

南部县九华巷、云岭家园等老旧小区改造 项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

《中共四川省委关于深入贯彻习近平总书记重要讲话精神加快推动成渝地区双城经济圈建设的决定》提出，坚持以成渝地区双城经济圈建设为战略引领，以“一干多支”发展战略为重要支撑，强化川渝互动、极核带动、干支联动，促进成渝地区中部崛起、南翼跨越、北翼振兴。本项目的建设有利于地区融入区域空间整体布局、形成完善功能体系、提升整体发展能级。

《国务院办公厅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）提出：到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类，各地因地制宜确定改造内容清单、标准和支持政策。科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划。养老、卫生、托育等有关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划以及专业经营单位的相关管线改造计划，应主动与城镇老旧小区改造规划、计划有效对接，同步推进实施。

《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》（川办发〔2020〕63号）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。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。

南充市人民政府办公室关于印发《南充市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（2021—2025年）》的通知指出，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，紧紧围绕打造“成渝地区双城经济圈次极核”建设目标，把城镇老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程，按照统筹规划、稳步推进、多方参与、长效管理的原则，扎实推进老旧小区改造更新，补齐城市配套设施和人居环境短板，构建规范、文明、安全、便利的基层管理机制，全面改善居住环境和生活质量，切实增强群众的获得感、幸福感、安全感。到2022年全市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2025年，基

本完成全市 2000 年底前建成的老旧小区改造任务，实现具有完善的基础设施、整洁的人居环境、配套的服务设施、长效的管理机制、特色的社区文化的目标。

综上所述，本项目对城市老旧小区进行改造提升，符合《中共四川省委关于深入贯彻习近平总书记重要讲话精神加快推动成渝地区双城经济圈建设的决定》、《国务院办公厅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）、《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》（川办发〔2020〕63 号）、《南充市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（2021—2025 年）》的规划要求。项目建成后对于体现南充市南部县的城市建设水平、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：南部县房地产管理局。

项目业主：南部县房地产管理局。

2.项目概况

项目所属领域：城镇老旧小区改造领域。

产出说明：改造 32 个老旧小区,共涉及 32851 户、1183 栋，314.95 万平方米，主要包括改造雨污管道、通信、弱电管线、供水管道、供电管

线、燃气管道、无障碍通道、停车场、充电桩、社区配套服务用房及其他配套基础设施建设等。

二、经济社会效益分析

项目的建设有利于巩固全面建设小康社会成果，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，完善城市功能，带动经济增长，提升城市形象，进而推进城市现代化进程，改善地区人民群众生活质量，提高人民群众生活满意度。

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 69,200.00 万元，其中：工程费用 56,576.31 万元，工程建设其他费用 6,442.74 万元，预备费 3,150.95 万元，建设期利息 3,000.00 万元，债券发行费用 30.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资本金 39,200.00 万元，占总投资比例为 56.65%，为业主自筹，项目资本金来源已落实；计划发行专项债券 30,000.00 万元，占总投资比例为 43.35%。

2. 资金使用计划

本项目总投资 69,200.00 万元，其中建设期第一年拟投资 31,714.90，第二年拟投资 27,683.00 万元，第三年拟投资 9,802.10 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

本项目收入为物业管理费收入、道路临停收入、机动车停车出租收入、非机动车停车位出租收入、广告出租收入、充电桩充电服务费收入和财政补贴收入，计算期内可实现总收入共计 75,112.91 万元。

2.项目成本

本项目成本主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、销售费用、管理费用、其他费用、折旧费以及利息支出，项目预计总成本费用 58,214.89 万元，其中经营成本 21,534.89 万元。

（二）资金测算平衡情况

项目计算期内，本项目可用于还款资金为 53,034.69 万元，对项目债券本息的覆盖倍数为 1.26。资金测算平衡表如下：

资金测算平衡表 (单位: 万元)

序号	项目	项目计算期											合计
		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	第 11 年	
1	经营活动净现金流量	-	-	-	6,421.71	6,549.48	6,677.25	6,677.25	6,677.25	6,677.25	6,677.25	6,677.25	53,034.69
1.1	现金流入	-	-	-	9,721.49	9,865.27	10,009.05	10,009.05	10,009.05	10,009.05	10,009.05	10,009.05	79,641.06
1.1.1	营业收入				6,074.76	6,206.67	6,338.58	6,338.58	6,338.58	6,338.58	6,338.58	6,338.58	50,312.91
1.1.2	补贴收入				3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	24,800.00
1.1.3	增值税销项税额				546.73	558.60	570.47	570.47	570.47	570.47	570.47	570.47	4,528.15
1.1.4	其他流入												-
1.2	现金流出				3,299.78	3,315.79	3,331.80	3,331.80	3,331.80	3,331.80	3,331.80	3,331.80	26,606.37
1.2.1	经营成本				2,687.45	2,690.16	2,692.88	2,692.88	2,692.88	2,692.88	2,692.88	2,692.88	21,534.89
1.2.2	税金及附加				65.60	67.03	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	543.33
1.2.3	增值税				546.73	558.60	570.47	570.47	570.47	570.47	570.47	570.47	4,528.15
1.2.4	所得税				-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.5	其他流出												-
2	投资活动净现金流量	-31,099.90	-26,468.00	-8,602.10									-66,170.00
2.1	现金流入												-
2.2	现金流出	31,099.90	26,468.00	8,602.10									66,170.00

序号	项目	项目计算期											合计
		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	第11年	
2.2.1	建设投资	31,099.90	26,468.00	8,602.10									66,170.00
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	31,099.90	26,468.00	8,602.10	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-16,200.00	-15,600.00	27,170.00
3.1	现金流入	31,714.90	27,683.00	9,802.10									69,200.00
3.1.1	项目资本金投入	16,714.90	12,683.00	9,802.10									39,200.00
3.1.2	建设投资借款												-
3.1.3	流动资金借款												-
3.1.4	债券	15,000.00	15,000.00	-									30,000.00
3.1.5	短期借款												-
3.1.6	其他流入												-
3.2	现金流出	615.00	1,215.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	16,200.00	15,600.00	42,030.00
3.2.1	债券利息支付	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00	12,000.00
3.2.2	债券发行费用	15.00	15.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.00
3.2.3	偿还债务本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00	15,000.00	30,000.00

序号	项目	项目计算期											合计
		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	第11年	
3.2.4	应付利润（股利分配）												-
3.2.5	其他流出												-
4	净现金流量	-	-	-	5,221.71	5,349.48	5,477.25	5,477.25	5,477.25	5,477.25	-9,522.75	-8,922.75	14,034.69
5	累计盈余资金	-	-	-	5,221.71	10,571.19	16,048.44	21,525.69	27,002.94	32,480.19	22,957.44	14,034.69	/

五、项目绩效目标

1.产出目标

(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%。

本项目产出内容包括改造 32 个老旧小区,共涉及 32851 户、1183 栋, 314.95 万平方米,主要包括改造雨污管道、通信、弱电管线、供水管道、供电管线、燃气管道、无障碍通道、停车场、充电桩、社区配套服务用房及其他配套基础设施建设等。

(2) 质量目标

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%。

项目单位对工程实施质量管理,将严格选择具有较高技术与管理水平的承建商,加强施工安全管理,保证项目工期和质量,力争工程质量达到国家现行规范要求,并经验收合格。

(3) 时效目标

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。项目时效指标预计达到 90%以下。

项目单位对工程实施进度管理,通过合理的施工组织与科学的施工方

法，缩短各施工工序的时间来加快施工进度。根据总体施工进度安排，合理组织、统筹安排，确保工程的正常施工。同时施工过程中不断对照原计划的工期安排，找差距、找原因，并根据施工现场实际具体情况，动态调整工期计划及关键线路，完善进度管理技术和措施。

（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。项目成本指标预计达到 10% 以上。

项目单位对工程实施投资管理，项目资金将根据工程实施进度计划，本着节约、合理的原则，安排资金分期分项投入，避免工程资金的浪费和资金紧缺。同时在计划执行过程中对其进行跟踪检查，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。

2.效益目标

（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 and 经济发展。

（2）社会效益目标

项目实施将改善南部县基础设施现状，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）可持续影响目标

项目的实施有利于拓展城市空间、优化新旧城区资源配置、助推新型城镇化进程、加速城市经济发展，打造经济繁荣、社会稳定、环境优美、设施完善的生态型宜居城市，从而促进经济发展和构建和谐社会，持续增强发展动力和活力，增强地区可持续发展能力。

3.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、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素，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、主管部门责任

（一）主管部门及职责

本项目的主管部门是南部县房地产管理局，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.指导本行业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南部县房地产管理局，其职责为：

- 1.项目业主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

根据原发行计划及额度安排，此项目计划于 2022 年发行 15,000.00 万

元，因地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况等原因未发行。调整后本次拟发行 3,000.00 万元，期限 10 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，债券跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。