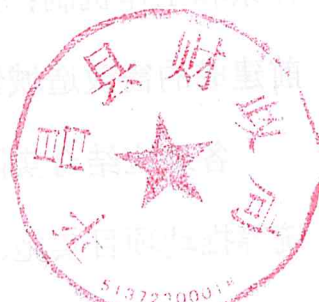


平昌县信合老旧小区配套基础设施建设 项目情况



一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1、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号指出：2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。

2、四川省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见

《四川省人民政府办公厅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号指出：2020年全省新开工改造城镇老旧小区4193个，涉及居民近46.2万户，开展40个省级试点示

范；到 2022 年，全省基本形成城镇老旧小区改造的制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，力争基本完成我省 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

各地应结合实际，合理确定基础类、完善类、提升类的改造内容，统筹推动项目实施。

基础类为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，要坚持基于群众意愿、应改尽改，包括小区内建筑物公共部位维修、小区及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

完善类为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，要尊重群众意愿、能改则改，包括拆除违法建设、整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边的无障碍、适老、停车泊位及停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信箱包、文化休闲、体育健身、物业用房等配套设施及结合停车库（场）配套建设防空地下室，以及建筑节能改造、老旧电梯改造、有条件的加装电梯等建筑功能提升。

提升类为丰富社区服务供给、提升居民生活品质的内容，要立足小区及周边实际积极推进，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托幼、助餐、家政保洁、便民菜市、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

3、平昌县创新机制加快老旧小区改造

《平昌县创新机制加快老旧小区改造》指出：建立统筹协调机制。成立以县长任组长，分管副县长为副组长，各有关部门（单位）主要负责人为成员的领导小组，形成政府统筹、条块协助、部门齐抓共管的工作机制，共同破解难题，统筹推进城镇老旧小区改造工作。

并联办公加强联动。县电力、通信、供排水、供气等相关部门及时与发改局、住建局等单位加强联动对接，及时编制改造区域的管线改造计划，并入老旧小区改造。

摸清辖区居民意愿。充分利用街道办事处、各管委会、社区居委会职能，做好老旧小区改造摸底调查，征求居民意愿并合理确定改造内容，形成“一小区一方案”的老旧小区改造工作方案，建立拟改造项目库。

多方筹措改造资金。加强与省住建厅、省财政厅和省发改委对接，积极争取上级补助资金，做好项目储备，抓紧专项债券申报。

用好金融服务机遇。借助政策机遇，争取国有平台公司承接一批老旧小区改造项目，农发行与平台公司衔接，做好融资项目包装，切实解决资金瓶颈的问题。引导推动居民出资意愿，充分调动小区关联单位和社会力量支持，加大资金筹措力度。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：平昌县住房和城乡建设局

项目业主：四川国瑞皓鑫实业发展有限公司

2. 项目概况

(1) 项目名称：平昌县信合老旧小区配套基础设施建设项目

(2) 项目建设性质：新建

(3) 项目总投资：11629.89 万元

(4) 项目建设期：13 个月

(5) 计划开工时间：2022 年 4 月

(6) 项目建设内容与规模：

该项目涉及对堰池湾、公园巷、四发、信合 4 个老旧小区进行改造，改造总户数 1281 户，改造面积 15.3 万平方米。项目实施点位包括堰池湾、公园巷、四发、信合 4 个老旧小区。建设内容包括小区内道路、公共交通、通信、供排水、供电、供气、照明等基础设施更新改造，小区内配套养老抚幼、无障碍设施、便民市场等服务设施的建设改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，停车场（含充电桩）及污水垃圾处理设施的改造，小区安防系统等其他配套设施。

根据项目详细规划，具体建设内容为：小区内道路铺装 22300 平方米，给水管网 11700 米、雨水管网 9500 米、强弱电网改造 7700 米、天然气管网 3450 米；维修路灯 260 盏、无障碍通道 4900 平方米、改建日间照料中心及便民服务中心 4650 平方米、健身休闲场所 3300 平方米、维修围墙 7000 平方米、建设停车场 4 处合计 33500 平方米（停车位 1070 个、快速充电桩 32 个）、绿化 6600 平方米，扩容改建化粪池 600 立方米、垃圾分类收集亭、小区安防系统等其他附属基础设施。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

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。从宏观经济角度看，当前中国正处于经济结构转型升级，宏观经济下行压力较大和产能过剩两大问题并存，传统产业产能过剩问题依然值得关注。老旧小区的改造可以扩大内需，化解产能过剩，为中国经济结构调整和企业自主创新留出时间和空间。老旧小区改造将成为经济新常态下稳定经济增长的一项重要策略。从产业经济角度看，老旧小区改造是一个“以点带面”的工程，具有明显的社会效益，将为平昌县建筑原材料产业、建筑服务业、房地产行业、建筑工程业、社区物业服务、智慧社区等多个行业产业带来市场机遇，创造可持续的经济收益。

2. 社会效益

（1）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。

（2）项目的建设对增强平昌县的综合竞争能力有极大的意义：

本项目的实施建设促进了平昌县城镇建设的步伐，改善了平昌县的投资环境，将吸引国内外资本参与平昌县旅游、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，为平昌县的发展提供广阔的空间，对提升平昌县城形象、改善投资环境、增强平昌县的竞争能力有极大的意义。

(3) 项目的建设符合惠民政策，是一项民生工程：平昌县把老旧小区整治作为保障和改善民生的一项民心工程，以“小院落”撬动“大民生”，以“小投入”取得“大效益”。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。

3. 项目公益性论证

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

老旧小区大多建于上世纪，由于当时建筑工艺水平所限小区总体环境较差，加之年久失修，普遍存在楼院地面破损、地下管网老化，基础设施陈旧，楼院内违章乱建等问题，成为制约城市提升、街道发展和群众满意度的瓶颈因素。进行老旧小区改造后，平昌县老城区的整体环境将极大改善，居民的生活环境将会进一步改善，同时将提升居民的幸福感和获得感，对当地社会经济发展具有重大意义。因此，项目的公

益性突出。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目工程估算总投资为 11629.89 万元，其中：

第一部分工程费用 9422.32 万元，占总投资的 81.02%；

第二部分工程建设其他费用 787.34 万元，占总投资的 6.77%；

第三部分预备费 1038.06 万元，占总投资的 8.93%；

第四部分建设期利息 382.17 万元。占总投资的 3.29%。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 11629.89 万元，其中：其中：资本金 5829.89 万元，政府专项债券资金 5800 万元。项目资本金 5829.89 万元（占总投资的 50.1%），来源于地方财政资金，根据项目建设实际情况计划分批次投入。2022 年拟申请发行专项债券额度为 5800 万元。发行债券期限为 10 年。

2. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目工程建设计划，项目使用需求以及项目相关的其他资金需求全部投资用于本项目，具体项目投资使用计划和资金筹措详见下表：

表 1 资金使用计划（单位：万元）

项目	合计	2022 年	2023 年(1 月)
一、项目总投资	11629.89	10800.00	829.89
1、工程费用	9422.32	9236.45	185.87
2、工程其他费用	787.34	436.37	350.97

3、预备费	1038.06	774.42	263.64
4、建设期利息	382.17	352.76	29.41
二、资金来源	11629.89	10800.00	829.89
1、项目资本金	5829.89	5000	829.89
2、专项债	5800.00	5800.00	0.00

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

经测算本项目在债券发行期间，收入主要来源为停车场收入、充电桩收入、物业费收入、广告位租赁收入。债券发行期，项目运营约9年，总收入合计为15610.96万元。

2. 项目成本

本项目总成本费用分为经营成本和其他成本，经营成本包括燃料动力费、充电桩电费成本、项目其他经营费用、人员工资及福利费、基础设施维护费用，其他成本包括固定资产折旧、财务费用，经测算本项目债券发行期，项目运营约9年，总成本合计为9184.49万元，其中：经营成本4122.33万元，其他成本5402.52万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目收入主要为（停车场收入、充电桩收入、物业费收入、广告位租赁收入），项目计划于2023年进入运营期，在债券存续期间，预计经营收入15610.96万元，扣除经营成本和相关税费后用于资金平衡的相关收益为4593.35万元。此次发行债券5800万元，假设债券利率按4%计，债券发行期10年，债券发行本息合计8120万元。项目收入覆盖倍数=经营收入/债券本息=1.92，项目收益覆盖倍数=

经营收益/债券本息=1.23，因此，本项目完全能实现收益与融资自求平衡。

平昌县信合老旧小区配套基础设施建设项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	年份 项目	项目建设期					项目计算期				
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年		
1	经营活动净现金流量	0.00	810.85	993.76	1122.73	1147.44	1172.71	1198.65	1225.23		
1.1	现金流入	0.00	1206.89	1513.83	1720.10	1758.83	1798.59	1839.38	1881.21		
1.1.2	经营收入（含税）	0.00	1206.89	1513.83	1720.10	1758.83	1798.59	1839.38	1881.21		
1.2	现金流出	0.00	396.04	520.07	597.37	611.39	625.89	640.74	655.98		
1.2.1	经营成本（含税）	0.00	349.45	419.04	457.96	464.62	471.60	478.73	486.06		
1.2.2	税收成本	0.00	46.59	101.03	139.41	146.77	154.29	162.01	169.92		
2	投资活动净现金流量	-10800.00	-829.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.2	现金流出	10800.00	829.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.2.1	工程费用	9236.45	185.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.2.3	工程其他费用	436.37	350.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.2.4	预备费	774.42	263.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.2.5	建设期利息	352.76	29.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
3	筹资活动净现金流量	10568.00	597.89	-232.00	-232.00	-232.00	-232.00	-232.00	-232.00		
3.1	现金流入	10800.00	829.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
3.1.1	项目资本金	5000.00	829.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
3.1.2	债券融资	5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
3.1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
3.2	现金流出	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00		
3.2.1	债券利息支付	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00		
3.2.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4	净现金流量	-232.00	578.85	761.76	890.73	915.44	940.71	966.65	993.23		
5	累计净现金流量	-232.00	346.85	1108.61	1999.34	2914.79	3855.49	4822.14	5815.37		

五、项目绩效目标

1、项目总体建设目标:

目标 1: 对堰池湾、公园巷、四发、信合 4 个老旧小区进行改造,改造总户数 1281 户,改造面积 15.3 万平方米。

目标 2: 在 2023 年完成项目竣工验收

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: 改变和提高项目区居民的生活居住条件和生活水平。

2、2023年度目标

目标 1: 完成 4 个小区改造。

目标 2: 完成 1070 个停车位的建设。

目标 3: 完成充电桩 32 个的建设。

目标 4: 完善小区内道路、公共交通、通信、供排水、供电、供气、绿化、照明等基础设施更新改造,小区内配套养老抚幼、无障碍设施、便民市场等服务设施的建设改造,小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造,停车场(含充电桩)及污水垃圾处理设施的改造,小区安防系统等其他配套设施。确保工程质量和安全。

3、产出指标

数量指标：指标 1：改造户数：1281 户；指标 2：停车位数量 1070 个；指标 3：充电桩 32 个；指标 4：附属设施、道路：完成。

质量指标：指标 1：项目竣工验收达标率 $\geq 95\%$ ；指标 2：项目设计方案变更率。

时效指标：指标 1：按时完成前期工作：2022 年 4 月前；指标 2：工程按时开工：2022/4/30；指标 3：工程按时竣工验收：2023/5/31。

成本指标：指标 1：项目建设总投资成本 ≤ 11629.89 万元；指标 2：项目融资总成本 ≤ 5800 万元；指标 3：项目运营成本 ≤ 9524.85 万元。

预算执行指标：指标 1：债券资金实际支出 ≤ 5800 万元；指标 2：地方投入资金实际支出 ≤ 5829.89 万元。

4、效益指标

经济效益指标：指标 1：项目总收入 ≥ 15610.96 万元；指标 2：促进税收增加：税收增长率 $\geq 5\%$ 。

社会效益指标：指标 1：提供停车位 1070 个；指标 2：增加充电桩 32 个；指标 3：就业岗位个数 ≥ 23 人。

生态效益指标：指标 1：项目的实施对环境保护的程度 $\geq 95\%$ ；指标 2：建设项目绿植率 $\geq 15\%$ 。

可持续影响指标：指标 1：运营期限 ≥ 10 年；指标 2：改变和提

高项目区居民的生活居住条件和生活水平：达成预期目标。

融资与收益平衡指标（含还本付息）：指标 1：项目收益覆盖倍数 1.23；指标 2：债券还本付息：按时足额；指标 3：还本付息资金来源：项目运营收入。

5、满意度指标

指标 1：区域辐射人群满意度 $\geq 90\%$ 。

六、潜在影响项目的风险评估

本项目主要的风险因素有工程质量风险、工程费用风险、工程进度风险及资金管理风险。

风险因素可控，风险较低。

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、主管部门职责

本项目主管部门是平昌县住房和城乡建设局，本级财政部门会同本级行业主管部门等，将专项债券对应项目形成的国有资产，纳入本级国有资产管理，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。区级以上各级行业主管部门应当认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。专项债券对应项目形成的国有资产，严格按照专项债券发行时约定的用途使用，不得用于抵押、质押。

本项目的业主是四川国瑞皓鑫实业发展有限公司。四川国瑞皓鑫实业发展有限公司将会配合做好本地区项目收益专项债券发行工作，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。在项目建设期间，四川国瑞皓鑫实业发展有限公司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等信息。将项目资产纳入国有资产进行管理，根据资产形式和类别建立资产登记和统计报告制度，做到项目资产的精细化监督管理。在项目运营期间，四川国瑞皓鑫实业发展有限公司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。四川国瑞皓鑫实业发展有限公司定期对项目资产开展资产查验工作，重点检验项目资产是否按照国有资产管理相关规定管理，是否按照专项债券发行时设定的用途进行使用，防止国有资产发生流失、减值等情况，保障资产高效运营。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 5800 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，2021 年-2022 年已发行 4000 万元。本次拟继续发行 1800 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。

