

营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网 建设项目情况说明

一、项目基本情况

（一）市县及级行业专项规划概况

营山县位于四川盆地东北部，地处嘉陵江与渠江流域之间，是南充市的东大门，南与改革开放总设计师小平故乡相望，北与开国元勋朱德元帅旧居相依，东出达川通湖北，南近广安达重庆，西至南充进成都，北上巴中到秦川，古往今来均系川东北经济、文化重镇。全县幅员面积 1635 平方公里，辖 3 个街道、18 个镇、8 个乡。

全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，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，认真落实《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）有关要求，扎实有序推进城镇老旧小区改造，促进涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划、相关管线改造计划，与城镇老旧小区改造计划有效对接、同步实施，切实改善居民居住条件，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

省办公厅印发了《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，以下简称《实施意见》）“坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，树立“存量思维”，大

力改造提升城镇老旧小区，推进城市更新和开发建设方式转型，按照高质量发展和高品质生活宜居地建设要求，不断满足人民日益增长的美好生活需要。”

南充市人民政府办公室关于印发《南充市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（2021—2025 年）》的通知提出：“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。”

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：营山县住房和城乡建设局

业主单位：营山县城发展投资经营有限公司

2. 项目概况

项目名称：营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目

项目所属领域：城镇老旧小区改造

项目建设的工期：24 个月

项目区位：营山县城内

项目说明：本项目为改建工程，本项目资产无抵押或质押情况

产出说明：本项目包含：营山县城东大街片区老旧小区改造主体工程、营山县城东大街片区老旧小区改造配套基础设施工程、营山县城磨子街片区老旧小区改造主体工程、营山县城磨子街片区老旧小区改造配套基础设施工程、营山县城正东街片区老旧小区改造主体工程、营山县城正东街片区老旧小区改造配套基础设施工程、营山县城正西街片区老旧小区改造主体工程、营山县城正西街片区老旧小区改造配套基础设施工程、营山县城老旧小区配套基础设施改造、部分街道雨污管网建设和污水处理等环保工程 9 个子项目。

建设内容：该项目针对我县 28 个小区，9292 户，共计约 116.43 万平米的老旧小区进行雨污管网建设及配套基础设施改造。主要包括清掏、维修及新建小区化粪池；实施雨污分流管网改造，新建部分街道雨水管约 13.16 千米、污水管 13.28 千米、截污干管 3.5 千米、中水回用管道 2.87 千米等；增设改造停车位共计 2000 处，设置配套汽车智能双枪充电桩 250 套；设置灯箱广告位约 224 处，增设居民健身

设施、养老抚幼中心、便民市场等小区便民设施；配套改扩建街坊路3034M、改造消防、燃气管网设施、监控设施、门卫室、电动车集中停车充电处、恢复车行道、恢复人行道等基础设施。具体建设内容详下表：

序号	项目名称	建设内容
1	营山县城东大街片区老旧小区改造主体工程	本项目涉及老旧小区9个、1895户，项目建设内容主要包括外墙真石漆、局部铝单板造型、窗、防护栏、雨棚、空调机位、店招、门面柱、门面玻璃门，屋面防水、保温，消防等。
2	营山县城东大街片区老旧小区改造配套基础设施工程	本项目涉及老旧小区9个、1895户，配套改扩建街坊路1441m及电力工程、通讯工程、给排水工程、燃气工程、健身设施、养老抚幼、无障碍、停车库（场）等服务设施。
3	营山县城磨子街片区老旧小区改造主体工程	本项目涉及老旧小区5个、2120户，项目建设内容主要包括外墙真石漆、局部铝单板造型、窗、防护栏、雨棚、空调机位、店招、门面柱、门面玻璃门，屋面防水、保温，消防等。
4	营山县城磨子街片区老旧小区改造配套基础设施工程	本项目涉及老旧小区5个、2120户，配套改扩建街坊路837m及电力工程、通讯工程、给排水工程、燃气工程、健身设施、养老抚幼、无障碍、停车库（场）等服务设施。
5	营山县城正东街片区老旧小区改造主体工程	本项目设计老旧小区7个、2695户。项目建设内容主要包括外墙真石漆、局部铝单板造型、窗、防护栏、雨棚、空调机位、店招、门面柱、门面玻璃门，屋面防水、保温，消防等。
6	营山县城正东街片区老旧小区改造配套基础设施工程	本项目涉及老旧小区7个、2695户，配套改扩建街坊路333m及电力工程、通讯工程、给排水工程、燃气工程、健身设施、养老抚幼、无障碍、停车库（场）等服务设施。
7	营山县城正西街片区老旧小区改造主体工程	本项目涉及老旧小区7个、2600户。项目建设内容主要包括外墙真石漆、局部铝单板造型、窗、防护栏、雨棚、空调机位、店招、门面柱、门面玻璃门，屋面防水、保温，消防等。
8	营山县城正西街片区老旧小区改造配套基础设施工程	本项目涉及老旧小区7个、2600户，配套改扩建街坊路432m及电力工程、通讯工程、给排水工程、燃气工程、健身设施、养老抚幼、无障碍、停车库（场）等服务设施。
9	营山县城老旧小区配套设施改造、部分街道雨污管网建设和污水处理等环保工程	主要工程内容为清掏、维修及新建小区化粪池，雨污分流管网改造，新建部分街道雨水管、污水管、截污干管，车行道恢复、人行道恢复等。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的实施将对周边区域的生活品质有着广泛的影响，将对社会经济发展与环境保护目标进行有效协调，给营山县的经济带来极大的益处，本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要体现在以下几个方面：

一是项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。

二是项目的建设增大了该区域招商引资的吸引力，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。项目的建设对增强营山县的综合竞争能力有极大的意义。

本项目的实施建设将促进营山县城镇建设的步伐，改善投资环境，将吸引国内外资本参与营山县旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为营山县的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升营山县城形象、改善投资环境、增强营山县的综合竞争能力有极大的意义。

经预测分析，本项目债券期限内：预测收入为：72949.58 万元，

预计总成本为 65027.53 万元，净利润合计为 6439.47 万元。项目收益较好，能实现融资平衡。

（二）社会效益分析

加快推进城镇老旧小区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措。本项目具有改造投资周期短、边际效益高、资金周转快、消费潜力大等特点。且本项目改造过程中的改造投资还能带动建材、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等产业的发展，对经济增长的贡献可想而知。对构建营山县经济循环具有重要的作用。加快城镇老旧小区改造，也是落实中央提出的“六稳六保”重大举措。城镇老旧小区改造是对水电气供应管道老旧、缺电梯、公共服务缺位的老旧小区进行全面改造，变成水电气供应管道通畅、老人和残疾人适老适残改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，提高居民居住质量，属于改善民生范畴。同时也是当前“稳投资”的重要内容。本项目建成后，可扩大建筑维修就业，是当前扩大城乡就业的重要渠道。社区服务水平大大提高，需要大批从事社区服务的人员加入，有利于拉动当地就业率增长。

从科学发展与构建社会主义和谐社会角度讲，本项目的建设将拉动营山县的整体改造，同时能够增加就业机会，减少贫困人口，改善生活环境，保障社会稳定与和谐发展。

综上所述可以看出，该项目的社会影响巨大，从源头上治理南北两河

及走马岭河水环境及环境问题，提供就业机会，同时，该项目的发展，能够完善营山县城的基础设施建设。该项目的建设，为营山县社会经济发展起到了积极的作用，使经济水平进一步提高。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

本项目投资总额为 85879.00 万元，静态总投资为 84888.17 万元，占项目总投资的 98.85%。其中，工程费用 74274.30 万元，占项目总投资的 86.49%；工程建设其他费用 5243.30 万元，占项目总投资的 6.11%；预备费 5370.57 万元，占项目总投资的 6.25%。专项债券建设期利息 965.83 万元，占项目总投资的 1.12%；债券发行费用 25.00 万元，占项目总投资的 0.03%。

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

（1）本项目资本金来源：项目资本金 60879.00 万元（约占总投资的 70.89%），已投入 4000.00 万元。项目资本金来源于财政预算资金，纳入年度计划，并根据项目建设实际情况计划分批次投入。

（2）融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 25000.00 万元（约占总投资的 29.11%）。其中：2022 年拟申请发行专项债券额度为 15000.00 万元，2023 年拟申请发行专项债券额度为 10000.00

万元。发行债券期限为 20 年，债券利率按 3.8%测算，发行费为面值的 1%。

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. 项目收入预测

1) 本项目收入来源：停车位收入、智能充电桩服务费收入、物业管理服务费收入、灯箱广告位出租收入、便民市场自营收入、财政补贴收入。

2) 收入主要参考依据：

《营山县人民医院新院区停车场收费方案（征求意见稿）》；

《营山县住房和城乡建设局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目规划情况的说明》；

《营山县城发展投资经营有限公司关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目老旧小区改造统计情况的

说明》；

《营山县城发展投资经营有限公司关于对营山县北坝社区、北观社区、东城社区居民便民市场消费情况的调研说明》；

《营山县财政局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目财政运营补贴的函》。

(3) 项目收入预测

停车位收入

停车位收入=停车位数量（个）×停车单价（元/次/辆）×车位日周转次数（次/天）×车位使用率×天数

停车位数量：根据《营山县住房和城乡建设局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目规划情况的说明》可知，本项目拟对营山县 28 个小区优化小区路面空间，拆除部分花池，增设公共停车位 1200 个，平均占地 30m²；其中东大街片区老旧小区停车位 350 个；磨子街片区停车位 450 个；正东街片区停车位 200 个；正西街片区停车位 200 个。为了小区周边停车秩序，东大街片区、正西大街片区、磨子街片区、正东大街片区 4 个片区拟规划路边临时停车位 800 个，即项目建设后，增设停车位 2000 个。

停车单价：本项目停车位所处于营山县县城内老旧小区，本项目暂未出台相关停车场收费文件，因此参照营山县其他停车场收费标准，即根据《营山县人民医院新院区停车场收费方案（征求意见稿）》可知，小轿车：起价 3 元/4 小时·次，超过 4 小时以后每小时加收 1

元（不足 1 小时按 1 小时计算），24 小时（含 24 小时）以内收费最高不超过 15 元，停车不足 30 分钟（含 30 分钟）不收费，即本项目保守估计，运营期第一年单次收费按照 4 元/次/辆计取，考虑到经济和物价的上涨，保守按照每十年增长 1 元计取，直至 5 元/次/辆后不再增长，并保持不变。

车位日周转次数：本项目停车位运营期内按每辆车停车 4 小时进行停放服务收费，考虑到本项目停车位为老旧小区增设改造停车位，吸引客流主要为周边居住来往人员，有些车辆停放时间较长，本项目保守估计项目运营期第一年车位日周转次数为 2 次，考虑到营山县老旧小区相关发展，暂不设计增长。

车位使用率：随着群众生活质量水平不断提升，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，私家车购买量逐年递增，目前营山县的停车位无法完全满足群众对停车位的需求，因此结合营山县城市停车位现状，本项目保守估计运营期内第一年车位使用率为 75%，往后每年以 5%递增，直至上涨到 95%后保持不变。

智能充电桩服务费收入

智能充电桩服务费收入=充电桩个数(个)×充电服务费(元/kwh)
×车次充电量(kwh)×日充电次数(次/天)×充电使用率×天数

充电桩个数：根据《营山县住房和城乡建设局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目规划情况的说明》可知，本项目拟对东大街片区老旧小区配套双枪充电桩 55 套（含充电

枪 110 个)；磨子街片区配套双枪充电桩 65 套(含充电枪 130 个)；正东街片区配套双枪充电 25 套(含充电枪 50 个)；正西街片区配套双枪充电桩 25 套(含充电枪 50 个)。为了小区周边停车秩序，东大街片区、正西大街片区、磨子街片区、正东大街片区 4 个片区拟规划路边临时停车位 800 个，解决新能源电动汽车的充电问题，拟配套充电桩配套双枪充电桩 80 套(含充电枪 160 个)，即本项目建成后，新增充电桩个数为 500 个。

充电服务费：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。成都市发布的《关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》指出，相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格为 0.60 元/千瓦时。

参考本项目周边地区充电服务费可知，不同地理位置的充电站，充电服务费为 0.60 元/千瓦时（见图 3：充电桩收费标准）。即此本项目参考此标准，项目运营期第一年充电服务费按 0.60 元/kwh，考虑到经济的发展，保守估计按照每三年 5%进行增长。

车次充电量：根据汽车电池容量参数图参数可知，目前民用范围最广的电动汽车电池平均容量为 73.69。考虑到县域内购买中、低电

池容量的电动汽车较多，故本项目以 70kwh 电池容量作为参照。本项目按照每车每次剩余 15%时进行充电，充电至满负荷量需单次充电量为 59.50kwh。

日充电次数：项目所在地处于营山县，该区域居住人员多，私家车购买多。随着电动汽车的普及，可充分保证项目充电桩的使用率。根据现有充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要 2 小时，但考虑夜晚时间和充电桩的普及度，项目运营期第一年日充电次数保守估计按照 2 次/天计算，考虑到新能源汽车的普及，本项目保守估计从项目运营期第一年开始日充电次数按照三年进行增长 1 次，直至 3 次/天后不再增长，并保持不变。

充电使用率：根据同类型充电桩使用情况，基于保守预测，本项目运营期第一年按照 55%的使用率进行测算。随着新能源汽车的普及、智能充电桩宣传力度的增加，使用率按照每年递增 5%，直至增长到 75%后便不再增加，且保持不变。

物业管理服务费收入

物业管理服务费收入=住宅户数（户）×平均每户面积（m²/户）
×月物业收费单价（元/m²）×物业收费月份×应收率

住宅户数：根据《营山县住房和城乡建设局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目规划情况的说明》可知，该项目是对营山县 28 个小区，9292 户，共计约 116.43 万平米的老旧小区进行雨污管网建设及配套基础设施改造。

平均每户面积：根据《营山县城发展投资经营有限公司关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目老旧小区改造统计情况的说明》可知，本次改造所涉小区户均面积为 98.30 平方米。考虑排除公摊、闲置用房等因素，本项目出于保守估算，平均每户面积按照 85 平方米/户进行计算。

月物业收费单价：根据国家物业费收取标准、南充市物业指导收费标准和营山县市场价格运营期物业管理费可知，一级住宅物业服务费为 1.85-2.25 元/m²/月，二级 1.55-1.85 元/m²/月，三级 1.35-1.55 元/m²/月，四级 0.70-1.35 元/m²/月。本项目属于老旧小区改造，但本项目改造后在定位高于此标准，出于保守估算，仍参考 4 级多层住宅物业服务收费标准，即本项目运营期间月物业收费单价按照 0.7 元/m²/月计取

应收率：本项目运营期间保守估计物业管理服务费应收率按照 90%计取，暂不考虑增长。

灯箱广告位出租收入

灯箱广告位出租收入=灯箱广告位个数（个）×灯箱广告位出租单价（元/个/年）×灯箱广告位出租率

灯箱广告位数量：根据《营山县住房和城乡建设局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目规划情况的说明》可知，小区内部及地下停车场将新增灯箱广告宣传位 224 个，规

格为 1.2m (L) *1.5m (H) ，每个小区约增设 8 个灯箱广告位，分别布置于停车场、小区大门、小区公共区等。即本项目运营期间可用于出租的灯箱广告位个数为 224 个。

灯箱广告位出租单价：参考营山县及南充市其他城市的灯箱广告位出租情况可知，由于地理位置、规格等不同等区别，灯箱广告位的出租单价为 3000 元/块/月。本项目是老旧小区改造项目，即参考此标准，运营期第一年灯箱广告位出租单价按照 18000.00 元/个/年计取（1500 元/个/月×12 月），考虑到经济的发展，灯箱广告位出租单价从运营期第一年开始保守估计按照每三年 5%进行增长。

灯箱广告位出租率：本项目位于营山县各小区及周边停车场，区位优势明显，建设完成后基础设施完善，人流量相对稳定，项目建成后第一年灯箱广告位出租率按 75%计取，以后每年递增 5%，直至增长到 95%后，保持不变。

便民市场自营收入

便民市场自营收入=小区户数（户）×户均消费（元/户/次）×消费次数（次/年）×消费率

根据《营山县住房和城乡建设局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目规划情况的说明》可知，本项目对营山县 28 个小区所划分的东大街片区、正西大街片区、磨子街片区、正东大街片区 4 个片区拟分别配建便民市场 1 个，建筑面积 500 m²等社区便民服务设施，丰富社区服务供给，提升居民生活品质。

小区户数：东大街片区、正西大街片区、磨子街片区、正东大街片区 4 个片区配建的便民市场是对外小区进行开放，但本项目为了保守估算，仅考虑项目所改造的 28 个老旧小区，共计 9292 户作为测算基数。

户均消费：根据《营山县城发展投资经营有限公司关于对营山县北坝社区、北观社区、东城社区居民便民市场消费情况的调研说明》可知，营山县北坝社区、北观社区、东城社区小区居民便民市场居民户均消费处于 62.42 元—67.63 元之间，本项目为老旧小区改造，项目保守估计运营期第一年户均消费按照 40.00 元/户/次计取，考虑后续物价的上涨因素，本项目保守估计户均消费运营期间第一年开始按每两年 3%进行增长。

消费次数：随着营山县经济的快速发展，人们追求健康饮食、营养饮食的生活，根据《营山县城发展投资经营有限公司关于对营山县北坝社区、北观社区、东城社区居民便民市场消费情况的调研说明》可知，小区居民平均每两天到居民便民市场进行采购。本项目保守估计老旧小区每户每两天进行一次市场采购，一年每户便民市场采购次数按照 182 次计取。考虑到本项目是老旧小区改造，保守估计老旧小区每户每三天进行一次市场采购，考虑到项目运营期第一年只有 7 个月，则项目运营期第一年消费次数按照 70 次计取，剩余运营期间消费次数按照 120 次计取。

消费率：项目建成后，该便民市场的主要消费者为营山县 28 个

小区，9292 户的居民，人流量相对稳定，波动相对稳定。根据《营山县城发展投资经营有限公司关于对营山县北坝社区、北观社区、东城社区居民便民市场消费情况的调研说明》可知，营山县北坝社区、北观社区、东城社区居民便民市场平均消费率处于 52.29%—53.49% 之间。考虑到本项目为老旧小区改造，本项目保守估计运营期间消费率按照 5% 计取，暂不考虑增长。

财政补贴收入

根据《营山县财政局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目》可知（见图 12：财政补贴说明；详见正式文件 11 收入测算说明：2 收费相关依据文件），财政运营补贴的函为加快推进营山县老旧小区改造，完善区域老旧小区基础设施，健全社会保障体系，营山县计划实施营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目。本项目将提升老旧小区居民的居住条件和生活品质，提高居民幸福感，同时承担老旧小区雨污管网建设、丰富居民精神生活等公益性职责，考虑到项目前期投入较大，财务负担较重，经营山县人民政府、县财政局同意，决定自项目运营期第一年起，每年给予财政运营补贴 220 万元。

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：72949.58 万元。

2. 成本预测

本项目成本包括经营成本（外购原材料费、燃料动力费（一般为

电费、水费和燃料费等）、工资及福利费（包括人员工资、社保、管理人员公积金等）、维修保养费、管理费用）、固定资产折旧费、财务费用、税金及附加。预测项目总成本费用为：65027.53 万元。

3. 项目损益

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 72949.58 万元，总成本预计为 65027.53 万元，累计净利润为 6439.47 万元，本项目息前净现金流量累计 52984.52 万元，专项债券到期本息合计 44000.00 万元，本项目收入净现金流覆盖全部融资本息倍数为 1.20 倍。

（二）资金测算平衡情况

1. 项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.8% 利率计算（高于最新城乡基础设施建设专项债券发行利率）。假设在每年年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 19000.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 965.83 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 18034.17 万元。

2. 项目资金平衡情况

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 9950.44 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 52984.52 万元，政府专项债券到期本息合计 44000.00 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 1.20 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。

资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2021年6月-12月	2022年	2023年1月-5月	2023年6月-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	经营活动产生的净现金流量	52984.61				987.81	1743.71	1855.48	2505.79	2632.61	2643.26	2714.00	2708.67
1	现金流入	72949.58				1494.14	2611.70	2732.90	3390.03	3528.74	3549.91	3654.08	3654.08
1.1	经营收入	68594.58				1319.14	2391.70	2512.90	3170.03	3308.74	3329.91	3434.08	3434.08
1.2	补贴收入	4355.00				175.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
2	现金流出	19964.97				506.33	867.99	877.42	884.24	896.13	906.65	940.08	945.41
2.1	经营成本	18482.38				506.33	867.99	877.42	884.24	893.89	900.85	910.71	917.81
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	1482.59				0.00	0.00	0.00	0.00	2.24	5.80	29.37	27.60
二	投资活动净现金流量	-84888.17	-4000.00	-44415.00	-36473.17								
1	现金流入	0.00											
1.1	处置投资物	0.00											
1.2	收到其他投资	0.00											
2	现金流出	84888.17	4000.00	44415.00	36473.17								
2.1	建设投资	84888.17	4000.00	44415.00	36473.17								
2.2	维持运营投资	0.00											
3	筹资活动净现金流量	41854.00	4000.00	44415.00	36473.17	-554.17	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00
3.1	现金流入	85879.00	4000.00	45000.00	36879.00								
3.2	项目资本金投入	60879.00	4000.00	30000.00	26879.00								

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2021年6月-12月	2022年	2023年1月-5月	2023年6月-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
3.3	专项债券资金	25000.00	0.00	15000.00	10000.00								
4	现金流出	44025.00	0.00	585.00	405.83	554.17	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
4.1	支付债券利息	19000.00	0.00	570.00	395.83	554.17	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
4.2	支付债券发行费用	25.00	0.00	15.00	10.00								
4.3	支付专项债券本金	25000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	现金流量总计	0.00											
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	433.64	1227.35	2132.83	3688.62	5371.23	7064.49	8828.49
2	项目期内现金变动	9950.44	0.00	0.00	0.00	433.64	793.71	905.48	1555.79	1682.61	1693.26	1764.00	1758.67
3	项目期的期末资金	9950.44	0.00	0.00	0.00	433.64	1227.35	2132.83	3688.62	5371.23	7064.49	8828.49	10587.16

续前表:

序号	项目	合计	运营期											
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	经营活动产生的净现金流量	52984.61	2706.58	2777.60	2879.53	2873.99	2952.14	2946.49	2944.38	3022.89	3020.78	3014.89	3101.25	2952.76
1	现金流入	72949.58	3661.39	3763.32	3909.55	3909.55	4024.32	4024.32	4032.31	4144.68	4152.91	4152.91	4279.37	4279.37
1.1	经营收入	68594.58	3441.39	3543.32	3689.55	3689.55	3804.32	3804.32	3812.31	3924.68	3932.91	3932.91	4059.37	4059.37
1.2	补贴收入	4355.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
2	现金流出	19964.97	954.81	985.72	1030.02	1035.56	1072.18	1077.83	1087.93	1121.79	1132.13	1138.02	1178.12	1326.61
2.1	经营成本	18482.38	927.91	935.15	945.47	952.86	963.42	970.96	981.76	989.45	1000.50	1008.35	1019.66	1027.65
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	1482.59	26.90	50.57	84.55	82.70	108.76	106.87	106.17	132.34	131.63	129.67	158.46	298.96
二	投资活动净现金流量	-84888.17												
1	现金流入	0.00												
1.1	处置投资物	0.00												
1.2	收到其他投资	0.00												
2	现金流出	84888.17												
2.1	建设投资	84888.17												
2.2	维持运营投资	0.00												
3	筹措活动净现金流量	41854.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-15950.00	-10380.00
3.1	现金流入	85879.00												
3.2	项目资本金投入	60879.00												
3.3	专项债券资金	25000.00												
4	现金流出	44025.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	15950.00	10380.00
4.1	支付债券利息	19000.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	380.00

序号	项目	合计	运营期											
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
4.2	支付债券发行费用	25.00												
4.3	支付专项债券本金	25000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15000.00	10000.00
三	现金流量总计	0.00												
1	项目期的期初资金		10587.16	12343.74	14171.34	16100.87	18024.86	20027.00	22023.49	24017.87	26090.76	28161.54	30226.43	17377.68
2	项目期内现金变动	9950.44	1756.58	1827.60	1929.53	1923.99	2002.14	1996.49	1994.38	2072.89	2070.78	2064.89	-12848.75	-7427.24
3	项目期的期末资金	9950.44	12343.74	14171.34	16100.87	18024.86	20027.00	22023.49	24017.87	26090.76	28161.54	30226.43	17377.68	9950.44

五、项目绩效目标

1、项目总体建设目标

目标 1：完成项目建设施工，完成老旧小区共 9292 户改造，排除小区内潜在的安全隐患

目标 2：完成清掏、维修及新建小区化粪池

目标 3：完成新建部分街道雨水管约 13.16 千米、污水管 13.28 千米。

目标 4：增设改造停车位共计 2000 处，设置配套汽车智能双枪充电桩 250 套。

目标 5：在 2023 年 5 月 31 日前完成项目竣工验收。

目标 6：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 7：提高人民群众身体素质、增加就业机会、维护社会稳定、提高当地社区服务水平，改善老旧小区居民生活环境。

2、2022 年度目标

目标 1：完成对 5000 户老旧小区居民进行老旧小区改造。

目标 2：新建部分街道雨水管约 8 千米、污水管 6 千米

目标 3：保障在 2022 年 1 月准时开工进行施工。

目标 4：增设改造停车位 800 处。

3、质量指标

指标 1：验收合格率-- $\geq 95\%$

指标 2：项目设计方案变更率-- $\leq 5\%$

4、经济效益指标

指标 1：稳定营山县经济增长--提高 20%

5、社会效益指标

指标 1：满足营山县老旧小区居民生活需求-- ≥ 4500 人次

指标 2：改善老旧小区居民生活环境-- ≥ 1500 人次

指标 3：减少老旧小区危险事件的发生-- ≤ 20 件

6、可持续影响指标

指标 1：运营期限-- ≥ 15 年

指标 2：推动区域全面协调发展--达成预期目标

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停车、广告位出租的收取情况，根据实际调整运营成本及业务体系，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）、《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专项债还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如专项债偿债出现困难，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

1. 项目主管部门：营山县住房和城乡建设局

主要职责包括：严格按照基本建设程序建设项目，监督施工方

严格按照施工规范施工，确保项目施工安全、项目建设质量、项目工期，切实加强项目建设、运营管理，确保项目收益覆盖债券本息。

2. 项目资金主管部门：营山县财政局

主要职责包括：（1）配合落实项目配套财政资金、专项债券资金；（2）监督项目资金的实际使用情况及对本期债券本息的按期偿付情况。

3. 项目业主单位：营山县城发展投资经营有限公司

主要职责包括：（1）根据项目实施计划开展相关工作；（2）保证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；（3）定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门汇报项目实施进度及项目资金使用情况。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 25000.00 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，2022 年已发行 11400.00 万元。本次拟继续发行 7000.00 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。