城镇居民人居环境，改善片区的生活水平，将带来巨大的社会效益，提升地段商业价值，还可以推动社会投资增加，推动关联产业发展。

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 28500.00 万元，具体组成如下：（1）第一部分工程费用 23679.93 万元，占总投资的 83.09%；（2）第二部分工程建设其他费用 1758.96 万元，占总投资的 6.17%；（3）第三部分基本预备费 2289.61 万元，占总投资的 8.03%；（4）第四部分费用建设期利息和债券发行费用 771.5 万元，占总投资的 2.71%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

资本金：本项目资本金为 17000 万元，占投资估算总额的 59.65%，项目资本金来源于财政性资金，项目资本金根据工程进度分期拨付。

融资资金：拟申请地方政府专项债券 11500 万元，其中 2021 年拟申请 8500 万元债券，2022 年拟申请 3000 万元，期限均为 10 年。

2. 资金使用计划

本项目预计建设期预计为 2021 年 1 月至 2022 年 12 月。2021 年计划投资 17000 万元，2022 年计划投资 11500 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

本项目主要收入来源为停车场收入、社区灯箱广告收入、便民市场租赁收入和物业管理收入。在债券存续期间内收入合计约 25123.97 万元。

2. 项目成本

项目成本主要包括：人员工资与福利、销售费用、维护费用和折旧费用，以及财务费用等。在债券存续期间内项目成本合计约 22418.39 万元。

（二）资金测算平衡情况

在满足项目假设的前提下，经测算：本项目息前净现金流量为 18464.18 万元，债券本息合计 15870.00 万元，收益覆盖本息倍数为 1.16，项目预期收益与融资可达平衡。

大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
资金来源													
1	项目资本金	17000.00	8500.00	8500.00									
2	政府专项债券	11500.00	8500.00	3000.00									
3	用于偿还政府专项债的 现金流（息前净现金流 量（NOPAT+折旧））	18464.18			2021.65	2024.78	2028.05	2031.47	2030.85	2103.01	2102.37	2101.71	2020.29
	资金来源小计	46964.18	17000.00	11500.00	2021.65	2024.78	2028.05	2031.47	2030.85	2103.01	2102.37	2101.71	2020.29
资金占用													
1	项目建设投资 （静态，不含发行费）	27728.50	16668.50	11060.00									
2	政府专项债券	0.00											
2.1	政府专项债券发行费	11.50	8.50	3.00									
2.2	归还政府专项债券本金	11500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,500.00	3,000.00
2.3	归还政府专项债券利息	4370.00	323.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	114.00
	资金占用小计	43610.00	17000.00	11500.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	8937.00	3114.00
当年资金结余		3354.18	0.00	0.00	1584.65	1587.78	1591.05	1594.47	1593.85	1666.01	1665.37	-6835.29	-1093.71
期末累计资金结余					1584.65	3172.43	4763.48	6357.95	7951.81	9617.82	11283.18	4447.89	3354.18
政府专项债券本息覆盖倍数		1.16											

五、项目绩效目标

(1) 时效：债券存续期内严格按照时间要求还本付息。

(2) 经济效益：项目的实施可以产生可靠的收入来源：停车场收入、物业管理收入、社区灯箱广告收入、便民市场出租收入，实现收益和融资自求平衡。

(3) 社会效益：项目的实施是贯彻党中央、国务院和地方有关决策部署，落实推动老旧小区周边配套基础设施和服务设施改造工作的具体体现，通过项目的建设对带动区域经济发展和城市建设，提高城市的良好形象和小区居民生活质量，改善小区生活周边配套环境等方面都有着非常重要的作用，是一项重要的民生工程。项目建成后，将改善大安区旧城片区的居民生活水平，对区域经济发展和稳定与安全产生积极的作用。

(4) 可持续影响：老旧小区的改造将直接影响到小区的居住环境，带来可持续发展前景。项目的实施，可改善城镇居民人居环境，改善片区的生活水平，将带来巨大的社会效益，提升地段商业价值，还可以推动社会投资增加，推动关联产业发展。

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相关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；严格控制设计流程；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。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采

取合理设计业主单位的管理模式、选择适当的管理者；全面分析国家关于产业的政策、法律、制度的发展变化；形成业主单位财务报表的定期报告制度；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

3. 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、主管部门和项目单位职责

1. 主管部门职责

本项目的主管部门为自贡市大安区住房城乡建设局，主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。

2. 项目单位职责

本项目的项目单位为四川省国梁建筑有限公司，项目单位负责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。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 11500 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，2018 年-2022 年已发行 8600 万元。本次拟继续发行 1000 万元，期限 10 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，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。