

附件1

南充市嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝 光山片区老旧小区改造配套基础设施建设 项目专项债券项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

《南充市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：统筹把握城市生产、生活、生态空间的内在联系，增加生态、居住、生活服务配套，打造绿色低碳、服务同享、开放协调的城市空间。改造升级老旧小区，着力打造中央商务区、城市会客厅、城市地标、特色街区、标美街道、城市公园、城市门户，建设高能级高品质生活城区。更新完善城市服务设施，全面提升教育、医疗卫生、文化体育等公共服务水平，推动生活性服务业便利化、精细化、品质化发展。升级中心城区产业功能，强化优势产业辐射带动，加强创新要素集聚引领，打造高层次产业发展平台，推进非核心功能疏解，不断提升人口吸纳和综合承载能力。

实施县域经济提质工程，坚持特色发展、错位发展、竞相发展，完善县域差异化发展政策措施，鼓励县（市）争创集聚效应大、辐射带动能力强的全市经济副中心。突出县城在县域的综合枢纽地位，积极开展县城新型城镇化建设示范，推进县城城镇化补短板强弱项，拓展县城发展空间，补齐县城公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等基础设施短板，推进老旧小区改造，提升县城品质。推动县域产业转型升级，完善产业平台公共配套设施，加快人口集聚、产业集聚、商业集聚，全面提高县城经济辐射、消费带动和就业吸纳能力。完善县域交通网络建设，提高县域对外便捷度和县域间连通度。支持具备条件的县（市、区）开展县域集成改革试点。

《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）中明确提出:2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；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。要稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区的综合治理、危房和非成套住房改造，到2020年基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

《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：2020年全省新开工改造城镇老旧小区4193个，涉及居民近46.2万户，开展40个省级试点示范；到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。

《南充市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（2021—2025年）》明确提出：据摸底，全市待改造老旧小区3770个（含散居楼栋），涉及32.63万户居民，建筑面积3429万平方米。2021年3月底前，各县（市、区）结合实际制定本辖区老旧小区改造实施方案（办法），建立项目数据库，甄选具有代表性的老旧小区作为改造示范项目，完善规范标准，全面启动改造工作，年底前完成不少于总改造项目的20%；2021—2023年，总结试点项目经验，深入推进老旧小区改造工作，累计完成不少于总改造项目的60%；2024—2025年，开展疑难、困难老旧小区改造攻坚工作，2025年前完成全部改造任务。

因此，本项目属于国家、四川省、南充市老旧小区改造规划范围内明确的建设项目，符合市县及行业规划。

(二) 项目情况

1. 参与主体

主管部门:南充市嘉陵区城乡建设局

项目单位:南充市嘉陵区城乡建设局

2. 项目概况

(1) 项目名称

南充市嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区老旧小区改造配套基础设施建设项目

(2) 项目所属领域

城镇老旧小区改造领域,属于具有一定收益的公益性项目。

() 产出说明

本项目建设排水防涝设施(含雨污、化粪池)改造 14031 米;新建养老扶幼设施 6 个;小区道路、停车位、围墙等配套设施改造 76941 平方米,改造小区外道路 2602 米;小区房屋水电气及通信改造;消防改造和安装小区门禁、监控等设施。

本项目改造涉及长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区共 29 个老旧小区，1301 户居民，改造的老旧小区建筑面积 141885 m²。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目建成投入使用后，舒适的生活环境和便捷的服务，并且良好的区域位置将带动和提高周边经济活跃度，将为嘉陵区带来可观的经济效益。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。

本项目经济效益良好。

（二）社会效益分析

1. 提高嘉陵区人民的生活质量

本项目的建设实施，将提高和改善居住水平和生活环境质量，促进生活配套等各个方面设施的完善。注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，在满足交通、消防等市政设施的同时，营造人与自然的和谐环境，建设风格与城市周围相协调发展，给市民创造了一个良好生活环境，提高了市民的居住和生活条件。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量有着积极正面的影响。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

本项目总投资（立项总投资）为 9843.00 万元，由项目静态总投资，债券发行费用，项目建设期债券利息三部分构成。

(1) 项目静态总投资为 9598.96 万元。其中：工程费用 8235.82 万元，占比 83.67%；工程建设其他费用 878.07 万元，占比 8.92%；预备费 353.46 万元，占比 3.55%。

(2) 债券发行费用为 6.90 万元，债券发行额为 6900.00 万元，发行费用为发行额的 0.1%。

(3) 项目建设期债券利息为 368.75 万元，债券票面利率为 3.6%，建设工期 2 年。

(二) 资金筹措方案

1. 资金来源

资本金来源：本项目的资本金为 2943.00 万元，约占动态总投资估算总额的 29.90%，资本金由财政统筹安排。

融资来源：项目资本金之外需要投入的其他资金 6900.00 万元，约占投资估算总额的 70.10%，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券筹集，根据建设进度 2022 年发行 3343 万元，2023 年发行 3557 万元。

项目资金来源一览表				
序号	名称	金额（万元）	比例	备注
1	项目资本金	2943.00	29.90%	
2	项目融资	6900.00	70.10%	发行专项债
*	总投资	9843.00	100%	

2. 项目实施计划

本项目严格执行工程建设程序，合理有序地安排项目建设进度，本项目具体时间安排如下：

（1）项目前期工作开始于 2021 年，于 2022 年 4 月前完成，该阶段开展前期筹备工作，目前已完成项目立项、选址、环评、勘察设计等工作。

（2）项目施工阶段（2022 年 4 月至 2023 年 11 月）该阶段开展项目施工前期准备工作及现场施工工作，包括场地清理、材料设施准备、人员准备和进场施工。

（3）项目竣工验收工作（2023 年 12 月）该阶段开展各单位、单项工程的全面竣工验收工作，为项目投入使用做好准备。

3. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

	项目	合计	2022 年	2023 年
--	----	----	--------	--------

投资进度		100%	48.91%	51.09%
资金使用	建设投资	9467.35	4690.81	4776.54
	工程费用	8235.82	4080.62	4155.20
	工程其他费用	878.07	435.06	443.01
	预备费用	353.46	175.13	178.33
	建设期债券利息	368.75	120.35	248.40
	债券发行费用	6.90	3.34	3.56
	总投资	9843.00	4814.50	5028.50
资金筹集	项目资本金	2943.00	1471.50	1471.50
	发行债券	6900.00	3343.00	3557.00
	资金筹集合计	9843.00	4814.50	5028.50
	资本金比例	29.90%		
		70.10%		

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

本项目收益来源主要为项目运营收入主要包含：停车收入、充电桩收入、小区物业管理费收入和广告位收入，共计收入 20672.06 万元，属于纳入政府性基金预算管理的专项收入。

2. 项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 15094.47 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、利息支出等。

（二）资金测算平衡情况

1. 还本付息计划

本项目预计 2022 年发行专项债券金额为 3343 万元，2023 年发行专项债券金额为 3557 万元，债券发行期限均为 15 年，发行利率 3.6%，每半年付息，到期还本，债券本息合计 10626 万元。具体还本付息以实际为准。

项目还本付息表

序 号	项 目	合 计	计 算 期															
			2022 年	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
1	期初专项债券 余额		0.00	3343	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	3557	3557
2	本期借入专项 债券	6900.	3343	3557														
3	本期应计利息	3726.	120.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	128.
3.1	其中：计入建设 期利息	368.7	120.	248.														05
3.2	计入运营期利 息	3357.	35	40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	本期还款	10626	120.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	3591	3685
4.1	其中：还本	6900.															3343	3557
4.2	付息	2355.	120.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	128.
5	期末专项债券 余额		3343	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6900	3557	0.00

2. 资金测算平衡表

经测算：项目息前净现金流量为 12719.20 万元，债券本息合计 10626 万元，收益覆盖本息倍数为 1.20，项目预期收益与融资可达平衡，偿债能力较强。详细见资金测算平衡表：

表4-6 项目资金平衡表																			
序号	项目	合计	建设期			运营期													
			2022年	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	
一	资金来源	30515.06	4814.50	5028.50	1060.83	1137.85	1275.61	1317.00	1358.39	1469.77	1513.23	1513.23	1588.90	1588.90	1588.90	1668.34	1751.76	1839.35	
1	自有资金	2943.00	1471.50	1471.50															
2	营业收入	20672.06			1060.83	1137.85	1275.61	1317.00	1358.39	1469.77	1513.23	1513.23	1588.90	1588.90	1588.90	1668.34	1751.76	1839.35	
3	专项债券	6900.00	3343.00	3557.00															
二	资金运用	28053.12	4814.50	5028.50	636.66	658.19	698.65	711.84	725.09	757.98	771.91	774.05	797.42	800.31	869.18	964.22	4407.52	4637.09	
1	项目投资	9843.00	4814.50	5028.50															
1.1	建设投资	9467.35	4690.81	4776.54															
1.2	建设期利息	368.75	120.35	248.40															
1.3	发行费用	6.90	3.34	3.56															
2	经营成本	5696.30			376.77	381.48	388.09	391.87	395.74	401.78	405.87	408.73	413.95	416.99	420.13	425.73	431.56	437.61	
3	相关税费	2256.57			11.49	28.31	62.17	71.57	80.95	107.80	117.64	116.92	135.07	134.92	200.66	290.08	384.56	514.43	
4	偿还债券本金	6900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3343.00	3557.00	
5	运营期支付债券利息	3357.25			248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	128.05	
三	盈余资金	2461.94	0.00	0.00	424.17	479.66	576.96	605.16	633.31	711.80	741.33	739.18	791.47	788.58	719.71	704.12	-2655.76	-2797.75	
四	累计盈余资金		0.00	0.00	424.17	903.83	1480.79	2085.95	2719.25	3431.05	4172.38	4911.56	5703.03	6491.62	7211.33	7915.45	8259.69	887.31	
五	息前净现金流量	12719.20	0.00	0.00	672.57	728.06	825.36	853.56	881.71	960.20	989.73	987.58	1039.87	1036.98	968.11	952.52	935.64	887.31	
六	债券本息和	10626.00	120.35	248.40	0.00	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	3591.40	3685.05	
收益覆盖率																			
偿债倍数																			

1.20

五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量目标：排水防涝设施（含雨污、化粪池）改造 14031 米；新建养老扶幼设施 6 个；小区道路、停车位、围墙等配套设施改造 76941 平方米，改造小区外道路 2602 米；小区房屋水电气及通信改造；消防改造和安装小区门禁、监控等设施。

时效目标：本项目建设期严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目建设进度。

成本目标：项目总投资 9843.00 万元，

（二）效益目标

本项目建成投入使用后，舒适的生活环境和便捷的服务，并且良好的区域位置将带动和提高周边经济活跃度，将为嘉陵区带来可观的经济效益。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。

本项目的建设实施，将提高和改善居住水平和生活环境质量，促进生活配套等各个方面设施的完善。注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，在满足交通、消防等市政设

施的同时，营造人与自然的和谐环境，建设风格与城市周围相协调发展，给市民创造了一个良好生活环境，提高了市民的居住和生活条件。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量有着积极正面的影响。

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；做好现场的安全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、主管部门和项目业主职责

（一）主管部门及职责

本项目的主管部门是南充市嘉陵区城乡建设局，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南充市嘉陵区城乡建设局，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

根据发行计划及额度安排，此项目总债券需求 6900 万元，2022 年已发行 3343 万元，本次拟发行 3557 万元，期限 15 年。