



荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板

项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

根据《荣经县居住与住房发展规划》，住房建设要根据居民住房状况和收入水平的变化，不断完善住房供应政策，调整住房供应结构，健全以商品住房、经济适用房、廉租房等互为补充的多层次住房供应体制，满足居民的多层次住房需求。充分利用政策性保障住房的杠杆作用，积极稳定住房价格，完善土地出让方式，完善房地产统计和信息披露制度，促进房地产市场持续、健康发展，推动住房建设质量的提高和功能的完善。推动老城区既有的住房改造，促进老城住房在满足古城保护要求下持续更新，加强居住区环境建设；加强蔬菜组团和青华组团住房的生活配套设施建设，引导城市人口疏解，并使之成为荣经新增城市人口的主要聚居地。结合西部烈太产业工业组团开发，建设以普通商品房和保障性用房为主的居住区，同时配套生活服务设施，实现组团内就业与居住的相对平衡；居住组团与产业组团之间保留必要的绿化隔离，居住用地内不得安排对居住有影响的工业项目。

规划远期 2030 年，居住用地 258.24 公顷，人均居住用地 25.82 平方米。城区居住用地分为三个居住片区，2020 年发展到 8 个居住组团，规划远期 2030 年在 2020 年基础上完善部分居住组团，并新增 2 个组团。



(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：荣经县住房和城乡建设局

业主单位：荣经县住房和城乡建设局

2. 项目概况

项目名称：荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板项目

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：2025 年 6 月——2027 年 5 月

项目区位：荣经县严道街道

项目说明：本项目为改建工程，资产无抵押或质押情况。

主要建设内容：主要改造内容为前期荣经县老旧小区 96 个，涉及 5175 户未改造完成的短板内容，改建供排水管道约 1200 米，背街小巷和小路约 2000 米，新建垃圾收储、安防、微型消防站等基础设施，改造与小区直接相关的社区日间照料中心、社区便民服务中心等公共服务设施。其中包括 11 个老旧小区排危，共涉及 1329 户。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益分析

(1) 改善人居环境，激发城市活力和创造性

近年来，荣经县经济发展势头强劲，带动了社会各项事业的发展。通过优化城市空间结构、提升城市环境、凸显城市文化等方面着手为城市注入新的活力，为产业提供发展空间。因此，项目建成后既能带动经济发展，又能塑造城市品牌，激发城市活力和创造性。同时，项目还有利于提高周边地块的经济价值，改善该区域整体环境。



（2）提振本地经济

项目的建设有利于加快荣经县经济的发展。项目在建设期和运营 期会引进部分外来资源，为当地居民的生活增加活力，同时增加收入。 并且，项目的实施将创造大量的就业岗位，可解决部分居民就业难的问题。另一方面，项目的建设需要大量的原材料，将为周围从事建筑 行业的有关材料供应商、施工方、运输方等群体提供事业机会。项目 的实施将为周边居民带来积极正面的影响。

2.社会效益分析

有利于提升本地公共服务能力。项目建设地位于荣经县，其老旧小区处于城市各个关键位置，却又存在车位紧张、环境污染、管理落后、绿地面积不足、设施不足等诸多问题，一方面影响居民生活的舒适度和幸福度 公共文化设施不完善，另一方面也影响到整个城市品质的提升和城市的可持续发展。项目的建设将有效的改善城市核心区内老旧小区的环境，对公共设施进行补偿式增加，释放或重构公共空间催生城市创造力，推动当地总体经济发展，为项目区居民的生活环境提供更好的服务，为区域总体规划发展提供条件。

进一步改善人居环境，提升人民生活质量。本项目符合国家相关政策，是改善提升城市人居环境质量和社会服务水平的重要项目，本项目通过对现有建筑、公共服务设施、基础设施等的改造和增设，可提升小区景观、完善硬件设施，从而提升人居环境。

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 14000.00 万元，静态总投资为 13682.00



万元，占总投资的 97.73%，其中：工程建安费用 10,841.00 万元，占总投资的 77.22%；工程建设其他费用 1,477.69 万元，占总投资的 10.34%；预备费 1,393.11 万元，占总投资的 9.95%；建设期利息 312.00 万元，占总投资的 2.23%；债券发行费用 6.00 万元，占总投资的 0.04%。

（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 8000.00 万元，占项目总投资的 57.14%。项目业主能够按时筹集到足额资本金并根据项目建设进度投入使用。

融资来源：本项目拟发行 10 年期政府专项债券总额为 6000.00 万元，占总投资的 42.86%。其中：2025 年申请发行专项债券 4000.00 万元，2026 年申请发行专项债券 2000.00 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

项目本身产生的收入：物业服务费收入、充电桩运营收入、商铺出租收入

经计算可知，预测收入为 10264.12 万元。

2.项目成本



项目成本包括：经营成本、相关税费、财务费用。

经计算可知，预测成本为 2279.61 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 2.6%利率计算。计划发行期限为 10 年。假设在年初发行债券，每半年付息一次，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 1716.00 万元，其中：专项债券建设期利息 312.00 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 1404.00 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，项目在预测期内可实现可偿债净现金流 7984.51 万元，政府专项债券到期本息合计 7716.00 万元，本息覆盖倍数为 1.03 倍。期间不存在资金缺口。

资金测算平衡情况具体见下表所示：



项目资金测算平衡表

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
14200.00	14200.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00
AA	AA	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
AS	AS	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
AC	AC	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
AD	AD	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
AE	AE	8000.00	8000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
I	I	8000.00	8000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
AF	AF	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
K	K	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
L	L	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
M	M	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
BN-O-P-Q	BN-O-P-Q	14200.00	14200.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00
N	N	13882.00	13882.00	7840.00	7840.00	7840.00	7840.00	7840.00	7840.00	7840.00	7840.00	7840.00	7840.00	7840.00	7840.00
O	O	312.00	312.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
P	P	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
Q	Q	6.00	6.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
CR-S-T	CR-S-T	10254.12	10254.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RA-G-AH-AI-AJ	RA-G-AH-AI-AJ	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
AG	AG	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
AH	AH	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
AI	AI	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
AJ	AJ	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
S	S	10254.12	10254.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
T	T	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
AK	AK	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
AL	AL	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
DU-U-V-W-X	DU-U-V-W-X	2278.91	2278.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
U	U	875.91	875.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
V	V	1424.00	1424.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
W	W	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
X	X	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
E	E	6000.00	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
F	F	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



五、项目绩效目标

时效目标：债券发行期为 10 年。债券 10 年内还本付息，荣经县政府可根据项目实施及收益情况提前还本付息；预计 2025 年 6 月按时取得项目开工许可证，2027 年 5 月竣工验收。

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，预计运营期内总收入 10,264.12 万元。

社会效益目标：提高项目所在区域居民生活环境，改善项目所在地区卫生条件；有助于提升项目所在区域人民群众幸福感，有助于提供就业机会，预计增加就业岗位 ≥ 10 个；有助于树立项目所在区域城市新形象，对项目所在区域提升区域竞争力有深远的影响。

可持续影响目标：持续提升项目所在区域的城市环境，预计项目运营期限 ≥ 9 年；促进项目所在区域经济的可持续发展，加速城市扩张与对外开放，推进项目所在区域推动区域全面协调发展。

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

荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板项目的主管部门为荣经县住房和城乡建设局,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。

荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板项目的项目单位为荣经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的使用和管理,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,由财务单独立帐、核算,资金使用严格按计划进行,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 4000.00 万元,本次拟发行 1593.62 万元,期限 10 年。

