



## 一、项目基本情况

### (一) 市县及行业专项规划概况

#### 1. 阆中市基本信息和发展规划

2021 年，全市实现地区生产总值 280.5 亿元，按可比价计算，同比增长 8.1%。分季度来看，1 季度增长 13.7%，2 季度增长 7.4%，3 季度增长 8.3%，4 季度增长 4.4%。分产业来看，第一产业增加值 62.9 亿元，增长 7.5%，对经济增长的贡献率为 22.6%；第二产业增加值 92.8 亿元，增长 5.9%，对经济增长的贡献率为 23.6%；第三产业增加值 124.8 亿元，增长 10%，对经济增长的贡献率为 53.8%。三次产业结构比由上年的 23.3:31.4:45.3 调整为今年的 22.4:33.1:44.5。

全市新注册民营企业 1156 家，其中服务业注册 821 家，年末全市民营企业达到 6026 家。全年新注册个体工商户 4331 家，其中服务业个体工商户 3788 家，年末全市个体工商户达到 34498 家。2021 年，全市实现民营经济增加值 174.9 亿元，按可比价计算，同比增长 9.5%，总量占 GDP 的比重为 62.4%，对 GDP 增长的贡献率为 72.5%。其中：第一产业增加值 17.6 亿元，同比增长 3.6%；第二产业增加值 75.3 亿元，同比增长 7.1%；第三产业增加值 82 亿元，同比增长 13.3%。

“一带三片”规模不断壮大，“四大农业园区”现代化水平进一步提升，“东柑、西椒、南果、北药”的产业格局进一步优化，晚熟柑橘、生猪、中药材、肉牛、生姜、蔬菜等产业链发展水平显著提升。

全年农林牧渔业总产值 106.7 亿元，同比增长 8.5%。全年粮食总产量达到 45.1 万吨，同比增长 2.2%，增产 1 万吨；粮食播种面积达到 127.2 万亩，同比增长 0.7%。年末，生猪存栏 52.1 万头，增长 6%；其中能繁母猪存栏 5.2 万头，增长 11%；牛存栏 5.5 万头，增长 1.1%；羊存栏 13.9 万头，增长 12.4%。全年出栏生猪 75.7 万头，增长 12.2%；出栏牛 2.2 万头，增长 2.5%；出栏羊 19.1 万头，同比下降 1%。全年猪肉产量 5.49 万吨，增长 17.3%；牛肉产量 0.27 万吨，增长 12.7%；羊肉产量 0.28 万吨，增长 5%。

2021 年末，全市户籍人口 817114 人，比年初减少 7832 人。按所在地分，城镇人口 283075 人，乡村人口 534039 人，户籍城镇化率为 34.6%。按性别分，男性人口 415925 人，女性人口 401189 人，男女性别为 103.7:100。按年龄分，18-59 岁人口 491176 人，占总人口的 60%，60 岁及以上人口 207970 人，占总人口的 25.5%。计划生育方面，全年新出生婴儿 3871 人，出生婴儿男女性别比为 106.12:100，出生率为 4.66‰；全年死亡人口 3998 人，死亡率为 4.81‰，全年人口自然增长率为 -0.15‰，政策生育率达到 99.85%。

全年居民人均可支配收入 30244 元，同比增长 10.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 40913 元，增长 9%。其中，工资性收入 19058 元，增长 8.3%；经营净收入 8078 元，增长 9.4%；财产净收入 2683 元，增长 15.6%；转移净收入 11095 元，增长 8.6%。农村居民人均可支配收入 19736 元，增长 10.8%。其中，工资性收入 6328 元，增长 15.7%；经营净收入 7751 元，增长 5.7%；财产净收入 434 元，增长 14.8%；转移净收入 5224 元，增长 12.6%。城乡居民收入比由上年的 2.11:1 缩小

至今年的 2.07:1。

《阆中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》到二〇二五年，全市经济发展质量和效益明显提升，创新能力更强，协调发展、绿色发展、开放发展迈向更高质量，基本建成世界古城旅游目的地，成功创建南充经济副中心，人民群众获得感、幸福感和安全感继续增强，迈出坚实步伐。坚持立足当前，着眼长远，实现以下目标：

经济高质量发展取得明显成效。在质量效益明显提升的基础上实现经济持续健康发展，文旅龙头特色发展优势更加彰显，产业现代化水平进一步提升，经济结构更加优化，城乡区域发展协调性明显增强，地区生产总值增速保持高于全省、快于南充，建设世界古城旅游目的地初见成效，力争成功创建南充经济副中心，打造工业势头良好、文旅特色鲜明的县域经济强市。到 2025 年，力争地区生产总值突破 420 亿元，产业结构调整为 19：33：48，社会消费品零售总额达到 168 亿元。世界古城旅游目的地初步建成，旅游人数突破 2500 万人次、旅游综合收入突破 300 亿元。

开放高地建设取得明显进展。深度融入成渝，畅达全国的“五位一体”立体交通网络体系基本形成，开放型经济新体制加快构建，主动融入国家“一带一路”、长江经济带、西部大开发、西部陆海新通道战略，阆苍南、阆南仪区域协作更加紧密，融入国内国际双循环的成效更加明显。基本建成营商环境优、市场机制活、社会活力足的高标准市场体系，对外开放广度、深度不断拓展，基本建成成渝经济圈北翼增长极。到 2025 年，实现进出口贸易总额 14 亿元，招商引资到

位资金 200 亿元以上。

## 2. 阆中市行业专项规划概况

国务院办公厅 2020 年 7 月 10 日印发《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）提到：各地要合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，加强服务设施、公共空间共建共享。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民等同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施。其中，对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。整合社区服务投入和资源，通过统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设各类服务设施，有条件的地方可通过租赁住宅楼底层商业用房等其他符合条件的房屋发展社区服务。

四川省人民政府办公厅 2020 年 9 月 24 日印发《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）指出：各地应结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

2020 年 10 月 28 日，阆中市人民政府办公室关于印发《阆中市城区老旧小区改造工作实施方案》的通知，指出：科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，合理制定改造方案。按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”要求，在明确改造内容的基础上，坚持“整体设计

先行”，做到“一小区一方案”，提升基础功能、优化居住环境、拓展公共空间、完善配套服务，体现小区特点。

从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

坚持政府统筹安排、统一规划，有序推进城区老旧小区改造。将有共同改造需求的独栋、零星、分散楼房和城区老旧小区归并整合、形成片区，破除原有小区界限，进行统一设计的同步改造，支持改造后进行统一的物业管理。对居民支持度高的小区优先实施改造。

兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护阆中古城和历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现阆中城市特色，延续历史文脉。

## **（二）项目情况**

### **1. 参与主体**

#### **（1）主管部门：**

本项目主管部门为阆中市住房和城乡建设局。

主管部门已对业主落实管理责任，且能够有效监督和指导项目业主单位按照有关要求切实履行专项债券资金管理、项目建设、项目运营、收入管理、债券还本付息、资产管理等职责。

#### **（2）项目业主**

本项目业主单位为四川阆发投资集团有限公司，2022-03-31 成立。

注册资本：100000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：包括许可项目：矿产资源（非煤矿山）开采；矿产资源勘查；城市建筑垃圾处置（清运）；建设工程设计；建设工程勘察；建设工程监理；建设工程质量检测；公路工程监理；公路管理与养护；建筑劳务分包；房地产开发经营；城市公共交通；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）；水路普通货物运输；机动车检验检测服务；民用机场运营；公共航空运输；职业中介活动；供电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：建筑材料销售；水泥制品销售；砼结构构件制造；砼结构构件销售；建筑用石加工；建设工程施工；工程管理服务；工程造价咨询业务；土地整治服务；非居住房地产租赁；住房租赁；交通及公共管理用标牌销售；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；市政设施管理；电动汽车充电基础设施运营；机动车充电销售；机动车修理和维护；汽车零配件零售；机动车驾驶员培训；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；园区管理服务；单位后勤管理服务；停车场服务；广告制作；广告发布；办公服务；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## 2. 项目概况

项目所属领域：保障性安居工程，属于有一定收益的公益性事业领域。

### （1）项目所在地及建设条件情况

建设地点位于阆中市保宁街道，境内有高速，国道经过，通基地道路硬化，交通便利。项目区位优势明显。项目遵循统一规划，选址地点符合产业规划要求，符合土地利用和城乡发展规划，符合环保要求。

## （2）建设规模及主要工程量

改造供排、水管网 116267 米;改造电力、通信通道 65031 米;新建照明灯具 2900 个;改造环卫设施 864 个;改造燃气管道 25864 米;改造小区内部道路 35190 平方米;改造小区内停车位 3754 个;增设小区充电桩 563 个;新增安防系统 107 套;建筑屋面修缮 61582 平方米;楼道修缮 105084 平方米;建筑外立面修缮 191514 平方米;绿化改造 23460 平方米;闲置公房商业化改造 23337 平方米以及小区内违建整治、出入口改造、公共晾晒区、公共活动设施、无障碍设施、卫生服务系统、邮件快递设施、信息指示标识、火灾报警系统、物业管理系统、小区围墙改造、广告牌等。

## 二、经济社会效益分析

### 1. 经济效益分析

老旧小区改造工程是一项可实现惠民生、扩内需、促经济等多个目标，实现社会意义和经济意义的双赢和多赢。老旧小区的改造可以扩大内需，化解产能过剩，为中国经济结构调整和企业自主创新留出时间和空间。老旧小区改造将成为经济新常态下稳定经济增长的一项重要策略。

老旧小区改造是一个“以点带面”的工程，具有明显的社会经济效益，将为建筑原材料产业、建筑服务业、房地产行业、建筑工程业、

社区物业服务、智慧社区等多个行业产业带来市场机遇，创造可持续的经济收益。

## 2. 社会效益分析

项目的建设能够提高居民的居住环境和居住品质，维护社会的稳定，而且还有助于改善城市的面貌以及提高城市的形象，为社区的网格化管理打下了基础。老旧小区其实是城市建设中不可或缺的一部分，同时也受到群众的广泛关注。老旧小区改造是推动城市文明程度提升的一剂“良药”，对于补齐城市文明程度的“短板”具有重要意义。

社区是城市的基本单元，但在城镇化进程中，我国社区建设正在面临“生人社会”的挑战。随着商品房社区在城市中如雨后春笋般拔地而起，不同地区、不同职业和不同背景的居民集中生活在一个住宅圈内，但由于缺乏相应的设施与活动，分散的个体难以形成熟人网络。

社区是促进人与人、人与自然间和谐关系，实现美好环境与幸福生活共同发展的重要载体。要通过老旧小区改造，调动大家建设共同家园的积极性，激发社区应该具备的人性、友爱、和谐、亲密等特征品质，这是老旧小区改造的深层次意义。通过共同缔造活动，老旧小区改造能够进一步激发城市活力。

以改善群众身边、房前屋后人居环境的实事、小事为切入点，以建立和完善全覆盖的社区基层党组织为核心，以构建“纵向到底、横向到边、协商共治”的城乡治理体系、打造共建共治共享的社会治理格局为路径，发动群众“共谋、共建、共管、共评、共享”，最大限度地激发了人民群众的积极性、主动性、创造性，改善了人居环境，凝聚了社区共识，塑造了共同精神，提升了人民群众的获得感、幸福



感、安全感。

进入高质量发展阶段后，以人为本的新型城镇化是提升城市品质的必然要求。在增量发展的同时，存量优化的短板亟待补齐，老旧小区改造同时连接民生和发展两大工程，也承担着城市的复兴和更新职能。老旧小区改造工作的科学部署和稳步推进，将让城市通过新陈代谢进一步焕发活力。

### **三、项目投资估算及资金筹措方案**

#### **（一）投资估算**

##### **3.1.1 编制依据及原则**

1. 国家发展和改革委员会（原国家计委）等部委印发的《建设项目可行性研究报告编制内容深度规定》；

2. 国家发展和改革委员会、住房城乡建设部（原建设部）发改投资[2006]1325号文发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

3. 国家有关行业部委《工程建设项目投资估算编制办法》和《建设项目投资估算编审规程》；

4. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015）；

5. 《四川省建设工程工程量清单计价管理办法》；

6. 建设单位提供的相关资料；

7. 各专业提供的资料、条件、图表说明等；

8. 估算指标的选用

建安工程费用估算采用单位实物工程量投资估算法，建安工程量结合本工程设计方案标准及规模综合编制估算；

9.《阆中市建筑材料价格信息》2022 年期；

10.《国家发改委关于进一步开放建设项目专业服务价格的通知》  
(发改价格【2015】299 号)；

11.工程建设其他费用估算：按相关标准计算；

12.预备费：按照第一部分工程建设费用的 4.94%计取；

13.建设期利息：本项目财务费用主要包括地方政府专项债券融资利率和债券发行费等，本次拟发行地方政府专项债券的利率取 4%；

14.发行费：按照发行债券发行费用为债券发行额的 0.1%。

### 3.1.2 项目总投资

项目总投资：项目总投资额估算为 42,800.00 万元，项目总投资=建筑工程费+工程建设其他费用+预备费+建设期债券利息+债券发行费用。

(1) 根据建设进度与资金需求，建筑工程费 36,310.52 万元，占总投资 84.84%；

(2) 根据建设进度与资金需求，工程建设其他费用 3,257.33 万元，占总投资 7.61%；

(3) 根据建设进度与资金需求，预备费按建筑工程费和工程建设其他费用计取，预备费 1,794.75 万元，占总投资 4.19%；

(4) 根据建设进度与资金需求，本项目 2023-2024 年分期发行 20 年期债券，参考 2020 年四川省政府专项债券发行结果公告，平均利率为 4%，建设期利息 1416.00 万元，占总投资 3.31%；

(5) 根据四川省财政厅关于印发《2018 年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知（川财库〔2018〕120 号）文件，四川省财政

厅发行 2018 年四川省政府债券，向承销团员支付发行费，1 年、2 年、3 年期为发行面值的 0.5%，5 年、7 年、10 年、15 年、20 年期为发行面值的 1%。本项目拟发行债券期限为 20 年，根据上述文件的规定，债券发行成本暂按发债额的 1%计算，故本项目债券发行费用为 21.40 万元，占总投资 0.05%。

项目总投资汇总表

序号	项目名称	合计	占比
一	总投资	42800.00	100.00%
1	建设投资（静态）	41362.60	96.64%
1.1	工程建设投资	36310.52	84.84%
1.2	工程建设其他费用	3257.33	7.61%
1.3	预备费	1794.75	4.19%
2	建设期利息	1416.00	3.31%
3	发行费用	21.40	0.05%

项目总投资估算明细表

序号	项目和费用名称	投资估算（万元）					经济指标			所占比例 （%）	备 注
		建筑工程	设备及工 具购置费	安装 工程	其他工 程	合计	单位	工程量	单位指标		
									（元）		
一	工程费用	36332.06				36310.52	户	7785	46669.32	84.84%	
1	供水管道	693.78				693.78	m	24778	280	1.62%	
2	水表箱	4.87				4.87	个	278	175	0.01%	不锈钢
3	水表井	27.25				27.25	个	109	2500	0.06%	砖砌水表井，含水表
4	二次加压泵站	100				100.00	座	2	500000	0.23%	含土建及设备购置安装等
5	水表	739.58				739.58	个	7785	950	1.73%	IC卡智能型水表，含旧水表拆除
6	雨水立管	175.14				175.14	m	23352	75	0.41%	DN100 UPVC 排水管，含旧管道拆除
7	雨水管 SN8.0	1530.07				1530.07	m	16106	950	3.57%	钢带增强聚乙烯螺旋波纹管，含土石方、基础、支护、管道铺设、检查井、旧管道拆除等
8	污水立管	262.71				262.71	m	35028	75	0.61%	DN75 UPVC 排水管，含旧管道拆除
9	污水管 SN8.0	1474.24				1474.24	m	17344	850	3.44%	钢带增强聚乙烯螺旋波纹管，含土石方、基础、支护、管道铺设、检查井、旧管道拆除等
10	改造化粪池	46.5				46.50	个	93	5000	0.11%	成品玻璃钢

11	隔油设施	166.8				166.80	个	556	3000	0.39%	
12	现状排水设施清淤	34.68				34.68	m	3468	100	0.08%	含清淤及污泥处置费
13	电力下地改造	2735.47				2735.44	m	29733	920	6.39%	4孔电力排管，含土石方、基础、管道铺设、检查井、旧管道线缆的拆除等
14	配电箱	406.5				406.50	个	813	5000	0.95%	
15	电动充电桩	452.8				452.80	个	566	8000	1.06%	
16	变压器	704.23				704.23	套	112	62877.68	1.65%	
16.1	型号 80KVA	40.5				40.50	套	27	15000	0.09%	
16.2	型号 160KVA	101.25				101.25	套	27	37500	0.24%	
16.3	型号 250KVA	45				45.00	套	9	50000	0.11%	
16.4	型号 315KVA	64.9				64.90	套	11	59000	0.15%	
16.5	型号 400KVA	36				36.00	套	5	72000	0.08%	
16.6	型号 500KVA	60.48				60.48	套	7	86400	0.14%	
16.7	型号 630KVA	108.9				108.90	套	11	99000	0.25%	
16.8	型号 800KVA	70.2				70.20	套	6	117000	0.16%	
16.9	型号 1000KVA	14				14.00	套	1	140000	0.03%	
16.1	型号 1250KVA	48				48.00	套	3	160000	0.11%	
16.1 1	型号 2000KVA	115				115.00	套	5	230000	0.27%	
17	通信下地改造	617.42				617.40	m	10290	600	1.44%	4孔通信排管，含土石方、基础、管道铺设、检查井、旧管道线缆的拆除等

18	通信线路规整	203.12				203.12	m	25390	80	0.47%	套管、线槽等
19	通信设施改造	12.32				12.32	个	385	320	0.03%	分纤箱
20	5G 基站	140				140.00	个	4	350000	0.33%	
21	照明线路	285.04				285.04	m	33534	85	0.67%	YJV22-0.6/1kV 型铠装电缆, 含配管、旧电缆的拆除等
22	照明灯具	66.84				66.84	盏	2906	230	0.16%	LED 灯及灯具
23	垃圾收运点	90.95				90.95	个	107	8500	0.21%	
24	垃圾桶	303.1				303.10	个	866	3500	0.71%	智能垃圾分类收集箱
25	燃气设施(含气表以及燃气调压器)	1251.15				1251.15	个	8341	1500	2.92%	含旧设备的拆除
26	燃气管道	780.52				780.51	m	26017	300	1.82%	含土石方、基础、支护、管道铺设、检查井等
27	步道铺装	235.98				235.98	m <sup>2</sup>	11799	200	0.55%	石材、彩色砖铺装
28	车道铺装	1227.09				1227.10	m <sup>2</sup>	23598	520	2.87%	沥青铺装
29	停车场	707.94				707.94	m <sup>2</sup>	47196	150	1.65%	透水砖铺装+嵌草砖铺装
30	非机动车车棚	94.39				94.39	m <sup>2</sup>	9439	100	0.22%	轻型彩钢板
31	小区出入口门禁	88				88.00	套	110	8000	0.21%	
32	单元门禁	264.1				264.10	套	278	9500	0.62%	
33	智能车闸管理系统	385				385.00	套	110	35000	0.90%	
34	保安岗亭或保安室	55				55.00	个	110	5000	0.13%	
35	视频监控系统	214				214.00	套	107	20000	0.50%	

36	防雷设施	13.9				13.90	套	278	500	0.03%	
37	屋面防水	1300.82				1300.82	m <sup>2</sup>	61944	210	3.04%	
38	楼道修缮	1155.92				1155.92	m <sup>2</sup>	105084	110	2.70%	
39	外墙修缮	2585.43				2585.43	m <sup>2</sup>	191513	135	6.04%	
40	单元门	139				139.00	个	278	5000	0.32%	
41	更换窗户	2261.1				2261.10	个	15074	1500	5.28%	
42	空调外机位	1167.75				1167.75	个	23355	500	2.73%	
43	烟道排烟	408.66				408.66	m	11676	350	0.95%	镀锌板
44	拆除违建	123.89				123.89	m <sup>2</sup>	15486	80	0.29%	拆除建筑物、构筑物、设施及杂物
45	屋顶平改坡	4429.03				4429.04	m <sup>2</sup>	80528	550	10.35%	
46	底层商户招牌风貌改造	165.6				165.60	个	552	3000	0.39%	
47	出入口门头风貌改造	550				550.00	处	110	50000	1.29%	
48	公共晾晒区	22				22.00	处	110	2000	0.05%	成品不锈钢晾衣架
49	绿化	707.94				707.94	m <sup>2</sup>	23598	300	1.65%	
50	公共活动设施	111				111.00	组	111	10000	0.26%	每组含：2套健身器材（漫步机，太极轮等），2套休闲座椅（成品防腐木坐凳）
51	无障碍设施	139				139.00	处	278	5000	0.32%	坡道，并设置不锈钢扶手
52	卫生医疗系统	160.5				160.50	套	107	15000	0.38%	自动售药机
53	智能信报箱	275				275.00	个	110	25000	0.64%	优质冷轧钢，尺寸：1980×2500×500mm

54	信息指示标牌	200.16				200.16	个	6672	300	0.47%	塑钢材质
55	火灾报警系统	21.4				21.40	套	107	2000	0.05%	更新小区消火栓设施
56	智能物管系统建设	535				535.00	套	107	50000	1.25%	
57	围墙翻新	1305.75				1305.75	m	37307	350	3.05%	
58	广告牌	80.25				58.75	个	235	2500	0.14%	
59	现状道路拆除	371.67				371.67	m <sup>2</sup>	82593	45	0.87%	
60	小区文化打造	707.94				707.94	m <sup>2</sup>	23598	300	1.65%	
61	国有闲置用房改造	816.8				816.80	m <sup>2</sup>	23337	350	1.91%	舍外立面及内部基础设施
二	工程建设其他费用				3257.33	3257.33				7.61%	
1	建设管理费				894.43	894.43				2.09%	
1.1	建设单位管理费				374.06	374.06	参照财政部财建[2016]504 号			0.87%	
1.2	建设工程监理费				520.37	520.37	参照国家发改委、建设部发改价格[2007]670 号文件			1.22%	
2	勘察设计费				1364.3	1364.30				3.19%	
2.1	工程勘察费				399.65	399.65	第一部分工程费用 × 1.1%			0.93%	
2.2	工程设计费				964.65	964.65	设计费：发改价格〔2015〕299 号			2.25%	
3	环境影响咨询服务费				19.08	19.08	参照国家计委,国家环境保护总局计价格[2002]125 号			0.04%	
4	场地准备及临时设施费				181.66	181.66	第一部分工程费用 × 0.5%			0.42%	
5	建设项目前期工				53.19	53.19	参照发改价格【2015】299 号			0.12%	



	作咨询费						文，参照计价格【1999】1283		
6	招投标代理服务 费				119.24	119.24		0.28%	
6.1	工程招标				34.97	34.97	根据发改价格〔2015〕299号， 参照计价格【2002】1980号， 下浮20%	0.08%	
6.2	监理招标				28.09	28.09		0.07%	
6.3	设计招标				28.09	28.09			
6.4	造价招标				28.09	28.09			
7	施工图审查费				58.13	58.13	参照川发改价格【2011】323 号，第一部分工程费用× 0.16%	0.14%	
8	工程预算编制(控 制价或标底)				62.05	62.05	参照四川省物价局、建设厅川 价发〔2008〕141号	0.14%	
9	审核工程预算(招 标控制价或标底)				78.23	78.23	参照四川省物价局、建设厅川 价发〔2008〕141号	0.18%	
10	审核竣工结算费				78.23	78.23	参照四川省物价局、建设厅川 价发〔2008〕141号		
11	检验试验费				239.79	239.79	第一部分费用×0.66%	0.56%	
12	工程保险费				109	109.00	第一部分工程费用×0.3%	0.25%	
三	预备费				1794.75	1794.75		4.19%	
四	建设期利息				1416	1416.00		3.31%	
五	发行费				21.4	21.40		0.05%	
六	总投资					42800.00		100.00%	

## **（二）资金筹措方案**

### **1. 资金筹集情况**

本项目总投资 42,800.00 万元，建设资金来源包括自筹资本金及发行地方政府专项债券，其中：

自筹资本金：以业主自筹资金作为项目资本金投入 21,400.00 万元，占资金来源比例 50%；该部分资金来源已落实。

### **2. 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。按照建设进度，总投资计划分 3 个年度投入。

## **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**

##### **（1）项目收入可行性**

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）、《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243 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）、阆中市人民政府办公室关于印发《阆中市城区老旧小区改造工作实施方案》的通知等文件精神。对天上宫片区内 107 个老旧小区进行改造，建筑总面积约 68.41 万平方米，共涉及 7785 户。项目主要

改造内容包括：小区内基础设施改善、建筑提升、小区环境改造及小区内服务设施改造等主要内容。重点解决城市建成区（以下简称城区）内老旧小区建筑物破损、环境脏乱差、市政设施及社会治理体系不完善、管理机制不健全等问题，大力改造提升老旧小区，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，本项目的建设凝聚小区活力，整合社会、市场资源提升公共服务水平的公共空间及服务设施。同时促进当地的就业市场，扩大建筑维修就业的过程，本项目完工后，社区服务水平大大提高，提供大批从事社区服务的工作岗位，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，增强阆中市的综合竞争能力有极大的意义，进而推进城市现代化进程，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。因此，本项目具有可行性。

## （2）项目收入来源：

项目收入来源：房屋出租收入、车位收入、充电服务费收入、广告牌收入。

### 1) 参考依据：

- ①行业相关网络平台交易数据；
- ②《阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目规划情况的说明》；
- ③根据《阆中市发展和改革局关于阆中市天上宫区老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》（阆发改〔2021〕118号）；
- ④《阆中市发展和改革局关于公布2019年阆中市政府定价的经营服务性收费目录清单的通知》；
- ⑤《阆中城区机动车临时占道停放差别化收费告示》；

⑥《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发[2017]19号）。

综上，项目在收入测算过程中，按照国家有关政策规定和价格政策，并且参照国家、四川省、阆中市所在地周边同类业态价格测算。本次项目收入的预测依据充分，合法合规，有较强的可行性。

## 2) 项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

## 2. 项目收入预测

项目收入来源：房屋出租收入、车位收入、充电服务费收入、广告牌收入。

### (1) 房屋出租收入

房屋出租收入（万元）=房屋出租面积（ $m^2$ ） $\times$ 房屋出租单价（元/ $m^2$ /月） $\times$ 出租率（%）

①房屋出租面积（ $m^2$ ）：根据《阆中市发展和改革局关于阆中市天上宫区老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》（阆发改〔2021〕118号）、《阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目规划情况的说明》可知，对闲置公房商业化改造面积 23337 平方米，故可用于出租面积 23337 平方米。

②房屋出租单价（元/ $m^2$ /月）：本项目无直接收费依据，参考阆中市及周边城市相类似的商业化房屋出租价格，其价格区间在 0.90（元/ $m^2$ /天）至 2.44（元/ $m^2$ /天）之间，即 27.00 元/ $m^2$ /月—73.20 元/ $m^2$ /月，本项目出于保守原则，房屋出租单价按 22 元/ $m^2$ /月计取，由

于物价的上涨，人均收入、消费的提升，运营期间房屋出租单价每二年增长 2%。

③出租率（%）：根据项目的相关情况，参照阆中市及周边市县同类商业化房屋出租情况，假定项目建成后出租率第 1 年 80%、随着商业租户不断入住和消费人群的增加，以后每年增长 5%，直到增长到 95%便不再增长。

## （2）停车场收入

本项目停车场收入主要包括：车位收入和充电服务费收入

1) 车位收入（万元）=停车位个数（个）×周转次数（次/天）  
×单次收费（元/次）×使用率（%）

①停车位个数（个）：根据《阆中市发展和改革局关于阆中市天上宫区老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》（阆发改〔2021〕118 号）、《阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目规划情况的说明》可知，本项目改造小区内停车位 3754 个。

②周转次数（次/天）：本项目地处阆中市保宁街道，随著经济的快速发展，人均汽车拥有量的增多，停车场主要外来车辆、小区住户等车辆停放，根据小区住户汽车拥有量的增多，本项目运营期区域内车位周次数按 2 次/天，直到 2027 年增长到 3 次/天。

③单次收费（元/次）：根据《阆中市发展和改革局关于公布 2019 年阆中市政府定价的经营服务性收费目录清单的通知》、《阆中城区机动车临时占道停放差别化收费告示》可知，本项目为一类停车收费区域：起价 4 元/泊位/小时（不足 1 小时按 1 小时计算），首 1 小时后每 1 小时 1 元，第 6 小时后每 1 小时 2 元（不足 1 小时均按 1 小时

计算），处于保守原则，本项目停车单次收费按 2.5 元/次计取，随着人均生活水平的提高，项目运营期内停车位单次收费每 2 年增长 2%。

④使用率（%）：随着小区住户、社会大众人均汽车拥有量的增加，民众生活质量水平不断提升，目前小区车位使用处于饱和状态，结合此现状，本项目保守估计运营期内第一年停车位使用率为 75%，往后每年以 5%递增，直至上涨到 85%后不再增加，并保持不变。

2) 充电服务费收入（万元）=充电头个数（个）×充电服务费（元/kw·h）×车次充电量（kw·h）×日充电次数（次）×充电桩使用率（%）×经营天数（天）

①充电头个数（个）：根据《阆中市发展和改革局关于阆中市天上宫区老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》（阆发改〔2021〕118 号）、《阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目规划情况的说明》可知，本项目增设小区充电桩 563 个。

②充电服务费（元/kw·h）：根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19 号），允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市场发展情况，通过市场竞争形成价格。

参考阆中市当地及南充市周边充电桩服务费的收费标准，电动汽车充电服务费按充电电量收取可知。充电服务费 1.1—1.3 元/千瓦时。出于保守原则，本项目运营期充电服务费按 0.8 元/千瓦时计取，运营期内充电服务费不考虑增长。

③车次充电量（kwh）：电动汽车目前主流续航里程为 450 公里

至 600 公里。项目按照 450 公里续航里程计算，充满电大约需要电量 65KWh。项目运营期间保守根据按照每车每次剩余 10%时进行充电，充满需要每车次充电量为 58.5KWh。

④日充电次数（次）：随着阆中市经济的快速发展，新能源电动车数量迅猛增涨，可充分保证项目充电桩的使用率。项目为直流充电桩、功率较大、为 60kw，充电速度较快，平均每辆电动汽车充满电需要 2-3 小时，即项目运营期间日充电次数按照 2 次/天计算，考虑后期新能源的应用和推广，充电桩服务会越来越广泛，需求量大，本项目运营期内 2027 年开始日充电次数按照 3 次/天计算。

⑤充电桩使用率（%）：考虑到近年来政策支持力度和产业发展趋势，居民汽车更新升级基本趋于向新能源混合电动车及纯电动车方向发展，本项目保守估计运营期内第一年充电桩使用率为45%，往后每年以5%递增，直至上涨到55%后不再增加，并保持不变。

(3) 广告牌收入（万元）=广告牌个数（个）×广告牌出租单价（元/月）×出租率（%）

①广告牌个数（个）：根据《阆中市发展和改革局关于阆中市天上宫区老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》（阆发改〔2021〕118 号）、《阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目规划情况的说明》可知，本项目新建广告牌 235 个。

②广告牌出租单价（元/月）：本项目无直接收费依据，参考阆中市及周边城市相类似的广告牌出租单价出租价格，其价格为 600（元/月），本项目出于保守原则，广告牌出租单价按 500 元/月计取，由于物价的上涨，人均收入、消费的提升，运营期间广告牌出租单价每三年增长 2%。

出租率（%）：本项目地处阆中保宁街道片区，参照阆中市周边县市同类地段广告牌出租情况，本项目第一年出租率为 80%，以后每年增长 5%，直到增长至 95%便不再增长。

综上，根据上述分析可对本项目债权期限内，项目收入进行测算，预测收入为：**60,779.85** 万元。预测期项目收入测算结果如下：



营业收入表      单位：万元

项目	合计	运营期								
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
商铺出租收入（万元）	11932.64	492.88	523.68	565.58	597.00	608.94	608.94	621.12	621.12	633.54
商铺出租面积（m <sup>2</sup> ）		23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337
商铺出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		22.00	22.00	22.44	22.44	22.89	22.89	23.35	23.35	23.81
出租率（%）		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
停车场收入（万元）	46203.74	1379.37	1509.80	2477.81	2477.81	2495.63	2495.63	2513.81	2513.81	2532.35
车位收入（万元）	17400.33	513.83	548.08	890.98	890.98	908.80	908.80	926.97	926.97	945.51
停车位个数（个）		3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00
周转次数（次/天）		2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
单次收费（元/次）		2.50	2.50	2.55	2.55	2.60	2.60	2.65	2.65	2.71
使用率（%）		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
充电服务费收入（万元）	28803.41	865.54	961.72	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83
充电服务费（元/kw·h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
充电头个数（个）		563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00
车次充电量（kw·h）		58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50
日充电次数（次）		2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
充电桩使用率（%）		45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
经营天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
广告牌收入（万元）	2643.47	112.80	119.85	126.90	136.63	136.63	136.63	139.36	139.36	139.36
广告牌个数（个）		235	235	235	235	235	235	235	235	235
广告牌出租单价（元/月）		500.00	500.00	500.00	510.00	510.00	510.00	520.20	520.20	520.20

出租率（%）		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
总收入（万元）	60779.85	1985.05	2153.33	3170.29	3211.44	3241.20	3241.20	3274.29	3274.29	3305.25

续上表 营业收入表 单位：万元

项目	合计	运营期									
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
商铺出租收入（万元）	11932.64	633.54	646.21	646.21	659.13	659.13	672.32	672.32	685.76	685.76	699.48
商铺出租面积（m <sup>2</sup> ）		23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337
商铺出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		23.81	24.29	24.29	24.78	24.78	25.27	25.27	25.78	25.78	26.29
出租率（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
停车场收入（万元）	46203.74	2532.35	2551.26	2551.26	2570.55	2570.55	2590.22	2590.22	2610.29	2610.29	2630.76
车位收入（万元）	17400.33	945.51	964.42	964.42	983.71	983.71	1003.39	1003.39	1023.45	1023.45	1043.92
停车位个数（个）		3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00
周转次数（次/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
单次收费（元/次）		2.71	2.76	2.76	2.82	2.82	2.87	2.87	2.93	2.93	2.99
使用率（%）		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
充电服务费收入（万元）	28803.41	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83
充电服务费（元/kw·h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
充电头个数（个）		563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00
车次充电量（kw·h）		58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50
日充电次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
充电桩使用率（%）		55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
经营天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
广告牌收入（万元）	2643.47	142.15	142.15	142.15	144.99	144.99	144.99	147.89	147.89	147.89	150.85

广告牌个数（个）		235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
广告牌出租单价（元/月）		530.60	530.60	530.60	541.22	541.22	541.22	552.04	552.04	552.04	563.08
出租率（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
总收入（万元）	60779.85	3308.03	3339.62	3339.62	3374.67	3374.67	3407.53	3410.43	3443.94	3443.94	3481.08

### 3. 成本分析

项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、财务费用、税金及附加。

经营成本包括：工资及福利费（包括人员工资、社保、管理人员公积金等）、燃料及动力费（一般为电费、水费和燃料费等）、维修保养费、管理费用等。

#### （1）经营成本

##### 1) 工资及福利费

含工资福利支出（基本工资、津贴补贴、奖金、绩效工资、伙食补助费、其他社会保障缴费及其他工资福利支出）。结合本项目所在地实际情况，对项目运营的人员经费做出预测。项目建成运营期间预计新增人员为 22 名，人均工资及福利费为 4.34 万元/年；其中：管理人员 3 名，人均工资及福利费为 5.5 万元/年；技术人员 3 人，人均工资及福利费为 5.0 万元/年；物业人员 3 人，人均工资及福利费为 4.0 万元/年；其他人员 10 人，人均工资及福利费为 4.0 万元/年，项目运营期每三年工资及福利费考虑 2%的年增长率进行增长。

人员工资明细表

序号	类别	数量	工资
1	管理人员	3	5.50
2	技术人员	3	5.00
4	物业人员	6	4.00
6	其他人员	10	4.00

##### 2) 燃料及动力费

本项目燃料及动力费包括停车场收入、广告牌收入等，出于保守原则，本项目燃料及动力费按照项目总收入的 2%计取。

### 3) 维修保养费

本项目主要是考虑到运营期间对广告牌、充电桩、出租房屋设施等进行维修，本项目保守估计运营期间修理保养费按照固定资产折旧的 3%计取。

### 4) 管理费用

管理费包括管理人员经费、日常办公，后续设备管理、销售费用等，本项目保守估计运营期内管理费用按照固定资产折旧费 5%计取。

### (2) 固定资产折旧费

固定资产折旧费采用年限平均法（直线法）进行折旧，年折旧额=固定资产原价×（1-预计净残值率）/折旧年限，固定资产原价按照动态总投资的金额作为折旧基数，折旧年限为 25 年，残值率为 5%。

### (3) 财务费用

项目运营期内专项债券利息“费用化”部分，其中专项债券年利率按 4.0%计取。

### (4) 税金及附加

增值税：增值税=收入/(1+增值税税率)×增值税税率

根据《营业税改征增值税试点实施办法》财税[2016]36 号文件附：税目解释的规定，停车场收入、广告牌收入，增值税税率是 6%；房屋出租属于现代服务/有形动产租赁服务，增值税税率是 13%。

税金及附加：税金及附加费=增值税×（城市维护建设税+教育费附加+地方教育费附加）

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。其中城市维护建设税规定按 7%计取，教育费附加按 3%计取；地方教

育费附加按 2%计取。

综上所述，经计算可知，本项目预测期成本费用为 **56,550.87 万**元。测算结果如下：

项目成本估算表 单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营成本	5311.03	253.20	255.81	275.17	277.08	277.43	277.43	279.75	279.75	280.12
1.1	人员工资及福利	1914.83	95.50	95.50	95.50	97.41	97.41	97.41	99.36	99.36	99.36
1.1.1	工作人员人数	418.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
1.1.2	人均年收入	87.04	4.34	4.34	4.34	4.43	4.43	4.43	4.52	4.52	4.52
1.2	燃料及动力费	924.07	27.59	30.20	49.56	49.56	49.91	49.91	50.28	50.28	50.65
1.3	管理费用	1545.08	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32
1.4	维修保养费	927.05	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79
2	固定资产折旧	30901.60	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40
3	税金及附加	4634.24	158.11	170.79	238.00	242.67	245.34	245.34	248.23	248.23	251.01
4	财务费用	15704.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00
总成本费用		56550.87	2,893.70	2,909.00	2,995.57	3,002.15	3,005.17	3,005.17	3,010.38	3,010.38	3,013.52

续上表项目成本估算表 单位：万元

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	经营成本	5311.03	282.10	282.48	282.48	284.90	284.90	285.29	287.36	287.76	287.76	290.28
1.1	人员工资及福利	1914.83	101.35	101.35	101.35	103.37	103.37	103.37	105.44	105.44	105.44	107.55
1.1.1	工作人员人数	418.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
1.1.2	人均年收入	87.04	4.61	4.61	4.61	4.70	4.70	4.70	4.79	4.79	4.79	4.89
1.2	燃料及动力费	924.07	50.65	51.03	51.03	51.41	51.41	51.80	51.80	52.21	52.21	52.62
1.3	管理费用	1545.08	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32
1.4	维修保养费	927.05	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79
2	固定资产折旧	30901.60	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40

3	税金及附加	4634.24	251.18	254.02	254.02	257.08	257.08	260.03	260.21	263.22	263.22	266.47
4	财务费用	15704.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	296.00
总成本费用		56550.87	3,015.69	3,018.90	3,018.90	3,024.38	3,024.38	3,027.72	3,029.97	3,033.38	3,033.38	2,479.15



#### 4.项目损益

企业所得税：《事业单位、社会团体、民办非企业单位企业所得税征收管理办法》(国税发[1999]65号)第一条规定，事业单位、社会团体和民办非企业单位取得的生产、经营所得和其他所得，应当缴纳企业所得税，《企业所得税法》规定企业所得税税率为 25%。

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 60,779.85 万元，总成本预计为 56,550.87 万元，累计净利润为 2,755.66 万元，本项目息前净现金流量累计 49,361.26 万元。政府专项债券到期本息合计 38,520.00 万元，本项目息前净现金流量/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.28 倍。详见下表项目损益表：详见利润与利润分配表：

项目损益 单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	营业收入	60,779.85	1,985.05	2,153.33	3,170.29	3,211.44	3,241.20	3,241.20	3,274.29	3,274.29	3,305.25
二	营业成本及费用	56,550.87	2,893.70	2,909.00	2,995.57	3,002.15	3,005.17	3,005.17	3,010.38	3,010.38	3,013.52
	营业成本	5,311.03	253.20	255.81	275.17	277.08	277.43	277.43	279.75	279.75	280.12
	其中：固定资产折旧费	30,901.60	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40
	税金及附加	4,634.24	158.11	170.79	238.00	242.67	245.34	245.34	248.23	248.23	251.01
	财务费用	15,704.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00
三	利润总额	4,228.98	-908.65	-755.67	174.72	209.29	236.03	236.03	263.91	263.91	291.72
减	所得税	1,473.32			43.68	52.32	59.01	59.01	65.98	65.98	72.93
四	净利润	2,755.66	-908.65	-755.67	131.04	156.97	177.02	177.02	197.93	197.93	218.79
五	主要指标：	—									
1	息前税后利润 NOPAT	18,459.66	-52.65	100.33	987.04	1,012.97	1,033.02	1,033.02	1,053.93	1,053.93	1,074.79
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	49,361.26	1,573.75	1,726.73	2,613.44	2,639.37	2,659.42	2,659.42	2,680.33	2,680.33	2,701.19

续上表项目损益 单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	营业收入	60,779.85	3,308.03	3,339.62	3,339.62	3,374.67	3,374.67	3,407.53	3,410.43	3,443.94	3,443.94	3,481.08
二	营业成本及费用	56,550.87	3,015.69	3,018.90	3,018.90	3,024.38	3,024.38	3,027.72	3,029.97	3,033.38	3,033.38	2,479.15
	营业成本	5,311.03	282.10	282.48	282.48	284.90	284.90	285.29	287.36	287.76	287.76	290.28
	其中：固定资产折旧费	30,901.60	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40
	税金及附加	4,634.24	251.18	254.02	254.02	257.08	257.08	260.03	260.21	263.22	263.22	266.47
	财务费用	15,704.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	296.00
三	利润总额	4,228.98	292.35	320.72	320.72	350.29	350.29	379.81	380.46	410.57	410.57	1,001.94
减	所得税	1,473.32	73.09	80.18	80.18	87.57	87.57	94.95	95.11	102.64	102.64	250.48
四	净利润	2,755.66	219.26	240.54	240.54	262.72	262.72	284.86	285.34	307.92	307.92	751.45
五	主要指标：	—										
1	息前税后利润 NOPAT	18,459.66	1,075.26	1,096.54	1,096.54	1,118.72	1,118.72	1,140.86	1,141.34	1,163.92	1,163.92	1,047.45
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	49,361.26	2,701.66	2,722.94	2,722.94	2,745.12	2,745.12	2,767.26	2,767.74	2,790.32	2,790.32	2,673.85

## **(二) 资金测算平衡情况**

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 12,257.26 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 49,361.26 万元，政府专项债券到期本息合计 38,520.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.28 倍。期间不存在资金缺口。资金测算平衡情况具体见表下表所示：

项目资金平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2022年8月—12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	经营活动产生的净现金流量	49,361.26				1,573.75	1,726.73	2,613.44	2,639.37	2,659.42	2,659.42	2,680.33
1	现金流入	60,779.85				1,985.05	2,153.33	3,170.29	3,211.44	3,241.20	3,241.20	3,274.29
1.1	经营收入	60,779.85				1,985.05	2,153.33	3,170.29	3,211.44	3,241.20	3,241.20	3,274.29
1.2	补贴收入											
2	现金流出	11,418.60				411.30	426.60	556.85	572.07	581.78	581.78	593.95
2.1	经营成本	5,311.03				253.20	255.81	275.17	277.08	277.43	277.43	279.75
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	6,107.57				158.11	170.79	281.68	294.99	304.34	304.34	314.21
二	投资活动净现金流量	-41,362.60	-5,000.00	-23,426.00	-12,936.60							
1	现金流入											
1.1	处置投资物											
1.2	收到其他投资											
2	现金流出	41,362.60	5,000.00	23,426.00	12,936.60							
2.1	建设投资	41,362.60	5,000.00	23,426.00	12,936.60							
2.2	维持运营投资											

三	筹措活动净现金流量	4,258.60	5,000.00	23,426.00	12,936.60	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00
1	现金流入	42,800.00	5,000.00	24,000.00	13,800.00							
1.1	项目资本金投入	21,400.00	5,000.00	10,000.00	6,400.00							
1.2	专项债券资金	21,400.00	0.00	14,000.00	7,400.00							
2	现金流出	38,541.40	0.00	574.00	863.40	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00
2.1	支付债券利息	17,120.00	0.00	560.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00
2.2	支付债券发行费用	21.40	0.00	14.00	7.40							
2.3	支付市场化融资利息											
2.4	支付市场化融资发行费用											
2.5	支付专项债券本金	21,400.00										
四	现金流量总计	0.00										
1	项目期的期初资金						717.75	1,588.48	3,345.92	5,129.29	6,932.71	8,736.13
2	项目期内现金变动 (一+二+三)	12,257.26				717.75	870.73	1,757.44	1,783.37	1,803.42	1,803.42	1,824.33
3	项目期的期末资金	12,257.26				717.75	1,588.48	3,345.92	5,129.29	6,932.71	8,736.13	10,560.46

续上表项目资金平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期											
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	经营活动产生的净现金流量	49,361.26	2,680.33	2,701.19	2,701.66	2,722.94	2,722.94	2,745.12	2,745.12	2,767.26	2,767.74	2,790.32	2,790.32	2,673.85
1	现金流入	60,779.85	3,274.29	3,305.25	3,308.03	3,339.62	3,339.62	3,374.67	3,374.67	3,407.53	3,410.43	3,443.94	3,443.94	3,481.08
1.1	经营收入	60,779.85	3,274.29	3,305.25	3,308.03	3,339.62	3,339.62	3,374.67	3,374.67	3,407.53	3,410.43	3,443.94	3,443.94	3,481.08
1.2	补贴收入													
2	现金流出	11,418.60	593.95	604.06	606.37	616.68	616.68	629.55	629.55	640.27	642.68	653.62	653.62	807.23
2.1	经营成本	5,311.03	279.75	280.12	282.10	282.48	282.48	284.90	284.90	285.29	287.36	287.76	287.76	290.28
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	6,107.57	314.21	323.94	324.27	334.19	334.19	344.66	344.66	354.98	355.33	365.86	365.86	516.96
二	投资活动净现金流量	-41,362.60												
1	现金流入													
1.1	处置投资物													
1.2	收到其他投资													
2	现金流出	41,362.60												
2.1	建设投资	41,362.60												
2.2	维持运营投资													
三	筹措活动净现金流量	4,258.60	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-14,856.00	-7,696.00

1	现金流入	42,800.00												
1.1	项目资本金投入	21,400.00												
1.2	专项债券资金	21,400.00												
2	现金流出	38,541.40	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	14,856.00	7,696.00
2.1	支付债券利息	17,120.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	296.00
2.2	支付债券发行费用	21.40												
2.3	支付市场化融资利息													
2.4	支付市场化融资发行费用													
2.5	支付专项债券本金	21,400.00											14,000.00	7,400.00
四	现金流量总计	0.00												
1	项目期的期初资金		10,560.46	12,384.79	14,229.98	16,075.64	17,942.58	19,809.51	21,698.63	23,587.75	25,499.01	27,410.75	29,345.08	17,279.40
2	项目期内现金变动（一+二+三）	12,257.26	1,824.33	1,845.19	1,845.66	1,866.94	1,866.94	1,889.12	1,889.12	1,911.26	1,911.74	1,934.32	-12,065.68	-5,022.15
3	项目期的期末资金	12,257.26	12,384.79	14,229.98	16,075.64	17,942.58	19,809.51	21,698.63	23,587.75	25,499.01	27,410.75	29,345.08	17,279.40	12,257.26



## 五、项目绩效目标

项目名称	阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目			
财政地方政府债务信息 系统编码		发展改革委政府投资项目 编码		
项目主管部门	阆中市住房和城乡建设局	统一社会信用代码		
项目单位	四川阆发投资集团有限公司	统一社会信用代码		—
项目负责人		联系方式		
项目概况	项目所属领域	保障性安居工程	项目立项文号	2103-511381-04-01-433679
	项目级别	“国家级和省级重点项目	“市级重点项目	p县（区）级重点项目
	项目起止时间（建设期+运营 期）	建设期：2022年8月-2024年12月；运营期：2025年—2043年		
	项目主要内容	建设内容:对天上宫片区内107个老旧小区进行改造,建筑总面积约68.41万平方米,共涉及7785户。项目主要改造内容包括:小区内基础设施改善、建筑提升、小区环境改造及小区内服务设施改造等主要内容。建设规模:改造供排、水管网116267米;改造电力、通信通道65031米;新建照明灯具2900个;改造环卫设施864个;改造燃气管道25864米;改造小区内部道路35190平方米;改造小区内停车位3754个;增设小区充电桩563个;新增安防系统107套;建筑屋面修缮61582平方米;楼道修缮105084平方米;建筑外立面修缮191514平方米;绿化改造23460平方米;闲置公房商业化改造23337平方米以及小区内违建整治、出入口改造、公共晾晒区、公共活动设施、无障碍设施、卫生服务系统、邮件快递设施、信息指示标识、火灾报警系统、物业管理系统、小区围墙改造、广告牌等。		

项目资金 (万元)			建设期投入资金总额:	42,800.00	2023 年投入资金总额:	24,000.00	
			其中: 财政拨款		其中: 财政拨款		
			债券资金	21,400.00	债券资金	14,000.00	
			自筹资金	21,400.00	自筹资金	10,000.00	
			市场化融资资金		市场化融资资金		
绩 效 目 标	项目总体建设目标				2023 年度目标		
	目标 1:建设内容:对天上宫片区内 107 个老旧小区进行改造,建筑总面积约 68.41 万平方米,共涉及 7785 户。项目主要改造内容包括:小区内基础设施改善、建筑提升、小区环境改造及小区内服务设施改造等主要内容。建设规模:改造供排、水管网 116267 米;改造电力、通信通道 65031 米;新建照明灯具 2900 个;改造环卫设施 864 个;改造燃气管道 25864 米;改造小区内部道路 35190 平方米;改造小区内停车位 3754 个;增设小区充电桩 563 个;新增安防系统 107 套;建筑屋面修缮 61582 平方米;楼道修缮 105084 平方米;建筑外立面修缮 191514 平方米;绿化改造 23460 平方米;闲置公房商业化改造 23337 平方米以及小区内违建整治、出入口改造、公共晾晒区、公共活动设施、无障碍设施、卫生服务系统、邮件快递设施、信息指示标识、火灾报警系统、物业管理系统、小区围墙改造、广告牌等。  目标 2: 2024 年 12 月通过竣工验收并交付使用  目标 3: 项目建设期间不发生重大安全事故  目标 4: 项目建设质量达到可研和初步设计要求				目标 1: 按项目建设计划达成施工任务目标  目标 2: 按资金使用计划完成资金支付目标  目标 3: 做好项目建设中期质量管控工作  目标 4: 统筹协调好各项工作任务  ……		
绩	一	二级指标	三级指标 ( 示例 )	指标值 ( 示例 )	二级指标	三级指标 ( 示例 )	指标值 ( 示例 )

效 指 标	级 指 标						
	产 出 指 标	数量指标	指标 1：改造老旧小区	107 个	数量指标	指标 1：改造老旧小区	67 个
			指标 2：改造供排水管网	≤116267m		指标 2：改造供排水管网	65700m
			指标 3：新建照明灯具	2900 个		指标 3：新建照明灯具	1300 个
			指标 4：新增环卫设施	864 个		指标 4：新增环卫设施	542 个
			指标 5：改造燃气管道	25864m		指标 5：改造燃气管道	13650m
			指标 6：改造道路	≤35190 m <sup>2</sup>		指标 6：改造道路	24300 m <sup>2</sup>
			指标 7：改造停车位	≤3754 个		指标 7：改造停车位	2050 个
			指标 8：增设充电桩	563 个		指标 8：增设充电桩	350 个
			指标 9：安防系统	107 套		指标 9：安防系统	67 套
			指标 10：屋面修缮	≤61582 m <sup>2</sup>		指标 10：屋面修缮	≤34213 m <sup>2</sup>
			指标 11：楼道修缮	≤105084 m <sup>2</sup>		指标 11：楼道修缮	≤53213 m <sup>2</sup>
			指标 12：外立面修缮	≤191514 m <sup>2</sup>		指标 12：外立面修缮	≤115992 m <sup>2</sup>
			指标 13：公房商业化改造	≤23337 m <sup>2</sup>		指标 13：公房商业化改造	≤9326 m <sup>2</sup>
		质量指标	指标 1：项目竣工验收达标率	≥95%	质量指标	指标 1：项目竣工验收达标率	≥95%
			指标 2：项目设计方案变更率	≤5%		指标 2：项目设计方案变更率	≤5%
			指标 3：老旧小区改造验收合格率	100%		指标 3：老旧小区改造验收合格率	100%

		时效指标	指标 1：按时完成竣工验收	建成后 1 个月内		指标 3：按时完成竣工验收	——
			指标 2：按时投入管理运营	建成后 2 个月内		指标 4：按时投入管理运营	——
			指标 3：老旧小区改造完成及时率	按时完成		指标 3：老旧小区改造完成及时率	按时完成
		成本指标	指标 1：项目建设总投资成本	≤:42800 万元	成本指标	指标 1：项目建设总投资成本	≤:42800 万元
			指标 2：项目融资变动率	≤5%		指标 2：项目融资变动率	≤5%
			指标 3：项目成本浮动率	≤5%		指标 3：项目成本浮动率	≤5%
		预算执行指标	指标 1：债券资金实际支出	≤21400 万元	预算执行指标	指标 1：债券资金实际支出	≤21400 万元
			指标 2：财政资金实际支出	≤21400 万元		指标 2：财政资金实际支出	≤21400 万元
	效益指标	经济效益指标	指标 1：年收入完成率	60793.76 万元	经济效益指标	指标 1：项目总收入	建设期无收入
			指标 2：项目还本付息	及时足额		指标 2：项目还本付息	及时足额
			指标 3：地方经济增长率	达到预期		指标 3：地方经济增长率	达到预期
		社会效益指标	指标 1：完善社区管理体系	完善	社会效益指标	指标 1：完善社区管理体系	完善
			指标 2：提高居民生活品质	显著提升		指标 2：提升区域经济活力	显著提升
			指标 3：就业增长率	有效提高		指标 3：就业增长率	达到预期
			指标 4：配套设施建设情况	完善		指标 4：配套设施建设情况	完善
			指标 5：小区安全改善情况	明显改善			明显改善
		生态效益指标	指标 1：城市环境改善度	大幅提升	生态效益指标	指标 1：城市环境改善度	大幅提升
			指标 2：零碳排放低于零。	100%		指标 2：零碳排放低于零。	100%
		可持续影响	指标 1：运营期限	≥19 年	可持续影	指标 1：运营期限	≥19 年

		指标	指标 2：可持续运营	达成预期目标	响	指标 2：可持续运营	达成预期目标
			指标 3：后续运行管护机制	达成预期目标	指标	指标 3：后续运行管护机制	达成预期目标
绩效 指标	效益 指标	融资与收益	指标 1：项目收益覆盖倍数	1.28	还本付息 指标	指标 1：项目收益覆盖倍数	1.28
		平衡指标	指标 2：债券还本付息	按时足额		指标 2：债券还本付息	按时足额
		（含还本付息）	指标 3：还本付息资金来源	项目运营收入		指标 3：还本付息资金来源	项目运营收入
	满意度 指标	服务对象 满意度指标	指标 1：区域辐射人群满意度	≥90%	服务对象 满意度指 标	指标 1：区域辐射人群满意度	≥90%
			指标 2：区域生活居民满意度	≥95%		指标 2：区域生活居民满意度	≥95%

## 六、潜在影响项目的风险评估

### 1. 经营风险

风险识别:经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值,将影响项目整体收益,对债券还本付息产生影响。

风险控制措施:要求项目管理单位密切关注房屋出租、广告出租、停车场等运营情况,根据实际情况调整房屋出租、广告出租、停车场运营等价格,保证还本付息资金。

### 2. 市场风险

风险识别:在专项债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响,进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施:要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限,做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

### 3. 财务风险

风险识别:由于项目建设周期较长,如果在项目建设过程中,受市场因素影响,项目施工所需的原材料价格上涨,将导致项目施工成本增加,财务负担加重,进而影响项目建设进度,以及项目建设期内专项债券的利息兑付,因此面临一定财务风险。风险控制措施:项目可行性研究报告编制过程中,在测算项目总投资时

已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

## 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

阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目的主管部门为阆中市住房和城乡建设局，主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。

年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监督。

本项目项目单位为四川阅发投资集团有限公司，项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信



息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

## 九、补充说明

此项目债券资金总需求 21400 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，本次拟发行 14000 万元，期限 20 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。