

附件1

平昌县二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“十三五”年规划纲要》，
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，统筹老旧城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、

《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔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，

能力、完善对外交通设施为目的，加强危旧房改造，积极搬迁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、宜居宜业的组图式和生态化布局形态。

平昌县二水厂老旧小区配套基础设施建设项目符合国家大政方针和省市总体规划，符合巴中市十四五规划方向，通过本项目的建设能够改善老旧小区环境，提高人民群众的“安全感、舒适度、幸福感”。

（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

（1）项目名称：平昌县二水厂老旧小区配套基础设施建设项目

（一）经济效益分析

1、直接经济效益

项目建成投入运营后，可为小区居民提供优质的社区服务及商业服务，将直接取得停车位收入、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。

2、间接经济效益

本项目经营性收入作为专项收入，是增加地方财政收入的重要保障，进而提升平昌县的财政支出能力。本项目的实施为平昌县城建设提供了后备力量，平昌县可逐步加大对项目所在区域及周边地区的开发投入，加强项目区及周边地区综合整治，改善周边环境，提升土地价值，为地方经济的可持续发展与防范金融风险的能力提供坚实后盾。本项目实施后，将带动相关产业发展，为周边居民提供就业机会和增收渠道，带动当地群众就业上岗，提高居民收入。

（二）社会效益分析

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

本项目 2021 年 1 月-2021 年 12 月计划投资规模为 6617.44 万元，其中项目资本金为 1017.44 万元，发行专项债券 5600.00 万元；2022 年 1 月-2022 年 12 月计划投资规模为 4482.56 万元，全部为项目资本金。

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 1172 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%、100%。

停车泊位收费根据《平昌县政府定价经营服务性收费目录》，参照同区域停车场收费，停车泊位按一小时 2 元收费，不足 1 小时按 1 小时收费。根据上述周转次数并参照同区域停车场收费，本项目白天停车收费按 4 元/次/辆，晚上停车收费按 8 元/次/辆，

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。

表 4-2 平昌县政府定价经营服务性收费目录

住宅类型	服务等级		指导价 (元/m ²)
普通商品住宅	一级	电梯住宅	≤1.70
		无电梯	≤1.10
	二级	电梯住宅	≤1.40
		无电梯	≤0.80
	三级	电梯住宅	≤1.20
		无电梯	≤0.60
保障性住房	按物业管理三级等级标准服务	有电梯	≤1.20
		无电梯	≤0.60

出租的方式引入超市、健身房、家政等便民服务。租金定价参考同区域商业、门面租金，本项目租金暂定为 1.7 元/m²/天，每 3 年增加 6%。便民服务用房初始出租率按 80%，之后每年增长 5%，直至达到 100%。

表 4-5 同区域房屋出租收费案例

序号	名称	租金（元/m ² /日）
1	平昌县汉王庙社区临街门面	1.11
2	平昌县皇埔明珠社区底商	1.73
3	平昌县新区医院临街门面	2.11

（7）新建供水管网分成收入

本项目按照《DB 51 T 2138-2016 四川省用水定额》标准，针对老旧小区改造后的供水总量测算按照每人每天 250L 计算，本次改造小区设计的户数供给 1172 户，平均每户 3.2 人，每天用水总量为 937.6t。平昌县建设投资开发有限公司已与平昌泓源水务集团有限公司签订了《供水分成协议书》，针对本次改造的二水厂老旧小区所支付的水费按照 20% 的分成比例确认为项目收入。

同时根据四川省发改委、四川省住建厅出具的《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的意见》（川发改〔2014〕726 号），以及平昌县发改局《关于平昌县城生活用水价格调整暨实行阶梯水价制度的通知》（平昌发改〔2016〕51 号），按照阶梯水价进行测算，具体收费标准如下：

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，项目运营后开始计算折旧费，每年的固定资产折旧费为 263.63 万元。

（3）财务费用

财务费用主要为债券利息，建设期利息计入总投资，该部分费用主要指为建设项目通过专项债券融资渠道在运营期间产生的利息费用。

本项目债券融资本金 5600.00 万元，2021 年计划发行债券 5600.00 万元，债券年利率按 4% 测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。本项目运营期内应付专项债券利息共计 2912.00 万元。债券利率以最终发行利率为准。

（二）资金测算平衡情况

项目债券融资 5600.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。2023 年计划发行债券 5600.00 万元。债券利率以最终发行利率为准。

五、项目绩效目标

本次平昌县二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 11100 万元，用于保证专项债还款能力的项目总收入为 16971.06 万元，综合偿债备付率为 1.33。

通过发行本次平昌县二水厂老旧小区配套基础设施建设项目专项债券，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”。

六、潜在影响项目的风险评估

本项目是基础设施建设项目，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，要全面考虑社会政策导向，紧密结合资阳市发展总体规划；