

威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目

情况说明

一、项目基本情况

(一) 行业专项规划概况

1. 威远县基本情况

(1) 社会发展现状

威远县隶属四川省内江市，地处内江市西北部，位于四川盆地中南部，地跨北纬 $29^{\circ}22' \sim 29^{\circ}47'$ ，东经 $104^{\circ}16' \sim 104^{\circ}53'$ 之间。东邻内江市市中区，南连自贡市大安区和贡井区，西界自贡市荣县，北衔资中县，西北与眉山市仁寿县、乐山市井研县接壤。总面积 1289 平方千米，2022 年末，户籍总人口 683071 人。

威远县先后被评为中国西部百强县、国家级页岩气示范区、中国无花果之乡、中国民间文化艺术之乡、国家卫生县城、第五届四川省文明城市等。威远县分低山和浅丘两类地貌，“威远穹窿”有 902 平方千米，涵盖了 1.8 亿-1.3 亿年地质历史，是中国最大的穹窿地质区，也是四川唯一处三叠纪地质出露区域。境内交通便利，成自泸高速公路纵贯南北、内威荣高速公路横贯东西。

(2) 经济发展现状

2023 年，威远县地区生产总值实现 450.64 亿元、增长 7%，增速排名全市第 4，高于全省 1 个百分点，与全市平均水平持平；第一产

业增加值 56.56 亿元，增长 4.2%，增速排名全市第 3，比全省高 0.2 个百分点，比全市低 0.1 个百分点；建筑业增加值 22.49 亿元，增长 8.3%，增速排名全市第 2，比全市高 0.3 个百分点；服务业增加值 199.74 亿元，增长 8.3%，增速排名全市第 1，比全省、全市分别高 1.2、0.3 个百分点；城镇居民人均可支配收入增长 4.3%，增速排名全市第 7，比全省、全市低 0.3 个百分点；农村居民人均可支配收入增长 7.5%，增速排名全市第 1，比全省、全市分别高 0.5、0.3 个百分点。

全年，规模以上工业增加值增长 8.1%，增速排名全市第 6，比全省高 2 个百分点，比全市低 1.4 个百分点；社会消费品零售总额 127.39 亿元，增长 9.6%，增速排名全市第 5，比全省高 0.4 个百分点、比全市低 0.1 个百分点；固定资产投资增长 7.3%，增速排名全市第 5，比全省、全市分别高 2.9、0.1 个百分点；地方一般公共预算收入 15.08 亿元，增长 12%，增速排名全市第 2，比全市低 0.1 个百分点；招商引资项目固投到位资金 68.96 亿元，增长 25.4%。

2023 年全县实现农林牧渔业总产值 86.9 亿元，比上年增长 4.2%。第一产业增加值 56.6 亿元，比上年增长 4.2%，居全市第 3 位。其中：农业总产值 53.4 亿元，比上年增长 4.9%；林业总产值 3.7 亿元，比上年增长 7.0%；畜牧业总产值 23.2 亿元，比上年增长 2.6%；渔业总产值 5.0 亿元，比上年增长 3.4%；农林牧渔业专业及辅助性活动总产值 1.5 亿元，比上年增长 4.5%。全县规上工业增加值同比增长 8.1%，增速比 1-11 月高 1.7 个百分点。从三大门类看，2023 年电力、热力、

燃气及水生产和供应业增加值增速为三大门类中 fastest，增速达 142.0%；制造业增加值同比增长 6.9%，较 1-11 月提高 1.6 个百分点；采矿业增加值同比下降 16.0%，降幅较 1-11 月收窄 1.1 个百分点。从主要产品产量看，2023 年所有产品种类中产品产量同比实现两位数以上增长的占 31.4%，其中沥青和改性沥青防水卷材、隔热、隔音人造矿物材料及其制品、用外购钢材再加工生产钢材、玻璃纤维纱等产品产量同比增长超过 50%。

2. 行业专项规划概况

（1）国家层面相关政策及规划

国务院办公厅发布了《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），意见要求“以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，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。”同时意见明确了改造任务，“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。在全面推进老旧小区改造工作的过程中，应当征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、

设施完善、管理有序的完整居住社区”

据了解，城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。其中，基础类指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；完善类指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；提升类指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等。

国家发展改革委、住房城乡建设部发布了《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），通知要求：进一步摸排城镇老旧小区改造配套设施短板和安全隐患。结合住房和城乡建设领域安全隐患排查整治工作，认真摸排2000年底前建成的需改造城镇老旧小区存在的配套设施短板，组织相关专业经营单位，联合排查燃气、电力、排水、供热等配套基础设施以及公共空间等可能存在的安全隐患；重点针对养老、托育、停车、便民、充电桩等设施，摸排民生设施缺口情况。

（2）省级层面相关政策及规划

四川省政府办公厅印发了《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，以下简称《实施意见》）“坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，树立“存量思维”，大

力改造提升城镇老旧小区，推进城市更新和开发建设方式转型，按照高质量发展和高品质生活宜居地建设要求，不断满足人民日益增长的美好生活需要。”

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标规划纲要》中提出：全面提升城市品质—实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡结合部的规划建设管理。建设韧性城市，提升城市建筑灾害防御能力，完善应急基础设施。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市路网结构，提升绿色出行便利程度。建设智慧城市，推进社区治理、交通管理等领域智慧创新应用。建设人文城市，传承历史文脉，保护城市传统风貌，加强历史文化街区保护利用，建设文化休闲街区。改造老旧街区、老旧小区、老旧厂区，改善提升人居环境质量。推动智能建造、绿色建材与建筑工业化协同发展。

（3）市区级层面相关政策及规划

《威远县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出加强城镇道路交通设施建设，逐步实施城镇排水地下雨污分流，加强雨污管道新建改造，重点解决城镇雨污管网老化、淤堵沉积、雨污合流、城镇内涝等问题。是科学规划城市空间布局，控制城市开发强度，合理划定城市开发边界，统筹老旧城区改造和城市新区建设，促进具备条件的开发区向城市功能区转型，提高城市规划建设水平和空间利用效率的重要举措。

加强地下综合管廊、停车场、便民基础设施等建设，积极开展海绵城市试点，防治城市内涝，提高城市综合承载能力。加大老旧小区改造力度，是为了加快住宅产业现代化，提升住宅综合品质。老旧小区改造能促进房地产市场平稳发展，推进建筑业发展方式转变。推进国家新型城镇化综合试点和中小城市综合改革试点。

本项目建设内容符合《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》《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》《威远县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等文件要求。

（二）项目情况

1.参与主体

主管部门：威远县住房和城乡建设局

业主单位：威远县市政管理所

2.项目概况

项目名称：威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目

项目所属领域：老旧小区改造

项目建设工期：24 个月

项目区位：本项目位于威远县河北街、大桥街、东风路、三河路、锦城路。

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：改造 29 个老旧小区配套道路约 1635 米、排水管网约 4086 米，改造小区其他配套基础设施、停车场并设置充电桩 80 个。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的建设是贯彻和落实国家和地方相关政策而实施的建设项目，本项目建成后，项目的实施将拉动该片区经济社会发展，可吸纳部分剩余劳动力，为当地群众解困和劳动力转移提供了就业机会，有效地减轻了就业压力。本项目建设完成后，在运营期内实现的收入合计为 10732.53 万元（不含税），缴纳的增值税合计为 667.27 万元，本项目的实施建设促进了威远县城镇建设的步伐，改善了威远县的投资环境，将吸引国内外资本参与威远县旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为威远县的发展提供广阔的空间，可有效推动威远县经济开发区的经济发展，为威远县社会经济的发展夯实基础。

（二）社会效益分析

本项目的建设实施有利于社会的稳定，有利于人民不断增长的物质和文化生活需要的满足，有利于改善居民的生活居住条件和生活水平。从根本上改变和提高居民的生活水平。

本项目的实施建设为威远县的发展提供广阔的空间，对提升威远

县城乡形象、改善投资环境、增强威远县的综合竞争能力有极大的意义。

老旧小区整治是一项保障和改善民生的民心工程，以"小院落"撬动"大民生"，以"小投入"取得"大效益"。本项目的建设正是符合这一惠民政策，是一项民生工程。项目建成完成后将有效提升群众对社区的归属感和整治改造的认同感。

综上所述，本项目的实施有利于国家整体城镇化方针的贯彻落实，对于推动项目区城市形态布局，促进威远县建设，科学发展构建和谐社会有积极的意义，符合威远县加快基础设施建设，营造良好的投资环境的思路。适应威远县坚持整合利用区域内优势资源，促进区域经济的整体繁荣的发展方针。同时也提升威远县的城市形象，促进了社会经济的发展 and 人民生活水平的提高，故项目的建设具有较好的社会效益和经济效益。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资 3500.00 万元。其中，包括工程费用 2731.04 万元，工程建设其他费用 483.96 万元，预备费 160.75 万元，建设期利息 122.50 万元，债券发行费用 1.75 万元。

投资汇总及使用计划表

单位（万元）

序号	投资构成	合计	建设期		占比
			第 1 年	第 2 年	
一	资金使用	3500.00	1750.00	1750.00	100.00%
1	静态建设总投资	3375.75	1687.00	1688.75	96.45%
2	建设期债券利息	122.50	61.25	61.25	3.50%
3	债券发行费用	1.75	1.75	0.00	0.05%
二	资金筹措	3500.00	1750.00	1750.00	100.00%
1	项目资本金	1750.00	0.00	1750.00	50.00%
2	专项债券	1750.00	1750.00	0.00	50.00%

（二）资金筹措方案

1.资金来源

资本金来源：项目资本金 1750.00 万元，占总投资比例 50.00%；，资本金均来源于财政预算资金，根据项目建设实际情况计划分批次投入。

融资来源：本项目拟发行 20 年专项债券融资 1750.00 万元，占总投资比例 50.00%。债券利率按 3.5%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时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.项目收入预测

根据分析可对本项目债券期限内项目收入进行测算。项目计算期内预计总收入为 10732.53 万元；

2.成本预测

项目成本主要包括运营成本、税金及附加、折旧摊销和财务费用。项目运营成本主要包括工资及福利费、燃料及动力费、外购原材料费、管理费用、维修费。本项目预测期成本费用为 7453.01 万元。

3.项目损益

本项目在债券存续期内运营总收入预计为 10732.53 万元，总成本预计 7453.01 万元，累计净利润为 2568.04 万元，本项目净现金流量累计 4011.10 万元。

（二）资金测算平衡情况

1.项目还本付息计划

项目专项债券拟发行 20 年期债券，年利率 3.5%。专项债券资金在建设期中按需投入，在建设期中只付息不还本。运营期中间只付息，不还本，期末到期还本。所有借款都在计算期最后一年还。假设专项债券均在每年年初发行；每半年度付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 1225.00 万元，其中：专

项债券建设期利息计 122.50 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用计 1102.50 万元。

2.项目资金平衡情况

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 2261.10 万元，项目在预测期内可实现净现金流 4011.10 万元，政府专项债券到期本息合计 2975.00 万元，本项目净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.35 倍。

资金测算平衡情况具体见表下表所示。

表 4-1 资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	5113.60			117.55	137.14	152.90	295.17	319.32	319.32	322.10	286.51
1	现金流入	10732.53			279.33	302.44	325.54	550.96	588.15	588.15	620.79	620.79
1.1	经营收入	10732.53			279.33	302.44	325.54	550.96	588.15	588.15	620.79	620.79
1.2	补贴收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	5618.93			161.78	165.30	172.64	255.79	268.83	268.83	298.69	334.28
2.1	经营成本	3767.40			146.11	148.42	150.73	184.29	188.01	188.01	203.39	203.39
2.2	其他支出（相关税费+企业所得税）	1851.53			15.67	16.88	21.91	71.50	80.82	80.82	95.30	130.89
二	投资活动净现金流量（1-2）	-3375.75	-1687.00	-1688.75								
1	现金流入	0.00										
1.1	处置投资物	0.00										
1.2	收到其他投资	0.00										
2	现金流出	3375.75	1687.00	1688.75								
2.1	建设投资（静态总投资）	3375.75	1687.00	1688.75								
2.2	维持运营投资	0.00										
三	筹措活动净现金流量（1-2）	523.25	1687.00	1688.75	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25
1	现金流入	3500.00	1750.00	1750.00								
1.1	项目资本金投入	1750.00	0.00	1750.00								
1.2	专项债券资金	1750.00	1750.00	0.00								
1.3	市场化融资	0.00										
2	现金流出	2976.75	63.00	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
2.1	市场化融资利息	0.00										
2.2	支付债券利息	1225.00	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
2.3	支付债券发行费用	1.75	1.75	0.00								

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
2.4	支付市场化融资发行费用	0.00										
2.5	支付专项债券本金	1750.00										
2.6	支付市场化融资本金	0.00										
四	现金流量总计	0.00										
1	项目期的期初资金				0.00	56.30	132.19	223.84	457.76	715.83	973.90	1234.75
2	项目期内现金变动（一+二+三）	2261.10			56.30	75.89	91.65	233.92	258.07	258.07	260.85	225.26
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	56.30	132.19	223.84	457.76	715.83	973.90	1234.75	1460.01

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	5113.60	286.51	296.53	296.53	296.53	306.78	306.78	334.34	346.53	346.53	346.53
1	现金流入	10732.53	620.79	655.40	655.40	655.40	692.10	692.10	692.10	731.03	731.03	731.03
1.1	经营收入	10732.53	620.79	655.40	655.40	655.40	692.10	692.10	692.10	731.03	731.03	731.03
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	5618.93	334.28	358.87	358.87	358.87	385.32	385.32	357.76	384.50	384.50	384.50
2.1	经营成本	3767.40	203.39	220.18	220.18	220.18	238.51	238.51	238.51	258.53	258.53	258.53
2.2	其他支出（相关税费+企业所得税）	1851.53	130.89	138.69	138.69	138.69	146.81	146.81	119.25	125.97	125.97	125.97
二	投资活动净现金流量（1-2）	-3375.75										
1	现金流入	0.00										
1.1	处置投资物	0.00										
1.2	收到其他投资	0.00										
2	现金流出	3375.75										
2.1	建设投资（静态总投资）	3375.75										
2.2	维持运营投资	0.00										
三	筹措活动净现金流量（1-2）	523.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-1811.25
1	现金流入	3500.00										
1.1	项目资本金投入	1750.00										
1.2	专项债券资金	1750.00										
1.3	市场化融资	0.00										
2	现金流出	2976.75	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	1811.25
2.1	市场化融资利息	0.00										

序号	项目	合计	运营期									
			第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
2.2	支付债券利息	1225.00	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
2.3	支付债券发行费用	1.75										
2.4	支付市场化融资发行费用	0.00										
2.5	支付专项债券本金	1750.00										1750.00
2.6	支付市场化融资本金	0.00										
四	现金流量总计	0.00										
1	项目期的期初资金		1460.01	1685.27	1920.55	2155.83	2391.11	2636.64	2882.17	3155.26	3440.54	3725.82
2	项目期内现金变动（一+二+三）	2261.10	225.26	235.28	235.28	235.28	245.53	245.53	273.09	285.28	285.28	-1464.72
3	项目期的期末资金		1685.27	1920.55	2155.83	2391.11	2636.64	2882.17	3155.26	3440.54	3725.82	2261.10

五、项目绩效目标

1、项目总体目标

目标 1：改造 29 个老旧小区配套道路约 1635 米，改造排水管网约 4086 米，改造停车场 10500 平方米，安装新能源充电桩 80 个，改造便民服务房 6000 平方米。

目标 2：在 2027 年 3 月完成项目竣工验收。

目标 3：债券及市场化融资存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 4：完善基础设施的建设，解决威远县 29 个老旧小区停车、便民服务、生活污水排水、居民出行等民生问题。

2、年度目标

目标 1：改造 29 个老旧小区配套道路约 1635 米。

目标 2：改造排水管网约 4086 米。

目标 3：改造便民服务房 6000 平方米。

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价格的收取情况，根据实际调整运营成本及业务体系，保证还本付息资金。

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）、《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专项债还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如专项债偿债出现困难，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.项目主管部门威远县住房和城乡建设局

主要职责包括：严格按照基本建设程序建设项目，监督施工方严格按照施工规范施工，确保项目施工安全、项目建设质量、项目工期，切实加强项目建设、运营管理，确保项目收益覆盖债券本息。

2.项目业主单位：威远县市政管理所

主要职责包括：（1）根据项目实施计划开展相关工作；（2）保证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；（3）定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门汇报项目实施进度及项目资金使用情况。

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 1750.00 万元，本次拟发行 1750.00 万元，期限 20 年。