

附件 1

# 富顺县 2025 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目 项目情况

## 一、项目基本情况

### (一) 市县及行业专项规划概况

(1) 《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》

《规划》提出了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。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，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。

(2) 《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》

——以人为本、重点突出。充分征求居民意愿，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区公共服务水平，推动安全健康、设施完善、生活宜居、管理有序的完整居住社区建设。

——因地制宜、精准施策。坚持“先整体规划设计、后分批推动实施”，精细化编制改造方案，品质化实施改造项目，将老旧

小区改造与棚户区改造、人居环境改善有效衔接，既尽力而为又量力而行，杜绝政绩工程、形象工程。

——多方参与、共建共享。加强政府引导，坚持部门协同、居民参与、社会力量支持的模式，广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

——保护优先、传承历史。兼顾传承历史、完善功能和保护利用，落实历史建筑、历史文化街区等保护修缮要求，加强古树名木保护。在改善居住条件、提高环境品质的同时，彰显城市特色，延续历史文脉。

——治管并举、长效管理。以加强基层党建为引领，将社区治理制度和能力建设融入改造全过程，按照“先自治后整治”原则，健全居民自治机制，推动社会治理和服务重心向基层下移，健全小区长效管理机制。

## **(二) 项目情况**

### **1. 参与主体**

主管部门：富顺县住房和城乡建设局；

项目业主：富顺县世锦实业发展集团有限公司。

### **2. 项目概况**

(1)项目所属领域：城镇老旧小区改造项目

(2)主要建设内容：改造面积26.58万平方米，涉及居民3257户，含供水管18千米、排水管道26.5千米，改造完善小区道路6.5千米、燃气、停车位、安防、水、电、气、消防、通

讯等相关附属工程及设施设备购置。

(3) 建设期：本项目建设工期为24个月，拟于2025年5月底开工，至2027年4月。

## **二、经济社会效益分析**

### **1. 经济效益**

#### **(1) 直接经济效益**

老旧小区改造完成后，一方面能够通过补齐短缺的社区基础服务设施消除扩大居民消费的障碍，另一方面也能开拓老年人消费、幼儿消费、绿色发展和节能减排等新消费模式，能持续有效地为国民经济创造新动能。

#### **(2) 间接经济效益**

一是在提升城镇老旧小区的建筑安全性方面，按照住建部新安全标准全面加固城镇老旧小区楼房，可以直接增加节能环保建筑材料生产、加工、施工的投资需求。二是城镇老旧小区平改坡和底层添加坡道，可以增加对防水防晒保温建筑材料行业的生产、安装、维修的投资需求。三是顺应了城市发展和居民生活方式改变的需要，通过重新调整城镇老旧小区内部空间环境的整治和规划，提升城镇老旧小区公共面积的空间利用率。四是城镇老旧小区公共设施配套改造，能够推动供水供暖供气和地下管道等诸多行业的投资需求。五是完善城镇老旧小区的管理运行体制，推动构建更加社会化和市场化的城镇老旧小区运行管理方式等，都需要加快推进信息网络等新型基础设施建设。六是城镇老旧小区改造将政府公共场所服务的洼地变为高地，改善智慧社区功

能、增加休闲设施、养老健身设施、治安防护设施、完善垃圾弃置设施和消防设施，可以切实增强城镇老旧小区居民的幸福感，促进家庭养老和社区养老产业的发展。创造更多的就业岗位和发展机会，推进本地区未来转型升级和经济发展的重要动力，加快中心城区的发展，为城市建设提供了后备力量与基础保障，为地方经济的可持续发展、长远发展提供了支持。

## 2. 社会效益

### (1) 促进民生工程改善

居住是群众生活的基本需要，是民生工作的首要问题。生活在老旧小区的群众，居住面积狭小、卫生条件差、缺少必要的生活设施。尽快解决当地群众的住房问题，切实改善居民的居住条件和环境，是改善民生的最大工程。

实施老旧小区改造，作为一项民生工程，是四川省省委、省政府的重要部署，是惠及千家万户、造福子孙后代的一件大事。实施这一工程，不仅可以改善老百姓特别是弱势群体的居住条件，对投资拉动、促进房地产发展、改善城市形象、加快城市化进程也具有积极作用。

### (2) 有利于完善市政基础设施

本项目通过对富顺县城镇老旧小区的改造，能够消除目前存在的安全隐患等，完善基础设施建设；能够确保居住小区的基础功能，努力拓展公共空间和配套服务功能，为居民创造一个更加舒适、舒心的居住环境，维护社会的稳定；而且还有助于改善城市的面貌以及提高城市的形象，为社区的网格化管理打下了基

础。

按照市政府规划，建设富顺县城镇老旧小区改造项目，可改善原来脏、乱、差的居住环境，推进富顺县的城市化进程，有力地支持富顺县的城市发展规划。

### **(3) 推动城市文明程度提升**

老旧小区其实是城市建设中不可或缺的一部分，同时也受到群众的广泛关注。老旧小区改造是推动城市文明程度提升的一剂“良药”，对于补齐城市文明程度的“短板”具有重要意义。进入高质量发展阶段后，以人为本的新型城镇化是提升城市品质的必然要求。在增量发展的同时，存量优化的短板亟待补齐，老旧小区改造同时连接民生和发展两大工程，也承担着城市的复兴和更新职能。老旧小区改造工作的科学部署和稳步推进，将让城市通过新陈代谢进一步焕发活力

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **(一) 投资估算**

项目总投资：项目总投资额估算为25,000.00万元，项目总投资=建设投资费用+建设期债券利息+债券发行费用。

(1) 项目建设费用主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等共计约23,802.00万元；

(2) 建设期利息和债券费用分别为1,178.00万元和20.00万元。

### **(二) 资金筹措方案**

#### **1. 资金筹集情况**

本项目总投资25,000.00万元，其中资本金5,000.00万元，发行地方政府专项债券20,000.00万元。

资本金来源：资本金5,000.00万元，占项目资金筹措总额的20.00%，来源于财政资金。能够覆盖项目建设期利息和债券发行费用。

融资来源：拟发行地方政府专项债20,000.00万元，占项目资金筹措总额的80.00%。其中，第一年计划申请11,000.00万元，第二年计划申请9,000.00万元。期限为30年。

## 2. 资金使用计划

项目投资计划按照工程进度分年度投入，根据项目建设工程进度，资金计划在建设期内拟按规划的比例投入。

项目	合计	第1年	第2年
投资进度	100.00%	50.00%	50.00%
一、投资		—	—
(一) 建设投资	23,802.00	12,071.00	11,731.00
1、工程费用	21,365.61	10,835.40	10,530.21
(1) 建筑安装工程	21,365.61	10,835.40	10,530.21
2、工程建设其他费用	1,302.96	660.79	642.17
3、预备费用	1,133.43	574.81	558.62
(三) 建设期利息	1,178.00	418.00	760.00
(四) 专项债券发行费用	20.00	11.00	9.00
小计	25,000.00	12,500.00	12,500.00
二、筹资	—	—	—
(一) 资本金	5,000.00	1,500.00	3,500.00
(二) 发行专项债券	20,000.00	11,000.00	9,000.00
小计	25,000.00	12,500.00	12,500.00

## 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

本项目收入包括项目专项收入，全部用于偿还专项债券，将纳入政府性基金预算管理。其中经营收入具体包括(停车位停车费收入、充电桩服务费收入、物业管理费收入，直管公房租赁收入、直管公房营业房租赁收入、广告收入等)。具体收入参数如下：

序号	项目	数量	收入方式	初始单价
1	停车场停车费收入	600个	自营	4(元/次/个)
2	充电桩服务费收入	300个	自营	0.58(元/度)
3	物业管理费收入	3257户	自营	52.25(元/月/户)
4	直管公房租赁收入	39700 m <sup>2</sup>	租赁	12(元/m <sup>2</sup> /月)
5	直管公房营业房租赁收入	5000 m <sup>2</sup>	租赁	38(元/m <sup>2</sup> /月)
6	广告收入	300个	租赁	300(元/个/月)

运营期内共实现含税经营收入93,576.41万元。

#### 2. 项目成本

项目成本包括经营成本包括人员成本、各类设施设备维护成本，财务成本-专项债利息及折旧摊销。运营期内共实现含税付现总成本54,006.85万元，经营成本10,106.31万元。

### (二) 资金测算平衡情况

因为建设期内投资与筹资总体平衡，故只需考虑项目运营期

间的经营性现金流量对运营期内需偿还的本息的覆盖率。根据测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目运营期内经营性现金流为67,074.24万元，待本项目在偿还全部专项债本息后，将仍有25,452.24万元的累计现金结余。



项目资金测算平衡表

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	第16年
经营活动产生的现金流量	67,074.24	-	-	1,767.62	1,867.28	2,101.18	2,111.41	2,183.00	2,273.50	2,273.50	2,273.50	2,315.66	2,104.05	2,104.05	2,190.61	2,190.61	2,190.61
一、项目运营总收入	93,576.38	-	-	2,129.93	2,264.15	2,591.86	2,605.66	2,702.24	2,837.35	2,837.35	2,837.35	2,979.22	2,979.22	2,979.22	3,128.18	3,128.18	3,128.18
(一)经营收入	85,592.37	-	-	1,944.05	2,066.58	2,367.99	2,381.01	2,472.12	2,595.73	2,595.73	2,595.73	2,725.51	2,725.51	2,725.51	2,861.79	2,861.79	2,861.79
1、停车位停车费收入	10,378.02	-	-	115.70	123.96	208.26	221.27	312.38	328.00	328.00	328.00	344.40	344.40	344.40	361.62	361.62	361.62
2、充电桩服务费收入	40,692.87	-	-	989.18	1,051.01	1,168.47	1,168.47	1,168.47	1,226.90	1,226.90	1,226.90	1,288.24	1,288.24	1,288.24	1,352.65	1,352.65	1,352.65
3、物业管理费收入	6,340.32			154.12	163.76	182.06	182.06	182.06	191.16	191.16	191.16	200.72	200.72	200.72	210.76	210.76	210.76
4、直管公	17,749.2	-	-	431.46	458.42	509.66	509.66	509.66	535.14	535.14	535.14	561.90	561.90	561.90	589.99	589.99	589.99

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 1 4 年	第15年	第16年
房租赁收入	1																
5、直管公房营业房租收入	5,047.45	-	-	172.08	182.83	203.26	203.26	203.26	213.43	213.43	213.43	224.10	224.10	224.10	235.30	235.30	235.30
6、广告收入	2,390.90		-	81.51	86.60	96.28	96.28	96.28	101.10	101.10	101.10	106.15	106.15	106.15	111.46	111.46	111.46
(二)收到的税费	7,984.04	-	-	185.89	197.57	223.37	224.65	230.12	241.63	241.63	241.63	253.71	253.71	253.71	266.39	266.39	266.39
1、增值税	7,984.04		-	185.89	197.57	223.87	224.65	230.12	241.63	241.63	241.63	253.71	253.71	253.71	266.39	266.39	266.39
二、项目经营总成本	26,502.14	-	-	362.31	396.87	490.68	494.25	519.24	563.85	563.85	563.85	663.56	875.17	875.17	937.57	937.57	937.57
(一)经营成本	10,106.31	-	-	262.33	266.64	286.58	286.97	289.70	304.19	304.19	304.19	319.39	319.39	319.39	335.36	335.36	335.36
1、人员工资	5,402.05	-	-	147.06	147.06	154.41	154.41	154.41	162.13	162.13	162.13	170.24	170.24	170.24	178.75	178.75	178.75
2、水电能	956.12		-	26.03	26.03	27.33	27.33	27.33	28.70	28.70	28.70	30.13	30.13	30.13	31.64	31.64	31.64

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 1 0 年	第11年	第12年	第13年	第 1 4 年	第15年	第16年
源成本																	
3、其他管理成本	764.44	-		20.81	20.81	21.85	21.85	21.85	22.94	22.94	22.94	24.09	24.09	24.09	25.30	25.30	25.30
4、设备等维护成本	2,648.39	-		60.28	64.08	73.35	73.75	76.48	80.30	80.30	80.30	84.32	84.32	84.32	88.53	88.53	88.53
5、广告营销及维护成本	335.31			8.15	8.66	9.63	9.63	9.63	10.11	10.11	10.11	10.62	10.62	10.62	11.15	11.15	11.15
(二)支付的各项税费	16,395.81	-		99.98	130.23	204.10	207.28	229.54	259.66	259.66	259.66	344.17	555.77	555.77	602.21	602.21	602.21
1、增值税	6,082.00			8.74	9.00	9.84	9.87	10.03	10.53	10.53	10.53	59.57	253.71	253.71	266.39	266.39	266.39
2、税金及附加	1,066.91		-	9.21	9.79	10.88	10.88	10.88	11.43	11.43	11.43	17.82	41.12	41.12	43.17	43.17	43.17
3、企业所得税	9,246.89	-	-	82.03	111.44	183.38	186.53	208.63	237.70	237.70	237.70	266.78	260.95	260.95	292.64	292.64	292.64
投资活动产生的现	-23,802.00	-12,071.00	-11,731.00	-	-	-											

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	第16年
金 净 流 量																	
一、投资活 动产生的 现金流入	—																
二、投资活 动产生的 现金流出	23,802.0 0	12,071.0 0	11,731.0 0		-	-											
(一)建设 投资	23,802.0 0	12,071.0 0	11,731.0 0	-	-												
(二)流动 资金		—	—	-	—	-											
融资活动 产生的现 金净流量	-17,820. 00	12,071.0 0	11,731.0 0	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00
一、融资活 动产生的 现金流入	25,000.0 0	12,500.0 0	12,500.0 0			-											
(一)项目	5,000.00	1,500.00	3,500.00	-	—	-											

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 1 4 年	第15年	第16年
资本金流入																	
(二)发行 债券融资 流入	20,000.0 0	11,000.0 0	9,000.00														
二、融资活 动产生的 现金流出	42,820.0 0	429.00	769.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
(一)偿还 专项债券 本金	20,000.0 0	-		-	-			-	-		-	-	-	-	-	-	-
(二)支付 专项债券 利息	22,800.0 0	418.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
(三)支付 专项债券 发行费	20.00	11.00	9.00	-	-												
四、期末现	25,452.2	-	-	1,007.6	1,107.2	1,341.1	1,351.4	1,423.0	1,513.5	1,513.5	1,513.5	1,555.6	1,344.0	1,344.0	1,430.6	1,430.6	1,430.6

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 1 5 年	第16年
金增加 (1+32+37 )	4			2	8	8	1	0	0	0	0	6	5	5	1	1	1
五、累计盈 余资金	-	-	-	1,007.6 2	2,114.9 0	3,456.0 8	4,807.4 9	6,230.4 9	7,743.9 9	9,257.4 9	10,770. 99	12,326. 65	13,670. 70	15,014. 75	16,445. 36	17,875. 97	19,306. 58

续表

项 目	合计	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 3 0 年	第31
经营活动产 生的现金净 流量	67,074.24	2,281.50	2,281.50	2,281.50	2,376.93	2,376.93	2,376.93	2,477.13	2,477.13	2,477.13	2,582.34	2,582.34	2,582.34	2,692.82	2,692.82	2,588
一、项目运 营总收入	93,576.38	3,284.59	3,284.59	3,284.59	3,448.82	3,448.82	3,448.82	3,621.26	3,621.26	3,621.26	3,802.32	3,802.32	3,802.32	3,992.44	3,992.44	3,992.
(一)经营收 入	85,592.37	3,004.88	3,004.88	3,004.88	3,155.12	3,155.12	3,155.12	3,312.88	3,312.88	3,312.88	3,478.52	3,478.52	3,478.52	3,652.45	3,652.45	3,652.
1、停车位停	10,378.02	379.71	379.71	379.71	398.69	398.69	398.69	418.63	418.63	418.63	439.56	439.56	439.56	461.53	461.53	461.E

项 目	合计	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	第3
车费收入																
2、充电桩服务 费收入	40,692.87	1,420.28	1,420.28	1,420.28	1,491.30	1,491.30	1,491.30	1,565.86	1,565.86	1,565.86	1,64.16	1,644.16	1,644.16	1,726.36	1,726.36	1,726.
3、物业管理 费收入	6,340.32	221.29	221.29	221.29	232.36	232.36	232.36	243.98	243.98	243.98	256.17	256.17	256.17	268.98	268.98	268. \$
4、直管公房 租赁收入	17,749.21	619.49	619.49	619.49	650.47	650.47	650.47	682.99	682.99	682.99	717.14	717.14	717.14	753.00	753.00	753. (
5、直管公房 营业房租赁 收入	5,047.45	247.07	247.07	247.07	259.42	259.42	259.42	272.39	272.39	272.39	286.01	286.01	286.01	300.31	300.31	300.5
6、广告收入	2,390.90	117.03	117.03	117.03	122.88	122.88	122.88	129.03	129.03	129.03	135.48	135.48	135.48	142.25	142.25	142.
(二)收到的 税费	7,984.04	279.71	279.71	279.71	293.70	293.70	293.70	308.38	308.38	308.38	323.80	323.80	323.80	339.99	339.99	339.
1、增值税	7,984.04	279.71	279.71	279.71	293.70	293.70	293.70	308.38	308.38	308.38	323.80	323.80	323.80	339.99	339.99	339.
二、项目经 营总成本	26,502.14	1,003.09	1,003.09	1,003.09	1,071.89	1,071.89	1,071.89	1,144.13	1,144.13	1,144.13	1,219.98	1,219.98	1,219.98	1,299.62	1,299.62	1,404
(一)经营成 本	10,106.31	352.13	352.13	352.13	369.74	369.74	369.74	388.23	388.23	388.23	407.64	407.64	407.64	428.02	428.02	428. (

项 目	合计	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	第31
1、人员工资	5,402.05	187.69	187.69	187.69	197.07	197.07	197.07	206.93	206.93	206.93	217.27	217.27	217.27	228.14	228.14	228.
2、水电能源成本	956.12	33.22	33.22	33.22	34.88	34.88	34.88	36.62	36.62	36.62	38.46	38.46	38.46	40.38	40.38	40.3
3、其他管理成本	764.44	26.56	26.56	26.56	27.89	27.89	27.89	29.28	29.28	29.28	30.75	30.75	30.75	32.28	32.28	32.2
4、设备等维护成本	2,648.39	92.96	92.96	92.96	97.61	97.61	97.61	102.49	102.49	102.49	107.61	107.61	107.61	112.99	112.99	112.
5、广告营销及维护成本	335.31	11.70	11.70	11.70	12.29	12.29	12.29	12.90	12.90	12.90	13.55	13.55	13.55	14.23	14.23	14.2
(二)支付的各项税费	16,395.81	650.96	650.96	650.96	702.15	702.15	702.15	755.90	755.90	755.90	812.34	812.34	812.34	871.60	871.60	976.
1、增值税	6,082.00	279.71	279.71	279.71	293.70	293.70	293.70	308.38	308.38	308.38	323.80	323.80	323.80	339.99	339.99	339.
2、税金及附加	1,066.91	45.33	45.33	45.33	47.60	47.60	47.60	49.98	49.98	49.98	52.47	52.47	52.47	55.10	55.10	55.1
3、企业所得税	9,246.89	325.92	325.92	325.92	360.86	360.86	360.86	397.54	397.54	397.54	436.06	436.06	436.06	476.51	476.51	581.0
投资活动产生的现金净	-23,802.00															



项 目	合计	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	第 3 1
流量																
一、投资活动 产生的现金 流入	-															
二、投资活动 产生的现金 流出	23,802.00															
(一)建设投 资	23,802.00															
(二)流动资 金	-															
融资活动产 生的现金净 流量	-17,820.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-11,760.00	-9,342
一、融资活动 产生的现金 流入	25,000.00															
(一)项目资	5,000.00															

项 目	合计	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	第31
本金流入																
(二)发行债券融资流入	20,000.00															
二、融资活动产生的现金流出	42,820.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	11,760.00	9,342
(一)偿还专项债券本金	20,000.00			-	-		—	—	—			—	—		11,000.00	9,000.
(二)支付专项债券利息	22,800.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	342.00
(三)支付专项债券发行费	20.00															
四、期末现金增加 (1+32+37)	25,452.24	1,521.50	1,521.50	1,521.50	1,616.93	1,616.93	1,616.93	1,717.13	1,717.13	1,717.13	1,822.34	1,822.34	1,822.34	1,932.82	-9,067.18	-6,753.00
五、票计盈余资金		20,828.08	22,349.58	23,871.08	25,488.01	27,104.94	28,721.87	30,439.00	32,156.13	33,873.26	35,695.60	37,517.94	39,340.28	41,273.10	32,205.92	25,452.00

## 五、项目绩效目标

### 1. 产出指标

数量指标：改造面积26.58万平方米，涉及居民3257户，含供水管18千米、排水管道26.5千米，改造完善小区道路6.5千米、燃气、停车位、安防、水、电、气、消防、通讯等相关附属工程及设施设备购置。

质量指标：项目竣工后合格率达到90%以上，若有整改，整改后竣工验收率达到100%。

时效指标：建设工期为24个月，严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目进度。

成本指标：项目总投资控制在万元；

预算执行指标：财政预算资金达到5,000.00万元。

### 2. 效益指标

经济效益：通过财务分析，项目运营期间年均含税收入达到约2,129.93万元~3,992.44万元，项目建成运营后，满足老旧小区物业供给；

社会效益：明显改善改善老百姓特别是弱势群体的居住条件，改善城市的面貌以及提高城市的形象，为社区的网格化管理打下了基础；

可持续影响指标：项目建设可持续、运营可持续，城乡供水可持续；

融资与收益平衡指标：通过发行专项债券作为资本金筹集资金5,000.00万元，可用于偿还政府专项债券的资金净流入

67,074.31万元，收益覆盖倍数约为1.57倍。项目累计全部专项债券到期时，在偿还当年到期的本息后，累计现金结余为正，期间将不存在任何资金缺口。

满意度指标：受益对象满意度达到90%以上。

## **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运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项目运营内容定价情况，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。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。

### 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。

## 八、主管部门职责

### 1. 主管部门及职责

本项目主管部门是富顺县住房和城乡建设局，将按照该项目已编制的实施方案，配合筹集财政资金和项目专项债券资金，按照相关管理要求认真审核该项目资金需求，配合做好该项目专项债券发行各项准备工作，结合已建立的项目跟踪和资金审批机制，监督富顺县世锦实业发展集团有限公司规范使用该项目专项债券资金，全力推进项目的实施，并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，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。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本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. 项目单位及职责

富顺县世锦实业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

本项目总投资为25000万元，项目采取发行地方政府专项债券的方式融资，拟发行地方政府专项债券筹集资金20000万元，业主自筹资金5000万元。根据发行计划及额度安排，此项目2025本次申请发行：5217万元，期限30年。