

仪陇县河东南部老旧小区改造项目

项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

南充市人民政府在《关于印发南充市推动城市基础设施改造加强城市生态环境建设的实施方案的通知》(2021-01-22)中明确指出:强力推进老旧小区改造工作,运用市场机制,借力社会资本改善人居环境,提升城市品位。准确把握老旧小区的改造内容和标准,积极推进老旧小区改造计划。2021年完成改造老旧小区351个,24601户。因地制宜实施既有住宅电梯增设工作,切实提升城市人居环境质量和社会服务水平。

《仪陇县2022年政府工作报告》指出未来5年的奋斗方向,全面提升县城宜居度。坚持公园城市建设理念,按照空间尺度宜人、功能布局均衡、人城境业和谐的要求,高起点规划编制河西中部组团城市设计,高标准建设嘉陵江三桥、新光大道等控制性工程,高规格打造山水相融、城水相依、河湖联通的水文化主题公园,科学布局教育、医疗等优质公共配套,有序推进精品商住开发,到2026年新增建成区面积8平方公里、常住人口5-8万人。大力实施城市更新行动,稳步推进老旧小区、市政道路改造提升,精心塑造城市节点景观风貌,统筹抓好新政老街修缮保护,让居民望得见山、看得见水、记得住乡愁。建立健全“稳地价、稳房价、稳预期”长效

机制，推动房地产市场平稳健康发展。全面加强城市精细化管理，力争成功创建国家卫生县城、省级文明城市，真正让群众感受到“城市让生活更美好”。

为全面贯彻党中央国务院和省委省政府关于城镇老旧小区改造决策部署，深入落实《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），进一步加强城乡基层治理制度和能力建设，全面推进四川省城镇老旧小区改造工作，四川省人民政府办公厅印发了《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）。《意见》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。

2022年，四川计划新开工改造城镇老旧小区5300个，改造棚户区3.5万套。加快城镇既有住宅增设电梯，完成5800部。统筹规划、加快推进城镇燃气、供水、污水等老化管道改造。加大文物古迹、古树名木等保护力度，防止破坏性建设，传承历史文脉。

在国家、省级政策指导下，南充市市委、市政府根据全市实际情况制定印发了《南充市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，在《纲要》中“加快建设I型大城市”中“加快建设I型大城市”明确指出：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。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：仪陇县住房和城乡建设局

项目业主：仪陇县通达港航有限责任公司

2. 项目概况

2.1 项目所属领域

本项目是具有一定收益的公益性项目，属于保障性安居工程—城镇老旧小区。

2.2 产出说明

改造宏德大道中段、宏德大道东段、东南社区、嘉欣路南段、商贸南街、状元社区等老旧小区 6 个，共 9810 户。面积 140 万 m^2 ，其中主体部分：屋顶面积改造 24.2 万 m^2 、外墙保温节能改造 84 万 m^2 ；配套基础设施部分：小区道路改造及铺装 36.3 万

m²、排水管网改造 48400m、停车位改造 6500 个、绿化改造 25.4 万 m²、垃圾中转站 50 座、物业服务用房 1000 平方米、医疗卫生设施 850 平方米；增加养老托幼用房 2500 平方米、无障碍设施 168 处等，改造消防、安防、围墙、照明等设施以及直接服务小区道路 10.5 公里。

二、经济社会效益分析

本项目建成投入使用后，舒适的生活环境和便捷的服务，并良好的区域位置将带动和提高周边土地价值，将为仪陇县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。

本项目的建设初衷就是改善仪陇县居民居住条件，保护区域生态环境，促进社会经济和谐稳定发展。本项目是一项造福人民，造福子孙后代，具有重大意义的民心工程，它对城市走可持续发展具有重要的支撑作用。建设单位在前期工作实践中，深刻体会到项目的重大社会责任与肩负的社会期望。总结工作中的切身体会。

本项目将完善项目区域内配套基础设施，改善城乡人民群众的生活环境。城市老旧小区基础设施改造工程的建设，将拓展城市区域发展空间，改善城市布局。同时，市政基础设施覆盖面扩大，有助于区域的居民获得比过去任何时候都要大得多的生活空间、获得更好的生存环境，从而也将促进社会经济的全面发展。本项目建设为城市规划发展创造了必要条件，有助于城市功能合理布局和城市

土地资源利用。

老旧小区配套基础设施改造工程的建设势必促进区域人居环境质量和生态质量的进一步优化，同时，配套工程功能分区明确、布局合理、设施配套、环境优美，对改善居民居住条件和生活质量是十分必要的。项目建设有利于改善城市环境，推动地区经济持续、快速、健康发展，有利于区域总体规划的实施，对实现可持续发展，全面建设小康社会，提高区域内人民生活水平具有深远影响和重要作用。

本项目的整体社会效益是非常明显的，主要表现在：通过项目建设，有利于改善项目区居民居住条件，改善项目区区域生态环境。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资估算为 80550.00 万元，其中，由项目静态总投资，债券发行费用，项目建设期利息三部分构成。

（1）项目静态总投资为 76401.50 万元。

（2）债券发行费用为 25.00 万元，债券发行额为 25000 万元，发行费用为发行额的 0.1%。

（3）项目建设期利息为 4123.50 万元，其中，债券利息为 2090.00 万元，市场化融资利息为 2033.50 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目估算总投资 80550.00 万元。其中：

资本金来源：本项目的资本金为 38550.00 万元，约占动态总投资

资估算总额的 47.86%，资本金由项目业主自筹。

融资来源：项目资本金之外需要投入的资金 42000.00 万元，约占投资估算总额的 52.14%，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券与市场化融资筹集，其中，拟发行 15 年项目收益与融资自求平衡专项债券 25000.00 万元，拟通过市场化融资 17000.00 万元，融资期限 15 年。

2. 资金使用计划

本项目资金分年使用计划为：

资金使用计划

序号	合计		2023 年	2024 年	2025 年
一	资金使用	80550.00	38550.00	24500.00	17500.00
1	建设投资	76401.50	37670.00	23019.50	15712.00
2	建设期债券利息	2090.00	380.00	760.00	950.00
3	建设期市场化融资利息	2033.50	490.00	710.50	833.00
4	债券发行费用	25.00	10.00	10.00	5.00
二	资金筹措	80550.00	38550.00	24500.00	17500.00
1	项目资本金	38550.00	18550.00	10000.00	10000.00
2	专项债券	25000.00	10000.00	10000.00	5000.00
3	市场化融资	17000.00	10000.00	4500.00	2500.00

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

本项目收入主要包括停车收入、充电收入、物业收入、临街商铺租赁收入、托育收入、老年养护床位收入。

2. 项目成本

项目成本主要分为：运营成本、管理费用、财务费用、税费。

（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，政府专项债和市场化融资全部到期时，在偿还当年到期本息后，仍有 22503.58 万元的累计现金结余，不存在资金缺口，项目在预测期内可实现息前净现金流 82312.82 万元，政府专项债券及市场化融资到期本息合计 63932.74 万元，本项目收入覆盖倍数为 1.29 倍。

其中：

1) 本项目专项收入专用于专项债券部分的可偿债息前净现金流为 48959.82 万元，专项债券到期运营期本息合计 39250.00 万元，本项目收入覆盖倍数为 1.25 倍；

2) 本项目专项收入专用于市场化融资部分的可偿债息前净现金流为 33353.00 万元，市场化融资到期本息合计 24682.74 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.35 倍。

资金测算平衡表（专项债券+市场化融资） 单位：万元

序号	项目	合计	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	2038年	2039年
资金来源																			
1	项目资金	38550.00	18550.00	10000.00	10000.00	0.00													
2	财政资金	42000.00	20000.00	14500.00	7500.00	0.00													
2.1	政府专项债券资金	25000.00	10000.00	10000.00	5000.00	0.00													
2.2	市场化融资资金	17000.00	10000.00	4500.00	2500.00	0.00													
3	息前净现金流量	82312.82				3570.87	4370.89	5088.95	5806.60	5806.60	6312.84	6569.86	6357.08	6232.98	6445.69	6410.89	6394.26	6523.39	6421.94
3.1	经营现金流（政府专项债券专户）	51091.57				2216.44	2713.01	3158.71	3604.16	3604.16	3918.38	4077.91	3945.84	3868.81	4000.84	3979.24	3968.92	4049.07	3986.10
3.2	经营计入市场化融资附件监管账户专户	31221.25				1354.43	1657.88	1930.24	2202.44	2202.44	2394.46	2491.95	2411.24	2364.17	2444.85	2431.65	2425.34	2474.32	2435.84
	资金来源小计	162862.82	38550.00	24500.00	17500.00	3570.87	4370.89	5088.95	5806.60	5806.60	6312.84	6569.86	6357.08	6232.98	6445.69	6410.89	6394.26	6523.39	6421.94
资金占用																			
1	项目建设投资 （暂估，不含发行费及利息）	76401.50	37670.00	23019.50	15712.00	0.00													
2	发行费	25.00	10.00	10.00	5.00	0.00													
3	手续费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
4	归还专项债券本金	25000.00	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	10000.00	10000.00	5000.00
5	归还专项债券利息	14250.00	380.00	760.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	570.00	190.00
6	归还市场化融资本金	17000.00	0.00	0.00	0.00	1357.50	1357.50	1357.50	1357.50	1357.50	1357.50	1357.50	1357.50	1357.50	1357.50	1357.50	1361.50	526.50	179.50
7	归还市场化融资利息	7682.71	490.00	710.50	833.00	833.00	766.48	699.97	633.45	566.92	500.42	433.90	367.37	300.86	234.34	167.83	101.31	34.59	8.80
资金占用小计																			
	资金占用小计	140359.24	38550.00	24500.00	17500.00	3140.50	3073.98	3007.47	2940.95	2874.42	2807.92	2741.40	2674.87	2608.36	2541.84	2475.33	12412.81	11131.09	5378.30
	当年资金结余	22503.58	0.00	0.00	0.00	430.37	1296.91	2081.48	2865.65	2632.18	3504.92	3878.46	3682.21	3624.62	3903.85	3935.56	(6018.55)	(4607.70)	1043.64
	期末累计资金结余		0.00	0.00	0.00	430.37	1777.27	3808.75	6674.40	9606.58	13111.50	16939.96	20672.17	24246.79	28150.63	32086.19	26067.64	21459.94	22503.58

五、项目绩效目标

1. 项目产出目标：改造宏德大道中段、宏德大道东段、东南社区、嘉欣路南段、商贸南街、状元社区等老旧小区 6 个，共 9810 户。面积 140 万 m²，其中主体部分：屋顶面积改造 24.2 万 m²、外墙保温节能改造 84 万 m²；配套基础设施部分：小区道路改造及铺装 36.3 万 m²、排水管网改造 48400m、停车位改造 6500 个、绿化改造 25.4 万 m²、垃圾中转站 50 座、物业服务用房 1000 平方米、医疗卫生设施 850 平方米；增加养老托幼用房 2500 平方米、无障碍设施 168 处等，改造消防、安防、围墙、照明等设施以及直接服务小区道路 10.5 公里。

2. 时效指标：本项目建设期为 36 个月

3. 成本指标：项目总投资 80550.00 万元。

4. 经济效益指标：运营总收入为 93598.30 元。

5. 社会效益指标：。

本项目将完善项目区域内配套基础设施，改善城乡人民群众的生活环境。城市老旧小区基础设施改造工程的建设，将拓展城市区域发展空间，改善城市布局。同时，市政基础设施覆盖面扩大，有助于区域的居民获得比过去任何时候都要大得多的生活空间、获得更好的生存环境，从而也将促进社会经济的全面发展。

六、潜在影响项目的风险评估

风险：预期收入未能达到预测值，不能在约定的期限内还本

付息的风险。

控制措施：严格按照项目实施计划完成竣工验收，并按照后期运营计划执行。收入纳入政府性基金预算及专项收入管理，作为归还专项债券资金来源。

七、还款保障情况

（一）风险分担架构

本项目为组合使用专项债券和市场化融资，因而对应本项目形成的国有资产，将按专项债融资金额跟市场化融资金额占项目融资总额的比例进行项目资产权益划分。本项目申请政府专项债券 25000.00 万元，通过市场化融资 17000.00 万元。专项债券的投资者享有项目资产权益为项目资产的 59.52%，市场化融资的投资者享有项目资产权益为项目资产的 40.48%。

（二）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在专项债与市场化融资存续期间，将定期对项目资产进行检查和盘点。

对应本项目形成的资产，可按合理比例（对应的资产权益）为市场化融资提供抵押、质押。

此外，在本项目全部债券和市场化融资还本付息完成前，项目资产不会进行其他影响本项目权益的风险操作。

（三）分账管理方案

项目运营期间收入按用于专项债和用于市场化融资实行分账管

理。其中：

用于专项债融资的专项收入纳入政府性基金预算管理，用于偿还专项债本息以及项目运营支出。用于市场化融资的专项收入纳入市场化融资监管专户用于偿还市场化融资的本息。

(四) 还款责任及保障

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。

项目业主依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。如市场化融资偿债出现困难，可将市场化融资对应的资产权益进行保证担保、抵押担保或质押担保，以作为本项目的第二还款来源。

(五) 项目收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行专项债和市场化融资的还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

项目运营期间收入归集专户管理。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

(六) 资金管理方案

1. 资金专户管理

项目业主在银行设置独立于日常经营账户的债券募集资金使用专户、对应专项债部分的项目收入归集专户、专项债偿债资金专户、市场化融资监管专户，分别存放项目收益债券的募集资金、对应专项债部分的项目收入资金和项目收益、债券还本付息资金、市场化融资资金和项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入。

规范选择专户开户银行，采用集体决策方式和竞争性方式选择开户银行，程序规范、责任明确、操作可行，并与专户银行签订规范的服务协议，约定开户银行履行部分监管职责，确保融资资金按约定用途和程序使用，发现有违规操作时应采取相关措施并及时向财政部门报告。

专户资金的使用情况和结余情况应接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

项目业主对专户资金进行定期报告和披露，资金专户的收支情况和结余情况，一方面定期（每年一次）向财政部门和项目主管部门报告，另一方面也按约定的方式向社会进行披露。

2. 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金、市场化融资资金和项目收入流入。本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时

按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由本级财政统一管理。项目市场化融资资金由项目业主依法管理，并接受金融机构监管。

本项目收入实行分账管理，项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。项目业主依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

3. 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付、市场化融资本息偿付和项目运营成本等。

关于项目建设投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

关于债券本息偿付，由本级财政组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

关于市场化融资本息偿付，由项目业主依法承担全部偿还责任。

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

八、主管部门和项目单位职责

本项目的主管部门为仪陇县住房和城乡建设局，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控。

本项目的项目单位为仪陇县通达港航有限责任公司，配合做好债券发行准备工作，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，发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 10000.00 万元，本次拟发行 8000.00 万元，期限 15 年。