



米易县河西片区老旧小区改造配套

基础设施项目情况说明

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1、攀枝花市经济社会发展现状

(1) 攀枝花市社会发展现状

攀枝花市，四川省辖地级市，别称渡口、钢城，地处中国西南川滇结合部，位于四川省最南端，东、北面与四川省凉山彝族自治州的会理、德昌、盐源3县接壤，西、南面与云南省的宁蒗、华坪、永仁3县交界，地处攀西裂谷中南段，属浸蚀、剥蚀中山丘陵、山原峡谷地貌，夏季长，四季不分明，而旱、雨季分明，全市总面积7440平方千米。

1965年2月5日，中央正式批复同意成立攀枝花特区。攀枝花市是全国唯一以花命名的城市，享有“花是一座城，城是一朵花”的美誉；是万里长江上游第一城，金沙江、雅砻江在此交汇；是四川南向门户，是四川通往南亚、东南亚的最近点；是四川唯一的亚热带水果生产基地，盛产芒果、枇杷、莲雾、石榴、草莓、樱桃等特色水果；市境内有格萨拉生态旅游区、二滩国家森林公园等旅游景点。2017年10月，被住建部命名为国家园林城市。2018年11月，入选中国城市全面小康指数前100名。

1、地形地貌

攀枝花市地处攀西裂谷中南段，属浸蚀、剥蚀中山丘陵、山原峡谷地貌，具有山高谷深，盆地交错分布的特点，地势由西北向东南倾斜，山脉走向近于南北，是大雪山的南延部分。海拔最高点位于盐边县境内的柏林山穿洞子（4195.5米），最低点位于仁和区平地镇师庄（937米），相对高差3258.5米，一般相对高差1500米—2000米。

2、气候

攀枝花市属南亚热带——北温带的多种气候类型，被称为“南亚热带为基带的立体气候”，具有夏季长，四季不分明，而旱、雨季分明，昼夜温差大，气候干燥，降雨量集中，日照长，太阳辐射强，蒸发量大，小气候复杂多样等特点。年平均气温是四川省年平均气温总热量最高的地区，无霜期300天以上。

3、水文

攀枝花市隶属长江水系，河流多，境内有大小河流95条，分属金沙江水系、雅砻江水系，两水系在雅江桥处汇合。流域控制面积较大的主要有安宁河、三源河、大河三大支流。其中流域面积大于500平方千米以上的6条；100平方千米—500平方千米的26条；50平方千米—100平方千米的18条；5平方千米—50平方千米的小河流只统计直接汇入金沙江、雅砻江的45条。

4、矿产资源

攀枝花市已探明铁矿（主要是钒钛磁铁矿）71.8亿吨，占四川省探明铁矿资源储量的72.3%，是中国四大铁矿区之一；伴生钛资源储量占全国的93%，居世界第一；伴生钒资源储量占全国的63%，居世界第三。探明石墨资源储量全国第三。经过多年开发利用，全市钒钛磁铁矿保有资源储量66.4亿吨，其中伴生钛矿4.3亿吨，伴生钒矿1020.3万吨；钴查明资源储量2.7万吨，此外还伴生有铬、镓、钨、镍、铜、铅、锌、锰、铂等多种稀贵金属；非金属矿产中，煤炭保有资源储量3.4亿吨，晶质石墨保有资源储量1555.2万吨，萤石保有资源储量2077.5万吨，溶剂石灰岩保有资源储量3.4亿吨，冶金白云岩保有资源储量4743.5万吨，耐火粘土保有资源储量1209.8万吨，硅藻土保有资源储量1355.6万吨，花岗石保有资源储量8120万立方米。

5、水资源

攀枝花水能资源丰富，水能资源理论蕴藏量687.9万千瓦以上，可开发量达到599.4万千瓦。攀枝花地区水能资源分布集中，主要分布在过境的金沙江、雅砻江，以及支流安宁河、永兴河、藤桥河。

6、植物资源

攀枝花市境内野生植物有190余科，900属，2300余种，其中仁和区境内有各种野生植物资源130科，372属，546种。包括：蕨类植物9科，13属，24种（包括2个变种）；裸子植物4科，5属，9种（包括1个变种）；双子叶植物105科，306属，453种（包括18个变种、3个亚种）；单子叶植物12科，48属，60种（包括4个变种）。境内珍稀植物有：攀枝花苏铁、楸树、银杏、梓树、肉桂、德昌杉（米德杉）、杜仲、天麻、厚朴、楠木10种。其中攀枝花苏铁、杜仲为国家2级保护植物，占四川省该级保护植物31种的6.45%。德昌杉、天麻、梓树、厚朴、楠木为国家3级保护植物。

7、生物资源

攀枝花市野生动物资源极为丰富，种类也繁多。境内有野生脊椎动物287种（包括亚种），占四川省动物总种数（包括亚种）的22.21%，而市区面积还不到四川总面积的2%。其中野生经济动物5纲，158种，含哺乳纲动物7目，12科，25种，4个亚种；鸟纲有6目，26科，30种，38个亚种；爬行纲3目，5科，9种；两栖纲1目，4科，7种；鱼纲有4目，14科，45种。境内被列入国家保护的珍稀野生动物有19种，占四川省被列入国家保护的珍贵稀野生动物59种的32.20%，另有猛禽4种，占四川省猛禽37种的10.81%。

（2）攀枝花市经济发展现状

根据地区生产总值统一核算结果，2024年攀枝花全市实现地区生产总值1395.24亿元，按不变价格计算，比上年增长6.3%。分产业看，第一产业增加值102.14亿元，比上年增长3.6%；第二产业增加值790.14亿元，比上年增长6.4%；第三产业增加值502.96亿元，比上年增长6.8%。

全年农林牧渔业总产值180.82亿元，比上年增长3.7%。初步统计，粮食产量26.40万吨，比上年增长0.9%；蔬菜及食用菌产量114.46万吨，增长5.0%；水果产量74.90万吨，增长10.1%；生猪出栏56.54万头，下降9.4%。

全年全市规模以上工业增加值比上年增长9.0%，工业企业产品产销率为95.3%。

分行业看，34个行业大类中24个行业累计增加值呈增长态势，增长面为70.6%。其中，化学原料和化学制品制造业比上年增长30.8%，通用设备制造业增长20.2%，有色金属矿采选业增长17.7%。

全年服务业增加值比上年增长6.8%。其中，批发和零售业增加值增长8.3%，交通运输、仓储和邮政业增加值增长5.2%，住宿和餐饮业增加值增长10.6%。

全年固定资产投资（不含农户）比上年增长5.6%。

分产业看，第一产业投资比上年下降7.1%；第二产业投资增长19.5%；第三产业投资下降7.2%。

从房地产开发看，房地产开发投资比上年下降30.7%。商品房施工面积比上年下降9.2%，商品房销售面积下降15.4%。

全年社会消费品零售总额334.95亿元，比上年增长6.0%。

按经营单位所在地分，城镇消费品零售额301.63亿元，比上年增长5.8%；乡村消费品零售额33.32亿元，增长8.3%。

按消费形态分，餐饮收入58.83亿元，比上年增长22.1%；商品零售276.12亿元，增长3.2%。

从重点商品看，限额以上单位粮油、食品、饮料、烟酒类比上年增长11.0%，日用品类增长22.7%，体育娱乐用品类增长13.6%，家用电器和音像器材类增长26.4%，文化办公用品类增长32.3%，家具类增长161.1%，建筑及装潢材料类增长69.3%，新能源汽车增长30.3%，二手车增长44.4%。

全年居民消费价格（CPI）比上年上涨0.2%。其中，食品烟酒类下降0.3%，衣着类下降2.0%，居住类上涨0.6%，医疗保健类上涨1.6%，生活用品及服务类上涨1.1%。

2、米易县社会及经济发展现状

（1）米易县社会发展现状

米易县，隶属四川省攀枝花市，位于四川省西南角，攀枝花市东北部，安宁河与雅砻江交汇区，介于北纬 $26^{\circ}42'$ ～ $27^{\circ}10'$ ，东经 $101^{\circ}44'$ ～ $102^{\circ}15'$ 之间，辖区面积2153平方千米。米易县气候属于南亚热带为基带的干热河谷立体气候。干、雨季分明而四季不分明，河谷区全年无冬，秋、春季相连，夏季长达5个多月。截至2022年10月，米易县辖7个镇、4个乡，县政府驻攀莲镇。境内有汉族、彝族、傈僳族等26个民族。[88]2022年末，米易县户籍总人口228961人。米易地区建制始于元朝，元世祖至元九年（1272年），元王朝在西昌设“罗罗斯宣慰司”集云南行省，辖五路二十三州，明朝洪武二十七年（1392年）归并四川省，设迷易守御千户所，1978年11月5日，米易县划归渡口市管辖，1987年1月，渡口市更名为攀枝花市。境内有214省道、西攀高速公路和成昆铁路以及成昆铁路复线由北向南纵贯全境。米易县古为三皇五帝中第二大帝——颡项的诞生之地，素有“颡项故里·阳光米易”的美称，是“中国颡项文化之乡”。境内有颡项龙洞、海塔世外桃源、普威绿野花乡、青松林农业公园等景点。

1、地形地貌

米易县地势北高南低，呈南北走向。中部的安宁河系“U”型湖盆宽谷，西部的雅砻江系“V”型深切河谷。安宁河的东、西和雅砻江东面为坡，深谷、盆地、平坝、低中山地、中山山地、高中山山地和亚高山地分布在安宁河东部龙肘山、雅砻江东面白坡山及安宁河谷地区。龙肘山中深谷区，海拔1500米～3395米，地形变化较大，山势较为陡峭形成深切沟谷和梯、台地；安宁河西坡——中部中山山地和山间盆地区，海拔1500米～

3447米，为中部安宁河与西部雅砻江的分水岭，形成比较宽坦，山势较为平坦，海拔1700米~2000米的普威、海塔等山间盆地发育其间；雅砻江东坡——西部雅砻江至白坡山中山深谷，海拔980米~1500米，山地海拔1500米~3447米，河谷幽深，山势陡峭；安宁河宽谷海拔980米~1500米，由串珠状湖盆式河谷形成，地势平缓，阶地发达，有挂榜盆地、典所盆地、湾峡盆地和垭口盆地。海拔980米~1150米为河谷平坝；海拔1150米~1500米为低中山地；海拔1500米~2000米为中山山地；海拔2000米~2500米为高中山山地；海拔2500米~3447米为亚高山地。境内最低海拔点在得石镇的安宁河口，为980米；最高海拔点在白坡彝族乡的白坡山顶峰，为3447米，平均海拔1836.2米，相对高差2467米。

2、气候

米易县城海拔1100米，人口集中居住区平均海拔1300米左右，属南亚热带干热河谷立体气候，拥有得天独厚的光热资源，年均气温20.5℃、日照2700小时、降雨量1110毫米，森林覆盖率达64.3%，空气质量优良率达99%。米易一年四季阳光明媚、一年四季温暖如春、一年四季瓜果飘香、一年四季空气清新，是天然的大地温室和全国少有的热作区，早春蔬菜、冬春枇杷、晚熟芒果等特色农产品以“早、稀、特、优”的特点驰名中外，系全国现代农业示范区和国家级“南菜北运”基地。海拔高度、温度、湿度、洁净度、优产度、和谐度等“六度”禀赋的完美结合，造就了“夏季清凉、冬日暖阳”的康养度假理想目的地，被称为“内陆三亚”。

3、水文

米易县全境均属雅砻江流域，主要河流有二条，一是安宁河，二是雅砻江。安宁河从湾丘彝族乡入境，流经境内湾丘、白马、草场、攀莲、丙谷、撒莲、得石7个乡（镇），流域面积1769平方千米，全长78千米，在得石镇出境汇入雅砻江。

4、矿产资源

米易县位于康滇成矿带中段，金属、非金属矿产资源丰富，全县已发现矿产资源13类50余种、矿产地175处，其中大型矿床14个、中型矿床27个、小型矿床19个、矿点47个、矿化点68个。已得到开发利用的矿种13种。其中，累计探明钒钛磁铁矿储量达49亿吨，伴生钒、钛资源储量分别为510万吨和1.5亿吨；“中华绿”“豹皮花”“冰花蓝”“二滩蓝”花岗石资源储量1.2亿立方米以上；硅藻土矿资源储量约1356.2万吨。此外还有铅锌、铜、锰、金、铀、镍、磷、钾、铝土、高岭土、水晶石、石墨、地热等矿产资源。

5、生物资源

米易县境内野生生物资源丰富，种类较多。植物类呈3个分布层：干热河谷稀树草坡层；中山峡谷阔叶混交林以及云南松纯林带层；高山针阔叶林混交以及灌木丛林层。主要植物为禾本科、松科、山毛榉科、杜鹃科、壳斗科等，主要树种有云南松、云南油杉、黄杉、云杉、木棉（又名攀枝花、英雄树）等。县内已查明的动物资源有5纲，29目，72科，175属，264种。其中野生动物资源有186种，属国家一级保护的有小熊猫、山鹧鸪、黑头角雉、红胸角雉、细嘴松鸡等5种；国家二级保护的有穿山甲、棕熊等19种。野生动、植物药材资源有172科、411属、629种，其中收入《中华人民共和国药典》（1977年版）中289种；特殊植物“米易冠唇花”已载入《中国药物志》。

截至2022年末，米易县共有野生植物种类1838种，野生动物种类264种，国家重点保护野生动物和野生植物种类35种。

6、人口数量

据第七次人口普查，米易县户籍总人口228961人，其中城镇人口32651人，乡村人口196310人；男性人口115374人，女性人口113587人。当年出生人口2162人，当年死亡人口1986人。人口自然增长率2.92‰。年末常住人口22.77万人，城镇化率为45.83%。

(2) 米易县经济发展现状

2024年，米易县全年实现地区生产总值210.57亿元，同比增长6.8%。第一产业、第二产业、第三产业增加值增速分别达到3.7%、7.5%、7.4%。固定资产投资增长6.5%，社会消费品零售总额达61.78亿元。城乡居民人均可支配收入分别达46361元、24513元，分别增长4.6%、7.0%。

2、项目建设符合相关规划的要求

国家层面：

2019年2月，住建部、发改委、财政部联合发布《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243号），全面推进城镇老旧小区改造。

2019年6月19日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造。至此，老旧小区改造工作上升到国家层面。2019年7月1日的国务院政策例行吹风会中，住房和城乡建设部表示经过摸底排查，各地上报需要改造的城镇老旧小区17万个，涉及居民上亿人。会议对下阶段老旧小区改造工作参与方式提出要求：一是按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的原则，在城镇老旧小区改造中积极开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，加强政府引导和统筹协调，动员群众广泛参与，保证改造工作顺利推进、确保改造取得预期效果；二是积极创新城镇老旧小区改造投融资机制，包括探索金融以可持续方式加大支持力度，运用市场化方式吸引社会力量参与等。

2020年2月，中共中央政治局常务委员会研究部署近期防控重点工作，习近平总书记提出要加快补齐老旧小区在卫生防疫、社区服务等方面的短板，深入细致做好群众基本生活保障工作。党的十九大报告强调，“提高保障和改善民生水平，加强和创新社会治理”、“打造共建共治共享的社会治理格局”。社会治理的重心在基层。近年来，米易县不断转变基层社会治理理念，完善基层社会治理格局，提升群众生活品质，不断增强人

民群众获得感、幸福感、安全感。城乡社区发展治理重在以人为本，要围绕建设高品质和谐宜居生活社区目标，推进实施城乡社区发展治理。作为一项民生工程，老旧小区改造在改善城市人居环境、促进城市有机更新、增进民生福祉等方面持续发挥作用。

项目建设项全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，认真落实《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）有关要求，扎实有序推进城镇老旧小区改造，促进涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划、相关管线改造计划、与城镇老旧小区改造计划有效对接、同步实施，切实改善居民居住条件，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

持续推进老旧小区改造，积极回应人民的美好生活需要，为加快建设高品质和谐宜居生活城市作出贡献，让人民在共建共享发展中有更多获得感。老旧小区的改造升级对提升社区发展治理水平起着重要作用，通过改造，使得配套设施不完善的集中安置小区重新焕发生机与活力，这不仅促进了社会和谐治理，改善城镇老旧小区居住环境、完善城市功能、提升城市形象。

省级层面：

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号中提出：

各地应结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。拟征收或拟纳入棚户区改造的房屋不应再纳入老旧小区范围重复改造。

鼓励整合相邻、分散的老旧小区联动改造。涉及历史文化街区、历史

建筑的老旧小区，应严格落实相关保护修缮要求。符合要求的国有企事业单位（含工矿住宅区）、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入改造范围。涉及小区内建筑为危房的，应按国家相关规定处置。

确定改造内容。各地应结合实际，合理确定基础类、完善类、提升类的改造内容，统筹推动项目实施。

基础类为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，要坚持基于群众意愿、应改尽改，包括小区内建筑物公共部位维修、小区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，要尊重群众意愿、能改则改，包括拆除违法建设、整治小区及周边人居环境、照明等环境，改造或建设小区及周边的无障碍、适老、停车泊位及停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信箱包、文化休闲、体育健身、物业用房等配套设施及结合停车库（场）配套建设防空地下室，以及建筑节能改造、老旧电梯改造、有条件的加装电梯等建筑功能提升。

提升类为丰富社区服务供给、提升居民生活品质的内容，要立足小区及周边实际积极推进，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、托幼、助餐、家政保洁、便民菜市、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

老旧小区改造是党和政府执政为民的重要体现，是一项民生工程、德政工程、温暖工程。为了构建和谐社会，让更多的人享受到改革开放的现代文明成果，攀枝花人民政府、米易县政府根据国家和省委关于老旧小区改造的精神，及时制订了相关政策。

市级层面：

《攀枝花市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》纲要提出：有序实施城市更新-持续推进城市“双修”，提升城市建设质量与内涵。加强城市生态修复，开展棚改腾空区综合利用、采煤沉陷区治理和工矿废弃地复垦。开展问题水域治理和饮用水源保护，加强城镇雨污水和环卫设施建设管理，推进海绵城市和韧性城市建设，构建生态安全的城市水循环系统。加强旧城改造规划引导，不断完善城市功能，改造提升城镇老旧小区，推进棚户区改造安置，优化完善社区公共服务功能和公共活动空间。畅通城市循环，完善道路网络，治理“断头路”，加密支路网，加强片区联系通道建设，发展立体交通，增加公共停车设施，探索构建大运量快速干线+末端普通公交覆盖、快普结合的新型公交体系。有序推进智慧城市及应用体系建设，运用“智慧中台+管理创新”提高城市运行效率。健全房地产市场调控长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

县级层面：

《米易县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》纲要提出：高标准建设城市区域-实施城市更新行动，加快建设南部区域、克朗区域和贤家区域，有序推进新山片区开发建设，开展城市水环境、公园绿地、城市山体等生态修复，推进老旧小区改造、人防、防洪排涝、消防安全等强弱项补短板工程，完善提升城市配套功能，持续增强城市综合承载力。推动宜居城市、韧性城市、海绵城市、智慧城市融合发展，积极争创“中国人居环境奖”、省级“小县优城”创建试点，创建国家新型城镇化示范县。

完善城镇住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立完善城镇住房保障和供应体系，满足群众多样化住房需求，努力实现“住有所居”。加快实施老旧小区改造，支持群众自主改造，吸引社会资本积极参与老旧小区改造。大力发展公共租赁住房，多渠道、多方式筹集

公共租赁住房房源。健全公共租赁住房审核、分配和后期管理各项制度。完善公共租赁住房租赁补贴制度。完善基本住房保障服务政策体系，提升政策和资金支持力度。按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，加快农民工市民化，满足新市民住房需求，扩大有效需求，打通供需渠道，消化库存，促进房地产市场平稳健康发展。

(二) 项目情况

1. 参与主体

(1) 实施机构：米易县住房和城乡建设局

(2) 项目业主：米易县住房和城乡建设局

2. 项目概况

(1) 项目名称：米易县河西片区老旧小区改造配套基础设施项目

(2) 项目业主：米易县住房和城乡建设局

(3) 项目建设性质：改建

(4) 项目总投资：20000.00万元

(5) 项目建设期：24 个月

(6) 项目选址：米易县县城区河西片区

(7) 项目建设内容与规模：

对米易县河西片区3150户居民，83栋涉及建筑面积共计约300000m²老旧小区配套基础设施进行升级改造。主要改造小区道路约5公里、管道约10公里，配套建设停车位（含路边车位）1000个、充电桩100个、便民设施3400m²。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益

1、促进经济的进一步发展。

本项目建成后，大量的出入人流及基础设施环境，将吸引更多的商业

设施进入该项目周边地块的开发建设，促进商贸配套设施的建设，从而对米易县河西片区的经济建设发展起推动作用。

2、利于扩大就业。

本项目工程建设的实施，有利于带动周边地块的开发利用，可以增加就业岗位。

3、利于提高人民的生活水平。提高居民个人收入，老旧小区改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。

4、随着城市规模的不断提高，米易县在努力形成一个能促进经济繁荣的良好城市格局和空间发展态势，城市经济的发展对加强人居环境的开发建设提出了更高的要求。良好的居住环境和投资环境离不开城市环境和景观质量的提升，而城市环境的提升得益于城市管理的有效实施。城市环境的优美与否将直接服务于经济建设。随着经济持续发展，环境在经济发展中的地位越来越突出和重要，经济竞争一定程度上即是发展环境的竞争，良好的投资氛围，优美的自然环境将为其提供最基本的经济建设平台。不断加大城市管理力度，维护现有城市景观，改善生活人居环境，营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境，是加快经济社会发展的重要工作。

（二）社会效益

1、该项目的建设将极大的提升城市形象，改善基础设施配套，有利于周边地块的土地增值，提高土地效益，促进城市经济的发展，提高人民的生活水平。

2、本项目的改造以改善米易县城市环境面貌、提高项目区居民居住质量、构建和谐社会为宗旨，以建设宜居城市为目标，坚持政府主导、企业和居民共同参与的原则，坚持以攀枝花市米易县曙光和新南片区居民为

中心，着力提高发展质量和效益，着力补好发展不平衡不充分的短板，着力保障和改善民生，着力推进老旧小区有机更新，不断满足人民日益增长的美好生活需要，为率先全面小康提供有力支撑。项目区改造在完善老旧小区硬件配套设施的基础上，实现“路平、灯亮、草绿、水畅、卫生、安全”目标，加快推进老旧小区环境综合整治，建立健全后期管理机制，为项目改造区居民营造优美、整洁、有序的生活环境。

3、城镇化初期形成的简易住宅区，房屋简陋破旧，用水、供暖、卫生设施不完备，周边环境恶劣。住在老城区的群众，多数是基础产业工人及其后代，在历史上为国家建设做出了特殊贡献，但收入较低，生活质量相当低下。我国现阶段情况看温饱问题已经基本解决，但居住问题日益突出，尤其是老城区居住条件与当前现代化城市发展所具备的功能形成了巨大反差，老城区居民对改善住房条件愿望和要求十分迫切。发展经济的目的是为了提高广大人民群众的生活水平和生活质量，实施老城区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目工程估算总投资为20000.00万元，其中：

第一部分工程费用15846.60万元，占总投资的79.23%；

第二部分工程建设其他费用2330.29 万元，占总投资的11.65%；

第三部分预备费907.60万元，占总投资的4.58%；

第四部分建设期利息及发行费用1080.40万元（其中建设期利息892.80万元，专项债发行费用为14.80万元），占总投资的4.54%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为20000.00万元。其中：①项目资本金为5200.00万元，（占总投资的26%），资本金来源为财政配套资金。

融资来源：

本项目拟发行政府专项债券总额为14800.00万元，占总投资的74.00%，其中2024年拟发行专项债券10000.00万元，2025年拟发行专项债券4800.00万元，期限均为30年，债券利率按3.6%测算，发行费为面值的1%。

2. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实施建设进度来进行合理分配，且将全部投资于项目，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，按照建设进度，总投资计划分24个月投入。具体项目投资使用计划和资金筹措详见下表：

项目资金使用计划表（金额单位：人民币万元）				
1	项 目	合计	建设期	
		（万元）	第一年	第二年
一	总投资	20000.00	13000.00	7000.00
1	建设投资（不含建设期利息）	19092.40	12630.00	6462.40
2	建设期利息	892.80	360.00	532.80
3	债券发行费	14.80	10.00	4.80
二	资金筹措	20000.00	13000.00	7000.00
1	专项债券	14800.00	10000.00	4800.00
2	资本金	5200.00	3000.00	2200.00
2.1	用于建设投资	4307.20	2640.00	1667.20
2.2	用于建设期利息	892.80	360.00	532.80

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：停车位收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入。

本项目债权期限内，项目收入进行测算，项目运营期收入合计为72912.26万元。

2. 项目成本

本项目总成本费用分为经营成本和其他成本，经营成本包括燃料动力费、充电桩电费成本、项目其他经营费用、人员工资及福利费、基础设施维护费用，其他成本包括固定资产折旧、无形资产摊销、财务费用；税金及附加包括增值税和增值税附加。经测算本项目债券发行期，项目运营约30年，总成本合计为41912.34万元。

（二）资金测算平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 22164.72万元，本项目在预测期内可实现息前净现金流量52055.92万元，政府专项债券到期本息合计30784.00万元，本项目整体收益覆盖倍数为1.69倍。期间不存在资金缺口。总体资金测算平衡情况具体见表下表 1 所示：

资金平衡表 (单位: 万元)

行次	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
1	经营活动产生的现金净流量	52,055.92	-	-	502.98	576.56	655.59	743.14	809.04	1,146.81	1,195.02	1,238.79	1,284.73
2	一、经营活动产生的现金流入	72,912.26	-	-	639.66	715.52	796.99	889.15	957.09	1,364.20	1,432.42	1,492.58	1,555.73
3	经营收入	72,912.26	-	-	639.66	715.52	796.99	889.15	957.09	1,364.20	1,432.42	1,492.58	1,555.73
4	二、经营活动产生的现金流出	20,856.34	-	-	136.68	138.96	141.40	146.01	148.05	217.39	237.40	253.79	271.00
5	经营成本	5,839.78	-	-	136.68	138.96	141.40	146.01	148.05	160.26	164.19	166.00	167.89
6	税金及附加	6,428.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	企业所得税	8,587.68	-	-	-	-	-	-	-	57.13	73.21	87.79	103.11
8	投资活动产生的现金净流量	-20,000.00	-13,000.00	-7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	二、投资活动产生的现金流出	20,000.00	13,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	(一) 建设投资	20,000.00	13,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	筹资活动产生的现金净流量	-10,784.00	12,640.00	6,467.20	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80
14	一、筹资活动产生的现金流入	20,000.00	13,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	(一) 项目资本金流入	5,200.00	3,000.00	2,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	(二) 发行债券融资流入	14,800.00	10,000.00	4,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	二、筹资活动产生的现金流出	30,784.00	360.00	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80
18	(一) 偿还专项债券本金	14,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	(三) 支付专项债券利息	15,984.00	360.00	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80
20	期末现金净额	22,164.72	-	-	-29.82	43.76	122.79	210.34	276.24	614.01	662.22	705.99	751.93
21	累计盈余资金	-	-	-	-29.82	13.94	136.73	347.07	623.31	1,237.32	1,899.54	2,605.52	3,357.45
22	项目收益对债券本息覆盖倍数	1.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

---续表---

行次	项目	合计	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
1	经营活动产生的现金净流量	52,055.92	1,339.87	1,687.71	1,751.38	1,678.26	1,696.95	1,761.73	1,840.81	1,912.23	1,987.23	2,077.61
2	一、经营活动产生的现金流入	72,912.26	1,633.51	2,111.63	2,199.15	2,309.10	2,405.59	2,506.90	2,632.25	2,743.95	2,861.23	3,004.29
3	经营收入	72,912.26	1,633.51	2,111.63	2,199.15	2,309.10	2,405.59	2,506.90	2,632.25	2,743.95	2,861.23	3,004.29
4	二、经营活动产生的现金流出	20,856.34	293.64	423.92	447.77	630.84	708.64	745.17	791.44	831.72	874.00	926.68
5	经营成本	5,839.78	172.15	186.49	189.11	194.37	197.27	200.31	206.07	209.42	212.93	219.28
6	税金及附加	6,428.87	-	-	-	202.19	270.85	282.75	296.90	310.02	323.80	340.00
7	企业所得税	8,587.68	121.49	237.43	258.66	234.29	240.52	262.11	288.47	312.28	337.28	367.40
8	投资活动产生的现金净流量	-20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	二、投资活动产生的现金流出	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	(一) 建设投资	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	筹资活动产生的现金净流量	-10,784.00	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80
14	一、筹资活动产生的现金流入	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	(一) 项目资本金流入	5,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	(二) 发行债券融资流入	14,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	二、筹资活动产生的现金流出	30,784.00	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80
18	(一) 偿还专项债券本金	14,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	(三) 支付专项债券利息	15,984.00	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80
20	期末现金净额	22,164.72	807.07	1,154.91	1,218.58	1,145.46	1,164.15	1,228.93	1,308.01	1,379.43	1,454.43	1,544.81
21	累计盈余资金	-	4,164.52	5,319.43	6,538.01	7,683.46	8,847.62	10,076.55	11,384.56	12,763.99	14,218.42	15,763.23
22	项目收益对债券本息覆盖倍数	1.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

--续表--

行次	项目	合计	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	第 31 年
1	经营活动产生的现金净流量	52,055.92	2,160.29	2,247.09	2,350.53	2,446.24	2,546.73	2,665.20	2,776.00	2,892.33	3,028.11	3,056.97
2	一、经营活动产生的现金流入	72,912.26	3,133.60	3,269.36	3,432.84	3,582.52	3,739.68	3,926.68	4,099.96	4,281.90	4,495.99	4,698.79
3	经营收入	72,912.26	3,133.60	3,269.36	3,432.84	3,582.52	3,739.68	3,926.68	4,099.96	4,281.90	4,495.99	4,698.79
4	二、经营活动产生的现金流出	20,856.34	973.31	1,022.27	1,082.31	1,136.28	1,192.95	1,261.48	1,323.96	1,389.57	1,467.88	1,641.82
5	经营成本	5,839.78	223.16	227.23	234.22	238.71	243.42	251.15	256.35	261.81	270.40	276.49
6	税金及附加	6,428.87	355.19	371.14	389.71	407.29	425.75	447.06	467.41	488.78	513.24	536.79
7	企业所得税	8,587.68	394.96	423.90	458.38	490.28	523.78	563.27	600.20	638.98	684.24	828.54
8	投资活动产生的现金净流量	-20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	二、投资活动产生的现金流出	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	(一) 建设投资	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	筹资活动现金净流量	-10,784.00	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-532.80	-10,532.80	-4,972.80
14	一、筹资活动产生的现金流入	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	(一) 项目资本金流入	5,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	(二) 发行债券融资流入	14,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	二、筹资活动产生的现金流出	30,784.00	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	10,532.80	4,972.80
18	(一) 偿还专项债券本金	14,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	4,800.00
19	(三) 支付专项债券利息	15,984.00	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	172.80
20	期末现金净额	22,164.72	1,627.49	1,714.29	1,817.73	1,913.44	2,013.93	2,132.40	2,243.20	2,359.53	-7,504.69	-1,915.83
21	累计盈余资金	-	17,390.71	19,105.01	20,922.74	22,836.18	24,850.11	26,982.51	29,225.71	31,585.24	24,080.55	22,164.72
22	项目收益对债券本息覆盖倍数	1.69										

五、项目绩效目标

（一）项目总体建设目标

目标1：对米易县河西片区3150户居民，83栋涉及建筑面积共计约300000m²老旧小区配套基础设施进行升级改造。主要改造小区道路约5公里、管道约10公里，配套建设停车位（含路边车位）1000个、充电桩100个、便民服务设施3400m²。

目标2：在2026年9月完成项目竣工验收。

目标3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

（二）2025年完成年度目标

目标1：配套建设停车位（含路边车位）400个；

目标2：改造道路3公里；

目标3：改造管道5公里。

六、潜在影响项目的风险评估

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。

1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.1 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移。本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类。

为了有效地防止工程风险，在工程勘察设计、施工期间采取一些措施以防止工程风险：（1）在地质初勘和详勘时，对地质进行详细勘察和调查，避

开不良地质地段。（2）聘用专家组成专家组，对设计、施工及施工方案等进行全面咨询，以减少工程风险。（3）建设期间严把材料关，从选材、配合比工序等全方面控制，防止因材料问题导致结构出现问题。（4）建设期间，加强巡逻和保卫，防止人为破坏。

1.2 来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其他成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

1.3 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。

1.4 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风

险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

1.5 资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：建议项目可以拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

1.6 工程事故

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

2 影响项目收益的风险及控制措施

2.1 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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注未来房价的变化情况，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入和专项收入暂时难以实现，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。

2.2 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，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。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

2.3 财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，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。

3 、影响融资平衡结果的风险及控制措施

3.1 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合峨眉山市经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能地减小人为误差到可控范围。

3.2 利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3.3 存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

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、主管部门和项目业主职责

（一）主管部门及职责

本项目的主管部门是米易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
监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金。

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。

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米易县住房和城乡建设局，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2024年拟申请发行10000.00万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，本次拟发行5600.00万元，期限30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。

