

安岳县 2022 年老旧小区改造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

安岳县隶属四川省资阳市，位于四川盆地中部，资阳市东部、成渝经济区腹心和成都、重庆的直线中点，誉“成渝之心”；地跨东经 104°56'51"~105°45'14"，北纬 29°40'32"~30°18'53"之间。东邻重庆市潼南区，东南靠重庆市大足区；南接重庆市荣昌区和内江市东兴区，西南接内江市东兴区；西倚内江市资中县，西北连乐至县、遂宁市安居区。西起华严乡，东止护龙镇，南起努力乡，北止通贤镇，东西宽 77.45 公里，南北长 70.86 公里。县域平面图形似菱形，地理中心位置在永清镇，幅员面积 2700 平方公里。2019 年，安岳县辖 69 个乡镇，总人口 163 万。安岳县是全国唯一的柠檬基地生产县，柠檬种植面积达 52 万亩，产量占全国的 80%，被称为“中国柠檬之都”。境内还拥有通贤柚、伤心凉粉、安岳竹编等地方特产。

2019 年末，全县户籍总户数 54.2 万户，户籍总人口 155.6 万人，其中城镇人口 19.7 万人，乡村人口 135.9 万人。2019 年，全县常住人口 107.9 万人，其中城镇常住人口 40.6 万人。城镇化率为 37.6%，比上年提高 1.3 个百分点。2019 年，全县人口出生率 5.2‰，比上年下降 3.9 个千分点；死亡率 4.8‰，比上年下降 0.9 个千分点；人口自然增长率 0.4‰，比上年下降 3.1 个千分点。

2019 年安岳县全县地区生产总值(gdp)实现 252.3 亿元，同比(下同)增长 6.7%。其中，第一产业增加值 66.0 亿元、增长 2.8%，第二产业增加值 56.5 亿元、增长 6.1%，第三产业增加值 129.8 亿元、增长 9.1%。三次产业结构比为 26.1: 22.4: 51.5，三次产业对经济增长的贡献率分别为 11.3%、23.9%和 64.8%，分别拉动 gdp 增长 0.8、1.6 和 4.3 个百分点。人均地区生产总值(gdp)23209 元，同比增长

8.9%。2019年,全县民营经济增加值实现127.6亿元,同比增长6.8%,高于gdp增速0.1个百分点。民营经济增加值占gdp比重达50.6%,较上年提高0.1个百分点,对经济增长的贡献率达48.9%,拉动gdp增长3.3个百分点。

2019年12月,在中央经济工作会议上,“加强城市更新和存量住房改造提升,做好城镇老旧小区改造”被列入2020年重点工作。城市更新是城市发展到一定阶段的必然要求,老旧小区改造是城市更新的重要内容。2020年7月国务院办公厅印发了《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),要求全面推进城镇老旧小区改造工作。2020年9月四川省人民政府办公厅印发了《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),四川省发展和改革委员会印发《关于做好保障性安居工程配套基础设施建设2021年第一批中央预算内投资计划申报相关工作的通知》(川发改投资〔2020〕575号)、四川省发展和改革委员会四川省住房和城乡建设厅关于印发《四川省保障性安居工程配套基础设施建设中央预算内投资管理细则》的通知(川发改投资〔2020〕97号),四川省建设厅印发了《四川省城镇老旧小区改造工作手册》,《四川省城镇老旧小区改造技术导则》及附件《老旧小区改造要素设计指引》,四川省住房和城乡建设厅印发了《关于做好城镇老旧小区专项改造规划编制工作的通知》(川建景园发〔2020〕254号),对四川省老旧小区改造做出具体规定与技术指引。

为改善市容市貌,提升城镇形象,安岳县将老旧小区改造纳入2022年重点工作。随着安岳县城市建设的进程,城区内老旧小区基础设施不完善、安全措施不到位、公共管网老化、排水管网雨污分流不彻底、环境混乱、治安隐患、消防设施不完善、缺少物业管理等问题,为大力推进安岳县老旧小区改造,提高人们的生活质量、消除危险的隐患、创造美丽的环境、完善社区的功能,给人民群众带来美好生活环境。按照省、市、县委和政府安排,结合安岳县老

旧小区实际情况，对城市建成区老旧小区进行了摸排、规划的基础上，启动了安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：安岳县房地产管理局

业主单位：安岳县和谐保障性住房投资管理有限公司

2. 项目概况

(1) 项目所属领域

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

(2) 项目名称

安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目

(3) 项目地址

安岳县岳城街道龙井社区、铁峰社区、土地堂社区、岳阳镇四方井社区、兴安社区。

(4) 项目规模

本项目主要对安岳县岳城街道龙井社区、铁峰社区 A 期、铁峰社区 B 期、土地堂社区，岳阳镇四方井社区、兴安社区共计六个社区范围内的老旧小区进行改造，共涉及住户 6124 户，总建筑面积 577120 m²；改造内容为：改造雨、污水管网 18200m(含化粪池新建、改造、维修)，道路 48200m 及广场改造 27165.62 m²，挡土墙及围墙改造 9355.7m，屋面维修改造 34078 m²，外墙立面改造 92292 m²，给水、消防管道及附属设施改造 18900m，燃气管网改造 23265m，电力管线工程改造 19680m，新建便民市场服务设施(养老、超市、托儿所、幼儿园、快递服务站、物管用房及文化、医疗综合室)1500 m²，增设地面停车位 4500 个，增设广告牌 980 个，以及绿化、亮化、安防、停车位、无障碍设施、体育环卫设施、通信及广播线路、交通标志标线等配套基础设施改造建设。

(5) 项目建设起止年限

安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目预计建设期为 15 个月，从 2022 年 10 月至 2023 年 12 月止，具体时间安排为：2022 年 10 月完成项目前期准备工作，2022 年 11 月至 2022 年 12 月完成工程勘察、设计、招标等工作，2023 年 1 月至 2023 年 11 月完成工程施工，2023 年 12 月完成工程竣工验收。

二、经济社会效益分析

(一)经济效益分析

1、奠定居家养老、社区养老的基础

老旧小区更新改造，采取楼房加固措施消除安全隐患，可以提高房屋质量和居民生活质量。通过增加智能化设施、社区活动用房等宜居改造，能让老人尽可能地自主行动，减轻子女负担，给居家养老和社区养老奠定基础。

2、形成经济新增长点，缓解经济下行压力

对“未老先衰”的楼房全面加固，可直接增加节能环保建材生产、加工、施工等投资需求。对老旧小区公共设施配套改造，能够推动诸多行业的投资需求、消费需求方面，老旧小区更新改造能带动室内装修、家电、家具等居民消费，带动相关产业增长。

3、有助化解产能过剩，增加就业

按照住建部新安全标准全面加固老旧小区楼房及配套设施的建设，将直接增加对钢铁、水泥、玻璃等产业的有效需求，显著缓解这些产业的产能过剩。通过项目建设带动相关产业发展，拓宽当地居民就业机会和增收渠道，为当地居民增加就业机会和增加收入创造了条件。

4、有利于保障地方经济可持续发展

该项目建成后，将加强和完善区域基础设施配套，改善区域招商投资环境，良好的配套设施必将提升整个区域的投资价值，有利于进一步的招商引资，促进项目所在地社会经济的全面发展，为实现地方经济可持续发展提供坚实基础。

5、增加社会财富存量，彰显国家治理能力

对老旧小区进行拆迁，虽然通过拆和建能增加当期的 GDP，但是，不仅拆迁过程形成巨大的社会资源浪费，而且减少社会财富的存量。老旧小区更新改造不需要大拆大建，不仅以节约社会资源的方式提升了住房的质量和 value，改善了居民的生活质量，而且在增加当期 GDP 的同时，增加了社会财富的存量，使得历年积累的社会财富随着经济增长而递增。

(二) 社会效益分析

1、解决城市建设中的“短板”

1995 年前建成投入使用的住宅小区（组团、楼院），主体建筑完好，对未能纳入棚户区改造且 10 年内不能拆除的老旧住宅小区，全部列入整治范围。增加绿化、停车位、充电桩、增设智能化系统等设施，使居民的住房水平得到提升和改善，有效推动居民从“住有所居”向“住有宜居”转变。通过持续不断的“美丽”建设，让市民居住环境既整洁又怡人，既便利又舒适，把“短板补齐”，打造环境优美度高、生活便捷度高、文明和谐度高、城市品质品位高的美丽之城。

2、增强群众的自信心和获得感

老旧小区整治既是民生工程、更是民心工程，通过整治，能够消除老旧住宅安全隐患、改善居民生活环境、促进和谐宜居社区建设，提高群众满意度。在老旧小区整治改造中，由于解决居民房屋渗漏，增加建筑围护结构保温、绿化、停车位、充电桩、增设智能化设施等措施，使老旧小区基础设施得到完善和提升，让居民切实感受到整治使环境变得更加优美，生活更加便利，让居民最关心、最急切的改造诉求得到有效解决，使所居民心中更敞亮，居住更舒心，提高社会稳定性。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目总投资

31459 万元，其中项目建设投资 30844 万元，债券发行费 15 万元，建设期债券利息 600 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目总投资为 31459 万元，项目资本金 16459 万元，由财政安排资金，剩余 15000 万元计划通过发债进行筹集(发行债券共一期，期限 10 年，2023 年发行 15000 万元)。

2. 资金使用计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目预计建设期为 15 个月，总投资为 31459 万元，计划 2022-2023 年投入 31459 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

本项目收入来源主要为老旧小区改造后，增设的小区便民服务设施、车位、广告牌等物业的出租经营收入和物业服务收入，包括物业服务费收入、便民市场服务设施用房租赁收入、停车位租赁收入和广告牌出租收入。根据调查项目周边类似物业的租赁价格情况和经营情况，对该项目建成后的经营状况进行了预测：

(1) 物业服务费收入

根据本项目立项批复，本项目涉及老旧小区房屋总建筑面积为 577120 m²，目前均未配备物业管理，本次改造增设物业管理服务，物业服务费根据项目周边同档次物业服务的市场价格水平进行确

定，根据调查分析后，经营期间物业服务费平均按 0.9 元/m²/月进行测算。区域周边类似住宅小区平均物业服务费情况如下：

住宅小区平均物业服务费调查统计表

小区名称	坐落	平均物业服务费 (元/m ² /月)
香榭秀庭	安岳县解放街 90 号	0.90
世纪明珠	安岳县西大街 280 号	0.85
丽嘉国际	安岳县兴安路 147 号	0.95
平均值		0.90

(2) 便民市场服务设施用房租赁收入

根据本项目立项批复，本项目改造增设便民市场服务设施用房 15000 m²，项目周边类似用房租金价格约为 80-100 元/m²/月，本项目取中间值 90 元/m²/月进行测算，租金每年上涨 3%，经营期间前三年出租率分别按 80%、90%、100%进行测算，三年后出租率均按 100%进行测算。区域周边类似便民市场服务设施用房平均租金情况如下：

便民市场服务设施用房租金调查统计表

小区名称	坐落	便民市场服务设施用房出租率	平均租金 (元/m ² /月)
香榭秀庭	安岳县解放街 90 号	100%	90
世纪明珠	安岳县西大街 280 号	100%	95
丽嘉国际	安岳县兴安路 147 号	100%	85
平均值		100%	90

(3) 停车位租赁收入

根据本项目立项批复，本项目改造增设地面停车位 4500 个，项目周边类似车位租金价格约为 400-500 元/个/月，本项目取中间值 450 元/个/月进行测算，租金每年上涨 3%，经营期间前三年出租率

分别按 80%、95%、100%进行测算，三年后出租率均按 100%进行测算。

区域周边类似小区停车位平均租金情况如下：

小区地面停车位租金调查统计表

小区名称	坐落	小区地面停车位出租率	小区地面停车位平均租金 (元/个/月)
香榭秀庭	安岳县解放街 90 号	100%	480
世纪明珠	安岳县西大街 280 号	100%	450
丽嘉国际	安岳县兴安路 147 号	100%	420
平均值		100%	450

(4) 广告牌出租收入

本项目改造在小区宣传栏及公共区域增设广告牌，根据本项目立项批复，本项目改造增设广告牌 980 个，广告牌租金按区域平均价格水平 1500 元/个/月进行测算，租金每年上涨 3%，经营期间前三年出租率分别按 75%、85%、95%进行测算，三年后出租率均按 95%进行测算。区域周边类似小区广告牌平均租金情况如下：

小区广告牌租金调查统计表

小区名称	坐落	广告牌出租率	广告牌平均租金 (元/个/月)
香榭秀庭	安岳县解放街 90 号	97%	1580
世纪明珠	安岳县西大街 280 号	95%	1520
丽嘉国际	安岳县兴安路 147 号	93%	1400
平均值		95%	1500

收入估算详见表 4-1。

项目总收入估算表

表 4-1

单位：万元

序号	项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	总收入	5186	6049	6700	6881	7070	7263	7463	7668	7881	62161
1.1	营业收入	5186	6049	6700	6881	7070	7263	7463	7668	7881	62161

1.1.1	物业服务费收入	623	623	623	623	623	623	623	623	623	5607
	建筑面积(m²)	577120	577120	577120	577120	577120	577120	577120	577120	577120	
	收费标准(元/m²/月)	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	
1.1.2	便民市场服务设施用房租赁收入	1296	1502	1719	1770	1823	1878	1934	1992	2052	15966
	建筑面积(m²)	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	
	租赁价格(元/m²/月)	90	92.7	95.48	98.34	101.29	104.33	107.46	110.68	114	
	出租率	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1.1.3	停车位租赁收入	1944	2380	2581	2657	2738	2819	2905	2992	3083	24099
	车位数量(个)	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	
	租赁价格(元/个/月)	450	464	478	492	507	522	538	554	571	
	出租率	80%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1.1.4	广告牌出租收入	1323	1544	1777	1831	1886	1943	2001	2061	2123	16489
	广告牌位数量(个)	980	980	980	980	980	980	980	980	980	
	租赁价格(元/个/月)	1500	1545	1591	1639	1688	1739	1791	1845	1900	
	出租率	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.2	补贴收入										0
1.3	其他收入										0

2. 项目收入的分类

本项目收入来源为项目建成后正常经营期间的物业出租经营收入和物业服务收入，本项目属于城镇老旧小区改造建设产生的收入，项目收入属于纳入政府性基金预算管理的专项收入。

3. 项目成本

本项目建成后经营期间的总成本包括：营业成本(工资及福利费、水电气费)、税费(增值税及附加、房产税)、销售费用、管理费用、财务费用(债券利息)、折旧及摊销。根据调查项目周边类似物业经营成本情况，对该项目建成后经营期间的总成本进行了预测：

(1) 营业成本

①工资及福利费：参照同行业平均水平，按总收入的 10%进行测算。

②水电气费：按总收入的 2%进行测算。

(2) 税费

①增值税及附加

根据财税[2016]36号《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》等文件，本项目适用的增值税税率为：物业服务费收入适用的增值税税率为 6%，便民市场服务设施用房租赁收入、停车位租赁收入、广告牌出租收入适用的增值税税率为 5%。本项目涉及的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等三项税率分别为增值税的 5%、3%、2%。纳税人采用销售额和销项税额合并定价方法的，按照下列公式计算销售额：销售额 = 含税销售额 ÷ (1+税率)。合并计算后，增值税及附加占含税租金收入的比例为：

适用税率为 6% 的增值税及附加比例 = $6\% \div (1+6\%) \times (1+5\%+3\%+2\%) = 6.23\%$ 。

适用税率为 5% 的增值税及附加比例 = $5\% \div (1+5\%) \times (1+5\%+3\%+2\%) = 5.24\%$ 。

②房产税

出租便民市场服务设施用房的房产税率为 12%，按不含税租金收入计算。根据上述增值税及附加测算结果，测算出房产税占不动产含税租金收入的比例为： $(1-5.24\%) \times 12\% = 11.37\%$ 。

(3) 销售费用

主要用于对外宣传，按总收入的 1%进行测算。

(4) 管理费用

项目经营期间的管理费用主要包含维修费、保养费、保险费等，

一般按总收入的 3%进行测算。

(5) 财务费用(债券利息)

根据本项目资金需求及安岳县地方财政实际情况，本项目需通过发行债券融资 15000 万元，发行债券共一期，期限 10 年，2023 年发行 15000 万元。债券借款本息归还方式为：每年还息，期末还本。经计算，债券存续期间财务费用为 6000 万元，其中计入经营期债券利息为 5400 万元。

项目财务费用表

表 4-2

单位：万元

序号	项目	年度										合计
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	年初债券融 资本金累计	0	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	
2	本年新增债 券融资	15000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15000
3	本年应计债 券利息	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	6000
3.1	计入建设期 债券利息	600	0	0								600
3.2	计入经营期 债券利息	0	600	600	600	600	600	600	600	600	600	5400
4	本期债券还 本付息	600	600	600	600	600	600	600	600	600	15600	21000
4.1	债券还本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
4.2	债券付息	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	6000
5	年末债券融 资本金累计	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	0	

(6) 折旧及摊销

采用直线法计提折旧及摊销费，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物折旧的最低年限为 20 年。项目建设形成的固定资产，按照国家固定资产折旧的有关规定，本项目折旧年限取 20 年，按项目总投资成本进行平均折旧及摊销，残值率取 5%。测算出本项目折旧及摊销费为 $31459 \times (1-5\%) \div$

20=1494 万元/年。

项目成本估算详见表 4-3。

项目成本估算表

表 4-3

单位：万元

序号	项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
2	总成本	3350	3555	3718	3763	3809	3857	3905	3955	4007	33919
2.1	营业成本	623	726	804	826	848	871	895	920	946	7459
2.1.1	工资及福利费	519	605	670	688	707	726	746	767	788	6216
2.1.2	水电气费	104	121	134	138	141	145	149	153	158	1243
2.1.3	其他										0
2.2	税费	425	494	552	568	584	601	617	634	652	5127
2.2.1	增值税及附加	278	323	357	367	377	387	397	408	419	3313
2.2.2	房产税	147	171	195	201	207	214	220	226	233	1814
2.3	销售费用	52	60	67	69	71	73	75	77	79	623
2.4	管理费用	156	181	201	206	212	218	224	230	236	1864
2.5	财务费用(债券利息)	600	600	600	600	600	600	600	600	600	5400
2.6	折旧费	1494	1494	1494	1494	1494	1494	1494	1494	1494	13446

4. 企业所得税

根据税务局相关规定，企业所得税税率为 25%。

5. 项目损益

根据本项目收益情况，经测算，预计项目运营期结束，偿还本次发行专项债本息后，未来可实现的净利润为 6179 万元。详见表 4-4。

项目损益表

表 4-4

单位：万元

序号	项目	年度									合计
		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	
1	总收入	5186	6049	6700	6881	7070	7263	7463	7668	7881	62161
1.1	营业收入	5186	6049	6700	6881	7070	7263	7463	7668	7881	62161
1.2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	总成本	3350	3555	3718	3763	3809	3857	3905	3955	4007	33919
2.1	营业成本	623	726	804	826	848	871	895	920	946	7459
2.2	税费	425	494	552	568	584	601	617	634	652	5127

2.3	销售费用	52	60	67	69	71	73	75	77	79	623
2.4	管理费用	156	181	201	206	212	218	224	230	236	1864
2.5	财务费用(债券利息)	600	600	600	600	600	600	600	600	600	5400
2.6	折旧费	1494	1494	1494	1494	1494	1494	1494	1494	1494	13446
3	利润总额(1-2)	1836	2494	2982	3118	3261	3406	3558	3713	3874	28242
4	减:所得税	459	624	746	780	815	852	890	928	969	7063
5	净利润(3-4)	1377	1870	2236	2338	2446	2554	2668	2785	2905	21179
6	加:上年结余	0	1377	3247	5483	7821	10267	12821	15489	18274	
7	减:偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
8	偿债后累计剩余净利润	1377	3247	5483	7821	10267	12821	15489	18274	6179	6179
9	可偿债资金(2.5+2.6+5)	3471	3964	4330	4432	4540	4648	4762	4879	4999	40025

(一) 资金测算平衡情况

本项目债券存续期内,项目累计资金流入 93620 万元,累计资金流出 73995 万元,累计现金结余 19625 万元。本项目全部 15000 万元专项债到期时,在偿还所有到期的债券本息后,将仍有 19625 万元的累计现金结余,期间将不存在任何资金缺口。本项目还本付息总额为 21000 万元,其中偿还债券本金 15000 万元,偿还债券利息共计 6000 万元(债券发行期限 10 年,每年还息,期末还本),本项目偿债备付率(本息覆盖率)=可偿债资金÷债券本息=40025÷(15000+6000)=1.91,该项目经营净收入完全可以覆盖专项债券还本付息支出,由此可见,本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

详见表 4-5。

项目资金测算平衡表

表 4-5

单位:万元

序号	项目	合计	年度									
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

			年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动产生的净现金流量 (1.1-1.2)	40025	0	3471	3964	4330	4432	4540	4648	4762	4879	4999
1.1	经营活动产生的现金流入	62161	0	5186	6049	6700	6881	7070	7263	7463	7668	7881
1.1.1	营业收入	62161	0	5186	6049	6700	6881	7070	7263	7463	7668	7881
1.1.2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3	其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2	经营活动产生的现金流出	22136	0	1715	2085	2370	2449	2530	2615	2701	2789	2882
1.2.1	营业成本	7459	0	623	726	804	826	848	871	895	920	946
1.2.2	税费	5127	0	425	494	552	568	584	601	617	634	652
1.2.3	销售费用	623	0	52	60	67	69	71	73	75	77	79
1.2.4	管理费用	1864	0	156	181	201	206	212	218	224	230	236
1.2.5	所得税	7063	0	459	624	746	780	815	852	890	928	969
二	投资活动产生的现金											
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-30844	-30844	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	投资活动产生的现金流入	0										
2.2	投资活动产生的现金流出	30844	30844	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.1	建设投资	30844	30844	0	0							
2.2.2	流动资金	0										
三	融资活动产生的现金											
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)	10444	30844	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-15600
3.1	融资活动产生的现金流入	31459	31459	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.1	项目资本金流入	16459	16459	0	0							
3.1.2	债券融资款流入	15000	15000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.3	流动资金借款流入	0										

3.2	融资活动产生的现金流出	21015	615	600	600	600	600	600	600	600	600	15600
3.2.1	偿还债券本金	15000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15000
3.2.2	支付债券利息	6000	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
3.2.3	支付债券发行费	15	15	0	0							
3.2.4	其他	0										
四	年净现金流量(1+2+3)	19625	0	2871	3364	3730	3832	3940	4048	4162	4279	-10601
五	累计盈余资金	19625	0	2871	6235	9965	13797	17737	21785	25947	30226	19625
六	资金覆盖情况	偿债备付率(本息覆盖率)=可偿债资金÷债券本息=40025÷(15000+6000)=1.91										

(二) 其他事项说明

1、本项目收益主要来源于物业出租经营收入和物业服务收入，影响物业出租经营收入和物业服务收入的因素主要有政策性因素和区位性因素。政策性因素包括政府制定的各项相关政策及城市规划等因素，区位性因素主要表现为区域的自然因素、位置条件、地形地貌条件、区域环境条件、基础设施条件等。

2、如项目较预期提前取得收益，具备提前还款能力，安岳县人民政府可结合提前所取得收益情况提前还本付息并无需承担债券违约责任。

(三) 独立第三方专业机构进行评估意见

会计师事务所评估意见：根据会计师事务所出具的《安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告》，安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目预期物业出租经营收入和物业服务收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。该项目预期物业出租经营和物业服务对应的经营性收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第 2 年开始正常经营取得物业出租经营收入和物业服务收入，至本项目全部专项债到期时，本项目偿债备付率(本息覆盖率)为 1.91。

律师事务所法律意见：根据律师事务所出具的《法律意见书》，安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目的业主单位具有从事老旧小区改造的主体资格，本期债券投资项目取得了相关批准手续，符合有关规划和产业政策，本次债券发行具备合法性和可操作性。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目的资金需求，项目预期物业出租经营和物业服务对应的经营性收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目绩效目标

1、总体目标

本项目总体绩效目标为完成项目改造施工，改造 6124 户，改造建筑面积 577120 m²，新建便民市场服务设施(养老、超市、托儿所、幼儿园、快递服务站、物管用房及文化、医疗综合室)15000m m²，增设地面停车位 4500 个，增设广告牌 980 个。在 2023 年 12 月 31 日前完成项目竣工验收。债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。有助化解产能过剩，增加就业，保障地方经济可持续发展。改善居民生活环境、促进和谐宜居社区建设，提高群众满意度，增强社会稳定性。

2、年度目标

本项目 2022 年度绩效目标为完成项目改造施工，改造 6124 户，改造建筑面积 577120 m²，新建便民市场服务设施(养老、超市、托儿所、幼儿园、快递服务站、物管用房及文化、医疗综合室)15000m m²，增设地面停车位 4500 个，增设广告牌 980 个。在 2023 年 12 月 31 日前完成项目竣工验收。债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。有助化解产能过剩，增加就业，保障地方经济可持续发展。改善居民生活环境、促进和谐宜居社区建设，提高群众满意度，增强社会稳定性。

六、潜在影响项目的风险评估

(一)影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险因素包括自然环境和施工条件风险、来源于施工方的风险因素(施工技术、管理方案)、来源于设计单位的风险因素(设计质量、设计变更)、来源于供应商的风险因素、资金风险、工程事故风险、社会稳定风险因素等。针对以上风险,分别采取相应的风险控制措施:合理制定灾害天气应对预案,择优选择有资质有经验的勘察单位,认真做好勘察工作;通过公开招投标,选择有较高施工技术与管理水平,经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工单位;通过择优选择设计单位,加强图纸审查,严格控制随意变更;择优选择材料设备供应商,做好材料需求供应计划、并进行动态管理;加强财务管理,保持合理的资产负债比例,并提高资金使用效率;建立健全工程项目安全生产制度,制定工程事故应急预案,做好质量和安全检查;建立社会稳定隐患信息采集体系,提前做好化解隐患工作。

(二)影响项目收益的风险及控制措施

风险因素主要包括经营风险、管理风险、市场风险、财务风险等。针对该风险,要求项目管理单位密切关注项目经营情况,加强项目运营及资金管理,压缩不合理支出,提高资金使用效率,保证还本付息资金;要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作,选择具有较高技术与管理水平的承建商;为控制项目融资平衡风险,可动态调整债券发行期限和还款方式及时间,做好期限配比、还款计划和准备;充分落实建设所需资金,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。

(三)影响融资平衡结果的风险及控制措施。

风险因素主要包括投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险。针对以上风险,分别采取相应的风险控制措施:项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算;可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式,优化期限配比、

充分利用资金、做好还款计划和还款资本；提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

通过采取合理可控的风险控制措施，能够有效的减轻、规避各类风险的发生，经评估，本项目风险整体可控。

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职责

编号	责任部门		职责
1	主管部门	发改局	负责建设项目的可研批复、立项批复。
2		自然资源和规划局	负责土地征收方案的制定、建设用地审批、制定土地出让计划、项目的选址、规划设计、工程验收等。
3		生态环境局	负责建设项目环评手续的审批。
4		财政局	负责项目资金的筹措、拨付、使用办法、监督指导财政性资金的规范使用。
5		审计局	负责对项目资金的使用情况进行监督和审计，对财政专项资金使用和有关政策措施落实情况进行审查和监督。
6	项目单位	房管局	负责建设项目的统筹安排、对建设项目的具体实施过程进行监督和管理。
7		安岳县房地产管理局	负责建设项目的立项申请、编制可行性研究报告、编制投资估算表及资金筹措方案、项目招投标、项目的建设、后期经营管理工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 15000 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，发行债券共一期，期限 10 年，2023 年发行 15000 万元。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。

1. 2001年12月31日，本公司经董事会决议，决定将2001年度利润分配方案如下：
2. 2001年度利润分配方案，经2002年1月10日召开的2001年度股东大会审议通过，并予以公告。
3. 2001年度利润分配方案，经2002年1月10日召开的2001年度股东大会审议通过，并予以公告。
4. 2001年度利润分配方案，经2002年1月10日召开的2001年度股东大会审议通过，并予以公告。

(

