



顺庆区和平路片区老旧小区改造项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

2021 年全年南充市经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长 7.5%以上，全社会固定资产投资增长 8.5%以上，一般公共预算收入增长 8%以上，规模以上工业增加值增长 9.5%以上，社会消费品零售总额增长 13%以上，服务业增加值增长 8.5%以上，城镇和农村居民人均可支配收入分别增长 7.5%、8.5%以上，居民消费价格指数涨幅控制在 3.7%左右，城镇调查失业率控制在 5.5%以内，节能减排和环境保护指标完成省下达任务。

围绕上述目标，南充市将按照省委“稳农业、强工业、促消费、扩内需、抓项目、重创新、畅循环、提质量”工作思路和市委“三稳三高于”的总体要求，继续优化中心城区。加快北部新城、会展新城、文峰新城建设，带动全市常住人口城镇化率提高 0.76 个百分点。大力推进南充国际会展中心、川东北金融中心二期、火车北站双子塔、南充水城等项目，确保将军路嘉陵江大桥、清晖阁、会展新城片区道路等项目建成投用。深入开展城市更新行动，实施好西河滨河路、嘉南路综合提升改造等项目，加快推进城市既有住宅增设电梯新三年计划，改造老旧小区 800 个以上。扎实开展“十大乱象”整治，推动市容市貌大提升、大改善，彰显嘉陵江中游宜居宜业城市魅力。

(二) 项目情况

1. 参与主体

项目业主单位：南充市顺庆区人民政府和平路街道办事处。

2. 项目概况

该项目涉及和平路片区 140 个小区，11797 户。改造内容包括改造小区道路 93726 米，排水管网 82870 米，重新规划小区停车位 2450 个，新建新能源汽车充电设施 72 个，新增更换小区排水管网 82530 米，改建养老抚幼设施 43 个，垃圾分类处理试点 525 个，便民市场 11 个，日间照料中心 22 个等。

二、经济社会效益分析

本项目属于民生工程项目，有利于改善和提高老旧小区住户生活、居住条件，加强城市基础设施建设，强化地区生态环境的重要保障。进一步提高顺庆区历史形象和城市内涵，带动顺庆区社会经济的发展。同时项目启动能带动建筑业、建材业、运输业、服务业等相关产业发展，增加各行业就业岗位，为调整产业结构、扩大内需也做出了积极的贡献。

1、增加就业岗位。本项目将建设过程中，将吸纳大量的劳动力，将创造 100 余个就业岗位并间接带动大量的就业岗位及就业机会。

2、带动相关产业发展。本项目启运能够带动建筑业、建材业、运输业、服务业等相关产业发展，调整产业结构，扩大内需。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资 58985 万元，包括工程建设费用 47473.05 万元、

工程建设其他费用 3666.50 万元、预备费 5100.45 万元、建设期利息 2745.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目估算总投资 58985 万元，其中，资本金 13985.00 万元，占总投资的 23.71%，申请项目专项债券 45000.00 万元，占总投资的 76.29%。

2. 资金使用计划

募集资金到位后按照项目进度分期支付建设工程费用、工程建设其他费用、建设期利息及发行费用等。

序号	项目	合计	建设期
1	总投资使用计划	58,985.00	58,985.00
1.1	固定资产投资	58,985.00	
1.1.1	建设投资	56,240.00	56,240.00
1.1.2	建设期利息	2,745.00	2,745.00
1.2	流动资金		
	规模总投资（1.1+1.2.1）	58,985.00	
2	资金筹措及使用	58,985.00	58,985.00
2.1	项目资本金	13,985.00	13,985.00
2.1.1	用于建设投资	11,240.00	11,240.00
2.1.2	用于流动资金		
2.1.3	用于建设期利息	2,745.00	2,745.00
2.2	债务资金	45,000.00	45,000.00

2.2.1	用于建设投资	45,000.00	45,000.00
2.2.2	用于流动资金	0	0

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

和平路片区改造项目 2024 年开始正式运营,预计累计实现收入 282749.7 万元,包括日间照料中心租金收入、便民市场租金收入、养老抚幼租金收入、停车位收费收入、充电桩租赁收入、广告位租赁收入、丰巢柜租赁收入等。

2. 项目成本

本项目运营成本 79648.72 万元,运营包括:工资薪酬、日常维修支出、折旧摊销、财务费用、税金及附加支出。

（二）资金测算平衡情况

经测算,本项目计算期内经营现金流入 156,054.14 万元、投资现金流出 58,985.00 万元、筹资现金流出 19,360.00、结余 80,454.14 万元。即本项目全部 45,000.00 万元专项债到期时,在偿还当年到期的债券本息后,将仍有 80,454.14 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

经测算,本项目经营活动产生的净现金流为 156,054.14 万元,项目收益与融资能够自求平衡。

和平路片区改造项目资金测算平衡表

序号	项目	总计	建设期			经营期						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营活动 净现金流量 (1.1-1.2)	156,054.14	0	0	0	6,916.82	7,349.13	7,788.89	8,236.16	7,672.78	8,243.32	8,460.58
1.1	现金流入	282,749.70	0	0	0	12,893.02	13,468.97	14,054.91	14,650.87	15,261.06	16,021.64	16,311.96
1.1.1	营业收入	282,749.70	0	0	0	12,893.02	13,468.97	14,054.91	14,650.87	15,261.06	16,021.64	16,311.96
1.1.2	补贴收入	0	0									
1.1.3	其他流入	0										
1.2	现金流出	126,695.56	0	0	0	5,976.20	6,119.84	6,266.02	6,414.71	7,588.28	7,778.32	7,851.38
1.2.	经营成本	78,480.48				4,017.63	4,032.86	4,048.42	4,064.27	5,017.50	5,038.13	5,046.59

1												
1.2. 2	营 业 税 金 及附加	1,168.24	0	0	0	7.82	7.98	8.13	8.29	120.89	121.06	121.23
1.2. 3	所得税	47,046.84	0	0	0	1,950.75	2,079.00	2,209.47	2,342.15	2,449.89	2,619.13	2,683.56
1.2. 4	其他流出	0										
2	投 资 活 动 净 现 金 流 量 (2.1-2.2)	-58,985.00	-46,384.00	-9,022.00	-3,579.00							
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	58,985.00	46,384.00	9,022.00	3,579.00							
2.2. 1	建设投资	58,985.00	46,384.00	9,022.00	3,579.00							
2.2. 2	维 持 运 营 投资	0										
2.2. 3	流动资金	0										

2.2. 4	其他流出	0										
3	筹资活动 净现金流量 (3.1-3.2)	-19,360.00	58,040.00	-900	-900	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00
3.1	现金流入	58,985.00	58,985.00									
3.1. 1	项目资本 金投入	13,985.00	13,985.00									
3.1. 2	建设投资 借款	45,000.00	45,000.00									
3.1. 3	流动资金 借款	0										
3.1. 4	债券	0										
3.1. 5	短期借款	0										
3.1. 6	其他流入	0										

3.2	现金流出	78,345.00	945	900	900	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
3.2.1	各种利息支出	33,345.00	945	900	900	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
3.2.2	偿还债务本金	45,000.00										
3.2.3	应付利润(股利分配)	0										
3.2.4	其他流出	0										
4	净现金流量	77,709.14	11,656.00	-9,922.00	-4,479.00	5,116.82	5,549.13	5,988.89	6,436.16	5,872.78	6,443.32	6,660.58
5	累计盈余资金		11,656.00	1,734.00	-2,745.00	2,371.82	7,920.95	13,909.84	20,346.00	26,218.78	32,662.10	39,322.68
序号	项目	总计	经营期									
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营活动净现金流量	156054.14	8207.89	9448.22	9659.65	9882.48	10108.72	10334.99	10,569.99	10,808.37	11058.17	11307.98

	(1.1-1.2)											
1.1	现金流入	282749.7	16606.81	16901.73	17196.68	17507.84	17823.53	18139.28	18467.12	18799.49	19148.08	19496.71
1.1.1	营业收入	282749.7	16606.81	16901.73	17196.68	17507.84	17823.53	18139.28	18467.12	18799.49	19148.08	19496.71
1.1.2	补贴收入	0										
1.1.3	其他流入	0										
1.20	现金流出	126695.56	8398.92	7453.51	7537.03	7625.36	7714.81	7804.29	7,897.13	7,991.12	8089.91	8188.73
1.2.1	经营成本	78480.48	5489.45	4562.63	4579.8	4598.04	4616.41	4634.8	4,653.87	4,673.07	4693.35	4713.66
1.2.2	营 业 税 金 及附加	1168.24	173.51	61.43	62.62	63.92	65.21	66.51	67.83	69.16	70.61	72.04
1.2.3	所得税	47046.84	2735.96	2829.45	2894.61	2963.4	3033.19	3102.98	3175.43	3248.89	3325.95	3403.03
1.2.4	其他流出	0										
2	投 资 活 动	-58985.00										

	净现金流量 (2.1-2.2)											
2.1	现金流入	0										

2.20	现金流出	58985.00										
2.2.1	建设投资	58985.00										
2.2.2	维持运营投资	0										
2.2.3	流动资金	0										
2.2.4	其他流出	0										
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-19360	-1800	-1800	-1800	-1800	-1800	-1800	-1800	-1800	-1800	-46800
3.10	现金流入	58985										

3.1.1	项目资本金投入	13985										
3.1.2	建设投资借款	45000										
3.1.3	流动资金借款	0										
3.1.4	债券	0										
3.1.5	短期借款	0										
3.1.6	其他流入	0										
3.20	现金流出	78345	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1,800.00	1,800.00	1800	46800
3.2.1	各种利息支出	33345	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1,800.00	1,800.00	1800	1800
3.2.2	偿还债务本金	45000										45000
3.2.3	应付利润(股利分	0										

	配)											
3.2. 4	其他流出	0										
4	净 现 金 流 量	77709.14	6407.89	7648.22	7859.65	8082.48	8308.72	8534.99	8769.99	9008.37	9258.17	-35492.02
5	累 计 盈 余 资金		45,730.57	53,378.79	61,238.44	69,320.92	77,629.64	86,164.63	94,934.62	103,942.99	113,201.16	77,709.14

五、项目绩效目标

项目计划改造小区道路 93726 米、排水管网 82870 米、重新规划小区停车位 2450 个、新建新能源汽车充电设施 72 个、新增更换小区排水管网 82530 米、改建养老抚幼设施 43 个、垃圾分类处理试点 525 个、便民市场 11 个、日间照料中心 22 个等。

增加就业岗位：本项目将建设过程中，将吸纳大量的劳动力，将创造 100 余个就业岗位并间接带动大量的就业岗位及就业机会。

带动相关产业发展：本项目启运能够带动建筑业、建材业、运输业、服务业等相关产业发展，调整产业结构，扩大内需。

社会效益：本项目的建设有利于加强顺庆区基础设施建设，完善老旧小区基础设施，保护区域生态环境，促进社会经济和谐稳定发展、改善区域生态环境和旅游、投资环境。

六、潜在影响项目的风险评估

（1）社会稳定性风险分析

风险描述：项目在建设期可能对环境产生的影响包括施工废水、施工噪声、粉尘、废弃土石方等影响，项目在运营期可能对环境产生的影响主要为生活废弃物等对环境的影响。项目建设是否对周边交通带来压力，造成交通拥堵等情况。

处置对策：项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格依照环境保护预算投入保护措施建设，做好各项防治，废弃土石方集中堆放，白天进行施工作业，基本上对周边环境影响不大，

不会产生噪声扰民现象。项目运营期间，产生生活垃圾严格进行分类收集，不乱丢乱放，不会对环境产生影响，不会引起不良连锁反应，也不会对周边居民的利益造成影响。本项目建设过程中建筑材料的运输可以避开交通繁忙时刻，不会对该区域交通带来较大的影响。

风险评估结果：偏低。

（2）施工风险分析

风险描述：本项目的特点是规模大、投资大、建设周期较长。项目涉及区域的居民，原本生活习惯自然。项目带来的众多外来人员、大量施工机械，不可避免的施工噪声等等，在建设期里有可能会对附近居民正常生活造成困扰，引起居民的抵制情绪和索赔行为，干扰项目的正常进度，处理不当的话，可能导致项目工期无限期延长，地区影响力下降，负面影响上升。

处置对策：在项目建设期，应选择合适的施工方案，加强施工现场管理，并采取恰当的安全防护措施，将负面影响降低到最低程度，同时，与所在地政府保持沟通联系，控制不良安全因素，避免矛盾激化而影响项目进程。在项目运营期，要注意对声学环境、绿化成果的保护，认真落实环保部门的要求，尽量减少对周边地区的环境容量需求，避免环境因素引发的社会风险。

风险评估结果：偏低。

（3）投资风险

风险描述：投资估算不可避免地会存在偏差，建设方案的调整也可能造成投资估算出现不同程度的偏差，同时，建设期内相

关政策、法律、市场等因素的变化也可能对估算投资产生影响，最终可能影响本项目的实际投资。

处置对策：根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费，测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。同时本项目前期各项工作较为完善，可大幅度降低上述风险。

风险评估结果：偏低。

（4）环境影响风险

风险描述：本项目工程建设和运营期间排气、噪声对周围生活环境、水资源、自然环境等可能产生的负面影响，致使项目不能顺利实施或需要增加大量投资进行治理。本项目主要环境影响风险因素在于：施工致使环境面临土壤裸露，造成水土保持、尘土污染等风险，管线迁改造成相应管网运行中断风险等。

处置对策：本项目的环境影响风险是有限的，可控的。项目建设前期应进行充分的环境影响评价工作，提出消除或减少本项目环境负面环境影响的措施。在项目施工和运行中，应严格遵守环境保护和环境卫生管理的有关法律、法规。项目设计方案和施工中应注意道路景观与周边景观的协调，做好绿化工作。

评估结果：偏低。

（5）经营管理风险

风险描述：在后续经营中，由于对人、财、物管理失控导致

成本增加，以及阶段性出现经营收入下降的经营风险是客观存在的，将在一定程度上影响项目投资收益，从而可能导致无法及时偿还债券本息。

处置对策：在后续经营过程中，将进一步强化运营管理并引入市场化的管理体制，开源节流，使项目现金流能持续稳定增长，并能够最大程度的减少损失，降低风险。

评估结果：偏低。

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

南充市顺庆区城乡建设局作为项目主管部门，将严格按照项目实施方案，认真审核项目资金需求，配合做好项目专项债券发行各项准备工作，监督项目实施单位规范使用专项债券资金，全力推进项目建设，做好项目经营管理，确保专项债券到期后，项目收入或收益全部覆盖已发行债券本息。

本项目的项目单位为南充市顺庆区人民政府和平路街道办事处，项目单位负责依法依规确定施工单位、设计单位、监理单位，严格按照项目建设方案进行项目实施，保障工程质量，规范使用专项债券资金，全力推进项目建设，保障项目在建设期内顺利完工。负责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。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。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 45000 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，2018-2022 年已发行 6000 万元。本次拟继续发行 6000 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。