

甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）

（信息披露）

业主单位：雅江县住房和城乡建设局

主管部门：雅江县住房和城乡建设局

发改部门：雅江县发展和改革局

财政部门：雅江县财政局

附件 1

甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造 项目（一期）情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

雅江县素有“中国松茸之乡”“中国香格里拉文化旅游大环线第一县”“茶马古道第一渡”“雅砻古渡·悬崖江城”“最美景观大道-G318 中心驿站”之称。有“雅砻江走婚大峡谷”“康巴汉子村”“木雅”等旅游品牌，有庆达沟省级森林公园、德差旅游风景区、帕姆岭旅游风景区、祝桑大草原风景区。有三锅桩、茶马古道、茶马古道驿站、康巴汉子村、郭萨寺、吉人湖、阿尼青波山、古雅圣山、索洛寺、庆达沟森林公园、帕母岭风景区、甲日山岗等景点。有丰厚的文化底蕴，锅庄、弦子、山歌、酒歌、箍箍卦等藏区流行的五大歌舞形式在雅江的村寨、牧场广为流传。境内的“跺体卓”是独具特色的“鸳鸯舞”。

全县辖 4 个片区、6 镇 10 乡、79 个行政村、2 个居委会。2023 年 4 月全县总人口为 5.19 万人，户籍人口 47992 人 11292 户，城镇人口 1.57 万人，乡村人口 3.62 万人，藏族人口占 95%以上。累计退出贫困村 53 个、贫困对象 2086 户 10016 人，实现整县脱贫摘帽。

雅江县地处青藏高原边缘，位于四川省西部，甘孜藏族自治州南部，东邻康定市，南界凉山彝族自治州木里藏族自治县，西南靠理塘县，北连道孚县、新龙县。辖区面积 7558 平方千米。雅江县曾是雅砻江重要渡口之

一。雅江县位于中国最美景观大道 G318 国道线上，是中国香格里拉文化旅游大环线第一县，距省会成都 530 公里，距州府康定 210 公里；解放街纵穿雅江县，北连 G318 国道。

国家发展改革委住房城乡建设部《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》发改投资〔2021〕1275 号

将安全隐患多、配套设施严重缺失、群众改造意愿强烈的城镇老旧小区，优先纳入年度改造计划，做到符合改造对象范围的老旧小区应入尽入。编制老旧小区改造方案时，把存在安全隐患的燃气、电力、排水、供热等设施，养老、托育、停车、便民、充电桩等民生设施，作为重点内容优先改造。

各级发展改革、住房和城乡建设部门要高度重视城镇老旧小区改造，加强城镇老旧小区改造配套设施建设与排查处理安全隐患相结合工作，强化项目全过程管理，强化事中事后监管，节约集约规范用好中央预算内投资，加快推进城镇老旧小区改造配套设施建设，切实提高人民群众安全感、获得感、幸福感。

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

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

工作目标：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。

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。

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，整治小区及周边植被、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。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：雅江县住房和城乡建设局

项目业主：雅江县住房和城乡建设局

2. 项目概况

项目名称：甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）

项目所属领域：保障性安居工程-城镇老旧小区改造

项目建设工期：12 个月

项目区位：雅江县河口镇

项目说明：本项目为改建工程，资产无抵押或质押情况。

建设内容及产出：实施城南老旧小区改造，涉及户数 485 户、涉及改造面积 27860.19 平方米、防水工程 8333.33 平方米、新增划线停车位 100 个及充电桩 20 个，并配套供电等基础设施。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

建设所用的大部分施工材料和原辅材料将优先由本地区供给，这将给建筑材料业、运输业等相关行业带来发展机遇，对扩大内需发挥积极作用，对提高区域 GDP 提供一定助力，同时，项目在建设过程中，将释放大量就业岗位，为区域居民带来直接经济收入。另外，项目在运营过程中，将产生大量的营业收入和税收收入，对区域经济发展具有较大的助力。

本项目的建设将有大量资金投入城南片区老旧小区的改造提升等方面。在建设过程中，项目产业关联度大，促进了周边地区的商业繁荣。改

造后的老旧小区往往具有更高的商业价值，吸引了更多的商家入驻，进一步拉动区域经济的增长。因此，对老旧小区进行改造和升级，不仅关乎居民的生活质量，更对城市的整体发展产生深远的间接影响。

（二）社会效益

1.项目对所在区域居民就业和收入的影响

本项目一进入启动阶段，将拉动投资和消费。改善区域居住环境，以及配套设施条件，促进一、二、三产业融合，有利于进一步吸引投资，推动区域的经济增长；为周边地区提供众多就业岗位。同时，在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给相关行业增加了就业机会，由此项目带动了间接的就业岗位。因此项目的建设总体来说对当地居民的收入影响是正面的。

2.项目对所在地区不同利益群体的影响

本项目的建设实施，不仅带动建筑业、建材业、服务业，而且刺激其他相关产业的发展，促进各项消费。项目所在区域在基础配套设施都将得到极大的改善，项目规划的产业覆盖一、二、三产业，产业融合的发展将持续健康推进当地经济的发展，有利于区域的经济发展。

3.项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目涉及小区目前存在着楼栋陈旧、环境脏乱等问题，给居民的生活带来了诸多不便。经过改造，小区的外墙、楼道、管线、道路、照明等得到了全面升级，居住环境得到了显著改善。项目还注重提升小区的公共服务设施，如增加公示栏、环境设施和公区照明等。注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，项目的实施是深入践行党的群众路线，着力提升人民群众对美好生活的向往的重要举措，是让群众受益得实惠的

一项民心工程、民生工程。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量的影响是正面的。

4.项目对所在地区弱势群体的影响

本项目的建设对当地妇女、儿童、残疾人员利益不会造成负面影响，反之，由于改善了区域居住条件和生活环境，提高了对弱势群体人员合法权益的保护，因此影响是正面的。

5.项目对所在地区文化、教育、卫生的影响

本项目必然推动市民素质、物质文明建设的不断改善，将为城市精神文明建设创造必要的物质基础与基本条件，随着社会风气，民俗风情、新闻传播等各种人文现象和文化活动的不断提高，从而有利于城市居民自身素质的提高和发展，有利于广大市民文明习惯的形成，有利于社会文明风尚的巩固，有利于文明城市的建设，塑造美好的城市形象，以促进区域内的可持续发展。因此，项目的建设将一定程度地改善当地的人文环境。社会效益显著。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目建设动态投资总额为 2950.00 万元，静态总投资为 2,877.40 万元，占总投资的 97.54%，其中：工程建设投资 2,444.61 万元，占总投资的 82.87%，工程建设其他费用 296.36 万元，占总投资的 10.05%，预备费 136.43 万元，占总投资的 4.62%。建设期利息 70.40 万元，占总投资的 2.39%，债券发行费用 2.20 万元，占总投资的 0.07%。

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

资本金来源：资本金均来源于财政资金,项目资本金 750.00 万元，占项目总投资的 25.42%，并根据项目建设进度予以拨付。

融资来源：融资来源于地方政府专项债，融资金额 2200.00 万元。

2.资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和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。

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

项目主要收入有物业服务收入、车位租赁收入、广告牌收入等。

经计算可知，预测收入为 11908.31 万元。

2.项目成本

项目成本包括：人员工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费用、其他管理费用等。

经计算可知，预测成本为 8026.05 万元。

（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 3.2%利率计算。计划发行期限为 30 年。债券存续期内累计需支付利息 2112.00 万元，其中：专项债券建设

期利息计 70.40 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 2041.60 万元。

2.项目资金平衡情况

项目债券存续期内，政府专项债到期日累计资金结余 3278.17 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 7519.77 万元，政府专项债券到期本息合计 4312.00 万元，本项目（运营期收入小计-运营期支出小计-专项债运营期利息）/专项债券本息收益覆盖倍数为 1.27 倍，能够实现项目收益与融资自求平衡。

资金测算平衡情况具体见下表所示：

项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	经营活动产生的净现金流量	7519.77		176.91	189.33	201.75	225.23	238.27	249.50	233.44	233.44	233.44	244.54	244.54	244.54	255.75	255.75
1	现金流入	11908.31		258.21	275.64	293.07	326.03	344.33	360.33	377.62	377.62	377.62	395.05	395.05	395.05	412.64	412.64
1.1	经营收入	11908.31		258.21	275.64	293.07	326.03	344.33	360.33	377.62	377.62	377.62	395.05	395.05	395.05	412.64	412.64
1.2	补贴收入																
2	现金流出	4388.54		81.30	86.31	91.32	100.80	106.06	110.83	144.18	144.18	144.18	150.51	150.51	150.51	156.89	156.89
2.1	经营成本	2404.60		75.30	76.17	77.04	78.69	79.60	80.40	81.27	81.27	81.27	82.14	82.14	82.14	83.02	83.02
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	1983.94		6.00	10.14	14.28	22.11	26.46	30.43	62.91	62.91	62.91	68.37	68.37	68.37	73.87	73.87
二	投资活动净现金流量	-2877.40	-2877.40														
1	现金流入																
1.1	处置投资物																
1.2	收到其他投资																
2	现金流出	2877.40	2877.40														
2.1	建设投资	2877.40	2877.40														
2.2	维持运营投资																
三	筹资活动净现金流量	-1364.20	2877.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40
1	现金流入	2950.00	2950.00														
1.1	项目资本金投入	750.00	750.00														
1.2	专项债券资金	2200.00	2200.00														
2	现金流出	4314.20	72.60	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40
2.1	支付债券利息	2112.00	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40
2.2	支付债券发行费用	2.20	2.20														
2.3	支付专项债券本金	2200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金流量总计																
1	项目期的期初资金			0.00	106.51	225.44	356.79	511.62	679.49	858.59	1021.63	1184.67	1347.71	1521.85	1695.99	1870.13	2055.48
2	项目期内现金变动（一+二+三）	3278.17	0.00	106.51	118.93	131.35	154.83	167.87	179.10	163.04	163.04	163.04	174.14	174.14	174.14	185.35	185.35
3	项目期的期末资金	3278.17		106.51	225.44	356.79	511.62	679.49	858.59	1021.63	1184.67	1347.71	1521.85	1695.99	1870.13	2055.48	2240.83

续表：

序号	项目	合计	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	经营活动产生的净现金流量	7519.77	255.75	267.04	267.04	267.04	278.43	278.43	278.43	289.95	289.95	289.95	301.57	301.57	301.57	313.31	313.31
1	现金流入	11908.31	412.64	430.37	430.37	430.37	448.27	448.27	448.27	466.34	466.34	466.34	484.59	484.59	484.59	503.03	503.03
1.1	经营收入	11908.31	412.64	430.37	430.37	430.37	448.27	448.27	448.27	466.34	466.34	466.34	484.59	484.59	484.59	503.03	503.03
1.2	补贴收入																
2	现金流出	4388.54	156.89	163.33	163.33	163.33	169.84	169.84	169.84	176.39	176.39	176.39	183.02	183.02	183.02	189.72	189.72
2.1	经营成本	2404.60	83.02	83.90	83.90	83.90	84.80	84.80	84.80	85.70	85.70	85.70	86.61	86.61	86.61	87.54	87.54
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	1983.94	73.87	79.43	79.43	79.43	85.04	85.04	85.04	90.69	90.69	90.69	96.41	96.41	96.41	102.18	102.18
二	投资活动净现金流量	-2877.40															
1	现金流入																
1.1	处置投资物																
1.2	收到其他投资																
2	现金流出	2877.40															
2.1	建设投资	2877.40															
2.2	维持运营投资																
三	筹资活动净现金流量	-1364.20	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-2270.40
1	现金流入	2950.00															
1.1	项目资本金投入	750.00															
1.2	专项债券资金	2200.00															
2	现金流出	4314.20	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	2270.40
2.1	支付债券利息	2112.00	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40
2.2	支付债券发行费用	2.20															
2.3	支付专项债券本金	2200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2200.00
四	现金流量总计																
1	项目期的期初资金		2240.83	2426.18	2622.82	2819.46	3016.10	3224.13	3432.16	3640.19	3859.74	4079.29	4298.84	4530.01	4761.18	4992.35	5235.26
2	项目期内现金变动（一+二+三）	3278.17	185.35	196.64	196.64	196.64	208.03	208.03	208.03	219.55	219.55	219.55	231.17	231.17	231.17	242.91	-1957.09
3	项目期的期末资金	3278.17	2426.18	2622.82	2819.46	3016.10	3224.13	3432.16	3640.19	3859.74	4079.29	4298.84	4530.01	4761.18	4992.35	5235.26	3278.17

五、项目绩效目标

项目总体目标：通过实施城南老旧小区改造，涉及户数 485 户、涉及改造面积 27860.19 平方米、防水工程 8333.33 平方米、新增划线停车位 100 个及充电桩 20 个，并配套供电等基础设施。加快补齐雅江县老旧小区相关基础设施短板，改善城南片区老旧小区的现状，推动小区居民幸福感快速增长。

时效目标：债券发行期为 30 年。债券 30 年内还本付息，雅江县人民政府可根据项目实施及收益情况提前还本付息。

经济效益目标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

社会效益目标：通过项目的实施，改善城南片区老旧小区的现状，推动小区居民幸福感快速增长。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，提升产业发展能力。

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经营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新项目收益情况，保证还本付息资金。因项目取得的运营收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

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）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。若调整的专项债券期限与项目期限不匹配，将通过已形成的项目收益、本级财政调度资金等方式及时偿还到期专项债券本息。

八、主管部门和项目单位职责

1、甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）的主管部门为**雅江县住房和城乡建设局**。主管部门将配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

2、甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）的项目单位为**雅江县住房和城乡建设局**。项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效地使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立账、核算，资金使用严格按照计划

进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2025 年拟申请发行 2,200.00 万元，本次拟发行 2,200.00 万元，期限 30 年。