

附件 1

平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目 项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

1、四川省国民经济总体规划概况

根据《四川省国民经济和社会发展规划纲要》，
推

进以人为核心的城镇化，建设幸福美丽新农村，深入实施统筹城乡综合配套改革，走符合四川实际的“形态适宜、产城融合、城乡一体、集约高效”的新型城镇化道路。

逐步推进现代化城市建设。转变城市发展方式，提高城市治理能力，着力解决城市病等突出问题，推进“创新、绿色、智慧、人文”城市建设，打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市。科学规划城市空间布局，控制城市开发强度，合理划定城市开发边界，统筹老旧小区改造和城市新区建设，促进具备条件的开发区向城市功能区转型，提高城市规划建设水平和空间利用效率。加强城市的空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性等方面的规划和管控，留住城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”。加强城市管理数字化平台建设和功能整合，建设综合性城市管理数据库，开展国家智慧城市试点。加强地下综合管廊、停车场、城市绿地等建设，积极开展海绵城市试

〔2016〕8号）中表示要加快城镇棚户区、城中村和危房改造。围绕实现约1亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合，加快推进城市棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房（包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房）改造，将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。加强棚户区改造工程质量监督，严格实施质量责任终身追究制度。

《国务院关于印发“十三五”推进基本公共服务均等化规划的通知》（国发〔2017〕9号）提出城镇棚户区住房改造。围绕实现约1亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

《国务院办公厅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）提到城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。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

与需疏解到新区的企事业单位，配套更新必要的文化体育等公共服务设施，加快污水、垃圾处理和环境综合整治建设。

《平昌县城总体规划（2010-2020）》总体发展目标：以政府与市场双轮驱动推进“以人为核心”的新型城镇化发展，有序推进农业转移人口市民化。城市发展方向选择：东拓南扩，适度向西向北，呈组团式发展，疏解旧城功能，降低人口密度，完善基础设施和社会服务设施，提高旧城防灾抗灾能力，提升城市风貌，改善人居环境，增加旧城经济活力，使旧城成为生态环境良好、交通顺畅方便、居住条件得到明显改善的现代化城市区，疏解旧城功能，优化功能分区，完善居住、工业、绿地、服务业等布局，构建山水城相融、宜居宜业的组团式和生态化布局形态。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施单位：平昌县住房和城乡建设局

项目业主：平昌县建设投资开发有限公司

2. 项目概况

项目名称：平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目

建设性质：改建

建设地址：平昌县老城区

建设内容及规模：对一水厂、望江楼、旺和楼、宏运 4 个老旧小区进行改造，改造总户数 1400 户，改造面积 16.48 万平方米。改造小区内部道路 14500 平方米，改建小区连接道路 13800 平方米；改造供水管网 14400 米、排水管网 16200 米；通信管网

1、有利于改善老旧小区环境，提高人民群众的“安全感、舒适度、幸福感”

优美的城市环境，是广大人民群众的共同愿望，是经济发展的重要依托，是地区综合竞争力的重要体现。老旧小区改造攻坚行动作为城市环境保护的重要方面，与人民生活息息相关。

项目片区居住房屋建成年代久远，结构简单，条件简陋，功能不全，密度较大，巷道狭窄，管线布局不合理，线路老化年久失修，房屋破旧，低矮潮湿，排水不畅，环境脏乱，居民生活极为不便，居住环境十分恶劣，对周围城市形象影响较大，安全隐患突出。本项目的建设，有利于改变平昌县老旧小区现状，解决旧城基础设施缺乏，基础设施陈旧，基础设施建设混乱等乱象，全面提升城市品质，营造安全、宜居、文明的城市环境，着力提升人民群众生活的“安全感、舒适度、幸福感”。

2、有利于推进城镇化，提升城镇发展质量和水平

近年来，我国的主要任务之一是加大经济结构调整力度，提高经济发展质量和效益。其中，通过“积极稳妥推进城镇化，提升城镇发展质量和水平”来扩大内需是中央经济工作会议着重强调的一个环节，也是经济工作部署和发展的一项重要战略。会议还强调：“积极稳妥推进城镇化，提升城镇发展质量和水平。要坚持走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展，着力提高城镇综合承载能力，发挥好城市对农村的辐射带动作用，壮大区域经济。”推进城镇化的发展战略，将有助于带动当地多个行业的发展，从而对经济平稳运行产生积极推动作用。

1. 资金筹集情况

项目总投资为 13300.00 万元，其中：业主自筹 6600.00 万元，占总投资的 49.62%；发行专项债券 6700.00 万元，占总投资的 50.38%。

2. 资金使用计划

本项目 2021 年 1 月-2022 年 6 月计划投资规模为 5370.92 万元，全部为项目资本金；2022 年 7 月-2023 年 12 月计划投资规模为 7929.08 万元，其中项目资本金为 1229.08 万元，发行专项债券 6700.00 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

本项目对老旧小区进行改造，包括停车划线、配套充电桩及建设便民服务用房等，项目收入主要来自停车位收入、充电桩收入、物业管理收入、生活垃圾清理费收入、广告收入、便民服务用房出租收入、新建供水管网分成收入。项目取得的收入可以弥补项目建设投资支出、运营成本和偿还债券本息等。

1) 停车位收入

本项目老旧小区改造涉及 1400 户，将形成 233 个停车泊位，满足小区住户的停车需求。由于项目场地四周以居住区为主，车流量较大，故预计白天周转 4 次，晚上多为附近小区住户停车周转 1 次，预计经营期白天及晚上停车泊位利用率分别为 95%、

费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格为 0.60 元/千瓦时。本项目在收入测算时，仅考虑充电服务费。

车次充电量：电动汽车目前主流续航里程为 400 公里至 600 公里。项目按照 400 公里续航里程计算，充满电大约需要电量 60KWh，按照每车每次剩余 30% 时进行充电，充满需要每车次充电量为 42KWh。

服务费单价：综上，按 0.6 元/千瓦时的单价计，则单次车辆充电服务费用平均为 $42 \times 0.6 = 25.20$ 元。

3) 物业管理收入

本项目老旧小区改造完成后，物业管理能力得到提升，公共服务能力进一步加强，预计可达到二级服务等级。根据《平昌县政府定价经营服务性收费目录》规定的平昌县住宅物业服务收费指导价标准，本项目物业管理收费按房屋面积向居民收取，单价为 1.4 元/m²/月，不考虑增长。

4) 生活垃圾清理费收入

本项目生活垃圾清理收费根据《平昌县政府定价经营服务性收费目录》规定的标准收费，按户向居民收取，价格为 2.00 元/月/户，不考虑增长。本项目涉及户数为 1400 户。

5) 广告租赁收入

本项目实施完成后，可在老旧小区墙面、路灯柱体及电梯内设置灯箱广告及广告牌 90 个。参照同区域广告出租情况，本项目计算期内广告出租单价按 32000 元/个/年计算，以每 3 年增加 6% 的幅度上涨。广告初始出租率按 80%，之后每年增长 5%，直至

物业水电气消耗成本、供水管理费、工资及福利费、维修费、其他费用等。

出租经营管理成本：主要包括停车场经营、广告牌出租、便民服务用房出租成本，出租经营管理成本主要费用为对外招租费用、停车场的经营管理费用等，因此根据同类型经验，按照停车场收入、广告租赁收入、便民服务用房出租收入的 5% 计算。

充电桩管理成本：主要包括充电桩日常维护检修、保养、巡查等，按照充电桩收入的 5% 计算。

物业水电气消耗成本：主要是小区物业管理日常用水、用电、用气等费用，按照物业管理、生活垃圾清理费收入的 5% 估算。

供水管理费：主要是对小区供水管网的日常检修、保养、巡查等费用，按照新建供水管网分成收入的 5% 估算。

工资及福利费：本项目定员为 8 人，参考平昌县当地同类型工作人员薪资待遇，项目员工年平均工资及福利费为 5 万元/人/年。

修理费：本项目维修费包含建筑物、设备等的保养、小修、中修、大修以及设备更换等。参照同类情况，按固定资产原值的 0.5% 暂估。

其他费用：其它支出参照经验数据估算，按总收入的 1% 计算。

（2）固定资产折旧费用

折旧费按直线折旧法以工程分类计算。项目建成后固定资产残值率按 5% 计，房屋、设备折旧年限分别取 40、20 年，项目运

平昌县一水厂老旧小区配套设施建设项目资金测算平衡表

项 目	年 份	合 计	计 算 期（ 年 ）															
			2021	2022	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
现 金 流 入	项目资本金	6600.0 0	1229. 08	5370. 92		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	专项债券资金	6700.0 0	6700. 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	
	项目运营收入(含 税)	20864. 68	0.00	0.00	1287. 79	1342. 69	1455. 19	1512. 64	1570. 08	1649. 72	1649. 72	1649. 72	1719. 39	1719. 39	1719. 39	1794. 48	1794.4 8	
	小计	34164. 68	7929. 08	5370. 92	1287. 79	1342. 69	1455. 19	1512. 64	1570. 08	1649. 72	1649. 72	1649. 72	1719. 39	1719. 39	1719. 39	1794. 48	1794.4 8	
现 金 流 出	项目建设投资	13293. 30	7922. 38	5370. 92	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	
	发行费	6.70	6.70	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	
	项目运营成本(付 现)	2634.2 0	0.00	0.00	183.6 0	186.9 0	193.6 4	197.1 0	200.5 3	205.3 2	205.3 2	205.3 2	209.4 9	209.4 9	209.4 9	214.0 0	214.00	
	增值税	1407.3 6	0.00	0.00	84.28	88.63	96.93	101.3 6	105.8 0	111.8 9	111.8 9	111.8 9	116.8 3	116.8 3	116.8 3	122.1 0	122.10	
	税金及附加	1108.0	0.00	0.00	63.23	67.09	74.98	79.05	83.11	88.16	88.16	88.16	93.08	93.08	93.08	98.44	98.44	

五、项目绩效目标

本次平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目专项债券，项目总投资预期为 13300 万元，用于保证专项债还款能力的项目总收入为 20864.68 万元，对银行贷款本息与债券的 10184.00 万元的综合偿债备付率为 1.35。

本项目实施后，可以有效地提高居民生活质量，改善城市环境，完善城市功能，确保经营城市、社会经济建设与环境保护协调发展，推进平昌县高质量发展。

六、潜在影响项目的风险评估

本项目是老旧小区改造项目，涉及众多不同利益群体，且项目投资额度较大、参建各方涉及范围广，因此风险管理尤其必要。

业主单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

（一）社会政治风险

该项目涉及到的社会政治风险主要包括：

1、行政性风险：设计、环保缺陷或不符合政策导向等，会对本项目的整体性有影响；

2、法规变更风险：本地的法规发生变化对本项目的影响。

风险防范：

1、平昌县住房和城乡建设局作为项目实施机构，将保证社会环境长期稳定；

2、项目建设前力争做到规划充分，设计合理，要全面考虑

（三）自然风险

该项目涉及到的自然风险主要包括属于不可抗力风险，是由不能预见且无法克服的事件给项目建设造成的损坏或损毁。如地震、异常恶劣天气影响等。

风险防范：自然风险属于不可抗力风险，防范的重点在于提前做好风险出现后的应急预案，有效降低自然风险破坏的后期影响。

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

（一）主管部门及职责

平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目主管部门是平昌县住房和城乡建设局。平昌县住房和城乡建设局将按照项目