

# 南部县滨江小区、柳林小区等老旧小区改造建设项目 项目情况

## 一、项目基本情况

### (一) 市县及行业专项规划概况

以“南部水城”满福新区、文家坝片区为核心，以老城区、行政新区、城北片区、城南片区、河东片区为组团，形成“一核五区”的城市空间布局。满福新区、文家坝片区：重点打造城市地标和特色街区，建成文旅生态新城、高端服务业集聚区和现代山水园林城市会客厅。老城区：重点推进城市更新、城市修复、内水园林城市会客厅。老城区：重点推进城市更新、城市修复、内标和特色街区，建成文旅生态新城、高端服务业集聚区和现代山水园林城市会客厅。老城区：重点推进城市更新、城市修复、内涝治理、综合环境整治，完善老旧小区配套设施建设、健全老城功能。行政新区：结合轿子山公园的打造，形成行政办公、文体休闲、生活居住、商贸服务等综合功能区。城北片区：重点依托浩口河生态治理，构建连接新城老城的生态长廊，依托现代交通体系和火车站物流园，发展以商贸、物流为主导功能的现代物流新区。城南片区：依托人民医院、范家沟水库和山体田园生态资源，形成城郊休闲度假、康养医疗、生活居住等为主导的城市“后花园”功能区。河东片区：依托经济开发区，形成四大主导产业园区，配套居住、商业服务等功能。

## **(二) 项目情况**

### **1. 参与主体**

实施机构：南部县住房和城乡建设局

项目业主：四川南部经济开发集团有限公司

### **2. 项目概况**

**产出说明：**包括项目位置、项目建设内容等

**项目区位：**

南部县文化路、乐群路等街道

**建设内容：**

改造涉及户数 12747 户、119.86 万平方米。包含改造停车位、智慧充电桩、便民服务中心、配套用房、日间照料中心等，建设广告位、道路、综合管网等配套设施设备。

## **二、经济社会效益分析**

### **社会效益分析**

(1) 本项目作为重大民生工程和发展工程，是推动城市转型发展、实现“住有所居”住房高质量发展的迫切需要，可补齐功能短板、完善公共服务设施、提升住房供给质量，能够吸引小区外流人口回流，阻止城市空心化，重塑社区文化，助推城市转型高质量发展。

(2) 本项目必然推动居民素质、物质文明建设的不断改善，将为精神文明建设创造必要的物质基础与基本条件，随着社会风气、民俗风情、新闻传播等各种人文现象和文化活动的不断提高，从而有利于居民自身素质

的提高和发展，有利于广大市民文明习惯的形成，有利于社会文明风气，有利于文明城市建设，塑造美好的城市形

## **经济效益分析**

(1) 老旧小区改造核心目的有两个，一是稳投资，二是解决供给侧有效需求尚未得到满足的问题，拉动消费。老旧小区改造有助于拉动投资，包含市政基建投资，另外相关原材料和设备类的需求增加也将带动制造业需求提升。根据国常会及 5 月住建部披露数据，全国共有老旧小区近 16 万个，涉及居民超 4200 万户，建筑面积约 40 亿平方米。国务院参事仇保兴撰文披露，初步估算我国城镇需综合改造的老旧小区投资总额可达 4 万亿元，如改造期为五年，每年可新增投资约 8000 亿元以上。

(2) 项目建成后，将带动周边第三产业的发展，拉动区域 GDP 增长，增加地方和国家财政收入，促进地方经济发展。通过项目财务分析计算，项目的各项财务经济指标均达到或好于行业的基准指标。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **(一) 投资估算**

本项目总投资为 60000 万元，其中工程及设备费用 54131.05 万元，工程建设其它费用 3011.81 万元，预备费 1232.14 万元。建设期利息 1600 万元（按利率 4%测算），发行费用 25 万元（按发债额度的 1%测算）。

### **(二) 资金筹措方案**

#### **1. 资金筹集情况**



本项目总投资 60000 万元，资金组成包括资本金和专项债券资金。

资本金：项目资本金 35000 万元，占总投资 58.33%，来源于财政资金。财政资金根据项目建设进度安排预算。

专项债券资金：计划通过发行专项债券筹集资金 25000 万元，占总投资 41.67%。

2. 资金使用计划

资金使用计划      单位：万元

| 序号  | 项目          | 合计       | 建设期      |          |
|-----|-------------|----------|----------|----------|
|     |             |          | 第 1 年    | 第 2 年    |
|     |             |          | 2023     | 2024     |
| 一   | 总投资         | 60000.00 | 30000.00 | 30000.00 |
| 1   | 建设投资支出      | 58375.00 | 29385.00 | 28990.00 |
| 2   | 利息支出        | 1600.00  | 600.00   | 1000.00  |
| 2.1 | 地方政府专项债利息支出 | 1600.00  | 600.00   | 1000.00  |
| 3   | 发行费用        | 25.00    | 15.00    | 10.00    |
| 3.1 | 地方政府专项债发行费用 | 25.00    | 15.00    | 10.00    |
| 二   | 筹资总额        | 60000.00 | 30000.00 | 30000.00 |
| 1   | 项目资本金       | 35000.00 | 15000.00 | 20000.00 |
| 1.1 | 自有资金        | 35000.00 | 15000.00 | 20000.00 |
| 2   | 地方政府专项债券    | 25000.00 | 15000.00 | 10000.00 |

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

本项目收入来源主要是社区配套用房租赁收入、老年助餐点收入、物

业管理收入、停车收入、充电收入和社区灯箱广告收入。本项目在债券存续期内预计实现收入 100887.71 万元。

## **2. 项目成本**

本项目总成本项目总成本包括经营成本(工资及福利费、外购原材料、燃料及动力费、维护修理费、折旧费)、营业费用、管理费用、税金及附加、财务费用等。

### **(二) 资金测算平衡情况**

债券存续期项目息前净现金流量为 57641.93 万元，债券本息合计 45000.00 万元，收益覆盖本息倍数为 1.28，因此，本项目完全能实现收益与融资自求平衡。





## 五、项目绩效目标

1. 数量指标：改造涉及户数 12747 户。
2. 时效指标：债券发行期 20 年，债券 20 年内还本付息。
3. 成本指标：项目总投资 60000 万元。
4. 经济效益指标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加财政收入，提升财政支出能力。
5. 社会效益指标：完善公共服务设施、提升住房供给质量，能够吸引小区外流人口回流，阻止城市空心化，重塑社区文化，助推城市转型高质量发展。

## 六、潜在影响项目的风险评估

风险：若项目的预期收入等未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

控制措施：严格按照项目实施计划完成竣工验收，并按照后期计划执行。若项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在当年政府性基金预算支出科目中进行调节，待后续取得对应收入后，再弥补之前的调节支出项。

## 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

本项目主管部门为：南部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。

本项目项目单位为：四川南部经济开发集团有限公司，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，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

根据发行计划及额度安排，此项目 2023 年拟申请发行 15000 万元，本次拟发行 6000 万元，期限 20 年。