

广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城 市更新工程项目情况



青川县发展和改革委员会



青川县财政局



青川县住房和城乡建设局

青川县建设发展集团有限公司



广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新 工程项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

《广元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》指出，加强住房保障和住房市场体系建设，全面落实城镇住房发展规划和“一城一策”措施，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。坚持实物保障与租赁补贴并举，加大力度解决城镇低保收入家庭、新市民等常住人口的阶段性住房困难问题。实施保障性安居工程，积极探索政策性租赁住房建设，规范公租房发展与管理，新建棚户区保障房 5500 套，改造老旧小区 800 个。加强老旧小区、老旧厂房、老旧街区、城中村改造和居住社区建设。

（二）项目情况

1. 参与主体

项目名称：广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程

实施机构：青川县建设发展集团有限公司

2. 项目概况

对居民所在小区楼栋进行提升改造，总建筑面积约 124936.87 m²，配套完善 28320 m²城市停车场；实施管网提升改

造 287.2km; 实施竹园坝社区、陈家坝(白沙社区)、梁沙坝社区周边配套道路改扩建工程共计约 18km。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1. 改善城市经济结构，促进经济和谐发展

该项目的建成是青川县城市更新、稳投资促增长重要举措，对产业结构调整推进、区域的劳动就业、经济发展和社会稳定起着重要的、积极的作用，并且可以带动广元市、青川县发展建设、带动商业、服务业等的发展，增加就业和创造更多的财税，具有显著的经济效益。

2. 该项目积极践行“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，促进城市经济社会可持续发展

近年来随着经济的不断发展，城市化进程的持续推进，政府通过对老旧小区改造项目的实施，加大对改造后地区的开发投入、加强周边地区的综合整治，不仅能增强城市功能、改善城市面貌，还能提高土地的利用价值，使政府获得更多的财政收入，提升青川县的财政支出能力，为城市经济的可持续发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

3. 扩大对外开放，优化市场投资环境

项目实施后，通过对相关区域进行科学规划与合理安排，进一步美化市容市貌，提升基础设施服务水平，造福当地居民。通过完善公共基础设施也能优化市场投资环境，并以此作

为一种招商手段，吸引外埠企业到当地投资设厂，丰富当地的经济收入结构的多样性，同时推动青川县与外埠的交流合作，扩大青川县的对外开放程度。

（二）社会效益分析

1. 该项目是改善民生的重大举措。实施该项目，有利于加快解决广元市青川县对老旧小区改造的迫切需求，提高生活质量，改善生活环境，共享城市建设发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

2. 该项目是青川县城市建设的需要。项目建设有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资 153860.00 万元，其中：建设投资 145970.00 万元，建设期利息 7800.00 万元，发行费用 90.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资金筹措总额为 153860.00 万元，其中：项目资本金 63860.00 万元，占项目总投资的 41.51%，计划发行专项债券融资 90000.00 万元，占筹措资金总额的 58.49%。

资本金：项目资本金 63860.00 万元，纳入财政预算。资本金中 55970.00 万元用于项目建设，用于建设期利息 7800.00 万元，用于专项债发行费用 90.00 万元。

债券资金：项目拟申请专项债券资金 90000.00 万元。

2. 资金使用计划

本项目 2024 年计划投资 41871.75 万元，2025 年计划投资 42256.21 万元，2026 年计划投资 69732.04 万元。

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

本项目收入来源包括物业收入、停车位出租收入、广告位出租收入、充电桩服务收入、配套用房出租收入、综合管廊收入和财政补助收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算，经测算，运营期内可实现项目总收入 274828.79 万元。

2. 项目成本

项目总成本费用主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他费用、折旧费用、利息费用等。根据本项目可行性研究报告，结合项目所在地市场情况进行测算，项目成本 169504.90 万元，运营成本为 27655.90 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计资金流入 428688.79 万元，累计资金流出 365432.42 万元，累计现金结余 63256.37 万元。本项目全部 90000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的融资本息后，将仍 63256.37 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口径测算，本项目收益为 220309.73 万元：对融资本息的覆盖倍数为 1.36 倍。

附表 4.6:

资金测算平衡表

单位: 万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	资金来源	41871.75	42256.21	69732.04	10124.73	11072.60	12081.72	12736.68	12885.47	13068.84	13226.69	13389.27	13587.74	13760.23
1	自有资金	6871.75	7256.21	49732.04										
2	营业收入				6124.73	7072.60	8081.72	8736.68	8885.47	9068.84	9226.69	9389.27	9587.74	9760.23
3	财政补贴				4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
4	专项债流入	35000.00	35000.00	20000.00										
5	其他流入													
二	资金运用	41871.75	42256.21	69732.04	5389.55	5587.23	5797.39	5938.07	5991.04	6050.15	6107.07	6166.08	6231.63	6295.09
1	项目投资	41871.75	42256.21	69732.04										
1.1	建设投资	40436.75	39421.21	66112.04										
1.2	建设期利息	1400.00	2800.00	3600.00										
1.3	发行费用	35.00	35.00	20.00										
2	运营成本				1789.55	1987.23	2197.39	2338.07	2391.04	2450.15	2507.07	2566.08	2631.63	2695.09
2.1	销售税费				780.59	915.55	1059.17	1150.22	1178.01	1209.33	1238.80	1269.15	1303.21	1335.41
2.2	经营成本				1008.96	1071.68	1138.22	1187.85	1213.03	1240.82	1268.27	1296.93	1328.42	1359.68
3	所得税				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	偿还本金													
5	支付利息				3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00
三	盈余资金	0.00	0.00	0.00	4735.18	5485.37	6284.33	6798.61	6894.43	7018.69	7119.62	7223.19	7356.11	7465.14
四	累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	4735.18	10220.55	16504.88	23303.49	30197.92	37216.61	44336.23	51559.42	58915.53	66380.67

续表 4.6:

资金测算平衡表

单位: 万元

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	资金来源	13937.89	14152.83	14341.31	14535.45	14768.32	14974.27	15186.41	15438.81	15663.86	15895.67	428688.79
1	自有资金											63860.00
2	营业收入	9937.89	10152.83	10341.31	10535.45	10768.32	10974.27	11186.41	11438.81	11663.86	11895.67	194828.79
3	财政补贴	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	80000.00
4	专项债流入											90000.00
5	其他流入											0.00
二	资金运用	6348.32	6421.10	6491.91	6565.35	6646.22	6834.89	6949.46	41030.00	40102.56	24629.31	365432.42
1	项目投资											153860.00
1.1	建设投资											145970.00
1.2	建设期利息											7800.00
1.3	发行费用											90.00
2	运营成本	2748.32	2821.10	2891.91	2965.35	3046.22	3125.28	3207.32	3297.25	3385.64	3477.37	54519.06
2.1	销售税费	1370.38	1407.44	1442.62	1478.85	1519.17	1557.60	1597.20	1641.05	1683.08	1726.33	26863.16
2.2	经营成本	1377.94	1413.66	1449.29	1486.50	1527.05	1567.68	1610.12	1656.20	1702.56	1751.04	27655.90
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	109.61	142.14	532.75	916.92	1151.94	2853.36
4	偿还本金								35000.00	35000.00	20000.00	90000.00
5	支付利息	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	2200.00	800.00	0.00	64200.00
三	盈余资金	7589.57	7731.73	7849.40	7970.10	8122.10	8139.38	8236.95	-25591.19	-24438.70	-8733.64	63256.37
四	累计盈余资金	73970.24	81701.97	89551.37	97521.47	105643.57	113782.95	122019.90	96428.71	71990.01	63256.37	

五、项目绩效目标

(1) 数量指标: 对居民所在小区楼栋进行提升改造, 总建筑面积约 124936.87m², 配套完善 28320m² 城市停车场; 实施管网提升改造 287.2km; 实施竹园坝社区、陈家坝(白沙社区)、梁沙坝社区周边配套道路改扩建工程共计约 18km。

(2) 时效指标: 预计项目在 2026 年完工, 具体完工时间按工程进度确定。

(3) 成本指标: 项目总投资 153860.00 万元。

(4) 经济效益指标: 运营总收入为 274828.79 万元。

(5) 社会效益指标: 该项目是促进经济社会协调发展的有效途径。实施本次老旧小区改造工程, 既可以带动社会投资, 促进居民消费, 扩大社会就业, 又可以发展社区公共服务, 加强社会管理, 推进平安社区建设, 是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

六、潜在影响项目的风险评估

(1) 影响项目施工进度或正常运营的风险因素主要包括工期延长、工程事故发生等。针对以上风险, 一是全面统筹安排, 确保本项目前期运作顺利进行; 二是选择优质施工队伍、做好事前预防工作及质量安全检查。

(2) 影响项目收益的风险主要是市场环境的不确定性带来风险。本项目预测价格参考了周边类似项目市场价格, 预测单价较为保守, 未来成交价格有保证。

(3) 影响融资平衡结果的风险主要是投资测算不准及利率波动风险。本项目实施方案经过大量分析论证工作后认为，投资分析结果较为可靠。同时，项目前期应做好债券期限配比，发债后做好还款计划和准备，尽量减少利率波动损失。

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

1. 主管部门及职责

主管部门将会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. 项目业主及职责

本项目业主是青川县建设发展集团有限公司。其职责为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。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 90000.00 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，2023 年-2025 年已发行 19000.00 万元。本次拟继续发行 1000.00 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。