

附件 1

乐至县老旧小区改造工程项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

2020 年 1 月 3 日，资阳召开解读市委四届九次全会暨市委经济工作会精神新闻发布会：2020 年，资阳市委、市政府计划总投资 6.55 亿元，办好民生实事。在城镇老旧小区改造、新(扩)建 3 所义务教育学校、市政消火栓改造、公交惠民行动、深化异地普通门诊和购药联网直接结算、农村配电网改造升级工程、就业创业促进行动民生实事中，城镇老旧小区改造居于首位，以提升城镇老旧小区居民居住环境，实施“城镇老旧小区改造”，对城镇老旧小区内道路、供排水、绿化、通信、停车场等基础设施实施更新改造，惠及不低于 5600 户家庭。重点整治消防隐患、危险房屋、私搭乱建、环境卫生，改造水电气讯路和照明等市政设施，办实办好惠民实事，不断增进人民群众福祉。

2018 年，始终坚持以人的城镇化为核心，以加快建设“生态宜居城市”为中心，努力实现城乡融合与保障改善民生两大目标，突出完善功能、提升品位、美化环境三条路径，扎实推进城乡规划、项目推进、环境保护、民生保障、特色城镇建设五项重点工作，强力实施“七大工程”，全力构建生态宜居城市和幸福美丽新村，城镇化率达 39.8%。优化完善县城总规，构筑“一体两翼、三区共建”城市发展格局，盐湖新区“三纵三横”骨干路网、“市

民 500 米休闲计划”和以“四山四湖”为核心的第二轮城市绿地建设加快推进。优化完善“一主一副六极多点”城镇建设体系，支持重点场镇有序开发，童家镇被列为全省经济发达镇行政管理体制改革试点镇，劳动镇被评为省级特色小镇、省级森林小镇，回澜、高寺、石湍、良安被列入全省“百镇建设行动”试点镇。天童大道二期等项目建成通车，打通农经路延伸线等断头路 4 公里，完成遂资眉入口拓宽改造工程，修复县城二环线等道路 8.3 万平方米，城市道路更加畅通；文化体育中心、城区中水回用管网等项目开工建设，城市功能不断完善；提质改造后的南湖公园成为全城百姓休闲娱乐首选地，开园迎宾后的娑婆山公园填补城北片区公园空白，南湖国际、佰盛天悦等高品质小区启动建设，城市品质不断提升。7 个全省“百镇建设行动”试点镇有序建设，21 个乡镇污水处理厂配套管网建设项目、农村生活污水处理“千村示范工程”加快推进。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：乐至县住房和城乡建设局

项目业主：乐至县建设投资有限公司

2. 项目概况

2.1 项目所属领域

公益性事业领域-城镇老旧小区改造

2.2 产出说明

（1）项目区位：乐至县南塔街道。

(2) 建设内容及规模:

该项目拟对南塔街道辖区内南郊社区、北街社区、曙光社区、西街社区等辖区内老旧小区道路设施、下水道、消防设施、旱厕、市政管网、路灯等进行改造，建设面积 369953 平方米，涉及 3502 户居民的老旧小区改造。

二、经济社会效益分析

本项目是一个实实在在的民生工程、民心工程，项目的实施有助于改善老旧小区基础设施条件，减少和消除安全隐患，保障社会公共安全、生产安全必不可少的建设项目，是保障居民区社会生产生活安全运行、提升居民区防灾抗灾能力的重要前提和基础。为当地人民群众提供宜居宜业的生活、工作、居住环境，加快完善社区基础设施建设的发展步伐，为区域经济发展和地方建设服务，间接提高了群众收入水平，促进了当地区域经济和产业的发展。

本项目建设，能有效完善乐至县南塔街道老旧小区基础设施建设，改善社区人居环境、提升社区和城市形象、减少区域内生活污水对环境污染、提高居民生活质量、为社区创造出怡人心情环境。同时，良好的环境可以改善环境质量、防止粉尘、噪声污染，维护社区居民的身体健康，提升社区档次和品位，提高城市化管理服务水平，促进社会稳定发展和社会进步。同时，项目的建设将提高群众的环保意识，自觉维护环境。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目总投资约为 82000.00 万元，建筑安装工程费用约为 66483.81 万元，工程建设其他费用约为 7423.60 万元，工程预备费约为 5336.26 万元，建设期利息及债券发行费用约为 2756.33 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目资本金：项目资本金为 39000.00 万元，占总投资的 47.56%，全部为财政性资金，由乐至县财政局统筹安排，项目资本金根据建设进度投入。

申请专项债券资金：计划发行项目收益专项债券融资额度为 43000.00 万元，占总投资的 52.44%。

2. 资金使用计划

资金使用计划表（单位：万元）

序号	名称	2020 年 8-12 月	2021 年	2022 年 1-6 月	合计
一	总投资	35000.00	30000.00	17000.00	82000.00
1	固定资产投资	34646.67	28462.00	16135.00	79243.67
1.1	工程费用	29067.84	23879.03	13536.93	66483.81
1.2	其它建设费用	3245.72	2666.34	1511.54	7423.60
1.3	预备费	2333.10	1916.63	1086.53	5336.26
2	财务费用（含建设期利息、债券发行费用）	353.33	1538.00	865.00	2756.33
2.1	建设期利息	333.33	1520.00	860.00	2713.33
2.2	债券发行费	20.00	18.00	5.00	43.00
二	资金筹措	35000.00	30000.00	17000.00	82000.00

1	资本金	15000.00	12000.00	12000.00	39000.00
2	专项债券	20000.00	18000.00	5000.00	43000.00

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

本项目属于城镇老旧小区改造建设，项目收入属于纳入政府性基金预算管理的专项收入。本项目在债券存续期预计实现收入总计 98068.62 万元。

2. 项目成本

本次发行专项债券的项目经营成本包括：本项目成本费用主要包括燃料及动力费、人员工资及福利费、折旧费用、维护保养费、管理费用、销售费用、财务费用等。本项目在债券存续期的成本费用 97804.91 万元。

(二) 资金测算平衡情况

本项目在预测期内可实现息前净现金流 78,647.10 万元，政府专项债券到期本息合计 68,800.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.14 倍。本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 12560.44 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专线债券还本付息要求的情况。

乐至县老旧小区改造工程项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	2020 年 8-12 月	2021 年 1-6 月	2022 年 7-12 月	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 1-7 月	2036 年
资金来源																			
1	项目资本金	39000.00	15000.00	12000.00	12000.00														
2	专项债券	43000.00	20000.00	18000.00	5000.00														
3	息前净现金流量(净利润+折旧+财务费用)	78647.10				1615.03	4826.91	5154.14	5179.95	5206.54	5541.91	5570.12	5599.17	5943.20	5937.78	5908.07	6172.99	6114.92	5844.27
	资金来源小计	16064.10	35000.00	30000.00	17000.00	1615.03	4826.91	5154.14	5179.95	5206.54	5541.91	5570.12	5599.17	5943.20	5937.78	5908.07	6172.99	6114.92	5844.27
资金占用																			
1	项目建设投资	79243.67	34646.70	28462.00	16135.00														
	资(静态, 不	67	7	0	0														

[illegible]

五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量目标：该项目拟对南塔街道辖区内南郊社区、北街社区、曙光社区、西街社区等辖区内老旧小区道路设施、下水道、消防设施、旱厕、市政管网、路灯等进行改造，建设面积 369953 平方米，涉及 3502 户居民的老旧小区改造。

质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：本项目建设期 23 个月，严格执行工程建设程序，合理有序地安排项目建设进度。

成本目标：本项目总投资 82000.00 万元。

（二）效益目标

经济效益目标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

社会效益目标：提升当地城市建设与服务水平，提高人民生活环境，促进地区均衡发展，推进当地新型城市化进程，提升地方就业率。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，加速城市扩张与对外开放，促进相关产业的健康、蓬勃发展。

（三）满意度目标

1. 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/90分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

1. 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后产生的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注农业领域的政策法规及定价情况，保证还本付息资金。

2. 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3. 财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

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

本项目的主管部门为乐至县住房和城乡建设局，主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。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。指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。

本项目的项目单位为乐至县人民政府南塔街道办事处，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。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 39000 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 8000 万元。本次拟继续发行 6000 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。

