

平昌县老旧小区改造项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1、四川省国民经济和社会发展“十三五”年规划纲要

《四川省国民经济和社会发展“十三五”年规划纲要》指出：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、城市绿地等建设，积极开展海绵城市试点，防治城市内涝，提高城市综合承载能力。以满足新市民住房需求为重点，深化城镇住房制度改革，建立购租并举的住房制度，继续推进“百万安居工程建设行动”，加大城镇危旧房和棚户区、老旧小区改造力度。加快住宅产业现代化，提升住宅综合品质。促进房地产市场平稳发展，推进建筑业发展方式转变。推进国家新型城镇化综合试点和中小城市综合改革试点。

2、巴中市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要

《巴中市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：加快建设平昌、南江、通江 3 个副中心城市，强化发展定位，优化空间布局，改善发展条件，提高要素集聚、产业集聚、人口集聚规模 and 水平。突出县域特色优势，推动错位发展、特色发展。优化生产力布局，加强产业分工协作，引导劳动密集型、资源加工型产业向副中心城市集聚。大力扶持县域民营经济发展。加强市政公用设施和公共服务设施建设。

3、平昌县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要

《平昌县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：平昌县积极创建省级“宜居县城”，加强县城规划、建设和管理，不断增强县城承载力和宜居性，大力推进新型城镇化，依托棚户区改造和老旧小区改造的政策和项目，有序推进改造，改善人居环境，提高城市品位。重点推进轴承厂、归仁路、张家沟、三江大道、老物资局等旧城片区改造治理；完善配套设施，提升城市功能；优化商业布局，打造风格独特的商业街区、文化街区。

（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：平昌县建设投资开发有限公司

2. 项目概况

(1) 项目名称：平昌县老旧小区改造项目

(2) 项目建设性质：改建

(3) 项目总投资：22800.00 万元

(4) 项目建设期：24 个月

(5) 计划开工时间：2020 年 8 月

(6) 项目建设内容与规模：

该项目涉及改造户数 1522 户，改造涉及建筑面积 159000 平方米，项目实施点位包括老粮校小区、饶家河（钢卷厂）、县委小区、电力嘉苑小区、政府家属院、林产品四合院。建设内容包括：

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，有条件的居住建筑加装电梯，停车场（合充电桩）及污水垃圾处理设施的改造，岩坡治理等其他配套设施。

本项目主要建设内容包括：主要内容及规模包括小区内道路修补面积 40000 平方米，新建路灯 1559 盏，供水管网 30000 米，雨水管网 13000 米，污水管网 13000 米；电力管线 15000 米；天然气管道 10000 米；绿化面积 23000 平方米；便民服务设施 11000 平方米；新建停车场 6 处，停车位 2000 个；小区外立面改造 245000 平方米；屋顶防水 65000 平方米；新建垃圾收集设施 150 座；岩坡治理 1 处；电梯加装 20 处等配套设施。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

本项目的建设是贯彻和落实国家和地方相关政策而实施的建设项目，本项目建成后，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。本项目建设完成后，在运营期内实现的收入合计为 56,079.30 万元（不含税），缴纳的增值税合计为 2,817.46 万元，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，可有效推动平昌县经济开发区的经济发展，为平昌县社会经济的发展夯实基础。

2. 社会效益

本项目的建设实施有利于社会的稳定，有利于人民不断增长的物质和文化生活需要的满足，有利于改善居民的生活居住条件和生活水平。从根本上改变和提高居民的生活水平。

本项目的实施建设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、增强平昌县的综合竞争能力有极大的意义。

老旧小区整治是一项保障和改善民生的民心工程，以“小院落”撬动“大民生”，以“小投入”取得“大效益”。本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。

通综上所述，本项目的实施有利于国家整体城镇化方针的贯彻落实，对于推动项目区城市形态布局，促进平昌县建设，科学发展构建和谐社会有积极的意义，符合平昌县加快基础设施建设，营造良好的投资环境的思路。适应平昌县坚持整合利用区域内优势资源，促进区域经济的整体繁荣的发展方针。同时也提升平昌县的城形象，促进了社会经济的发展和生活水平的提高，故项目的建设具有较好的社会效益和经济效益。

3. 项目公益性论证

按照《财政局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。

该项目的实施旨在对老旧小区进行改造，更新、完善老旧小区的基础设施，包括照明、道路、绿化、电梯以及养老抚幼等其他便民措施，提高老旧小区内居民的生活的便利程度，同时提升小区内整体居民的幸福指数。通过创造良好的环境也可以带动招商投资，拉动内需，激发老旧小区周边的经济活力。

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。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”。本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。

因此，该项目符合国家发展和改革委员会定义的公益性。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目工程费用 22,800.00 万元，其中：工程费用 18,728.41 万元，工程建设其他费用 1,516.96 万元，工程预备费 1,619.63 万元，建设期利息 920.00 万元，债券发行费 15.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目投资为 22,800.00 万元。资金来源于地方政府资金。自有资金 7,800.00 万元，占总投资的 34.21%；计划发行专项债融资额度 15,000.00 万元，占总投资的 65.79%。

项目建设过程中，按照项目实施进度保证财政预算资金（资本金）及时足额到位。

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	建设期	
		第 1 年	第 2 年
资金使用	22,800.00	9,377.39	13,422.61
工程建设费用	18,728.41	7,491.36	11,237.05
工程建设其他费用	1,516.96	910.18	606.79
预备费	1,619.63	647.85	971.78
建设期利息	920.00	320.00	600.00
债券发行费	15.00	8.00	7.00
资金筹措	22,800.00	9,377.39	13,422.61
项目资本金	7,800.00	1,377.39	6,422.61
债券	15,000.00	8,000.00	7,000.00
当期结余资金	0.00	0.00	0.00
累计结余	0.00	0.00	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

本项目运营期预计产生收入共计 56,079.30 万元（不含税），其中停车场的收入 27,901.65 万元，路灯广告牌租赁收入 2,847.38 万元，便民服务设施租赁收入 21,314.35 万元，新建供水管网分成收入 400.22 万元，小区物业管理费收入 3,283.20 万元，小区电梯及户外广告费收入 332.50 万元。

（1）停车场收入

根据四川省 2017 年统计年鉴数据显示平昌县年末常住人口 79.93 万人，城镇人口 28.36 万人，乡村人口 51.57 万人，城镇化率 35.48%。随着平昌县人民的生活水平提高，外来人口增加，私家车的

增多，平昌县城“停车难”问题日益突出，停车位严重的供小于求。

本项目规划建设停车位 2000 个，本次根据平昌县人民政府公布的《平昌县政府定价经营服务性收费目录》，对交通服务收费标准进行了规定，本项目停车费收费标准确定为：平均收费单价为 8 元/次，车位平均周转次数为 3 次，在第 3 年考虑 3%的空置率，在第 6 年以后确定的空置率为 5%，测算出本项目停车场运营期预计产生收入共计 27,901.65 万元（不含税）。

（2）便民服务设施租赁收入

本项目对便民服务设施的租金单价选取类似的交易案例进行比较，对这些类似房地产的已知价格（不含税）作适当的修正，以此估算便民服务设施的客观合理价格。通过比对修正，便民服务设施的租金为 2.8 元/m²/天，第二年开始每年按照 5%的增长率，第 5 年以后保持不变，第 3 年考虑 30%的空置率，第 4 年考虑 20%的空置率，第 5 年考虑 10%的空置率，第 6 年及以后年度均按照 5%的空置率计算，测算出本项目便民服务设施租赁收入共计 21,314.35 万元（不含税）。

（3）小区物业管理费收入

本次老旧小区改造涉及的小区包括平昌县城老粮校小区、饶家河（钢卷厂）、县委小区、电力嘉苑小区、政府家属院、林产品四合院六处，主要为小区新建电梯及配套设施，改造小区的总建筑面积为 159000 平方米，根据平昌县人民政府公布的《平昌县政府定价经营服务性收费目录》，把物业分为三级，一级 ≤1.70（电梯住宅），一级 ≤1.10（无电梯） 二级 ≤1.40（电梯住宅），二级 ≤0.80（无

电梯)，三级 ≤ 1.20 （电梯住宅），三级 ≤ 0.60 （无电梯） 保障性住房物业服务收费指导价标准（元 / 平方米 / 月）有电梯 ≤ 1.20 无电梯 ≤ 0.60 ，本次通过综合分析，按照保障性住房物业管理收费标准有电梯 1.2 元 / 平方米 / 月计算，同时每年考虑物业费的坏账损失率为 20%，运营期收入共计：3,283.20 万元（不含税）。

（4）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 160L 计算，本次改造小区设计的户数供给 1522 户，平均每户 3 人，每天用水总量为 730560L。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，水管网收入分成比例为 30%，运营期收入共计：400.22 万元（不含税）。

（5）路灯广告牌租赁收入

根据可研批复文件及可研报告，本项目新建路灯 1559 盏，灯杆上设有广告牌，本次通过对比各个地区针对灯杆广告牌出租价格，并结合平昌县经济发展状况，综合确定本次灯杆广告牌租赁单价为 1100 元 / 年 · 盏，同时第 3 年考虑 30% 的空置率，第 4 年考虑 20% 的空置率，第 5 年考虑 10% 的空置率，第 6 年及以后年度均按照 5% 的空置率计算，运营期收入共计：322.50 万元（不含税）。

2. 项目成本

本项目成本根据相关行业水平及市场价格进行测算，主要包括营

运营成本、税金及附加、房产税、折旧摊销和财务费用。

1、人工工资

本次根据不同业态对人员的配备标准并结合本项目业态的不同种类进行综合分析，同时结合巴中市人民政府出具的关于调整全市最低工资标准的通知（巴府发〔2018〕13号），每月的最低工资标准为1650元，同时每年考虑5%的增长率。年工资总额为151.00万元。

2、办公费按照当年收入的3%进行测算；

3、日常维修保养费按总投资年折旧额的15%进行测算；

4、水电费及绿化养护费按照当年收入的2%进行测算；

5、员工社保费按照当年工资的32.8%测算、福测算当年工资的14%测算、教育经费按照当年工资的1.5%测算；

6、税金及附加，按应纳增值税额乘以相应的税率（城建税5%，教育费附加3%，地方教育费附加2%）进行测算；

7、房产税对于已出租部分按照出租收入的12%进行测算；

8、折旧摊销采用平均年限法按50年进行折旧摊销；

9、财务费用按债券4.0%的利率进行计算。

（二）资金测算平衡情况

本项目估算建设总投资为22,800.00万元。经测算，项目可用于还本付息资金来源为37,764.92万元，能够完全覆盖专项债券还本付息金额26,080.00万元，项目收益覆盖债券本息倍数1.45倍；项目收益与融资能够自求平衡。

平昌老旧小区改造项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年	建设期			经营期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、业务活动现金流量：									
期初现金余额									
停车场收入（不含税）			1,109.72	1,268.26	1,426.79	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06
路灯广告牌租赁收入			113.25	129.43	145.60	153.69	153.69	153.69	153.69
便民服务设施租赁收入			712.07	854.49	1,009.36	1,118.71	1,174.65	1,174.65	1,174.65
新建供水管网分成收入			21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
小区物业管理费			172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80
小区电梯及户外广告费收入			17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50
增值税（销项税）			184.07	212.13	241.30	258.76	263.80	263.80	263.80
现金流入小计			2,330.48	2,675.66	3,034.43	3,248.59	3,309.56	3,309.56	3,309.56
运营成本			433.39	469.40	506.98	536.22	543.68	543.68	543.68
人工工资			151.00	158.55	166.48	174.80	174.80	174.80	174.80
办公费			64.39	73.91	83.79	89.69	91.37	91.37	91.37
日常维修及保养费			62.75	65.89	69.18	72.64	76.28	76.28	76.28
水电费及绿化养护费			39.38	45.20	51.25	54.86	55.89	55.89	55.89
社保费			49.53	52.00	54.60	57.33	57.33	57.33	57.33
福利费			21.14	22.20	23.31	24.47	24.47	24.47	24.47
职工教育经费			2.27	2.38	2.50	2.62	2.62	2.62	2.62
其他费用			42.93	49.27	55.86	59.80	60.92	60.92	60.92
增值税（进项税）			15.63	15.63	17.39	19.22	20.44	21.03	21.03
增值税（应交税额）			-	-	-	-	-	-	-
税金及附加			159.31	178.65	198.01	207.72	207.77	207.77	207.77

所得税				133.84	199.28	267.45	306.88	318.99	318.99	318.99
现金流出小计				742.17	862.97	989.82	1,070.04	1,090.89	1,091.47	1,091.47
业务活动现金流量净额				1,588.31	1,812.69	2,044.61	2,178.55	2,218.67	2,218.09	2,218.09
二、投资活动产生的现金流量:										
工程建 设费用	7,491.36	11,237.05								
工程建 设其他费用	910.18	606.79								
预 备 费	647.85	971.78								
建 设 期 利 息	320.00	600.00								
债 券 发 行 费	8.00	7.00								
投资活动产生的现金流量净额	-9,377.39	-13,422.61		-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量:										
收到自有资本投入	1,377.39	6,422.61								
银行借款收到的现金										
地方专项债券融资收到的现金	8,000.00	7,000.00								
现金流入小计	9,377.39	13,422.61		-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款支付的现金										
偿付银行利息支付的现金										
偿付地方专项债券支付的现金										
偿付地方专项债券利息支付的现金										
现金流出小计	-	-		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
筹资活动产生的现金流量净额	9,377.39	13,422.61		-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00
四、现金净增加额	-	-		988.31	1,212.69	1,444.61	1,578.55	1,618.67	1,618.09	1,618.09
五、累计现金余额	-	-		988.31	2,201.00	3,645.61	5,224.15	6,842.82	8,460.91	10,079.00
经营期										
项目/年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
一、业务活动现金流量:										

[illegible]

[illegible]

五、项目绩效目标

1、项目总体建设目标:

目标1: 完成项目建设施工,改造户数1522户,改造涉及建筑面积159000平方米,包括老粮校小区、饶家河(钢卷厂)、县委小区、电力嘉苑小区、政府家属院、林产品四合院。

目标2: 在2022年12月31日前完成项目竣工验收

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: 完善了基础设施的建设,扩展城镇的发展空间,改善居民居住环境和接待条件,提高巴中市平昌县的综合功能,推动巴中市平昌县的城镇化进程。

2、2022年度目标

目标 1: 完成项目竣工验收

3、产出指标

数量指标: 指标 1: 完成道路修补面积 40000 m²; 指标 2: 新建路灯 1559 盏; 指标 3: 新建供水管网 30000m; 指标 4: 新建雨水管网 13000m; 指标 5: 新建污水管网 13000m; 指标 6: 新建电力管线 15000m; 指标 7: 新建天然气管道 10000m; 指标 8: 新建绿化面积 23000 m²; 指标 9: 新建便民服务设施 11000 m²; 指标 10: 新建停车位 2000 个; 指标 11: 新建垃圾处理设施 150 座。

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 $\leq 5\%$ 。

时效指标: 指标 1: 工程按时竣工验收: 2022/12/31。

成本指标：指标 1：项目建设总投资成本 \leq 22800.00 万元；指标 2：项目融资总成本 \leq 26080 万元。

预算执行指标：指标 1：债券资金实际支出 \leq 15000 万元；指标 2：地方投入资金实际支出 \leq 7800.00 万元。

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。

本项目的业主是平昌县建设投资开发有限公司。平昌县建设投资开发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，平昌县建设投资开发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，平昌县建设投资开发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。平昌县建设投资开发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 15000.00 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 4000.00 万元。本次拟继续发行 11000.00 万元，期限 20 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。