

# 2022年资阳市雁江区老旧小区改造——自来水 管理站等小区配套基础设施

## 专项债券项目情况

### 一、项目基本情况

#### (一) 市县及行业专项规划概况

##### 1、四川省行业发展规划

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，着力提升产业发展水平和经济承载能力，加快建设具有全国影响力的重要经济中心。构建现代城镇体系。深入推进以人为核心的新型城镇化，加快形成以城市群为主体、国家中心城市为引领、区域中心城市和重要节点城市为支撑、县城和中心镇为基础的城镇体系。推动城市更新，优化提升城市新区，加强城市旧城和老旧小区改造，增强城市防洪排涝、消防安全能力。推进城市地下空间开发利用。

四川省政府办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》提出，2020年全省新开工改造城镇老旧小区4193个46万户，开展40个省级试点示范；至2022年，全省基本形成城镇老旧小区改造的制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，力争基本完成我省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

##### 2、资阳市行业发展规划

《资阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提到要坚持“临空西拓、产城南延、门户引领、拥江提质”，将“园中建城、城中有园、城园相融、人城和谐”公园城市理念融入到城市规划建设全过程，建设“城在山水中，山水在城中”的立体公园城市，推动临空产业新城、临空高铁新城、北部新城等组团发展，开展基础设施补短板行动，加快贯通中心城市中环线、外环线，有序推进旧城有机更新和老旧小区改造，建设韧性城市、海绵城市，打造生态宜居中心城区。



## (二) 项目情况

### 1. 参与主体

(1) 项目业主：资阳文化旅游发展集团有限公司

(2) 实施单位（主管部门）：资阳市住房和城乡建设局

### 2. 项目概况

本项目是保障性安居工程—城镇老旧小区改造，项目计划投资 7,169.00 万元。本项目位于资阳市雁江区河堰嘴社区，2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施改造小区 8 个，涉及户数 781 户。主要建设内容：改造小区外直接相关配套道路共 4 条、总长 1182.26 米及雨水、污水管网约 2670 米、供水管网约 775 米、电力管线约 775 米、通讯管线约 649 米、燃气管线 519 米等配套设施。改造小区内部道路约 9868 米及供水管网约 12828 米、排水管网约 11842 米、燃气管网约 12828 米、地面停车位约 2900 平方米、无障碍与养老抚幼等便民设施约 525 平方米、综合服务与物管用房 1042 平方米，增设充电桩约 22 个等相关配套设施。

该项目符合控制性详细规划，且已取得立项批复、无需办理环境影响评价的手续、资本金来源落实情况说明等合法合规性文件。

## 二、经济社会效益分析

2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施以建成后运营收入为资金来源。建成后运营收入主要包括项目建成后的广告位出租收入、物业管理费收入、社区电商运营收入、停车位收入及充电桩服务费收入，总收入共 15,169.80 万元。

本项目是对老旧小区整体改造，对小区内的基础设施进行提升，可大大改善小区住宅环境，提升老人和小孩的居住幸福感，才能更好的为“一老一小”服务。同时项目实施将极大改善区域居民的生活条件和生活环境，促进区域经济的持续快速发展。在经济发展的同时，为老百姓做好事、办实事，本项目是事关市民切身利益、提升群众获得感的民生实事。



### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 投资估算

项目总投资为 7,169.00 万元。其中工程费用 5,645.38 万元，工程建设其他费用 643.82 万元，预备费用 628.92 万元，专项债券建设期利息 245.28 万元，专项债券发行费用 5.61 万元。

#### (二) 资金筹措方案

##### 1. 资金筹集情况

本项目总投资为 7,169.00 万元，项目资金来源：自筹资本金、专项债券融资。其中：自筹资本金 1562.00 万元，由财政拨款和业主自筹构成，占总投资的 21.79%；计划发行专项债融资额度 5,607.00 万元，占总投资的 78.21%，债券期限 15 年。

##### 2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排，项目建设资金逐步投入，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。本项目建设工期为 12 个月。按照建设进度，建设期第 1 年计划投资 1607.00 万元；建设期第 2 年计划投资 5562.00 万元。

项目资金使用计划表（金额单位：人民币万元）



| 行次 | 项目              | 合计       | 2022年    | 2023年    |
|----|-----------------|----------|----------|----------|
| 1  | 投资进度            | 100.00%  | 22.42%   | 77.58%   |
| 2  | 一、投资            | -        | -        | -        |
| 3  | (一) 建设投资        | 6,918.12 | 1,550.76 | 5,367.36 |
| 4  | 1、工程费用          | 5,645.38 | 1,265.46 | 4,379.92 |
| 5  | (1) 建筑安装工程      | 4,261.75 | 955.31   | 3,306.44 |
| 6  | (2) 设备购置        | 1,383.63 | 310.15   | 1,073.47 |
| 7  | 2、工程建设其他费用      | 643.82   | 144.32   | 499.50   |
| 8  | 3、预备费用          | 628.92   | 140.98   | 487.94   |
| 9  | 4、土地费用          | -        | -        | -        |
| 10 | 5 征地费用          | -        | -        | -        |
| 11 | (二) 流动资金        | -        | -        | -        |
| 12 | (三) 建设期利息       | 245.28   | 54.64    | 190.64   |
| 13 | (四) 专项债券发行费用    | 5.61     | 1.61     | 4.00     |
| 14 | 小计 (3+11+12+13) | 7,169.00 | 1,607.00 | 5,562.00 |
| 15 | 二、筹资            | -        | -        | -        |
| 16 | (一) 财政预算资金      | 1,562.00 | -        | 1,562.00 |
| 17 | (二) 发行专项债券      | 5,607.00 | 1,607.00 | 4,000.00 |
| 18 | 小计 (16+17)      | 7,169.00 | 1,607.00 | 5,562.00 |

## 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

2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施以建成后运营收入为收入来源，均为纳入政府性基金预算管理的专项收入。建成后运营收入主要包括项目建成后的广告位出租收入、物业管理费收入、社区电商运营收入、停车位收入及充电桩服务费收入，总收入共 15,169.80 万元。

#### 2. 项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 11,234.62 万元，主要包括经营成本（人员工资及福利费、动力费、修理费、管理费用、营销费用）、折旧费、摊销费、税金及附加、利息支出等。



## （二）资金测算平衡情况

2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施以建成后运营收入为资金来源，待本项目全部 5607.00 万元专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有 1981.10 万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，对本期债券本息的覆盖率为 1.21 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

项目预测息前净现金流表及资金测算平衡情况如下所示：



项目 投资 现金流 量表 资产 测算 平衡表 (金额单位: 人民币万元)

| 项目                        | 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     |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 合计                        | 299,334   | 303,432   | 302,591   | 302,636  | 302,719  | 303,818  | 303,994  | 303,994  | 303,418  | 303,511  | 303,511  | 303,511  | 303,511  | 303,511   | 303,511   |
| 经营活动产生的现金流量               | 10,202.39 | -         | 7,259.12  | 7,358.34 | 7,468.76 | 7,468.76 | 7,468.76 | 7,468.76 | 7,468.76 | 7,468.76 | 7,468.76 | 7,468.76 | 7,468.76 | 7,468.76  | 7,468.76  |
| 一、经营活动产生的现金流量             | 15,169.90 | -         | 1,060.01  | 1,072.88 | 1,085.75 | 1,085.75 | 1,085.75 | 1,085.75 | 1,085.75 | 1,085.75 | 1,085.75 | 1,085.75 | 1,085.75 | 1,085.75  | 1,085.75  |
| 1、经营活动产生的现金流量             | 14,269.83 | -         | 997.67    | 1,009.48 | 1,021.29 | 1,021.29 | 1,021.29 | 1,021.29 | 1,021.29 | 1,021.29 | 1,021.29 | 1,021.29 | 1,021.29 | 1,021.29  | 1,021.29  |
| (一) 营业收入                  | 223.87    | -         | 12.33     | 14.09    | 15.85    | 15.85    | 16.33    | 16.33    | 16.33    | 16.33    | 16.33    | 16.33    | 16.33    | 16.33     | 16.33     |
| 1、广告位出租收入                 | 371.34    | -         | 26.32     | 26.32    | 26.32    | 26.32    | 26.32    | 26.32    | 26.32    | 26.32    | 26.32    | 26.32    | 26.32    | 26.32     | 26.32     |
| 2、物业管理费收入                 | 8,875.47  | -         | 633.96    | 633.96   | 633.96   | 633.96   | 633.96   | 633.96   | 633.96   | 633.96   | 633.96   | 633.96   | 633.96   | 633.96    | 633.96    |
| 3、社区电商运营收入                | 1,235.64  | -         | 70.32     | 80.37    | 90.41    | 90.41    | 90.41    | 90.41    | 90.41    | 90.41    | 90.41    | 90.41    | 90.41    | 90.41     | 90.41     |
| 4、停车位出租收入                 | 3,563.50  | -         | 224.34    | 224.34   | 224.34   | 224.34   | 224.34   | 224.34   | 224.34   | 224.34   | 224.34   | 224.34   | 224.34   | 224.34    | 224.34    |
| 5、充电桩租赁收入                 | 899.97    | -         | 62.34     | 63.40    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47     | 64.47     |
| (二) 收到的税费                 | 899.97    | -         | 62.34     | 63.40    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47    | 64.47     | 64.47     |
| 1、增值税                     | 4,907.41  | -         | 330.90    | 333.95   | 337.00   | 337.00   | 337.00   | 337.00   | 337.00   | 337.00   | 337.00   | 337.00   | 337.00   | 337.00    | 337.00    |
| 二、经营活动产生的现金流量流出           | 3,877.29  | -         | 276.77    | 276.90   | 277.02   | 277.02   | 277.02   | 277.02   | 277.02   | 277.02   | 277.02   | 277.02   | 277.02   | 277.02    | 277.02    |
| (一) 经营成本                  | 143.11    | -         | 10.00     | 10.12    | 10.24    | 10.24    | 10.24    | 10.24    | 10.24    | 10.24    | 10.24    | 10.24    | 10.24    | 10.24     | 10.24     |
| 1、原材料采购 (收入*1%)           | 993.16    | -         | 69.00     | 69.00    | 69.00    | 69.00    | 69.00    | 69.00    | 69.00    | 69.00    | 69.00    | 69.00    | 69.00    | 69.00     | 69.00     |
| 2、工资及福利                   | 93.69     | -         | 6.51      | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51      | 6.51      |
| 3、维修材料费                   | 93.69     | -         | 6.51      | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51     | 6.51      | 6.51      |
| 4、管理费 (工资及福利的10%)         | 334.77    | -         | 26.26     | 26.26    | 26.26    | 26.26    | 26.26    | 26.26    | 26.26    | 26.26    | 26.26    | 26.26    | 26.26    | 26.26     | 26.26     |
| 5、修理费 (折旧费4%)             | 2,218.87  | -         | 158.49    | 158.49   | 158.49   | 158.49   | 158.49   | 158.49   | 158.49   | 158.49   | 158.49   | 158.49   | 158.49   | 158.49    | 158.49    |
| 6、社区电商运营成本 (社区电商运营收入*25%) | 1,090.11  | -         | 54.12     | 57.05    | 59.98    | 60.10    | 59.51    | 59.51    | 59.51    | 59.51    | 59.51    | 59.51    | 59.51    | 59.51     | 59.51     |
| (二) 支付的税费                 | 316.87    | -         | 14.31     | 14.31    | 14.32    | 14.32    | 14.32    | 14.32    | 14.32    | 14.32    | 14.32    | 14.32    | 14.32    | 14.32     | 14.32     |
| 1、增值税                     | 14.45     | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| 2、税金及附加                   | 758.80    | -         | 39.82     | 42.74    | 45.66    | 45.66    | 45.66    | 45.66    | 45.66    | 45.66    | 45.66    | 45.66    | 45.66    | 45.66     | 45.66     |
| 3、企业所得税                   | -6,918.12 | -1,250.76 | -5,367.36 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| 投资活动产生的现金流量               | 6,918.12  | 1,250.76  | 5,367.36  | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| 一、投资活动产生的现金流量             | 6,918.12  | 1,250.76  | 5,367.36  | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| 1、投资活动产生的现金流量             | 6,918.12  | 1,250.76  | 5,367.36  | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| (一) 建设投资                  | -         | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| (二) 流动资产                  | -         | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| 融资活动产生的现金流量               | -1,303.18 | 1,550.76  | 5,367.36  | -190.64  | -190.64  | -190.64  | -190.64  | -190.64  | -190.64  | -190.64  | -190.64  | -190.64  | -190.64  | -1,797.64 | -4,136.00 |
| 一、融资活动产生的现金流量             | 7,169.00  | 1,607.00  | 5,562.00  | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| (一) 融资活动产生的现金流量           | 7,169.00  | 1,607.00  | 5,562.00  | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| (一) 项目资本金流入               | 1,562.00  | 1,607.00  | 1,562.00  | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| (二) 发行债券融资收入              | 5,607.00  | 4,000.00  | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| 二、融资活动产生的现金流量             | 8,472.18  | 5,625     | 194.64    | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64    | 190.64    |
| (一) 偿还专项债券本金              | 5,607.00  | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| (二) 支付专项债券利息              | 2,895.57  | 54.64     | 190.64    | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64   | 190.64    | 190.64    |
| (三) 支付专项债券发行费             | 5.61      | 1.61      | 4.00      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| 四、期末现金增加                  | 1,991.10  | -         | 538.48    | 548.30   | 558.12   | 558.12   | 558.12   | 558.12   | 558.12   | 558.12   | 558.12   | 558.12   | 558.12   | 558.12    | 558.12    |
| 五、累计现金增加                  | -         | -         | 538.48    | 1,086.78 | 1,644.90 | 2,203.01 | 2,761.53 | 3,318.17 | 3,874.82 | 4,431.46 | 4,988.11 | 5,543.16 | 6,078.46 | 6,582.27  | 7,081.10  |



## 五、项目绩效目标

(1) 数量指标：改造小区 8 个，涉及户数 781 户。改造小区外直接相关配套道路共 4 条、总长 1182.26 米及雨水、污水管网约 2670 米、供水管网约 775 米、电力管线约 775 米、通讯管线约 649 米、燃气管线 519 米等配套设施。改造小区内部道路约 9868 米及供水管网约 12828 米、排水管网约 11842 米、燃气管网约 12828 米、地面停车位约 2900 平方米、无障碍与养老抚幼等便民设施约 525 平方米、综合服务与物管用房 1042 平方米，增设充电桩约 22 个等相关配套设施。

(2) 时效指标：本项目建设期为 12 个月。

(3) 成本指标：项目总投资 7169.00 万元。

(4) 经济效益指标：运营总收入为 15169.80 万元。

(5) 社会效益指标：

1) 老旧小区内大多是老人和小孩居住，“一老一小”问题是民生实事、民生大事，事关广大人民群众切身利益。本项目是对老旧小区整体改造，对小区内的基础设施进行提升，可大大改善小区住宅环境，提升老人和小孩的居住幸福感，才能更好的为“一老一小”服务。

2) 本项目的建设将极大改善区域居民的生活条件和生活环境，促进区域经济的持续快速发展。在经济发展的同时，为老百姓做好事、办实事，本项目是事关市民切身利益、提升群众获得感的民生实事。

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。

(6) 经济效益指标：

1) 项目的实施将拉动资阳市经济社会发展，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，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。



2) 项目的建设对增强资阳市的综合竞争能力有极大的意义。本项目的实施建设将促进资阳市城镇建设的步伐,改善营商环境,有助于吸引资本参与资阳市旅游、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,为资阳市的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升资阳市城乡形象、改善投资环境、增强资阳市的综合竞争能力有极大的意义。

3) 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,进而丰富当地的经济收入结构的多样性,同时推动资阳市与外埠的交流合作扩大资阳市的对外开放程度。

## **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**

对于不可抗力风险、施工方的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险,项目相关机构将采取对地块所处自然环境进行充分论证;选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位;对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查;做好现场的安管理工作等措施予以控制。

### **(二) 影响项目收益的风险及控制措施**

对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险,项目相关机构将全面分析国家项目相关的政策、法律、制度的发展变化;设立项目资金管理专户等措施予以控制。

### **(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

对于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等影响项目收益的风险,项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费;定期对估算投资进行审核验证、调整;做好现金流监测,充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。



## 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、主管部门及项目单位职责

### （一）主管部门及职责

本项目的主管部门是资阳市住房和城乡建设局，其职责为：

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任，跟踪项目建设进度。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，确认资产权益归属，做好日常统计和动态监控。
4. 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

### （二）项目单位职责

本项目的业主单位是资阳文化旅游发展集团有限公司，其职责为：

1. 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. 向上级部门总结汇报项目实施情况，贯彻落实上级指示要求；研究解决项目实施中的其他重大问题。

## 九、补充说明

此项目债券资金总需求 5607 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，2022 年已发行 1600 万元。本次拟继续发行 1000 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。