顺庆区西城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

（1）本项目与《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》的符合性分析

2020年7月，国务院办公厅发布《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），意见明确提出工作目标：到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

1）意见明确改造对象范围。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。

2）合理确定改造内容。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

基础类：为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，

以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

完善类：为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

提升类：为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

综上所述，本项目符合《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》中提出的改造对象范围和改造任务。

（2）与四川省《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》的符合性分析

2020 年 9 月 24 日四川省人民政府办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》(以下简称《意见》)。《实施意见》明确了城镇老旧小区改造的工作目标，四川分三步走：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，力争基本完成四川省 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。《实施意见》提出，

要统筹中央和省级资金，重点支持基础类改造内容。中央和省级财政资金重点支持2000年底前建成的老旧小区，可以适当支持2000年后建成的老旧小区，但需要限定年限和比例。

由此可知，本项目符合四川省《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》的目标要求。

综上所述，本项目符合国家及地方政府有关老旧小区改造的政策和规划要求。

本项目建设具有其必要性。

（二）项目情况

1．参与主体

项目主管部门：南充市顺庆区城乡建设局

项目业主单位：南充市顺庆区人民政府西城街道办事处

2．项目概况

项目总投资53856.00万元，本项目主要改造范围及内容规模：

（1）项目改造范围

项目估算投资约53856.00万元，本项目包含西城片区29个老旧小区改造，项目共有113栋住宅楼，建筑面积622781平方米，涉及居住共10773户。

（2）项目改造内容

主要改造内容：改造小区道路78530平方米，重新规划小区停车位2100个，新增更换小区排水管网91270米，新建新能源汽车充电设施320个，改建养老抚幼设施35个，垃圾分类处理试点480个，便民市场9个，日间照料中心28个，视频监控1213个等。

改造小区建筑物明细详见下表：

改造小区建筑物明细表							
序号	小区名称	涉及户数（户）	小区内楼栋数（栋）	建成时间	总建筑面积（㎡）	房屋性质	居民改造意愿
1	万泰小区、运输公司宿舍、长生巷 47 号（117 号）、大西街 87 号、四贵坊、药王街 8 号小区、党校园区、筒子楼小区、教师公寓、富民路 29 号	824			9646		愿意
2	团结巷小区、人南公寓、财贸小区、工商宿舍	548			49000		愿意
3	西门坝街 118 号	1185	13	1997	37440	商品房	愿意
4	红花街	1130	26	1996	67800	商品房	愿意
5	大北街	2358	52	1994	129100	商品房	愿意
6	南充市中城片区、西城片区	1897			131000		愿意
7	内小北街、小康巷、丁香街、府街、史家巷、科苑街、富民街	1706			119000		愿意
8	长生巷、华光巷、绿阳巷、	1125	22	1984-1999	79795	商品房	愿意
		10773	113		622781		

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

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 10 年债券存续期，债券计算期内本项目共产生可偿债资金为 92663.82 万元，可用于偿还债券本息的收入为 68620.34 万元，支付本息资金共计 54607.28 万元。项目收益较好，能实现融资平衡。

（二）社会效益分析

（1）项目建设是改善项目所在小区人居环境的需要

老旧小区多数规模不大，环境差，已成为制约城市发展,影响社会和谐的一个直观因素，政府每年花一定财力、物力进行小区出新，治标不治本，不能从根本上改变硬件设备不足等问题。

项目小区内“三线”乱拉，停车混乱，公共设施破损、消火栓布点不足、照明设施缺乏等问题，对当地居民的生活造成不便。

本项目将在交通设施、照明设施、安全设施、服务设施、运动设施、美化工程等方面对小区内进行改造，以干净小区、整洁小区、

平安小区、有序小区作为改造目标，优化房屋建筑本体和小区内的公共区域，完善小区内的公建配套和公共设施，为小区居民提供一个环境优美、设施齐全的活动区域。这将有效改善该小区的人居环境，又能为小区居民提供充足的公共活动空间，进一

步提升居民对小区的归属感。

项目的实施不仅可以一定程度上缓解居民住房的改善性需求,提高生活质量，同时对老旧小区的改造，将完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，完善城市功能，带动经济增长，提升城市形象。

（2）项目建设有利于城市的可持续发展

我国现处于城市化的加速阶段，大部分城市已实行新增土地供应总量控制，新增建设用地越来越少，面对日益紧张的土地资源和沉重的环境压力，中央城市工作会议提出要树立“精明增长”、“紧凑城市”的理念，推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变。面对城市发展思路的转变，这就需要通过大规模城市更新来对存量空间资源进行潜力挖掘和优化调整，通过优化城市空间结构、提升城市环境、凸显城市文化等方面着手，盘活有限的土地资源，为城市注入新的活力、为产业提供发展空间，从而实现城市“质”的转变。

老旧小区处于城市中心的关键位置，却又存在环境污染、管理落后、车位紧张、绿地面积不足、设施不足等的问题，一方面影响了居民生活的舒适度和幸福感，另一方面也影响到整个城市品质的提升和城市的可持续发展。为此，对城市老旧小区进行城市更新改造势在必行。

老旧小区改造是在保持原有建筑、文化的基础上因地制宜进行修复，能够有效改善城市核心区内老旧小区的环境，合理利用土地资源，对公共设施应进行补偿式增加，释放或重构的公共空间催生城市创造力，从而促进城市的可持续发展。

（3）项目的建设是改善城市面貌、提高城市形象，促进经济社会发展的需要

老旧小区普遍存在着年久失修、基础设施老化、环境秩序较差、雨污未分流、信息智能化服务水平落后等问题，亟待更新建设以凝聚小区活力，整合社会、市场资源提升公共服务水平的公共空间及服务设施。

项目建设能使城市基础设施建设得到快速发展，城市环境卫生质量得到显著改善，生态与居住环境得到不断优化，城市管理与服务能力得到整体提升，居民健康卫生水平得到明显提高，彻底改变城市脏、乱、差的面貌，使城市成为水碧、天蓝、地绿，干净、整洁、有序，人与自然和谐统一，社会与经济协调发展，具有可持续发展潜力与实力的卫生城市，让老百姓生活得更加安逸、舒心。

根据四川省人民政府办公厅《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）文件，合理安排老旧小区改造年度计划和任务，根据调查摸底情况，按照实施一

批、谋划一批、储备一批的原则，区分轻重缓急，统筹安排符合条件老旧小区的改造时序，重点解决老旧小区基础设施的更新改造、完善公共服务设施的建设，改造提升与小区直接相关的城镇基础设施，有利于保持良好的市容市貌，有利于提升市民的生活品质。

（4）项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要

老旧小区的改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。老旧小区改造，使居民享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

综上所述，本项目的建设有利于改善老旧小区群众居住环境，有利于构建和谐社会，因此，本项目的社会效益显著。

（三）公益性

本项目公益性论证具体如下：

（1）落实我国城镇老旧小区改造民生工程

本项目符合《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）、四川省《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》等国家和地方政策中

对关于老旧小区改造范围和改造内容的要求。

（2）建立智能化、信息化社区便民生活服务体系

建立智能化、信息化社区便民生活服务体系。社区便民服务涉及范围广，既有有偿服务，也有无偿服务，必须借助现代信息化、智能化技术，建立社区服务网络，运用智能化电子工具，为需要帮助的老人、儿童、残疾人、优抚对象提供所需的应急服务，同时培养专业化社区服务队伍，推动社区服务业产业化发展，建成现代化社区居民生活服务体系，同时，建立社区公共安全防控体系。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

经测算，项目总投资为 53856.00 万元，其中：

工程费用 46638.60 万元，占项目总投资的 86.60%；

工程建设其它费用 2773.90 万元，占项目总投资的 5.15%；

预备费 2470.63 万元，占项目总投资的 4.59%；

建设期债券利息及发行费用 1972.87 万元（其中包含建设期债券利息 1932.48 万元，债券发行费 40.39 万元），占项目总投资的 3.66%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 53856.00 万元。

（1）资本金来源

项目资本金 13466.00 万元，占项目总投资的 25.00%，项目资本金来源于地方财政，资金已落实。

（2）融资来源

本项目拟计划发行项目收益专项债券 40390.00 万元，占项目总投资的 75.00%，发行期限 10 年。。

2. 资金使用计划

项目资金根据南充市顺庆区城市发展规划及本项目实际建设进度情况，按计划分年度投入，确保充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度，项目资金具体投资情况详见下表。

项目资金使用计划与资金筹措表（单位：万元）

序号	项目	占总投资比例	合计	建设期		
				2021 年 7-12 月	2022 年	2023 年
1	**总投资**	**100.00%**	**53,856.00**	**5,100.00**	**25,100.00**	**23,656.00**
1.1	建设投资	96.34%	51,883.13	5,100.00	24,440.00	22,343.13
1.2	建设期债券利息及发行费用	3.66%	1,972.87	-	660.00	1,312.87
1.3	流动资金	0.00%	-	-	-	-
1	**资金筹措**	**100.00%**	**53,856.00**	**5,100.00**	**25,100.00**	**23,656.00**
1.1	地方财政	25.00%	13,466.00	5,100.00	5,100.00	3,266.00
1.2	发行债券	75.00%	40,390.00		20,000.00	20,390.00
3	**支出金额**	**100.00%**	**53,856.00**	**5,100.00**	**25,100.00**	**23,656.00**
3.1	建设投资支出	96.34%	51,883.13	5,100.00	24,440.00	22,343.13
3.2	债券利息支出	3.59%	1,932.48	-	640.00	1,292.48
3.3	债券发行费用	0.07%	40.39	-	20.00	20.39

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

本项目收入来源为物业管理收入、广告收入、停车位租赁收入、新能源汽车充电桩、智能快递箱租赁收入、管理用房和地上商铺租赁收入。经合理预测，在债券存续期间，本项目可产生收入总计 92663.82 万元。

2. 项目成本

项目成本主要包括经营成本（管理费用、燃料动力费、工资及福利）、财务费用。本项目在债券存续期预计总成本 16190.90 万元，经营成本 3266.10 万元。

（二）资金测算平衡情况

项目运营期内现金流保持良好，除了债券本金偿还期，其余年份现金变动均为正数。运营期可实现用于归还累计运营期本息 68620.34 万元，收益能够满足与融资自求平衡。具体见下表：

资金平衡表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	建设期			运营期									
			2021年7-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	项目可偿债资金	92663.82				7,239.60	8,018.82	8,979.48	8,979.48	9,428.46	9,428.46	9,899.88	9,899.88	10,394.88	10,394.88
二	项目运营成本及税费支出	24,043.48				1,556.98	1,746.33	1,979.55	1,979.55	2,089.27	2,089.27	3,018.16	3,084.47	3,249.94	3,249.94
三	项目可用于归还债券本息的资金	68,620.34				5,682.62	6,272.49	6,999.93	6,999.93	7,339.19	7,339.19	6,881.72	6,815.42	7,144.93	7,144.93
四	融资平衡计算	-													
(一)	债券期初借款金额		-	-	20,000.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	20,390.00
(二)	当期还本付息	54,607.28	-	640.00	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	21,292.48	21,042.48
1	其中：还本	40,390.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	20,390.00
2	付息	14,217.28	-	640.00	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	652.48
(三)	债券期末借款金额		-	20,000.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	20,390.00	-
五	归还债券本息		-	-	-	4,390.14	9,370.15	15,077.60	20,785.05	26,831.76	32,878.46	38,467.70	43,990.63	29,843.09	15,945.54

	后剩余资金累计														
(一)	归还债券本息后剩余资金	15,945.54	-			4,390.14	4,980.01	5,707.45	5,707.45	6,046.71	6,046.71	5,589.24	5,522.94	-14,147.55	-13,897.55
六	覆盖率	1.26													

五、项目绩效目标

本项目符合《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）、四川省《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》等国家和地方政策中对关于老旧小区改造范围和改造内容的要求。

本项目总投资53856.00万元，本项目拟计划发行项目收益专项债券40390.00万元，占项目总投资的75.00%，发行期限10年。根据初步测算在运营期内，本项目10年债券存续期，债券计算期内本项目共产生可偿债资金为92663.82万元，可用于偿还债券本息的收入为68620.34万元，支付本息资金共54607.28万元。项目总收入足以覆盖当年专项债券本金和利息支出。

综上所述，项目地址的环境条件符合规划及建设指导意见所提出的有关规定；建设配套条件良好；项目具有一定的经济效益和深刻的、积极的社会效益，因此本项目切实可行。

六、潜在影响项目的风险评估

项目在前期准备、建设、运营等债券发展各阶段可能存在项目合规、投资概算不准确、不能如期建成、不能有效运营、资产流失、财务、不能偿还债券本息等风险。

本项目采取全生命周期管理方案，将项目分为规划期、发行期、建设期、运营期、清偿期五个阶段，提出各个阶段不同的管理目标和重点，从而有针对性地对风险进行全面监控和管理。

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《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预[2021]61号）和《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

（一）项目主管部门：南充市顺庆区城乡建设局

主要职责：根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，做好本专项债券发行和项目管理工作，依法依规履行以下主要职责：

（1）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；

（2）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，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

（3）合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和四川省有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工

作，加强对项目实施情况的监控。

（二）项目业主单位：南充市顺庆区人民政府西城街道办事处

主要职责：

（1）考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；

（2）配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（3）根据项目《实施方案》，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；

九、**补充说明**

此项目债券资金总需求 40390 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 9000 万元。本次拟继续发行 7000 万元，期限 10 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。