

2022 年涪城区工区片区等 24 个老旧小区 改造项目

业主单位：绵阳市涪城区征地拆迁与旧城改造服务中心



行业主管部门：绵阳市涪城区住房和城乡建设局



财政部门：绵阳市涪城区财政局



2022 年涪城区工区片区等 24 个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

《绵阳市人民政府办公室关于全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》要求从 2020 年起，到“十四五”期末，基本形成我市城镇老旧小区改造的制度框架、政策体系和工作机制，力争基本完成我市 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。其中 2021、2022 年每年完成改造任务 25%，2023 年完成改造任务 20%，2024 年完成改造任务 15%，2025 年完成改造任务 15%。

各地应结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

《绵阳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》也提出加快老旧小区改造。重点改造完善小区配套和市政基础设施，基本实现 2000 年底前建成的老旧小区应改尽改，增强社区养老、托育、医疗等公共服务功能。持续推进危旧房棚户区改造。因地制宜采取拆旧建新、改扩翻建、微改造等多种方式，推进危旧房棚户区改造。完善安置住

房选点布局，同步完善市政公用设施，方便居民生活，提高城镇综合承载能力。

（二）项目情况

1. 参与主体

项目名称：涪城区工区片区等 24 个老旧小区改造项目

实施机构：绵阳市涪城区征地拆迁与旧城改造服务中心

2. 项目概况

对绵阳市涪城区工区街道片区范围内的京都小区等 24 个老旧小区进行改造，涉及户数 6338 户。主要改造内容为公共区域基础设施改造，其中包括：屋面防水改造约 61330 m²、地下雨污水管网改造约 15890m、室外地面整治约 15860 m²、更换部分破损落水管、更换部分老旧大门和单元门、建筑外墙排危、破旧围墙改造、绿化整治、安防提升、消防整治、拆除违建、以及公共区域水电气工程改造和设施设备更换等公共基础设施改造。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 改善城市经济结构，促进经济和谐发展

该项目的建成是绵阳市涪城区城市更新、稳投资促增长重要举措，对产业结构调整推进、区域的劳动就业、经济发展和社会稳定起着重要的、积极的作用，并且可以带动绵阳市、涪城区发展建设、带动商业、服务业等的发展，增加就业和创造更多的财税，具有显著的经济效益。

2. 该项目积极践行“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，促进城市经济社会可持续发展

近年来随着经济的不断发展，城市化进程的持续推进，政府通过对老旧小区改造项目的实施，加大对改造后地区的开发投入、加强周边地区的综合整治，不仅能增强城市功能、改善城市面貌，还能提高土地的利用价值，使政府获得更多的财政收入，提升绵阳市涪城区的财政支出能力，为城市经济的可持续发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

3. 扩大对外开放，优化市场投资环境

项目实施后，通过对相关区域进行科学规划与合理安排，进一步美化市容市貌，提升基础设施服务水平，造福当地居民。通过完善公共基础设施也能优化市场投资环境，并以此作为一种招商手段，吸引外埠企业到当地投资设厂，丰富当地的经济收入结构的多样性，同时推动绵阳市涪城区与外埠的交流合作，扩大绵阳市的对外开放程度。

（二）社会效益分析

1. 该项目是改善民生的重大举措。实施该项目，有利于加快解决绵阳市涪城区对老旧小区改造的迫切需求，提高生活质量，改善生活环境，共享城市建设发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

2. 该项目是绵阳市城市建设的需要。项目建设有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

3. 该项目是促进经济社会协调发展的有效途径。实施本次老旧小区改造工程，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资 13314.04 万元，其中：建设投资 12844.00 万元，建设期利息 464.94 万元，发行费用 5.10 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

总投资 13314.04 万元中，自有资金为 8214.04 万元，占比 61.69%，拟发行债券金额 5100.00 万元，占比 38.31%。

根据本项目投资估算，项目总投资为 13314.04 万元，项目资金由以下两方面筹措：

资本金：项目资本金 8214.04 万元，纳入财政预算资金。资本金中 7744.00 万元用于项目建设，用于建设期利息 464.94 万元，用于专项债发行费用 5.10 万元。

债券资金：项目拟申请专项债券资金 5100.00 万元。

2. 资金使用计划

项目总投资 13314.04 万元，2022 年计划投入 6542.28 万元，2023 年计划投入 3366.98 万元，2024 年计划投入 3404.78 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

本期债券对应项目收入来源包括物业收入、停车位出租收入、广告位出租收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。经测算，运营期内可实现项目总收入 15725.15 万元。

2. 项目成本

项目总成本费用主要包括物业成本、折旧费用、利息费用等。根据本项目可行性研究报告，结合项目所在地市场情况进行测算，项目成本 12148.27 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目计算期内经营活动产生的现金流量 9717.45 万元，投资活动产生的现金流量-13314.04 万元，融资活动产生的现金流量 5787.28 万元，累计现金结余 2190.69 万元。本项目全部 5100.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的融资本息后，将仍 2190.69 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

附表 1-1:

项目资金测算平衡表

(金额单位: 万元)

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一、经营活动产生的现金流量				617.69	611.97	639.93	633.86	627.61	656.71	650.08	643.25	673.53	666.29	658.82	690.32	653.10	635.50	658.79	9717.45
经营收入				933.07	933.07	979.72	979.72	979.72	1028.71	1028.71	1028.71	1080.14	1080.14	1080.14	1134.15	1134.15	1134.15	1190.86	15725.15
经营活动支付的现金				315.37	321.09	339.79	345.86	352.11	372.00	378.63	385.46	406.61	413.86	421.32	443.83	481.05	498.65	532.07	6007.70
二、投资活动产生的现金流	-6542.28	-3366.98	-3404.78	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				-13314.04
项目建设资金投入																			0.00
支付项目建设资金	6542.28	3366.98	3404.78																13314.04
三、融资活动产生的现金流	6542.28	3366.98	3404.78	-192.78	-192.78	-192.78	-192.78	-192.78	-192.78	-192.78	-192.78	-192.78	-192.78	-192.78	-192.78	-3175.60	-1037.80	-1000.00	5787.28
项目资本金	3442.28	2366.98	2404.78																8214.04
债券融资款	3100.00	1000.00	1000.00																5100.00
债券发行费用																			0.00
偿还债券本金																3100.00	1000.00	1000.00	5100.00
支付债券利息				192.78	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78	75.60	37.80	0.00	2426.76
期初现金					424.91	844.11	1291.26	1732.34	2167.16	2631.10	3088.40	3538.87	4019.62	4493.12	4959.16	5456.70	2934.20	2531.90	40112.84
期内现金变动	0.00	0.00	0.00	424.91	419.19	447.15	441.08	434.83	463.93	457.30	450.47	480.75	473.51	466.04	497.54	-2522.50	-402.30	-341.21	2190.69
期末现金	0.00	0.00	0.00	424.91	844.11	1291.26	1732.34	2167.16	2631.10	3088.40	3538.87	4019.62	4493.12	4959.16	5456.70	2934.20	2531.90	2190.69	

五、项目绩效目标

（1）数量指标：对绵阳市涪城区工区街道片区范围内的京都小区等 24 个老旧小区进行改造，涉及户数 6338 户。

（2）时效指标：预计项目在 2024 年完工，具体完工时间按工程进度确定。

（3）成本指标：项目总投资 13314.04 万元。

（4）经济效益指标：运营总收入为 15725.15 万元。

（5）社会效益指标：高标准统筹建设的房屋，有利于社会稳定，同时加入了教育、卫生、文化等公共设施的投入，使得居民生活环境大为改善，促进和谐社会发展。

六、潜在影响项目的风险评估

（1）影响项目施工进度或正常运营的风险因素主要包括工期延长、工程事故发生等。针对以上风险，一是全面统筹安排，确保本项目前期运作顺利进行；二是选择优质施工队伍、做好事前预防工作及质量安全检查。

（2）影响项目收益的风险主要是市场环境的不确定性带来风险。本项目预测价格参考了周边类似项目市场价格，预测单价较为保守，未来成交价格有保证。

（3）影响融资平衡结果的风险主要是投资测算不准及利率波动风险。本项目实施方案经过大量分析论证工作后认为，投资分析结果较为可靠。同时，项目前期应做好债券期限配比，发债后做好还款计划和准备，尽量减少利率波动损失。

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

1. 主管部门及职责

本项目主管部门是绵阳市涪城区征地拆迁与旧城改造服务中心。其职责为按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖以发行债券本息

2. 项目业主及职责

本项目业主是绵阳市涪城区征地拆迁与旧城改造服务中心。其职责为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。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。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。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。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 5,100 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，2020 年-2022 年已发行 2,100 万元。本次拟继续发行 1,500 万元，期限 15 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。