

蓬安县周子古镇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。规划目标以绿色为底、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。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。

2020年3月15日蓬安县正式启动建设路、嘉陵路两旁老旧小区改造工作。根据县城建成实际情况，为有效整合项目，提升改造质量，将2019年老旧小区以及2020年城中市场片区、老广场片区、老实验中学片区、马电小区片区，统一实施、统一招标、统一施工。改造内容涉及直接服务于小区内外的水、电、气、信、路、绿化、照明、围墙、垃圾收储、物业服务、安防等基础设施；养老抚幼、无障碍等公共服务设施；与小区直接相关的道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、停车库（场）等城镇基础设施；对有问题的小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造等。

通过对老旧小区改造，将大大改善蓬安县老旧小区人居环境，提升人民群众的生活质量，促进城市的有机更新和持续发展。作为惠及百姓的民生工程，老旧小区改造是民心所向、发展所需。蓬安县将老旧小区改造作为一项重大的德政工

程、民生工程、发展工程来抓，积极探索创新老旧小区改造实施路径，有效破解老旧小区工作“矛盾多、成本高、耗时长”等老大难问题，为“打造故城、繁荣新城”提供坚实保障。

（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

本项目是安居等民生服务项目，项目总投资估算为 24600.00 万元。项目位于蓬安县周子古镇片区，主要涉及造船厂小区、航运公司小区等 45 个小区的建筑物主体及小区的配套基础设施（涉及 338 栋，住户 1905 户，建筑面积 22.6 万平方米，其中未出售公房建筑面积 4060 平方米），属于典型的老旧小区，区域内居住环境及基础设施相对落后。该项目符合控制性详细规划，且已取得可行性研究报告批复、项目用地预审意见、项目环境影响报告表批复等合法合规性文件。

二、经济社会效益分析

在经济效益方面，蓬安县周子古镇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 24600.00 万元。项目建成以后可获得便民服务中心出租收入，公房及社区医疗服务中心出租收入，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，商业用房出租收入，可实现项目收入总计为 50901.51 万元，待本项目全部 17500.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 5441.15 万元的累计现金结余。其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.14 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。本项目的完成不仅关系人民群众的生活便利，也是保护和发展生产力，推动经济和社会发展的重要基础。通过实施城市老旧小区改造配

套基础设施工程建设，填补城市老旧小区内基础设施缺失的空白，完善城市老旧小区的基础配套设施，促进了社会结构优化，又改善城市老旧小区居民生活条件，提高城市老旧小区居民生活质量，吸引各类生产要素聚集，有利于实现产业再造和经济转型。

在社会效益方面，老旧小区改造项目是蓬安县重要的民生工程和民心工程，蓬安县把老旧小区改造和城市功能品质提升相融合，顺应群众期盼，着力补齐民生短板，让“老城区”焕发了“新活力”。项目的建设将区域内道路和市政管网不完善的现状得到较大改善，项目建成后将改善区域交通条件，吸引放射状道路的交通流，缓解区域内道路交通压力，从而改善小区周边的交通环境，方便片区居民的出行，是贯彻以人为本的执政宗旨的最佳体现。

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 24600.00 万元，其中工程费用为 20576.36 万元，工程建设其他费用为 1903.10 万元，基本预备费为 1003.04 万元，建设期融资利息为 1100.00 万元，债券发行费用 17.50 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 24600.00 万元，资金来源包括财政拨款、业主自筹和专项债券资金。其中项目资本金 7100.00 万元，占总投资的 28.86%，由财政拨款和业主自筹构成，发行专项债券 17500.00 万元（分两期发行，第一期发行 10000.00 万元，第二期发行 7500.00 万元，本项目中专项债利率按照 4.00% 计算，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，项目建设资金将在第一年投入，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 24 个月（含前期工作时间）。按照建设进度，建设期第 1 年计划投资 13828.57 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	23482.50	13418.57	10063.93	95.46%
	项目建设期发债利息	1100.00	400.00	700.00	4.47%
	债券发行费	17.50	10.00	7.50	0.07%
	项目总投资	24600.00	13828.57	10771.43	100.00%
资金使用计划	财政拨款	7100.00	3828.57	3271.43	28.86%
	发行债券	17500.00	10000.00	7500.00	71.14%
	资金使用合计	24600.00	13828.57	10771.43	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

蓬安县周子古镇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，公房及社区医疗服务中心出租收入，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，商业用房出租收入。项目运营期内运营收入合计 50901.51 万元，均属于专项收入，纳入政府性基金预算管理。

其中，专项债券融资的还款资金=当年净利润+运营期债券财务费用及项目折旧摊销，该部分资金缴入上述专项债券偿债资金专户，用于按期偿还专项债券本息。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 43219.34 万元,主要包括动力费、人员工资及福利费、修缮费、其他费用、折旧摊销费、相关税费和利息等。

(二) 资金测算平衡情况

蓬安县周子古镇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融资,专项债券融资的还款资金=当年净利润+运营期债券财务费用及项目折旧摊销,该部分资金缴入上述专项债券偿债资金专户,用于按期偿还专项债券本息。

待本项目全部 17500.00 万元专项债到期时,在偿还到期的融资本息后,将仍有 5441.15 万元的累计现金结余。

其中:项目债券本息覆盖倍数为 1.14 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:

[illegible]

五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量目标：改造老旧小区 45 个，改造老旧小区 1905 户，改造道路、停车位面积 57800 平方米，改造雨污管网长度 5800 米，改造便民服务中心面积 9940 平方米。

质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：本项目建设期预计 24 个月，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 24600 万元，

（二）效益目标

经济效益目标：本项目是蓬安县老旧小区改造发展的重要举措，有助于当地城市建设发展，提高居民生活质量。项目不仅关系人民群众的生活便利，也是保护和发展生产力，推动经济和社会发展的基础。通过实施城市老旧小区改造配套基础设施工程建设，填补城市老旧小区内基础设施缺失的空白，完善城市老旧小区的基础配套设施，促进了社会结构优化，又改善城市老旧小区居民生活条件，提高城市老旧小区居民生活质量，吸引各类生产要素聚集，有利于实现产业再造和经济转型。

社会效益目标：老旧小区改造项目是蓬安县重要的民生工程 and 民心工程，蓬安县把老旧小区改造和城市功能品质提升相融合，顺应群众期盼，着力补齐民生短板，让“老城区”焕发了“新活力”。项目的建设将区域内道路和市政管网不完善的现状得到较大改善，项目建成后将改善区域交通条件，吸引放射状道路的交通流，缓解区域内道路交通压力，从而改善小区周边的交通环境，方便片区居民的出行，是贯彻以人为本的执政宗旨的最佳体现。老旧小区改造工程将进一步提升城市的宜居程度，提升现有居民的生活水平、自信心、获得感，并吸引周围城市人口及人才，多维度深层次促进蓬安县城市发展。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，加速城市建设提升，促进蓬安产业的健康、蓬勃发展。

（三）满意度目标

服务对象满意度目标：区域辐射人群满意度 90%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；做好现场的安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

(一)主管部门及职责

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，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。

(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、补充说明根据原发行计划及额度安排

此项目债券资金总需求17500万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，2018年-2022年已发行2900万元。本次拟继续发行5000万元，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。