

# 宜宾市翠屏区 2022 年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

《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》提出，老旧小区改造以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会以及省委十一届六次、七次全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，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、共建共治共享”的社区治理新格局。树立“存量”思维，坚持新发展理念，推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展、建设高品质生活宜居地，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

《宜宾市城市总体规划》中提到，规划市域城镇体系空间结构为：“一极一带两轴”。“一极”即沿江都市区，是带动全市发展的核心地区。“一带”即沿江城镇发展带，是宜宾发展产业集群的走廊和城镇化的密集发展带，包括屏山县城、翠屏区、南溪区、宜宾县、长宁县、江安县等沿江重要城镇发展区。“两轴”是中心城市与市域腹地紧密联系的功能轴。围绕提升城镇化质量，以人的城镇化为核心，增强城镇就业吸纳能力，促进城镇化建设协调发展，走形态适宜、集约高效的新型城镇化道路。

《翠屏区老旧小区改造实施方案》中指出，要践行以人民为中心的发展理念，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，把老旧小区改造作为城市有机更新的重要组成部分。结合翠屏区实际，着力

完善基本功能、基础设施，解决老旧小区建筑物破损、环境脏乱差、市政设施不完善及管理机制不健全等问题。努力打造“六改一同步”宜居小区，使市民群众的获得感、幸福感、安全感明显增强。

本项目对老旧小区进行改造提升，符合《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》《宜宾市城市总体规划》《翠屏区老旧小区改造实施方案》要求。项目建成后对于体现宜宾市翠屏区的城市建设水平、树立城市形象、提升城市品位和档次、完善城市功能以及提高城市的知名度都将起到重要的作用。

## （二）项目情况

### 1.参与主体

实施机构：宜宾市翠屏区住房和城乡建设局。

项目业主：宜宾市翠屏区住房和城乡建设局。

### 2.项目概况

项目所属领域：城镇老旧小区改造。

本项目涉及 38 个小区，11035 户，308 栋楼，83.04 万平方米。改造内容包括小区道路，水电气管网，雨污分流，消防设施等基础配套设施等提升。建设口袋公园 60 个，对中心城区多处节点进行口袋公园建设。

## 二、经济社会效益分析

本项目的实施有利于改善居民基本居住条件，促进翠屏区社会经济发展，城镇老旧小区改造惠及面广，不仅帮助居民改善了基本居住条件，切实增强了人民群众的幸福感和获得感、安全感，也有利于扩大投资、激发内需。面貌一新的老旧小区，可极大丰富该地区的宜居品质，在满足居民日益增长的美好生活需求的同时，也能



提升整个街区的附加值。加快改造城镇老旧小区，不仅是一个群众愿望特别强烈的民生工程，也是一个非常有效的稳健投资举措，同时还可以通过外部环境和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自家室内设施，既保民生又稳健投资同时拉内需。

### **三、项目投资估算及资金筹措方案**

#### **（一）投资估算**

项目总投资 46,500.00 万元，其中工程费 40,562.77 万元，工程建设其他费 3,146.75 万元，基本预备费 2,185.48 万元，建设期利息 600.00 万元，债券发行费用 5.00 万元。

#### **（二）资金筹措方案**

##### **1.资金筹集情况**

项目资本金 41,500.00 万元，占总投资比例为 89.25%，来源于财政预算，项目资本金来源已落实；拟发行专项债券 5,000.00 万元，占总投资比例为 10.75%。

##### **2.资金使用计划**

本项目总投资 46,500.00 万元，在建设期 3 年内全部投入。

### **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**

项目收入本项目收入为物业管理费收入、小区停车位出租收入、充电桩充电服务费收入、楼道广告位出租收入，项目计算期内可实现项目总收入共计 14,836.15 万元。

##### **2.项目成本**

本项目成本主要包括工资及福利费、修理费、管理费用、销售

费用、其他费用、折旧费用以及利息支出，项目预计总成本费用 17,556.72 万元，其中经营成本 5,849.22 万元。

## （二）资金测算平衡情况

项目计算期内，本项目可实现收入 14,836.15 万元，可用于还款资金为 8,867.49 万元，对项目债券本息的覆盖倍数为 1.27，资金测算平衡情况如下表：

项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	项目计算期									
			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	第10年
1	经营活动净现金流量	8,867.49	-	-	-	1,068.84	1,194.80	1,320.77	1,320.77	1,320.77	1,320.77	1,320.77
1.1	现金流入	15,831.57	-	-	-	2,045.66	2,183.11	2,320.56	2,320.56	2,320.56	2,320.56	2,320.56
1.1.1	项目收入	14,836.15				1,918.63	2,046.42	2,174.22	2,174.22	2,174.22	2,174.22	2,174.22
1.1.1.1	专项收入	14,836.15				1,918.63	2,046.42	2,174.22	2,174.22	2,174.22	2,174.22	2,174.22
1.1.1.2	政府性基金收入	-										
1.1.2	增值税销项税额	995.42				127.03	136.69	146.34	146.34	146.34	146.34	146.34
1.1.3	其他流入	-										
1.2	现金流出	6,964.08	-	-	-	976.82	988.31	999.79	999.79	999.79	999.79	999.79
1.2.1	经营成本	5,849.22				834.55	835.22	835.89	835.89	835.89	835.89	835.89
1.2.2	增值税进项税额	-										
1.2.3	税金及附加	119.44				15.24	16.40	17.56	17.56	17.56	17.56	17.56
1.2.4	增值税	995.42				127.03	136.69	146.34	146.34	146.34	146.34	146.34
1.2.5	所得税	-				-	-	-	-	-	-	-
1.2.6	其他流出	-										
2	投资活动净现金流量	-45,895.00	-13,095.00	-16,400.00	-16,400.00	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-										
2.2	现金流出	45,895.00	13,095.00	16,400.00	16,400.00	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	45,895.00	13,095.00	16,400.00	16,400.00							



序号	项目	合计	项目计算期									
			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	第10年
2.2.2	维持运营投资	-										
2.2.3	流动资金	-										
2.2.4	其他流出	-										
3	筹资活动净现金流量	39,495.00	13,095.00	16,400.00	16,400.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-5,200.00
3.1	现金流入	46,500.00	13,300.00	16,600.00	16,600.00	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	41,500.00	8,300.00	16,600.00	16,600.00							
3.1.2	建设投资借款	-										
3.1.3	流动资金借款	-										
3.1.4	债券	5,000.00	5,000.00	-	-							
3.1.5	短期借款	-										
3.1.6	其他流入	-										
3.2	现金流出	7,005.00	205.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	5,200.00
3.2.1	债券利息支付	2,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3.2.2	发行费用支付	5.00	5.00	-	-							
3.2.3	偿还债券本金	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	-										
3.2.5	其他流出	-										
4	净现金流量	2,467.49	-	-	-	868.84	994.80	1,120.77	1,120.77	1,120.77	1,120.77	-3,879.23
5	累计净现金流量		-	-	-	868.84	1,863.64	2,984.41	4,105.18	5,225.95	6,346.72	2,467.49

## 五、项目绩效目标

### （一）产出指标

#### 1、数量目标

数量指标是指项目实施的实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。本项目数量指标预计达到100%。

#### 2、质量指标

质量指标是指项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。本项目质量指标预计达到100%。

#### 3、时效指标

时效指标是指项目实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。本项目时效指标预计达到90%以下，计划工期内按时完工。

#### 4、成本指标

成本指标是指完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目的成本节约程度。本项目成本指标预计达到10%以上。

#### 5、预算执行指标

项目建设期内资本金支出 41,500.00 万元，债券资金计划支出 5,000.00 万元。

### （二）效益指标

#### 1、经济效益目标

项目实施过程中将拉动钢材、水泥、砂石等原材料企业生产，将

在一定程度上促进当地建筑业、建材业等行业的发展，带动地方建设投入，对扩大内需发挥积极作用，可增加地方财政收入，加快地方社会和经济的发展。

## 2、社会效益目标

项目实施将改善宜宾市翠屏区社区基础设施现状，切实提高旧城区居民居住环境条件、生活水平和生活质量，美化城市环境、完善城市功能、提升城市形象、提升城市品位。

## 3、生态效益指标

本项目严格贯彻落实中央关于生态文明建设的总体部署和省委关于推进绿色发展建设美丽四川的决定，提升水电能源节约率，助推良好生态环境构建。

## 4、可持续影响目标

项目的实施有利于提高贯彻新发展理念、构建新发展格局能力和水平，为实现高质量发展提供根本保证；有利于促进社会公平，增进民生福祉，提高资源配置效率，持续增强发展动力和活力，增强地区可持续发展能力。

## 5、项目收益与融资平衡指标

项目收益覆盖倍数达到 1.1 以上，按时足额偿还债券本息。

### （三）服务对象满意度目标

通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意/80 分”及以上。

## 六、潜在影响项目的风险评估

项目可能存在施工、运营等影响项目收益或者融资平衡结果的风险因素，通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效的规避、减轻相关风险的发生，经评估，项目风险可控。



## 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责任

### （一）主管部门及职责

本项目的主管部门是宜宾市翠屏区住房和城乡建设局，其职责为：

- 1.项目主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。
- 2.指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。
- 3.指导本项目及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。

### （二）项目单位职责

本项目的业主单位是宜宾市翠屏区住房和城乡建设局，其职责为：

- 1.项目单位负责提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。
- 2.规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。
- 3.定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。

4.编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。

5.做好数据填报、信息公开等相关工作。

#### 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 5,000.00 万元，本次拟发行 1,000.00 万元，期限 10 年。