

附件 1

南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目 项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

根据《南充市城市总体规划（2010-2020）》，旧城更新目标为：保护旧城格局及城市空间形态、体现城市特色。保护南充市长期以来形成的城市与周边山水相互交融的格局是体现城市地方特色和文化的重要手段；充分利用旧城区的文化积淀，在整体保护旧城格局及其历史环境的基础上，重视传统城市肌理的延续，重视文化遗产和历史景观的保护，重视生态环境的建设，创造体现浓郁地方特色的城市景观和人居环境；对旧城环境进行综合整治，按照发展现代服务业的要求配套现代化的公共服务设施和市政设施，建设通畅的道路交通系统。建设具有地方特色、时代气息、现代化标准和功能配套、环境优美、富有吸引力的生活和服务中心。

2019 年 2 月，住建部、发改委、财政部联合发布《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函[2019]243 号），全面推进城镇老旧小区改造。

根据《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），要求以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，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”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。2020年2月，中共中央政治局常务委员会研究部署近期防控重点工作，习近平总书记提出要加快补齐老旧小区在卫生防疫、社区服务等方面的短板，深入细致做好群众基本生活保障工作。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：南部县住建局

项目业主单位：南部县城乡建设发展有限公司

单位简介：南部县城乡建设发展有限公司成立于2018年3月23日，法定代表人张尚富，注册资本金为19000万元，注册地南部县蜀北街道迎宾大道8号。经营范围主要包括项目投资、项目融资、房地产开发、房屋建筑工程、市政公用工程、土地整理及土地开发与利用、城市及道路照明工程、钢结构工程、建筑装饰装修工程、建材销售等。

2. 项目概况

项目所属领域：城镇老旧小区改造；

项目名称：南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目；

建设单位：南部县城乡建设发展有限公司；

建设性质：改建；

建设地点：南部县；

建设内容及规模：嘉陵路、黑水塘等 10 个老旧小区改造，改造内容主要包括增设小区地面停车位、小区物管及活动用房、小区底商门面房、增设小区充电桩、小区智能化改造、小区内部道路、小区垃圾房、小区绿化改造、小区建筑外立面线路规整等，配套 4.5 千米的市政道路。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

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

比如，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。据测算，如果连续3年对80亿平方米老旧小区进行更新改造，每年可拉动GDP增长2.5个百分点。

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。

4、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

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，使居民心中更敞亮，居住更舒心，提高社会稳定性。

综上所述，本项目具有良好的经济、社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资估算约 31015.00 万元。包括：工程费用 25352.25 万元；工程建设其他费用 2949.80 万元；预备费 1697.95 万元；（债券）建设期利息 1000.00 万元；债券发行费用 15.00 万元（发行费用按发行面值的 1%计）。

说明：本项目立项时总投资（30000.00 万元）未考虑债券利息（1000.00 万元）及债券发行费用（15.00 万元），测算方案时候债券利息及债券发行费用算入，导致方案总投资（31015.00 万元）大于立项投资（30000.00 万元）

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资估算为 31015.00 万元，其中资本金 16015.00 万元，资本金来源为：业主自筹，占项目总投资的比例为 51.6%。融资来源：本项目计划发行专项债券融资额度为 15000.00 万元，占项目总投资的比例为 48.4%；其中 2022 年发行 10000.00 万元，2023 年计划发行 5000.00 万元，债券期限均为 10 年。

2. 资金使用计划

项目总投资 31015.00 万元，其中：项目建设投资 25352.25 万元。结合项目的进展情况和工作计划，2022 年使用资金 16000.00 万元；2023 年使用资金 15015.00 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

本项目收入为停车场租赁收入、配套活动用房租赁收入、电动汽车充电桩对社会运营的收入、底商门面租赁收入、小区广告牌运营收入和物业管理服务费收入，为专项经营收入。经测算，本项目在债券存续期内的总收入合计 36115.99 万元。

2. 项目成本

本项目成本包括付现成本以及非付现成本两类。付现成本主要包括人员工资及福利、其他直接费用、项目投资形成固定资产的修理费用、管理费用。非付现成本主要为项目投资形成固定资产部分的折旧费用以及发债利息。

项目债券存续期内总成本为 18766.47 万元。

（二）资金测算平衡情况

项目收入考虑付现成本、税金（包括所得税、税金及附加）后，用于平衡项目建设相关收益净现金流为 26687.78 万元，支付本息 21000.00 万元。本项目按预期实现收入还本付息期间现金流可覆盖债券还本付息资金的 1.27 倍（ $26687.78 \div 21000.00 = 1.27$ ）。在债券存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖本次债券的本息。资金测算平衡见下表：

南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目资金测算平衡表

单位 (万元)

项目	年份	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
现金流入	项目资本金	16015.00	6000.00	10015.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	专项债券资金	15000.00	10000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营收入	36115.99	0.00	0.00	3696.53	3882.07	4067.60	4073.74	4078.08	4078.08	4079.97	4079.97	4079.97
	小计	67130.99	16000.00	15015.00	3696.53	3882.07	4067.60	4073.74	4078.08	4078.08	4079.97	4079.97	4079.97
现金流出	项目建设投资	30000.00	15590.00	14410.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行费	15.00	10.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营成本 (付现)	2928.39			302.82	311.08	319.38	324.14	328.92	331.49	334.15	336.83	339.56
	相关税费	6499.82			617.62	673.94	730.24	730.61	730.51	729.87	729.69	729.02	828.33
	归还专项债券 本金	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	5000.00
	归还专项债券 利息	6000.00	400.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	200.00
	小计	60443.21	16000.00	15015.00	1520.45	1585.02	1649.62	1654.75	1659.43	1661.36	1663.84	11665.85	6367.89
当年项目现金净流入		6687.78	0.00	0.00	2176.08	2297.05	2417.99	2418.99	2418.64	2416.71	2416.13	-7585.88	-2287.93

期末项目累计现金结 存额	0.00	0.00	2176.08	4473.13	6891.12	9310.11	11728.75	14145.46	16561.59	8975.71	6687.78
收益对债券本息覆盖 倍数	1.27										

五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量指标：本项目改造 10 个老旧小区配套基础设施，涉及居民 6473 户，其中：小区地面停车位 3300 个、小区物管及活动用房 1500 m²、小区底商门面房 25000 m²、增设小区充电桩 33 个、小区智能化改造 6473 套、小区内部道路 9000 m²、小区垃圾房 1200 m²、小区绿化改造 3000 m²、小区建筑外立面线路规整 20000m。项目建成后，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。

项目竣工验收达标率 $\geq 95\%$ ，项目设计方案变更率 $\leq 5\%$ 。

时效指标：按时取得项目开工许可证，工程按时开工，工程按时竣工验收。

（二）效益目标

经济效益分析：债券存续期间项目总收入达到 36115.99 万元。

社会效益分析：节约土地资源；带动沿线群众增收。

可持续影响指标：运营期限 ≥ 10 年，保障经济可持续发展，加快城市建设，推动区域全面协调发展。

（三）服务对象满意度目标

区域辐射人群满意度 $\geq 95\%$ 。

六、潜在影响项目的风险评估

根据“南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目”收益

与融资自求平衡的敏感性（压力测试）分析结果，当运营收入、运营成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有较好的稳定性与风险抵抗能力。

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅营业收入比预期下降 10%时，可用于还本付息的资金为 23,076.18 万元，收益覆盖本息倍数为 1.10，利息保障倍数为 3.85。

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅付现运营成本比预期上升 10%时，可用于还本付息的资金为 26,394.94 万元，收益覆盖本息倍数为 1.26，利息保障倍数为 4.40。

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅发债利率比预期上升 10%时，可用于还本付息的资金为 26,687.78 万元，收益覆盖本息倍数为 1.24，利息保障倍数为 4.04。

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、主管部门与项目单位职责

(1) 主管部门职责

该项目业主单位主管部门是南部县住建局,其职责具体如下:

1、认真履行项目建设、运营和维护监管责任,确保项目如期建设、如期投入运营,早日实现持续稳定的收益。

2、监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金,对发生的违法违规使用进行严肃处理和责任追究。

3、及时进行信息披露,对专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息进行及时披露。

(2) 项目单位职责

本项目的业主单位为南部县城乡建设发展有限公司,其职责具体如下:

1、合理控制项目投资建设和运营成本等因素,做好本项目融资与收益平衡评估;

2、做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作,落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件;

3、根据项目《实施方案》,认真履行项目建设、运营和维

护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

4、做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

5、合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和四川省有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 15000.00 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，项目 2022 年已发行专项债券 10000.00 万元，本次拟继续发行 5000.00 万元，期限为 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，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。

