



# 开江县老开中片区老旧小区改造项目项目情况

## 一、项目基本情况

### （一）市县及行业专项规划概况

开江县，隶属于四川省达州市，位于四川东部，大巴山南麓，东连重庆市开州区和万州区、南临重庆市梁平区、西接四川省达川区、北依四川省宣汉县，总面积 1032.55 平方千米。开江县下辖 1 个街道、11 个镇、1 个乡。

开江自南北朝西魏废帝二年（553 年）置县，旧名新宁县，已有 1450 多年历史，民国三年（1914 年）8 月定现名沿袭至今。有拗棒、薅秧歌、石工号子、龙舞、彩亭、高跷等非物质文化遗产，峨城山樊吟碑、宝石旧县坝、双牛山、仁德桥、宝泉塔等文物古迹，是巴蜀有名的文化县。甘棠胡氏节孝坊、任市陶牌坊为全国重点文物保护单位，甘棠火龙闹元宵成为川渝民俗文化品牌。开江是革命老区，孕育了徐彦刚、唐在刚、覃文等 300 多位英雄的革命儿女。

根据达州市住房和城乡建设局《关于支持开江县开展城市老旧小区改造工作的建议》中提出：近年来，市上逐年加大对开江县城镇老旧小区改造项目计划的申报支持力度。其中，2021 年纳入中央补助计划的城镇老旧小区改造项目 22 个 1881 户，涉及 75 栋楼、建筑面积 18.66 万平方米，匡算投资额 10909.8 万元；2022 年纳入中央补助计划的城镇老旧小区改造项目 42 个 5532 户，涉及 150 栋楼、建筑面积 58.29 万平方米，匡算投资额 26930.0 万元；2023 年拟纳入中央补助计划的城镇老旧小区改造项目 67 个

9557 户,涉及楼栋数 244 栋、建筑面积 95.56 万平方米,预计投资额 46430.96 万元,占全市申报 2023 年城镇老旧小区改造项目计划量的 18.9%,位居全市前列。

提升城市品质。优化城市空间,高标准实施南北环线连接通道、高铁大道等城市道路,基本建成“高铁新城”。完善城市功能,提升丰富牛山寺公园,建成滨水景观二期、田城公园等休闲设施,改造提升峨城大道、橄榄大道、两河景观,精心打造蔡家院子、五路口、双河口等社区公园。实施“有机更新”,避免大拆大建,完成老开中家属院、县人民银行小区等 178 个老旧小区改造,实施保障性租赁住房 1800 套以上,合理规划建设农贸市场,切实改善群众居住环境和生活空间。深入开展视觉市容和文明卫生等专项行动,持续提升全民素质,争创全国文明城市。

## **(二) 项目情况**

### **1.参与主体**

实施机构:开江县住房和城乡建设局

项目业主:开江县住房和城乡建设局

### **2.项目概况**

项目名称:开江县老开中片区老旧小区改造项目

项目所属领域:老旧小区改造

建设工期:12 月

项目区位:达州市开江县淙城街道

项目说明:本项目为改建工程,资产无抵押或质押情况

建设内容:对老开中片区电力工程公司家属院、建设街商品房、建设街农贸市场住宅楼等 9 个小区进行改造,涉及居民 1230 户,共 38 栋,面



积约 135500 平方米,主要建设内容为完善消防设施,对小区排水管网改造,强弱电、水、气管线规范,小区道路黑化,外墙翻新,规范机动车和非机动车停车位并安装充电桩,增添小区设施,增添健身器材,增添小区门禁系统及路灯等。

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析

项目的实施将拉动开江县经济社会发展,可吸纳部分剩余劳动力,为当地群众解困和劳动力转移提供了就业机会,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。

项目的建设对增强开江县的综合竞争能力有极大的意义。本项目的实施建设将促进开江县城镇建设的步伐,改善营商环境,有助于吸引资本参与开江县旅游、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,为开江县的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升开江县城乡形象、改善投资环境、增强开江县的综合竞争能力有极大的意义。

### (二) 社会效益分析

随着产业结构调整 and 城市化进程不断推进,大量国企搬迁,社区脏乱差,缺乏基本“三防”措施,成为安全隐患的“高发区”、社会矛盾的“聚集区”和社会管理的“真空区”,群众对社区改造愿望十分强烈。针对这些问题,开江县县委、县政府高度重视,站在解决民生问题,创新社区治理的高度,以老旧院落综合改造为突破口,统筹谋划、系统推进,始终坚持“先自治,后改造”的理念,有力推动老旧院落治理能力现代化。本项目建设是决胜全面建成小康社会,开启全面建设社会主义现代化国家新征

程的要求。

开江县城内地势低洼区域的老旧小区由于排水管网建成年代较久，部分区域并未实现雨污分离，排水管网内沉积了一些污泥、杂物等造成排水管网排水量减少甚至堵塞的情况，每逢夏季暴雨城区各街道易形成内涝点，通过本项目建设疏通清理排水沟管，新建部分管网实现排水管网的雨污分离，实现老旧小区区域的排水畅通，项目建设是解决城市内涝并实现雨污分离的需要。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

本项目投资总额为 6090.00 万元，静态总投资 5907.60 万元。其中，工程建设费用 5058.65 万元，工程建设其他费用 609.00 元，预备费用 239.95 万元，建设期利息 177.60 万元，债券发行费用 4.80 万元。

#### （二）资金筹措方案

##### 1.资金筹集情况

本项目资本金来源：项目资本金来源于财政预算资金。项目资本金 1290.00 万元，占总投资的 21.18%，根据项目建设实际情况计划分批次投入。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 4800.00 万元，占总投资的 78.82%，发行债券期限为 15 年，债券利率按 3.7%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。

#### **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**

项目本身产生的收入：停车服务收入、充电服务收入、物业服务收入、灯箱广告位出租收入、道闸广告位出租收入。

经计算可知，预测收入为 13421.34 万元。

###### **2.项目成本**

项目成本包括：工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费、管理费用、固定资产折旧费、税金及附加费、财务费用等。

经计算可知，预测成本为 8026.47 万元。

##### **（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 3.7% 利率计算。专项债券资金在建设期中按需投入（见资金使用计划表），在建设期中只付息（建设期利息已计入项目总投资），不还本。运营期中间只付息（用营业收入进行付息），不还本，期末到期还本。所有借款都在计算期最后一年还。专项债券发行日期预计为 2023 年 1 月。每半年度付息一次，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 2664.00 万元，其中：专项债券建设期利息 177.60 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 2486.40 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 1868.45 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 9154.85 万元，政府专项债券到期本息合计 7464.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.23 倍。期间不存在资金缺口。

资金测算平衡情况具体见下表所示：

项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期	运营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	9154.85		428.22	459.33	490.42	535.18	567.27	577.05	602.55
1	现金流入	12432.41		569.98	613.80	657.61	723.86	769.07	782.23	820.79
1.1	经营收入	12432.41		569.98	613.80	657.61	723.86	769.07	782.23	820.79
1.2	补贴收入	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	3277.55		141.76	154.47	167.19	188.68	201.80	205.18	218.24
2.1	经营成本(经营成本+管理费用)	2077.18		133.92	135.92	137.93	143.98	146.05	146.05	150.30
2.2	相关税费(税金及附加+企业所得税)	1200.38		7.84	18.55	29.26	44.70	55.75	59.13	67.94
二	投资活动净现金流量 (1-2)		-5907.60							
1	现金流入	0.00	0.00							
1.1	处置投资物	0.00	0.00							
1.2	收到其他投资	0.00	0.00							





项目资金测算平衡表（续上表）

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	763.70	763.70	784.78	784.78	784.78	806.55	806.55
1	现金流入	1037.67	1037.67	1070.42	1070.42	1070.42	1104.23	1104.23
1.1	经营收入	1037.67	1037.67	1070.42	1070.42	1070.42	1104.23	1104.23
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	273.97	273.97	285.64	285.64	285.64	297.68	297.68
2.1	经营成本(经营成本+管理费用)	150.30	150.30	154.68	154.68	154.68	159.19	159.19
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	123.67	123.67	130.96	130.96	130.96	138.49	138.49
二	投资活动净现金流量（1-2）							
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																			
2.1	建设投资																			
2.2	维持运营投资																			
三	筹措活动净现金流量 (1-2)	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-4977.60	
1	现金流入																			
1.1	项目资本金投入																			
1.2	专项债券资金																			
2	现金流出	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	4977.60	
2.1	支付债券利息	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	
2.2	支付债券发行费用																			
2.3	支付专项债券本金	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	4800.00	
四	现金流量总计																			
1	项目期的期初资金	2416.82	3002.92	3589.02	4196.19	4803.37	5410.55	6039.50	6648.69	7257.88	7867.07	8476.26	9085.45	9694.64	10303.83	10913.02	11522.21	12131.40	12740.59	6039.50
2	项目期内现金变动 (一+二+三)	586.10	586.10	607.18	607.18	607.18	607.18	607.18	607.18	607.18	607.18	607.18	607.18	607.18	607.18	607.18	607.18	607.18	607.18	-4171.05

3	项目期的期末资金	3002.92	3589.02	4196.19	4803.37	5410.55	6039.50	1868.45
---	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------



## 五、项目绩效目标

### （一）总体目标

目标 1：根据项目建设计划完成项目总体建设目标；

目标 2：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡；

目标 3：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和基础设施质量。

### （二）效益目标

时效目标：债券发行期为 15 年。债券 15 年内还本付息，开江县政府可根据项目实施及收益情况提前还本付息；

经济效益目标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

社会效益目标：提高开江县保障性住房服务水平，满足居民需求，提升了居民幸福感和开江县形象，有利于开江县构建和谐文明社会，对开江县提升区域竞争力有深远的影响。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，加速城市扩张与对外开放，促进开江县基础设施蓬勃发展。

## 六、潜在影响项目的风险评估

### （一）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经营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新项目收益情况，保证还本付息资金。因项目取得的运营收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本

金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## **（二）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。

## **（三）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）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。若调整的专项债券期限与项目期限不匹配，将通过已形成的项目收益、本级财政调度资金等方式及时偿还到期专项债券本息。

## 八、主管部门及项目单位职责

开江县老开中片区老旧小区改造项目的主管部门为开江县住房和城乡建设局，主管部门将会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。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

本项目项目单位为开江县住房和城乡建设局，项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严



格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化项目管理，创建现代化管理模式，使项目的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的经济效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好项目运营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算、监督等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映项目的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进项目合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

## 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 4800 万元，本次拟发行 2000 万元，期限 15 年。

