

蓬安县原汽车站片区和笔架山片区老旧小区改造及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

蓬安县的城镇化发展模式，是以城市群为主体，加快区域基础设施的对接和产业分工协调，实现南蓬西一体化发展。根据《蓬安县县域村镇体系规划和蓬安县城市总体规划（2015-2030）》，蓬安县将做强县城核心，培育五个重点镇，发展特色镇，打造幸福美丽新村，形成重点突出、分层次推进的城镇体系结构。划定五大城乡统筹单元，以中心城、重点镇为中心，集聚生产和生活配套服务，加快农业转移人口就近城镇化，提高集聚度和城镇化水平。重点打造两条十字形产业集聚带，发展蓬安工业园、农业产业园、旅游产业，健全城镇化动力机制。

根据《蓬安县县域村镇体系规划和蓬安县城市总体规划（2015-2030）》，蓬安县的规划目标为：以绿色为底、文化为魂、全域旅游为突破，大力推进南蓬西同城发展，加快将蓬安建设成为嘉陵江畔大美公园城市，打造“成渝第二城”绿色生态主题功能区。在社会经济稳步发展、产业结构升级方面，2030年经济总量年均增长率保持8.5%，经济总量达到450亿元。在城镇化水平方面，城镇化率2030年达到65-70%左右。此外，城镇空间格局进一步优化，以主体功能区规划为基础，以川东北城市群为主体形态，构建“一核五心，四轴五区”的城镇空间格局；城镇化质量显著提高，加快县域基础设施和公共服务设施建设，城镇化与新农村建设协调发展，基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖；城市发展绿色安全，坚持绿色发展思路，生态环境质量明显提高，城市环境质量提升，保障城市安全；城市建设富有魅力，打造城市与自然和谐统一的生态宜居城市，“产城一体”的创业城市，进一步申报国家级历史文化名城。

2022年7月11日，蓬安县人民政府印发《蓬安县“十四五”公共服务规划》，提到要推进城镇老旧小区改造，加大城镇棚户区、城中村和危房改造力度，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，基本完成城镇棚户区和危房改造任务。加快推进城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造。完善配套基础设施，加强工程质量监管。“十四五”期间，规划全县改造老旧小区3万户，解决城镇居民住房困难问题。统筹运用政府财力，加大对基本住房保障的支持力度。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构（行业主管部门）：蓬安县住房和城乡建设局

项目业主：四川蓬鑫投资发展有限责任公司

2. 项目概况

本项目是老旧小区改造项目，项目总投资估算为31200.00万元。项目位于蓬安县笔架山片区和蓬安县原汽车站片区，项目建设内容为改造文化宫小区、交通局小区、老电信住宅小区、花园小区等老旧小区的配套基础设施，主要包括改造小区外配套道路、院坝、停车位、供水管网、供气管网、供电线路、通信管网、雨污水管网，以及停车、安防等设施，新增便民市场、外墙及楼道粉饰，楼道整治，走廊整治改造，楼宇对讲系统，健身设施，安防、消防设施等内容。该项目符合控制性详细规划，已取可行性研究报告的批复、建设项目环境影响登记表等合法合规性文件。

二、经济社会效益分析

在经济效益方面，蓬安县原汽车站片区和笔架山片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目总投资估算为31200.00万元。项目建成以后可获得便民服务中心出租收入，配套用房、文化活动室、社区服务中心及社区医疗中心出租收入，停车场收入，物管费及垃圾清运费收入，农贸市场摊位出租收入，广告收入，可实现项目收入总计为44098.99万元，待本项目全部15000.00万元专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有6204.21万元的累计现金结余。其中：项目债券本息覆盖倍数为1.20倍。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金

和利息,能够实现项目收益和融资自求平衡。本项目的完成将会扩大经济内需,带动相关产业市场需求增长,促进地区经济增长,并带动区域产业协调发展,同时本项目为劳动密集型项目,将产生大量劳动力需求,创造更多就业机会,从而提高当地居民收入。

在社会效益方面,项目的建设直接提升区域内的基础设施建设水平,改善区域内居住条件和生活环境、完善相关配套设施,提升当地居民的生活条件和质量,从而促进经济社会协调发展,体现和谐公正的社会价值理念。同时,对城镇老旧小区改造,也有利于完善城市居住功能,营造良好的现代化城市形象。

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 31200.00 万元,其中工程费用为 25572.56 万元,工程建设其他费用为 3353.86 万元,基本预备费 1346.58 万元,建设期融资利息 912.00 万元,债券发行费为 15.00 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

该项目总投资估算为 31200.00 万元,资金来源于财政拨款和专项债券资金。其中项目资本金 16200.00 万元,占总投资的 51.92%,由财政拨款构成;剩余资金缺口拟通过发行 15000.00 万元专项债券融资,占总投资的 48.08%,融资利率 3.8%,期限 20 年。

2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排,项目建设资金将在前两年投入,建设计划、资金使用与投资计划相匹配。本项目施工划分为两个阶段,耗时两年(含前期工作时间)。从 2022 年 9 月开始施工建设,2024 年 8 月完成竣工验收。工程施工阶段在 2024 年 7 月前完成,于 2024 年 8 月,项目竣工验收,并交付使用。按照建设进度,建设期第一年(含以前年度)计划投资 18514.80 万元,第二年计划投资 12685.20 万元。

资金使用计划表(金额单位:人民币万元)

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划	比例
----	------	----	-------------	----

			第一年	第二年	
项目投资	项目建设总投资	30273.00	18163.80	12109.20	97.03%
	项目建设期发债利息	912.00	342.00	570.00	2.92%
	债券发行费	15.00	9.00	6.00	0.05%
	项目总投资	31200.00	18514.80	12685.20	100.00%
资金使用计划	资本金	16200.00	9514.80	6685.20	51.92%
	发行债券	15000.00	9000.00	6000.00	48.08%
	资金使用合计	31200.00	18514.80	12685.20	100.00%

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

蓬安县原汽车站片区和笔架山片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目收入来源主要为项目建成后的便民服务中心出租收入，配套用房、文化活动室、社区服务中心及社区医疗中心出租收入，停车场收入，物管费及垃圾清运费收入，农贸市场摊位出租收入，广告收入。项目运营期内运营收入合计 44098.99 万元，属于专项收入，纳入政府性基金预算管理。项目收入来源有事实依据，整体具有可行性。

2. 项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 41473.86 万元，主要包括动力费、人员工资及福利费、修缮费、其他费用、折旧与摊销、相关税费和利息。

（二）资金测算平衡情况

蓬安县原汽车站片区和笔架山片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目采用政府专项债的方式融资，待本项目全部 15000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 6204.21 万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为 1.20 倍，预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

项目资金测算平衡情况如下表所示：

3	筹资活动净 现金流量 (3.1-3.2)	18514.80	12685.20	-570.0 0	-570.0 0	-570.0 0	-570.0 0	-570.0 0	-570.0 0	-570.0 0	-570.0 0	-570.0 0	-570.0 0	-570.00	-570.00	-570.00	-570.00	-570.00	-570.00	-570.00	-9570.00	-6228.00	5712.00
3.1	现金流入	18514.80	12685.20																				31200.00
3.1.1	项目资本金 投入	9514.80	6685.20																				16200.00
3.1.2	建设投资借 款																						
3.1.3	流动资金借 款																						
3.1.4	债券资金流 入	9000.00	6000.00																				15000.00
3.1.5	市场化融资 流入																						0.00
3.1.6	其他流入																						
3.2	现金流出	351.00	576.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	9570.00	6228.00	26415.00
3.2.1	各种利息支 出	342.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	228.00	11400.00
3.2.2	偿还债券本 金流出																				9000.00	6000.00	15000.00
3.2.3	偿还市场化 融资本金流 出																						0.00
3.2.4	其他流出	9.00	6.00																				15.00
4	净现金流量 (1+2+3)	0.00	0.00	428.61	573.86	723.74	870.68	868.14	940.42	1035.9 7	1027.6 0	1025.8 0	1119.5 0	1206.64	1197.22	1305.82	1295.83	1294.06	1497.39	1496.70	-7514.55	-4189.22	6204.21
5	累计盈余资 金	0.00	0.00	428.61	1002.4 8	1726.2 1	2596.9 0	3465.0 3	4405.4 6	5441.4 2	6469.0 2	7494.8 2	8614.3 2	9820.95	11018.1 7	12324.0 0	13619.8 3	14913.9 0	16411.2 8	17907.9 8	10393.43	6204.21	

五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量目标：改造文化宫小区、交通局小区、老电信住宅小区、花园小区等老旧小区及配套基础设施，主要包括改造小区外配套道路、院坝、停车位、供水管网、供气管网、供电线路、通信管网、雨污水管网，以及停车、安防等设施，新增便民市场、外墙及楼道粉饰，楼道整治，走廊整治改造，楼宇对讲系统，健身设施，安防、消防设施等内容。

质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：本项目建设期跨度 2 年，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 31200.00 万元。

（二）效益目标

经济效益目标：蓬安县原汽车站片区和笔架山片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目收入来源主要为项目建成后的便民服务中心出租收入，配套用房、文化活动室、社区服务中心及社区医疗中心出租收入，停车场收入，物管费及垃圾清运费收入，农贸市场摊位出租收入，广告收入。待本项目全部 15000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 6204.21 万元的累计现金结余。项目预期收益可用于偿还债务本息，实现资金平衡，其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.20 倍。

社会效益目标：本项目的建设将扩大经济内需，带动相关产业市场需求的增长，促进地区经济增长，创造更多就业机会，提高当地居民收入。极大地改善当地居民生活条件和质量。

可持续影响目标：提升城市基础设施建设水平，改善当地居民居住条件和生活环境、完善相关配套设施，促进经济社会协调发展，体现和谐公正的社会价值理念。也有利于完善城市功能，打造良好的现代化城市形象。

（三）满意度目标

服务对象满意度目标：通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意

/80分”及以上。

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、设计单位的风险、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、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、主管部门职责和项目单位职责

（一）主管部门职责

本项目的主管部门是蓬安县住房和城乡建设局，其职责为：

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对专项债券对应项目资产进行转移和划拨注入企业。
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四川蓬鑫投资发展有限责任公司，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 2023 年拟申请发行 9000.00 万元，本次拟发行 5000 万元，期限 20 年。